



Société immobilière du Canada
Canada Lands Company



Société immobilière du Canada limitée

T2 (du 1^{er} juillet au 30 septembre 2021)

RAPPORT DE GESTION

POUR LA PÉRIODE TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2021

Ce rapport de gestion fournit d'importants renseignements à propos des affaires de la Société immobilière du Canada Limitée (« SICL » ou la « Société »), de sa performance financière pour la période terminée le 30 septembre 2021, et de l'évaluation des facteurs qui peuvent affecter les résultats futurs. Le rapport de gestion devrait être lu conjointement avec les états financiers consolidés audités et les notes complémentaires de la Société (collectivement les « états financiers consolidés »). Le rapport de gestion et les états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »).

Le rapport de gestion ci-après est la responsabilité de la direction et est actualisé autant que possible au 23 novembre 2021, 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.

FAITS SAILLANTS FINANCIERS POUR LE DEUXIÈME TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2021-2022

Financement

- Au cours de la période, la Société a investi 23,1 \$ et 34,5 \$ respectivement pour le deuxième trimestre et depuis le début de l'exercice en cours, principalement dans des activités d'aménagement immobilier dans des collectivités partout au pays et dans ses attractions touristiques.
- La Société a pu générer des revenus de 27,9 \$ et 40,6 \$ respectivement pour le deuxième trimestre et depuis le début de l'exercice en cours.
- Au cours de l'exercice, la Société a versé une contribution financière directe à son actionnaire, le gouvernement du Canada, de 10,0 \$ en versement des dividendes.
- Au cours de la période, la Société a remboursé 153,9 \$ de billets à ordre aux anciens gardiens des biens.

Exploitation

- La Tour CN a rouvert ses portes à la fin du mois de juillet et le Centre des sciences de Montréal (« CSM ») l'a fait à la fin du mois de septembre, tout en continuant à se conformer aux protocoles et restrictions provinciaux et locaux en matière de santé publique.
- En août, avec la réouverture de la frontière canado-américaine, les citoyens américains et les résidents permanents des États-Unis ont pu entrer au Canada pour des voyages discrétionnaires pour la première fois depuis mars 2020.
- Après la fin de la période, les restrictions de capacité limitant le nombre de visiteurs à la Tour CN ont été supprimées.

MISE À JOUR SUR LES ACTIVITÉS

Le 11 mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a déclaré que l'éclosion et la propagation subséquente mondiale de COVID-19 constituaient une pandémie. Les agences gouvernementales, les organismes de santé et autres ont fait des efforts pour contenir la COVID-19; un certain nombre de gouvernements provinciaux et municipaux ont notamment déclaré un état d'urgence et ont mis en œuvre des mesures restrictives telles que l'interdiction de voyager, la quarantaine et l'auto-isollement. Au cours du

deuxième trimestre de l'exercice 2021-2022, les restrictions fédérales, provinciales et municipales ont été assouplies en raison de l'évolution positive du nombre de cas et d'autres indications clés, ainsi que de forts taux de vaccination. En conséquence, les économies ont pu faire de grands pas vers la réouverture. La pandémie de COVID-19 a provoqué d'importantes perturbations économiques et sociales pour de nombreuses entreprises. Les répercussions de la COVID-19 ont eu, et continuent d'avoir, un impact négatif sur les activités et les opérations de la Société, malgré les efforts qui ont été déployés pour y remédier et les atténuer.

Les opérations de la Tour CN et du CSM, qui avaient été suspendues au début d'octobre 2020, ont été rouvertes respectivement en juillet et août 2021 avec des restrictions de capacité.

Comme nous l'avons mentionné, les économies rouvrent, mais à des rythmes et selon des modalités qui varient en fonction des plans provinciaux et municipaux. La réouverture des économies, qui a permis aux attractions touristiques de la Société de rouvrir leurs portes, a contribué à positiver les résultats financiers de la Société. Cependant, le risque d'une quatrième vague de COVID-19 perdure et il n'est pas impossible que les agences gouvernementales et de santé publique imposent de nouvelles restrictions. Par conséquent, il reste difficile de prédire les répercussions futures à court et à long terme sur le rendement financier de la Société par suite de la COVID-19 et des efforts d'atténuation qui en découlent.

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 aussi à plus long terme.

Les risques et les conséquences éventuelles de 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.

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

La division opérationnelle Attractions comprend le Vieux-Port de Montréal (« SVPM »), 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 donné 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 leur juste valeur de marché, les détient et les gère ou les améliore et les vend afin d'en tirer le meilleur avantage possible, tant pour les collectivités locales que pour son unique actionnaire, le gouvernement.

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

Le site de PDP occupait initialement 572 acres (231 hectares) 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 repère national emblématique et une attraction touristique située au centre-ville de Toronto. Sa principale activité est de gérer la plus haute tour d'observation du pays, l'exploitation d'un restaurant et l'attraction L'HAUT-DA CIEUX.

La SVPM se trouve au cœur du quartier historique de Montréal, sur le fleuve Saint-Laurent. Ses principales activités s'articulent autour de deux domaines principaux : la SPVM, 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 mile), 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 plus de détails à propos de la gouvernance de la SICL, veuillez vous référer à la section « Gouvernance d'entreprise » dans le rapport annuel 2019-2020 de la SICL.

Pour la période terminée le 30 septembre 2021, les frais totaux du Conseil d'administration, y compris les frais de réunion, de déplacements, de conférences, de séminaires et d'assurance responsabilité, les honoraires annuels et les indemnités quotidiennes, ont totalisé 0,1 \$ (30 septembre 2020 – 0,1 \$). Les frais du Conseil d'administration et de la haute direction sont publiés sur le site Web de la SIC, <https://www.clc-sic.ca/francais/rapports-et-depenses>.

OBJECTIFS ET STRATÉGIES

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

Immobilier

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

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

Attractions touristiques

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Vous trouverez ci-dessous un résumé des diverses composantes de l'état consolidé du résultat global (perte) de la Société. Les pages qui suivent présentent une discussion concernant les changements importants survenus dans chacune de ces composantes pour la période terminée le 30 septembre 2021 par rapport à la période comparable de l'exercice précédent.

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 partiellement rouvert leurs portes au cours du

deuxième trimestre de l'exercice précédent, et ils le feront également au cours du deuxième trimestre de l'exercice 2021-2022.

Résultats financiers pour la période se terminant le 30 septembre 2021 :

30 SEPTEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE	
	2021	2020	2021	2020
Ventes immobilières	3,5 \$	14,5 \$	4,0 \$	15,0 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	11,7	6,2	13,2	7,8
Activités de location	11,3	8,9	20,6	16,4
Intérêts et autres produits divers	1,4	1,5	2,8	3,1
Total des produits	27,9 \$	31,1 \$	40,6 \$	42,3 \$
Frais généraux et administratifs	5,2	8,1	13,6	14,8
Perte avant impôts	(7,1)	(10,3)	(19,5)	(27,7)
Perte nette et perte globale (après impôts)	(5,2)	(7,5)	(14,5)	(20,0)

Par entité :

30 SEPTEMBRE 2021	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE				POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE			
	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total
Ventes immobilières	- \$	- \$	3,5 \$	3,5 \$	- \$	- \$	4,0 \$	4,0 \$
Attractions, aliments, boissons et autres	0,9	-	10,8	11,7	1,5	-	11,7	13,2
Activités de location	3,1	3,5	4,7	11,3	4,4	6,8	9,4	20,6
Intérêts et autres produits divers	0,3	0,1	1,0	1,4	0,6	0,1	2,1	2,8
Total des produits	4,3 \$	3,6 \$	20,0 \$	27,9 \$	6,5 \$	6,9 \$	27,2 \$	40,6 \$
Frais généraux et administratifs	(0,9)	0,2	5,9	5,2	2,1	0,4	11,1	13,6
Perte avant impôts	(1,7)	(0,9)	(4,5)	(7,1)	(5,0)	(1,0)	(13,5)	(19,5)
Perte globale après impôts	(1,0)	(0,6)	(3,6)	(5,2)	(3,3)	(0,7)	(10,5)	(14,5)

30 SEPTEMBRE 2020	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE				POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE			
	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total
Ventes immobilières	- \$	- \$	14,5 \$	14,5 \$	- \$	0,5 \$	14,5 \$	15,0 \$
Attractions, aliments, boissons et autres	1,0	-	5,2	6,2	1,8	-	6,0	7,8
Activités de location	1,1	3,3	4,5	8,9	1,4	6,6	8,4	16,4
Intérêts et autres produits divers	0,3	-	1,2	1,5	0,4	0,1	2,6	3,1
Total des produits	2,4 \$	3,3 \$	25,4 \$	31,1 \$	3,6 \$	7,2 \$	31,5 \$	42,3 \$
Frais généraux et administratifs	1,4	0,3	6,5	8,2	2,6	0,5	11,7	14,8
Perte avant impôts	(6,4)	(0,4)	(3,5)	(10,3)	(12,2)	-	(15,5)	(27,7)
Perte globale après impôts	(4,5)	(0,2)	(2,8)	(7,5)	(8,1)	0,1	(12,0)	(20,0)

PRODUITS

Le total des produits générés, qui s'élève respectivement à 27,9 \$ et à 40,6 \$ pour le deuxième trimestre et depuis le début de l'exercice en cours, provient de quatre sources principales :

1) Ventes immobilières

Les ventes immobilières se sont élevées à 3,5 \$ et 4,0 \$ respectivement pour le deuxième trimestre et depuis le début de l'exercice, ce qui comprend des ventes de biens aménagés à titre de terrains à bâtir et vendus à des constructeurs de maisons individuelles. Les produits englobent les ventes conclues dans des projets particuliers à travers le pays, en fonction des différents marchés.

Les ventes immobilières par région étaient les suivantes :

30 SEPTEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE	
	2021	2020	2021	2020
Ouest	3,5 \$	0,6 \$	4,0 \$	0,6 \$
Ontario	-	13,9	-	14,4
Québec	-	-	-	-
Atlantique	-	-	-	-
Total	3,5 \$	14,5 \$	4,0 \$	15,0 \$

La Société n'a pas généré une petite perte sur les ventes immobilières pour le deuxième trimestre et est à l'équilibre depuis le début de l'exercice en cours. Au cours du deuxième trimestre, la Société a déterminé qu'un ajustement unique de 1,1 \$ à l'estimation du coût d'achèvement d'un projet était nécessaire en raison de nouvelles informations. Cet ajustement est directement imputé aux coûts d'aménagement des biens immobiliers dans l'état consolidé de la perte globale au cours de la période où il est identifié, ce qui a un impact négatif sur les marges brutes. Si l'on exclut l'impact de cet élément non récurrent, la marge brute du deuxième trimestre s'élève à 0,9 \$ (26,5 %), et depuis le début de l'exercice en cours, elle s'élève à 1,1 \$ (27,8 %). Au cours de la période comparable de l'exercice précédent, la Société a procédé à la vente en bloc d'un terrain pour l'ensemble d'un projet, ce qui a contribué à un bénéfice brut de 5,8 \$ avec une marge de 78,1 %.

Les ventes immobilières dépendent de la nature et de la combinaison des propriétés vendues au cours d'une période donnée. Par conséquent, l'activité de la Société ne permet pas nécessairement d'obtenir un volume de ventes ou une répartition géographique constante d'une période à l'autre.

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

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

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

Comme il a été mentionné précédemment, les activités de la Tour CN, du CSM et des autres attractions ont été temporairement suspendues en raison de la COVID-19 pour la majeure partie de la période.

La Tour CN pouvant rouvrir en juillet 2021, elle a respectivement généré des revenus de 10,9 \$ pour le deuxième trimestre et de 11,8 \$ depuis le début de l'exercice. Les produits depuis le début de l'exercice étaient supérieurs de 5,8 \$ à ceux enregistrés lors de la période correspondante de l'exercice précédent. Le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (« BAIIA ») de la Tour CN a été de 1,6 \$ pour le deuxième trimestre, ce qui représente une augmentation de 6,5 \$ par rapport au deuxième trimestre de

l'exercice précédent. Depuis le début de l'exercice, le BAIIA de la Tour CN correspond à une perte de 2,4 \$, soit 9,4 \$ de plus que pour la période comparable de l'exercice précédent, en raison de l'augmentation des revenus et des économies de coûts d'exploitation.

Le MSC et son cinéma IMAX ayant été fermés pendant la majeure partie de la période, le montant des recettes générées est resté modeste. Les revenus générés par le stationnement et les concessions, soit 0,9 \$ pour le deuxième trimestre et 1,5 \$ pour le depuis le début de l'exercice en cours, étaient similaires à ceux de la période comparable de l'exercice précédent.

Le Parc Downsview n'a produit aucun revenu de ses programmes et événements en raison de sa fermeture temporaire à la suite de 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 qui se trouvent sur des terrains en voie d'aménagement et détenus pour aménagement futur dans tout le pays.

Les produits de location respectifs de 11,3 \$ et 20,6 \$ réalisés au cours du deuxième trimestre et depuis le début de l'exercice ont été générés par les biens de placement, les stocks de biens immobiliers qui sont à diverses étapes d'aménagement et par d'autres biens immobiliers de la SIC, de la SVPM et de PDP. Les produits de location depuis le début de l'exercice étaient supérieurs de 4,1 \$ à ceux enregistrés lors de la période correspondante de l'exercice précédent. La hausse des produits de location de la période actuelle par rapport à la période comparable de l'exercice précédent s'explique principalement par le fait que les programmes fédéraux d'aide au loyer des locataires commerciaux ont été transférés du propriétaire au gouvernement fédéral à l'automne 2020. 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 la période actuelle. En tout état de cause, certains locataires de la Société continuent d'être confrontés à des difficultés financières et opérationnelles et la Société continue de collaborer avec eux. Les défis auxquels sont confrontés les locataires de la Société ont une incidence sur les résultats financiers de la Société, car certains paient un loyer variable ou en pourcentage en fonction des volumes d'affaires.

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

30 SEPTEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE	
	2021	2020	2021	2020
Ouest	3,2 \$	3,0 \$	6,5 \$	5,7 \$
Ontario	4,8	4,6	9,3	9,1
Québec	3,3	1,3	4,8	1,7
Total	11,3 \$	8,9 \$	20,6 \$	16,5 \$

La Société a réalisé des produits de location de 1,2 \$ (10,6 %) au deuxième trimestre et de 3,0 \$ (14,4 %) depuis le début de l'exercice. Les bénéfices de location depuis le début de l'exercice sont supérieurs de 3,6 \$ à ceux enregistrés lors de la période correspondante de l'exercice précédent. Cela est principalement attribuable à l'augmentation des produits résultant du transfert à un programme fédéral de l'aide au loyer qui était fournie par les propriétaires. En outre, les coûts d'exploitation de la location depuis le début de l'exercice sont restés relativement équivalents à ceux de la période précédente comparable, ce qui permet à la hausse des recettes de se répercuter directement sur le bénéfice.

4) Intérêts et produits divers

Les intérêts et les produits divers de 2,7 \$ pour la période sont inférieurs de 0,4 \$ à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. Les intérêts et les produits divers comprennent principalement des intérêts sur les placements à court terme, la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les créances à long terme ainsi que des dons et des produits de parrainage de la SVPM. Les principaux facteurs de la diminution des recettes pour la période, comparativement à la période comparable de à l'exercice précédent, sont la baisse des soldes de trésorerie et la baisse des taux d'intérêt sur ces soldes.

DIVERS

FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS

Les frais généraux et administratifs se sont respectivement élevés à 5,2 \$ au deuxième trimestre et à 13,6 \$ depuis le début de l'exercice. Les frais généraux et administratifs depuis le début de l'exercice ont été inférieurs de 1,2 \$ à ceux de la période comparable de l'exercice précédent, principalement en raison de diverses mesures de compression des coûts adoptées par la SIC, la SVPM et PDP. Au cours du deuxième trimestre, un ajustement a été effectué pour reclasser certains coûts de la SVPM inclus dans les frais généraux et administratifs au premier trimestre dans les charges opérationnelles de location et dans les coûts des attractions touristiques, de la nourriture, des boissons et autres charges d'accueil afin de les harmoniser avec la présentation financière de l'exercice précédent.

IMPÔTS

La Société a bénéficié de recouvrements d'impôts sur le revenu en raison de la perte imposable pour la période. Le taux d'imposition effectif de 25,8 % pour la période est conforme aux taux prévus par les dispositions législatives actuelles.

SITUATION FINANCIÈRE

ACTIFS

Au 30 septembre 2021 et au 31 mars 2021, la valeur comptable du total des actifs s'établissait respectivement à 1 005,7 \$ et à 1 178,3 \$. Le tableau suivant présente un résumé des actifs de la Société :

	30 septembre 2021	31 mars 2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie	181,5 \$	380,2 \$
Stocks	434,4	413,0
Immobilisations corporelles	141,9	139,8
Actifs d'impôts différés à recouvrer	99,0	97,3
Créances à long terme	62,2	61,6
Immeubles de placement	29,4	29,9
Créances clients et autres actifs	57,3	56,5
Total	1 005,7 \$	1 178,3 \$

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La Société continue de maintenir des niveaux élevés de liquidités afin d'être en mesure de réagir à des occasions et à des risques possibles qui pourraient nécessiter des sommes importantes de liquidités immédiates. Au 30 septembre 2021, les soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières, totalisaient 181,5 \$.

La Société a utilisé sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie depuis le début de l'exercice pour rembourser 153,9 \$ de billets à ordre à payer, ce qui libère également des passifs à court terme du même

montant. La Société a également investi 34,5 \$ en immobilisations, tant dans l'immobilier que dans les attractions, 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, et non 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 son passif à court terme, il est important que les placements de la Société fournissent un degré élevé de liquidité et protègent le capital contre l'érosion.

STOCKS

Les stocks de la Société incluent 105,6 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement (31 mars 2021 – 105,5 \$), 309,9 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (31 mars 2021 – 307,5 \$) et 18,8 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (31 mars 2021 – aucun).

Les biens immobiliers destinés à l'aménagement futur se trouvent à divers stades de planification en date du 30 septembre 2021. La Société s'attend à ce qu'une tranche de plus de 90,0 \$ de ces stocks soit classée comme des biens immobiliers en voie d'aménagement au cours des douze prochains mois après l'obtention de diverses approbations de planification.

Les stocks sont comptabilisés au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. Au cours de la période, une réduction de valeur a été incluse dans l'état consolidé de la perte globale parce que les estimations actuelles montrent une augmentation de la perte brute du projet de 0,6 \$ sur le reste de son cycle de vie. Il n'y a pas eu de reprises de réductions de valeur enregistrées sur les stocks.

La Société a engagé des dépenses de 17,4 \$ sur ces stocks immobiliers au cours du deuxième trimestre et de 26,1 \$ depuis le début de l'exercice, comparativement à 18,7 \$ durant le deuxième trimestre de la période précédent comparable et 27,7 \$ durant depuis le début de l'exercice précédent comparable. Les dépenses liées aux stocks varient d'une période à l'autre, selon les dépenses requises et prévues pour les biens en question dans le but de les préparer pour les vendre.

Les investissements de la Société dans ses biens immobiliers continuent de bénéficier de rendements prévisionnels rentables et ils sont dictés par l'objectif de la Société de créer une valeur pour les communautés locales dans lesquelles ses projets d'aménagement se déroulent.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles consistent principalement en la Tour CN, le Parc Downsview, le CSM et le 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, l'occasion offerte par la suspension de ses activités de sa division Attractions pour accélérer les investissements, s'il y a lieu.

Les acquisitions d'immobilisations se sont respectivement élevées à 5,0 \$ au deuxième trimestre et à 7,7 \$ depuis le début de l'exercice, contre 4,6 \$ et 6,1 \$ lors des périodes comparables de l'exercice précédent. Les dépenses en immobilisations fluctuent d'une période à l'autre, selon les sommes requises et prévues pour les immobilisations corporelles.

Il y a eu amortissement des charges non monétaires de 3,3 \$ au cours du deuxième trimestre et de 6,7 \$ depuis le début de l'exercice, comparativement à 3,5 \$ et 7,0 \$ lors des périodes correspondantes de l'exercice précédent. Ces dépenses excluent les frais de réparation et d'entretien.

ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS À RECOUVRER

L'actif net d'impôts différés à recouvrer de 99,0 \$ est principalement attribuable aux différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et celle des passifs aux fins de présentation de

l'information financière et qui est inférieure à la valeur utilisée à des fins fiscales pour les terrains de Downsview.

Pendant la période, l'actif d'impôts différés net a augmenté de 1,7 \$. L'augmentation est due 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 62,2 \$ comprennent des sommes à recevoir de la part des partenaires de coentreprise tiers. Les créances à long terme représentent principalement la quote-part proportionnelle des obligations des partenaires tiers relatives aux billets à ordre sur certains biens immobiliers.

IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement comprennent principalement des terrains situés à Toronto sur lesquels est construit 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 diminution par rapport au 31 mars 2021 est principalement attribuable à une hausse résultant de la réouverture des attractions qui nécessite des paiements anticipés et à une augmentation des impôts courants à recevoir en raison de pertes nettes, partiellement compensée par le recouvrement de certaines créances clients.

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

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

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

	30 septembre 2021	31 mars 2021
Facilités de crédit	33,6 \$	29,2 \$
Effets à payer	268,8	420,0
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	22,7	26,9
Provisions	32,1	29,7
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	10,5	9,2
Produits différés	7,4	7,7
Passifs d'impôts et autres passifs	-	0,5
Total des passifs	375,1 \$	523,2 \$
Surplus d'apport	181,2	181,2
Résultats non distribués	449,4	473,9
	630,6	655,1
Total des passifs et des capitaux propres	1 005,7 \$	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 30 septembre 2021, PDP avait utilisé 46,9 \$ (31 mars 2021 – 42,5 \$), dont 13,3 \$ (31 mars 2021 – 13,3 \$) avaient servi à garantir des lettres de crédit en cours. Les emprunts de la facilité de crédit ont été principalement utilisés pour financer la construction et l'aménagement des terrains de Downsview, mais ils servent également à soutenir les investissements réalisés au Parc Downsview. Au cours de la période, la Société a augmenté le crédit disponible de 4,4 \$, principalement en raison des avances de fonds à même la facilité pour financer ces investissements.

La SIC dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 100,0 \$, prioritaire, non garantie. La facilité de crédit peut être utilisée pour garantir les lettres de crédit en cours. Au 30 septembre 2021, la SIC avait utilisé 25,3 \$ (31 mars 2021 – 25,9 \$) comme garantie pour des lettres de crédit en cours.

Les facilités de crédit contiennent certaines clauses financières. Au 30 septembre 2021, 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, selon la première des dates suivantes : à leur échéance de 2021 à 2050 ou aux dates auxquelles devient disponible le produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets. Il existe des exceptions à ce mécanisme, à savoir que dans un nombre limité de cas, les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir de reporter le paiement par la Société des montants au moment où ils sont exigibles et remboursables. Tous les effets ne portent pas intérêt. À des fins de comptabilité, les effets doivent être évalués à leur juste valeur à l'acquisition et, par conséquent, un effet à payer peut être escompté, en fonction des caractéristiques précises des effets à payer (voir section « Estimations comptables critiques »), ce qui peut entraîner des intérêts débiteurs sans effet sur la trésorerie.

Au cours de la période, la Société a remboursé 153,9 \$ aux anciens gardiens des biens.

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

EXERCICES SE TERMINANT LE 31 MARS (RESTE DE L'ANNÉE)	2022	- \$
	2023	7,9
	2024	11,9
	2025	26,0
	2026	31,5
	Exercices ultérieurs	208,2
Total partiel		285,5
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		16,7
		268,8 \$

DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

Les dettes fournisseurs et autres crédateurs sont inférieures au solde du 30 septembre 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. Comme il a été mentionné ci-dessus, au cours de la période, la Société a déterminé qu'un ajustement unique de 1,1 \$ à l'estimation du coût d'achèvement d'un projet était nécessaire en raison de nouvelles informations. De plus, la Société a continué à constituer une provision pour sa contestation des PERI, ce qui ajoute 1,6 \$ à la provision au cours de la période.

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, lesquels font partie du cours normal des activités.

PRODUITS DIFFÉRÉS

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

PASSIFS D'IMPÔTS ET AUTRES PASSIFS

Les passifs d'impôts représentent les impôts actuellement exigibles auprès de la Société.

RESSOURCES, RISQUES ET LIENS

RESSOURCES EN CAPITAL ET LIQUIDITÉ

En plus des points mentionnés ci-dessous, veuillez consulter la section « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion concernant les conséquences de la pandémie de COVID-19.

Les ressources en capital dont dispose la Société au 30 septembre 2021 et au 31 mars 2021 sont les suivantes :

	30 septembre 2021	31 mars 2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie	181,5 \$	380,2 \$
Placement à court terme	3,6	3,6
Facilités de crédit restantes (a)	53,1	57,5

(a) Facilités de crédit restantes qui sont disponibles pour des emprunts en espèces.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Société ont diminué de 202,6 \$ au cours de la période, ce qui s'explique principalement par :

- La perte nette de 14,5 \$.
- Des investissements de 26,1 \$ dans l'inventaire des biens immobiliers et de 8,4 \$ en immobilisations corporelles et en immeubles de placement.
- Des remboursements de billets à ordre payables de 153,9 \$.
- Un versement de dividende de 10,0 \$ à l'actionnaire de la Société.
- Un mouvement du fonds de roulement de 3,1 \$.

Cette diminution a été partiellement compensée par :

- Une avance en espèces à même les facilités de crédit de 4,4 \$.
- Les charges non monétaires, 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 30 septembre 2021 et au 31 mars 2021 est le suivant :

	30 septembre 2021	31 mars 2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie	181,5 \$	380,2 \$
Autres actifs à court terme (à l'exclusion des stocks)	43,3	42,5
Total des actifs à court terme	224,8 \$	422,7 \$
Partie courante des effets à payer	7,9	154,8
Autres passifs à court terme	91,9	89,7
Total des passifs à court terme	99,8 \$	244,5 \$
Excédent net du fonds de roulement	125,0 \$	178,2 \$

La Société a utilisé ses facilités de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 38,6 \$ (31 mars 2021 – 39,2 \$).

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 des attractions de la Société et les frais généraux et administratifs.
- Financer les charges récurrentes.
- Gérer les facilités de crédit courantes.
- Financer l'aménagement continu des stocks et des biens de placement.
- Financer les exigences de fonds afin de maintenir et d'améliorer ses immobilisations corporelles.
- Financer les activités d'investissement, lesquelles peuvent inclure :
 - Des acquisitions de biens immobiliers.
 - Le remboursement de billets.
 - Des dépenses en immobilisations discrétionnaires.
- Des distributions à son seul actionnaire.

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

- Le remboursement des facilités de crédit.
- Le remboursement de billets.
- Des dépenses en immobilisations récurrentes et non récurrentes.
- Le financement du déficit d'exploitation de la SVPM, et éventuellement de celui d'autres attractions.
- Les frais d'aménagement.
- Les acquisitions potentielles de biens.

GESTION DES RISQUES

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

Le Conseil d'administration a globalement la responsabilité de la gouvernance du risque et supervise la gestion par les cadres supérieurs de l'identification des principaux risques auxquels la Société fait face et la mise en œuvre des processus d'évaluation des risques appropriés pour gérer ces risques. Les cadres supérieurs sont responsables de l'identification et de l'évaluation des risques, de la définition des

contrôles et des 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 les principaux risques recensés, de les hiérarchiser et de les atténuer. L'évaluation comprend l'examen des rapports sur les risques et sur l'audit interne ainsi que des discussions avec les hauts dirigeants de la Société.

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

Les résultats financiers de la Société sont affectés par la performance de ses activités, de même que par divers facteurs externes qui influent sur les secteurs particuliers et les régions où elle exerce ses activités, en plus de facteurs macroéconomiques comme la croissance économique, l'inflation, les taux d'intérêt, le change, les exigences et initiatives réglementaires 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 » du présent rapport de gestion concernant les conséquences potentielles de la pandémie de COVID-19.

RISQUES ET INCERTITUDES

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

COVID-19

Le 11 mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a déclaré que la COVID-19 était une pandémie. Depuis, la COVID-19 a provoqué d'importantes perturbations économiques et sociales pour de nombreuses entreprises, y compris la Société. La durée et l'impact futur de la pandémie de COVID-19 sur la Société restent inconnus bien que certaines tendances positives se soient dégagées récemment dans le contrôle des cas de COVID-19 au Canada. Au 8 novembre 2021, le nombre moyen de cas quotidiens de COVID-19 sur sept jours au Canada était de 2 373, ce qui représente une baisse de près de 50 % par rapport à la moyenne sur sept jours seulement deux mois auparavant. Les restrictions imposées par les gouvernements et les organismes de santé publique ainsi que le déploiement du programme de vaccination seraient, pense-t-on, à l'origine de la baisse du nombre de cas au Canada. Mais, vu l'assouplissement des mesures de restriction, la réouverture des économies, le plafonnement des taux de vaccination et l'arrivée du temps froid qui incite les gens à se rassembler à l'intérieur, il est possible qu'une résurgence des cas de COVID-19 se produise au Canada. Il demeure difficile d'estimer de manière fiable la durée et la gravité des répercussions à court terme de la COVID-19 sur les résultats financiers et les activités de la Société ou de savoir si la COVID-19 entraînera des conséquences importantes à plus long terme sur les activités de la Société.

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

La Société examine de manière continue tous ses plans d'affaires et ses budgets, tant d'un point de vue opérationnel que 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 ou l'augmentation des investissements en matière de santé et de sécurité.

La réponse de la Société à la pandémie de COVID-19 est guidée par les autorités de santé publique qui régissent ses bureaux, activités et projets. La Société continue d'agir selon les directives fournies par les

gouvernements fédéral, provincial et municipal pour contrôler la propagation de 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.

Après que la courbe des cas de COVID-19 ait remonté au Canada en avril 2021, on observe des tendances positives relativement à plusieurs indicateurs de rendement clés. C'est en s'appuyant sur ces tendances positives que plusieurs provinces et municipalités ont décidé de mettre en œuvre des plans de réouverture dès l'été 2021. Ces plans revêtent différentes caractéristiques d'un endroit à l'autre dans le pays, mais toutes les provinces ont assoupli les restrictions et permis la réouverture de leurs économies.

Les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux ont réagi en effectuant des interventions monétaires et budgétaires pour atténuer l'impact sur l'économie mais, en définitive, l'impact de la COVID-19 sur l'économie et la durée de celui-ci restent largement inconnus malgré les récentes tendances positives des indicateurs de rendement clés touchant la COVID-19 et l'assouplissement des restrictions à travers le pays.

Les programmes de vaccination mis en place au Canada ont aidé à améliorer les perspectives d'une reprise durable et permis de diminuer les risques de baisse associés à la pandémie de COVID-19. La Société continue d'accorder la priorité à la santé et à la sécurité de ses employés et des familles de ceux-ci, de ses clients, de ses entrepreneurs et d'autres parties intéressés.

Les programmes de vaccination mis en place dans d'autres pays et surtout aux États-Unis, d'où proviennent la plupart des clients étrangers de ses attractions, joueront un rôle important dans la rapidité de la reprise du tourisme international au Canada. Les succès de ces programmes, ainsi que les contrôles et les restrictions aux frontières du Canada, pourraient avoir un impact important sur les dépenses associées au tourisme international dans notre pays.

En raison de la COVID-19, la Société est confrontée à un possible risque et à une incertitude importants relativement à :

- L'exploitation de ses attractions.
- Ses activités de location et ses ventes immobilières.
- L'échéancier des projets d'aménagement immobilier.

Comme beaucoup d'autres entreprises au Canada, la Société exerce ses activités dans un contexte sans précédent et une économie imprévisible, ce qui présente des risques et des incertitudes importants. Ces risques et incertitudes, ainsi que d'autres facteurs, peuvent à court ou à long terme avoir un impact négatif important sur les activités et le rendement financier de la Société.

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

RISQUES MACROÉCONOMIQUES GÉNÉRAUX

Les secteurs d'activités de la Société, soit l'immobilier et les attractions, sont touchés par la conjoncture économique générale, dont l'activité économique et l'incertitude économique, tout comme les taux d'emplois et les taux de change.

Comme mentionné ci-dessus, la COVID-19 a eu un impact considérable sur l'économie. La pandémie de COVID-19 a eu et continue d'avoir d'immenses répercussions sur l'activité économique et l'emploi au Canada. Dès son apparition, la COVID-19 s'est propagée globalement et rapidement et, pour la contenir, les gouvernements ont introduit des mesures de santé publique qui ont réduit l'activité économique. Ces 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 d'emplois et de revenus commerciaux. Compte tenu de la tendance générale à la baisse des cas de COVID-19 depuis avril 2021 au Canada, et vu la solidité des programmes de vaccination, les provinces et les organismes de santé publique ont assoupli les restrictions, permettant la réouverture des économies.

Dans son Rapport sur la politique monétaire d'octobre 2021, la Banque du Canada signale que l'économie canadienne connaît une croissance robuste soutenue par la baisse du nombre de cas, par des taux de vaccination élevés et par l'assouplissement des mesures de confinement. La forte demande, au Canada et ailleurs, ainsi que les difficultés persistantes que connaît la chaîne d'approvisionnement ont exercé des pressions à la hausse sur les prix.

La Banque du Canada entrevoit une croissance économique de l'ordre de 5,1 % en 2021 au Canada (ses prévisions de juillet 2021 – 6,0 %), par suite du repli économique de 5,5 % en 2020. Les prévisions de croissance économique pour 2021 ont continué d'être marquées par une baisse tout au long de l'exercice, principalement en raison des restrictions économiques durant les six premiers mois de 2021, puis des difficultés éprouvées par la chaîne d'approvisionnement et la main-d'œuvre au dernier semestre de 2021. En 2022, la Banque du Canada prévoit pour l'économie canadienne une croissance de 4,3 % (ses prévisions juillet 2021 – 4,6 %). En revanche, elle prévient qu'une importante incertitude continue de planer sur les perspectives de croissance économique et de production potentielle compte tenu des perturbations de l'approvisionnement, des difficultés connues par le marché de l'emploi et de l'accélération des investissements dans l'économie numérique.

En octobre 2021, le taux de chômage canadien a diminué pour se situer à 6,7 %, comparativement à 6,9 % en septembre 2021. Le taux en octobre 2021 était de six points de pourcentage moins élevé que le taux enregistré en mai 2020, à savoir 13,7 %, le taux de chômage le plus élevé enregistré au Canada à ce jour. Le taux de chômage en septembre 2021 est le taux le moins élevé depuis février 2020, mais il est toujours de 1,2 % plus élevé que le taux qui avait cours au début de l'exercice 2020. Même si le taux de chômage au Canada est encore bien supérieur à ce qu'il était au début de 2020, plusieurs secteurs, notamment ceux du tourisme et de l'hôtellerie, connaissent des pénuries de personnel. Ces pénuries constituent d'énormes défis pour les entreprises alors que la demande augmente et que les restrictions de capacité s'assouplissent. Selon la plupart des prévisions générales, le taux de chômage canadien pour la fin de l'exercice 2021 se situe autour de 6,8 % et on pense que le taux de chômage moyen se situera entre 6,0 % et 6,5 % en 2022.

La Banque du Canada a soutenu l'économie et le système financier en prenant la mesure sans précédent d'abaisser le taux de financement à un jour de 150 points de base cumulés pour le ramener à 0,25 % en mars 2020, ce que la Banque du Canada considérait comme son plancher à l'époque. La plupart des estimations actuelles prévoient que le taux d'intérêt à un jour de la Banque du Canada augmentera plus tôt que prévu, peut-être d'ici avril 2022, alors que les estimations et indicateurs précédents laissaient présager que cette hausse aurait lieu au deuxième semestre de 2022.

La vitesse et la vigueur de la reprise après la pandémie restent incertaines mais l'élan de la vaccination et la tendance positive des indices de rendement clé suscitent l'optimisme au pays.

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 la région où se trouve le bien immobilier, mais le moment des autres dépenses importantes est discrétionnaire, et elles peuvent être différées.

Les décisions de dépenses des consommateurs, qui englobent les achats ou investissements dans l'immobilier, sont influencées par l'incertitude économique. Le marché immobilier canadien, après un bref accroc au début de 2020, est resté très actif pendant la pandémie. Dans son communiqué d'octobre 2021, l'Association canadienne de l'immeuble (« ACI ») a annoncé que le marché du logement au Canada se stabilisait à des niveaux proches des niveaux actuels, ce qui signifie que le marché reste déséquilibré

entre une forte demande et une offre vacillante. En septembre 2021, les ventes de maisons au Canada ont été semblables à celles du mois précédent. Elles ont diminué de 17 % par rapport à septembre 2020. L'ACI a déclaré que le prix moyen réel des maisons au Canada en septembre 2021 était en hausse d'environ 14 % par rapport à la même période en 2020.

La vigueur continue des ventes de logements et des hausses de prix est associée à bon nombre de facteurs, notamment la réaffectation du revenu discrétionnaire pour l'achat d'une maison, la baisse des taux d'intérêt, les mesures gouvernementales de soutien au revenu sans précédent et la quantité de stocks disponible la plus faible jamais enregistrée. En septembre 2021, les stocks disponibles moyens étaient de 2,1 mois au pays, ce qui représente une baisse par rapport aux stocks de 2,2 mois en août 2021 et une hausse par rapport aux stocks de 1,8 mois en mars 2021, quand ceux-ci avaient atteint la quantité la plus faible jamais enregistrée. En guise de contexte, la moyenne à long terme des stocks disponibles est d'environ cinq mois. Le ratio des activités des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions a affiché une tendance à la hausse pour atteindre plus de 75 %, soit une augmentation de 2 % par rapport à août 2021. La moyenne à long terme se situe autour de 55 %. Ce ratio indique manifestement que les stocks sont rares mais que la demande est forte.

Dans sa dernière Évaluation du marché de l'habitation de septembre 2021, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») a modifié son évaluation du marché canadien de l'habitation : au lieu du degré modéré de vulnérabilité attribué en mars 2021, elle estime maintenant qu'il y a un degré élevé de vulnérabilité globale. À l'appui de cette évaluation, la SCHL fait état de préoccupations concernant la surchauffe, l'accélération des prix, la surévaluation et les excédents (ou l'absence) de stocks. En ce qui concerne la surchauffe, même si le ratio des activités des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions a baissé à 74 % au cours du deuxième trimestre de 2021, alors qu'il était de 84 % au premier trimestre, il reste bien au-dessus des niveaux historiques. À l'instar de ce que l'ACI indique, cela manifeste un déséquilibre entre l'offre et la demande. La SCHL continue d'observer une forte tendance à la hausse des prix, alors que ce n'est pas justifié par les données fondamentales du marché. Par ailleurs, la SCHL estime que l'accélération du prix des maisons dépasse de beaucoup les attentes suscitées par les données fondamentales du marché, même en tenant compte de l'amélioration des marchés du travail et du maintien des faibles taux d'intérêt. Enfin, la SCHL prend note d'un faible risque d'inventaire excessif. En revanche, les stocks de logements et d'appartements construits expressément pour la location sont si bas qu'ils ajoutent au déséquilibre du marché de l'habitation.

La SCHL mentionne dans son Évaluation du marché de l'habitation de septembre 2021 que des disparités régionales demeurent et que le degré de vulnérabilité dans bon nombre de marchés clés est demeuré stable depuis son rapport de mars 2021. Les deux seuls marchés où la Société a des projets d'aménagement immobilier touchés par l'évolution des niveaux de vulnérabilité sont ceux de Vancouver (changement positif) et de Montréal (changement négatif). Les marchés de Toronto, d'Ottawa et de Halifax continuent d'afficher des degrés de vulnérabilité élevés, tandis que ceux d'Edmonton et de Calgary conservent un degré modéré de vulnérabilité. Nous expliquons de façon plus détaillée ci-dessous les raisons qui sous-tendent les degrés de vulnérabilité de chaque marché de l'habitation et l'évolution de ceux-ci.

Le degré de vulnérabilité du marché de l'habitation de Toronto demeure élevé en raison des signes persistants de déséquilibre dans les indicateurs d'accélération des prix et de stocks excédentaires, ainsi que des inquiétudes additionnelles suscitées par la surchauffe du marché. Malgré le ralentissement de la croissance des ventes durant l'été 2021, les préoccupations relatives à l'accélération des prix persistent dans le segment des immeubles de faible hauteur, en particulier dans les banlieues, en raison de la saturation du marché. Le segment des appartements construits expressément pour la location suscite des inquiétudes liées aux stocks excédentaires à cause des taux d'inoccupation qui se situent bien au-dessus de la moyenne sur cinq ans. En revanche, le taux d'inoccupation a eu tendance à baisser au cours du deuxième trimestre de 2021 en raison de la réouverture progressive de l'économie, de la reprise de l'emploi et du retour possible des étudiants étrangers. Si la tendance se maintient, les taux d'inoccupation pourraient continuer à baisser. Dans son Évaluation du marché de l'habitation de septembre, la SCHL a fait état de préoccupations accrues concernant le fait que la demande de maisons individuelles dans les

banlieues dépasse l'offre, comme le montre le ratio des activités des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions, lequel dépasse 80 % en banlieue, comparativement à la moyenne de 58 % sur cinq ans.

Le marché de l'habitation d'Ottawa affiche un degré élevé de vulnérabilité globale qui continue d'être attribuable à une évaluation de risque modéré pour les quatre indicateurs de la SCHL (surchauffe, accélération des prix, surévaluation et stocks excédentaires). Aucun indicateur n'a changé dans l'Évaluation du marché de l'habitation de septembre publiée par la SCHL par rapport au rapport de mars. Le marché du logement d'Ottawa est soutenu par la stabilité relative de l'emploi dans la fonction publique. Ce secteur a continué de connaître une forte croissance de l'emploi au cours de l'exercice. Malgré la baisse du ratio des activités des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions, la SCHL craint toujours une surchauffe en raison de la hausse des prix au cours du dernier exercice. Les préoccupations relatives à l'excès de stocks de logements locatifs persistent mais il semble y avoir des signes de reprise, puisque l'augmentation de l'immigration et la surévaluation des prix des logements poussent la demande de logements locatifs à la hausse.

En ce qui concerne le marché du logement de Halifax, l'évaluation globale demeure élevée. Elle continue de s'appuyer sur la surchauffe, l'accélération des prix et la surévaluation. Tout comme Toronto et Ottawa, le marché de Halifax est également aux prises avec un problème d'offre, comme en témoigne le nombre moyen de jours sur le marché : seulement 13 jours en juillet 2021, alors qu'il était de 45 jours en janvier 2021. De plus, la disponibilité des stocks en Nouvelle-Écosse n'était que de 2,2 mois à la fin de juillet 2021, une baisse par rapport à juin 2021 et une disponibilité bien inférieure à la moyenne à long terme, qui est de 7,3 mois. Les données fondamentales du marché ne justifient pas la hausse des prix de vente de près de 30 % depuis le début de l'exercice, ce qui donne lieu à des craintes de surévaluation et d'accélération des prix sur le marché.

Dans l'Évaluation du marché de l'habitation de Vancouver, le degré de vulnérabilité a atteint un faible niveau en général, même si aucun des indicateurs individuels de la SCHL n'a changé depuis le dernier rapport. Le principal facteur de réduction du risque global pour le marché a été le ralentissement de la croissance des prix, en partie attribuable à une augmentation du nombre de vendeurs, amenuisant le déséquilibre entre l'offre et la demande par l'ajout de stocks.

L'Évaluation globale du marché de l'habitation de Montréal est passée de modérée à élevée. Les indicateurs de marché relatifs à la surchauffe et à l'accélération des prix restent modérés, comme ils l'étaient dans la dernière Évaluation du marché de l'habitation, mais les indices de déséquilibre attribuable à la surévaluation ont augmenté dans le rapport de septembre. Le moteur de l'augmentation de la cote dans le rapport actuel est le résultat d'un écart soutenu et croissant entre les données fondamentales du marché et les prix des logements.

Les cotes globales du degré de vulnérabilité d'Edmonton et de Calgary sont restées modérées dans le rapport de septembre. La SCHL continue d'invoquer des préoccupations relatives à la surévaluation à Edmonton résultant d'un écart continu et persistant entre les prix et les données fondamentales du marché, entraînant le dépassement des seuils de tolérance par l'indicateur de la SCHL. À Calgary, la SCHL a abaissé sa cote de risque relativement aux stocks excédentaires; elle est passée d'élevée à modérée, principalement en raison de la forte diminution des stocks au cours de l'été 2021.

Le seul autre marché immobilier dans lequel la Société possède actuellement des biens immobiliers importants est celui de St. John's mais ce marché n'est pas inclus dans l'évaluation du marché de l'habitation de septembre 2021 de la SCHL. Dans le rapport précédent, la SCHL estimait que le marché était peu vulnérable dans l'ensemble et relativement à chacun de ses quatre indicateurs clés, ce qui, de l'avis de la Société, est toujours le cas.

Comme il est mentionné plus haut, les taux d'intérêt devraient demeurer peu élevés à court terme, avec des hausses à partir de la mi-2022 et, par conséquent, les taux hypothécaires devraient également rester relativement bas dans un avenir prévisible.

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 d'importance, notamment dans certains marchés

locaux, comme Vancouver, Edmonton, Calgary, Toronto, St. John's et Ottawa, où la Société détient des biens immobiliers.

À la fin de septembre 2021, Colliers rapportait un taux d'inoccupation des bureaux au Canada d'environ 12,3 %, ce qui correspond à une hausse par rapport au taux d'inoccupation d'environ 0,8 % de mars 2020. Malgré la tendance à l'inoccupation continue des bureaux, en particulier dans les quartiers centraux des villes, la réouverture des économies à travers le pays et le déploiement de la campagne de vaccination ont suscité un certain optimisme par rapport à l'avenir. On s'attendait à ce que les employés retournent progressivement au bureau durant l'été 2021 mais l'augmentation du nombre de cas dans un certain nombre de marchés a retardé les plans de retour au bureau des employeurs. Par conséquent, la plupart des locataires et des employés continuent de travailler sur leurs stratégies de retour au bureau et ne savent pas exactement comment la situation se présentera d'ici six mois.

Comme prévu, la sous-location a diminué au cours de l'été 2021. Les locataires ont repris possession des espaces inoccupés alors qu'ils se préparent au retour au bureau, même si cela se fait dans le cadre d'une stratégie hybride combinant le télétravail et le travail au bureau. À l'opposé, Colliers a signalé que le taux d'inoccupation des locaux industriels au Canada restait très bas à 1,5 % en septembre 2021, en baisse comparativement à 1,7 % en juin 2021 et inférieur au taux d'inoccupation de 0,6 % en mars 2020. Les perspectives de la demande d'espace industriel restent très fortes. La carence de l'offre exercera probablement une pression à la hausse sur les prix à l'avenir, à moins que les promoteurs ne soient en mesure de suivre le rythme de la demande du marché.

Outre l'impact de la COVID-19, les prix du pétrole peuvent avoir des répercussions importantes sur l'économie canadienne. Les prix du pétrole, en particulier l'escompte sur les prix du pétrole canadiens, jouent un rôle considérable dans l'économie à Terre-Neuve-et-Labrador, en Saskatchewan et en Alberta. Ils influencent la demande de logements en raison des répercussions négatives sur l'emploi et le revenu des ménages. Les prix de référence du pétrole, qui se négocient autour de 82 \$ US le baril le 7 novembre 2021, demeurent un facteur important de risque, de possibilité et d'incertitude pour la Société. Ces prix de référence ont atteint leur niveau le plus élevé de ces quatre dernières années. Le prix du pétrole canadien a oscillé entre 26 \$ US et 66 \$ US le baril au cours des douze derniers mois et il se négocie actuellement à environ 62 \$ US le baril.

Les prix de référence et les prix du pétrole canadien ont affiché une tendance à la hausse au cours des trois derniers mois. Ce n'est pas seulement le prix du baril qui est important; il en va de même de la différence entre les prix de référence du pétrole et les prix du pétrole canadien ainsi que de la demande. L'écart entre les prix de référence du pétrole et les prix du pétrole canadien est resté relativement constant au cours des trois derniers mois, aux alentours de 14 \$ US le baril, mais il a récemment augmenté à près de 20 \$ le baril. 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 un certain nombre d'entreprises du secteur de l'énergie adoptent une approche prudente et demeurent en attente d'une période prolongée d'indicateurs positifs avant d'effectuer des investissements. En plus des nouvelles défavorables sur les activités liées aux pipelines au cours des derniers mois, une pression croissante s'exerce au Canada pour passer à une forme d'énergie plus propre.

Comme dans de nombreux secteurs, les perspectives des marchés du logement et des bureaux sont incertaines à court et à long terme.

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

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

RISQUES RELATIFS À LA DIVISION ATTRACTIONS

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

Les efforts déployés par les organismes gouvernementaux, les organismes de santé et d'autres acteurs pour contenir la COVID-19 ou remédier à ses effets auront et continueront peut-être d'avoir une incidence importante sur l'industrie du tourisme. Ces efforts comprenaient la restriction des voyages nationaux et internationaux non essentiels afin d'atténuer l'impact de la COVID-19, ainsi que des mesures d'éloignement physique et des limitations des rassemblements de groupes.

Par rapport aux voyages internationaux discrétionnaires, les restrictions commencent à s'assouplir. Le gouvernement a limité l'arrivée au Canada des non-résidents pour les voyages non essentiels à partir de toutes les destinations internationales, y compris ceux de résidents américains. En août 2021, les restrictions frontalières entre le Canada et les États-Unis ont été assouplies, ce qui a permis aux citoyens américains et aux résidents permanents des États-Unis répondant à des critères précis de vaccination complète d'entrer au Canada pour des voyages discrétionnaires. De même, les voyages discrétionnaires au Canada à partir d'autres destinations internationales ont repris en septembre 2021, avec des exigences similaires à celles imposées aux voyages en provenance des États-Unis. Le 8 novembre 2021, les États-Unis ont rouvert leur frontière terrestre pour permettre aux Canadiens entièrement vaccinés de se rendre aux États-Unis à des fins non essentielles. Avec l'assouplissement de ces restrictions, des voyageurs discrétionnaires de l'étranger commencent à se rendre au Canada, ce qui donne un coup de pouce au secteur du tourisme et de l'hôtellerie.

L'assouplissement de ces restrictions, ainsi que celui progressivement exercé sur certaines autres, auront un impact sur le tourisme au Canada, même si l'on ne sait pas à quel point et à quel rythme. De plus, cela pourrait continuer à avoir un impact important sur les attractions de la Société.

Dans sa Mise à jour des prévisions sur l'économie touristique, publiée en juin 2021, Destination Canada (« DC ») indiquait que, selon les tendances actuelles, les dépenses touristiques au Canada devraient retrouver leur niveau de 2019 au début de 2025. Toutefois, dans le même rapport, DC fait remarquer que cette reprise pourrait se dérouler plus vite et se produire dès 2023 si les deux conditions suivantes sont réunies : i) les efforts de vaccination mondiaux sont efficaces, et ii) les Canadiens consacrent une plus grande part de leurs budgets de voyage à l'étranger à des destinations canadiennes.

Les voyages à destination du Canada continuent de subir d'importantes répercussions. En 2019, les arrivées internationales se sont chiffrées à près de 32,4 millions, soit environ 2,7 millions par mois. D'avril 2020 à juin 2021, la moyenne a été de 0,2 million par mois, soit environ 6 % de la moyenne de 2019. En juillet et août 2021, les voyages internationaux vers le Canada ont augmenté de façon spectaculaire, avec respectivement 0,3 million et 0,6 million d'arrivées. Celles-ci continuent de représenter environ 10 % des niveaux de 2019 pour les deux mêmes mois, mais elles constituent une hausse précieuse de près de 300 % par rapport aux deux mêmes mois de 2020. En septembre et au-delà, les arrivées internationales devraient continuer à augmenter par rapport aux périodes comparables de l'exercice précédent, avec l'assouplissement des restrictions sur les voyages internationaux, en particulier ceux des États-Unis.

La pandémie a eu de fortes répercussions sur le tourisme canadien, surtout compte tenu des restrictions sur les arrivées internationales. Les dépenses touristiques au Canada pour 2020 et les projections actuelles pour 2021 représentent environ 50 % des niveaux de dépenses en 2019. Pour illustrer l'impact de la disparition quasi totale du marché touristique international, notons que les voyageurs internationaux ont dépensé environ 23,1 milliards de dollars en 2019, à savoir 23 % des dépenses touristiques totales au Canada. En revanche, ces voyageurs ont dépensé 4,0 milliards de dollars en 2020 et devraient dépenser 2,1 milliards de dollars en 2021.

Les visiteurs provenant de l'extérieur du marché local constituaient par le passé 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 8 novembre 2021 était de 1,00 \$ US = 1,24 \$, ce qui est sensiblement supérieur à celui de l'an dernier (1,00 \$ US = 1,30 \$). Il semble y avoir consensus parmi les analystes que le taux de change entre le dollar canadien et le dollar américain restera relativement stable pour le reste de 2021.

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 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 directives des gouvernements et des autorités sanitaires, allant bien souvent au-delà des exigences minimales, pour assurer la sécurité de ses employés, de ses invités, de ses fournisseurs et de ses sous-traitants.

RISQUES EN MATIÈRE DE CYBERSÉCURITÉ

La cybersécurité est un risque clé qui doit être activement géré au Canada et partout dans le monde. Les cyberattaques, ainsi que les criminels qui les commettent, font constamment évoluer le niveau de complexité de leurs cibles et de leurs méthodes de ciblage. 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. Les attaques, lorsqu'elles sont couronnées de succès, pourraient compromettre les renseignements confidentiels de la Société ainsi que la confiance accordée par les parties prenantes à la capacité de la Société de détenir et de préserver les données et les renseignements sensibles, en plus de créer 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.

Le passage au travail à distance, sous l'impulsion de la COVID-19, ne fait qu'accroître les risques de cybersécurité auxquels sont confrontées les entreprises. En plus des efforts d'atténuation mentionnés ci-dessus, la Société a augmenté ses communications aux employés et la formation fournie aux employés, en soulignant à nouveau les procédures de la Société et leur importance. La Société a aussi saisi 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 des dates suivantes : à leur échéance (entre 2021 et 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien immobilier.

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

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

RISQUE DE CRÉDIT

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

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

Les comptes clients de la Société comprennent presque exclusivement des soldes exigibles. La Société effectue fréquemment un examen de ses créances et, au besoin, établit une provision appropriée pour les créances douteuses. Au 30 septembre 2021, le solde des loyers à recevoir et des créances diverses s'élevait à 35,5 \$ (31 mars 2021 – 40,0 \$), lesquels ont été pour l'essentiel recouverts à mesure qu'ils devenaient exigibles.

En raison de la COVID-19 et du ralentissement économique qui en résulte, 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 61,3 \$ dues par des partenaires de coentreprise tiers. En février 2020, la Société et ses partenaires ont signé des accords qui prévoyaient que la Société aurait un droit de bénéficiaire sur les biens vendus à ses partenaires à des dates ultérieures. Les montants seront perçus à la première des deux dates suivantes : la vente des biens immobiliers liés à chaque créance à long terme ou les dates d'expiration prévues 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.

RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

À titre de propriétaire immobilier, la Société est assujettie aux diverses lois fédérales, provinciales et municipales concernant les questions environnementales. Selon les lois en question, la Société peut être

responsable des coûts d'enlèvement de certaines substances dangereuses et de l'assainissement de divers sites dangereux.

L'omission de procéder à l'enlèvement de telles substances ou à l'assainissement de tels sites pourrait nuire à la vente des biens immobiliers en question par l'entreprise.

Cette dernière n'est au courant d'aucune non-conformité importante aux lois environnementales touchant ses biens immobiliers, ni d'aucune enquête ou mesure en cours ou prévues par des autorités réglementaires visant ses biens immobiliers, ni de réclamations en cours ou prévues relatives à l'état environnemental de ses biens immobiliers.

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

AUTRES RISQUES IMPORTANTS

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

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

Les aménagements immobiliers adjacents aux projets de la Société peuvent avoir un impact sur ses résultats financiers. La Société atténue les risques financiers grâce à son offre de produits et aux autorisations de zonage.

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 autochtones. La Société continue de collaborer avec divers organismes gouvernementaux afin de contribuer à l'établissement d'un processus permettant de lui transférer des biens immobiliers excédentaires. Les engagements et les éventualités sont présentés dans les notes 13 et 14 aux états financiers consolidés de la période terminée le 30 septembre 2021.

PARTIES LIÉES

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

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

30 SEPTEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE	
	2021	2020	2021	2020
Location, location à bail et produits divers	0,2 \$	0,3 \$	0,5 \$	0,5 \$
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	-	153,9	-
Dividende déclaré et payé à l'actionnaire	-	10,0	10,0	10,0

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

AU	30 SEPTEMBRE 2021	31 mars 2021
Créances clients nettes et autres créances de ministères et organismes fédéraux, excluant le financement du gouvernement à payer	2,1 \$	1,5 \$
Effets à payer	268,8	420,0

MODIFICATIONS DES MÉTHODES COMPTABLES ET DE L'INFORMATION À FOURNIR ET PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES

A) MODIFICATIONS DES MÉTHODES COMPTABLES ET DE L'INFORMATION À FOURNIR

I. Allègements au titre de loyers accordés en raison de la pandémie de COVID-19 (modification de la norme IFRS 16)

En mai 2020, le CNCI a publié une modification de la norme IFRS 16 *Contrats de location* qui offre aux preneurs une exemption d'évaluer si un allègement au titre d'un loyer accordé en raison de la pandémie de COVID-19 constitue une modification d'un contrat de location et fournit une aide tangible aux preneurs pour la comptabilisation de ces allègements de loyer liés à la COVID-19.

La modification prend effet pour les périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} juin 2022 ou après.

Cette modification n'a pas eu d'incidence sur les états financiers consolidés.

B) 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 qui 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. Une application anticipée est autorisée.

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

Les modifications des normes IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 et IAS 41 s'appliquent pour les périodes annuelles commençant à partir du 1^{er} janvier 2022 ou après. Une application anticipée est autorisée.

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 en passifs à court et à long terme qui fournissent une approche plus générale du classement des passifs selon la norme NC 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.

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, y compris 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 de mesure 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, d'un manque de transactions sur le marché, de la volatilité économique et d'autres facteurs.

La Société a évalué cet impact 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 aux états financiers consolidés.

Les décisions, les estimations et les hypothèses sont évaluées de façon continue. Les estimations sont fondées sur l'opinion indépendante d'un tiers, sur l'expérience historique et sur d'autres hypothèses que la direction estime raisonnables et appropriées dans les circonstances. Les 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 estimations comptables les plus importantes 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, lorsque les événements et les circonstances changent, elle est actualisée afin de tenir compte des renseignements à jour.

II. ÉVALUATION DES JUSTES VALEURS

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

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

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

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

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

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

V. PERTES DE VALEUR ET DÉPRÉCIATIONS

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

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

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

VI. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

La Société fait des estimations importantes lorsqu'elle évalue si elle est en mesure de recouvrer les actifs d'impôts différés selon son évaluation des estimations de la probabilité future et de la fusion de ses filiales sur le plan juridique. Le plan d'entreprise actuel et les résultats futurs attendus de la Société devraient

générer suffisamment de bénéfices imposables pour recouvrer les actifs d'impôts différés. Par le passé, la Société a été rentable et a atteint constamment les objectifs de rentabilité de son plan d'entreprise.

ACQUISITIONS ET PERSPECTIVES

La Société dispose d'un portefeuille de terrains d'environ 1 076 acres (435 hectares) au 30 septembre 2021.

La Société négocie actuellement avec certains ministères et organismes du gouvernement l'acquisition de 4 584 acres (1 855 hectares) supplémentaires. En raison de l'envergure considérable de bon nombre de propriétés dont le transfert est à l'étude, les travaux de planification, d'aménagement et de réintégration de ces biens immobiliers dans les collectivités locales s'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 d'un impact négatif d'un ralentissement économique dans un marché unique.

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

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

La Société a estimé un résultat avant impôts de 469,6 \$ au cours de la période de cinq ans se terminant le 31 mars 2026, 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 2020 ont tenu compte de la COVID-19 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, attestent ce qui suit :

Nous avons examiné les états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée pour la période terminée le 30 septembre 2021.

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.

Version originale signée par :

Robert Howald
Président-directeur général
Winnipeg, Canada

23 novembre 2021

Version originale signée 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 30 septembre 2021 et au 31 mars 2021, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les périodes terminées les 30 septembre 2021 et 2020.

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

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

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

Version originale signée par :

Robert Howald
Président-directeur général
Winnipeg, Canada

23 novembre 2021

Version originale signée par :

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

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT (PERTE) GLOBAL (NON AUDITÉ)

Pour la période terminée le		Période de trois mois terminée le 30 septembre		Période de six mois terminée le 30 septembre	
EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	2021	2020	2021	2020
PRODUITS					
Ventes immobilières		3 489 \$	14 455 \$	4 015 \$	14 978 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil		11 745	6 205	13 228	7 756
Activités de location		11 299	8 937	20 635	16 451
Intérêts et autres produits divers		1 411	1 487	2 693	3 153
		27 944	31 084	40 571	42 338
CHARGES					
Coûts d'aménagement immobilier		3 657	6 618	3 997	6 990
Attractions, aliments, boissons et autres charges d'accueil		13 871	14 351	21 252	25 874
Charges opérationnelles de location		10 101	8 885	17 667	17 121
Frais généraux et administratifs		5 169	8 180	13 609	14 835
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations	4,6	1 411	2 254	1 777	2 908
Intérêts et autres produits divers		884	1 113	1 773	2 284
	15	35 093	41 401	60 075	70 012
PERTE AVANT IMPÔTS		(7 149) \$	(10 317) \$	(19 504) \$	(27 674) \$
Économie d'impôt différé	18	(732)	(2 027)	(1 734)	(4 013)
Recouvrement de l'impôt exigible	18	(1 201)	(766)	(3 303)	(3 652)
		(1 933)	(2 793)	(5 037)	(7 665)
PERTE NETTE ET PERTE GLOBALE		(5 216) \$	(7 524) \$	(14 467) \$	(20 009) \$

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

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (NON AUDITÉ)

Au

EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	30 septembre 2021	31 mars 2021
ACTIFS			
Non courants			
Immeubles de placement	5	29 397 \$	29 860 \$
Stocks	6	326 065	360 272
Immobilisations corporelles	4	141 926	139 814
Créances clients et autres actifs	10	13 932	14 137
Créances à long terme	7	62 222	61 568
Impôts différés	18	98 988	97 254
		672 530	702 905
Courants			
Stocks	6	108 347	52 698
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	181 484	380 246
Placements à court terme	9	3 561	3 561
Créances clients et autres actifs	10	29 603	32 299
Charge d'impôts recouvrable à court terme et autres actifs d'impôt		10 150	6 599
		333 145	475 403
		1 005 675 \$	1 178 308 \$

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (NON AUDITÉ)

Au

EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	30 septembre 2021	31 mars 2021
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES			
PASSIFS			
Non courants			
Effets à payer	12	260 903 \$	265 189 \$
Produits différés		5 614	5 580
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	13	2 197	2 497
Provisions	14	4 697	3 530
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		1 854	1 958
		275 265	278 754
Courants			
Facilités de crédit	11	33 550	29 200
Partie courante des effets à payer	12	7 946	154 849
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	13	20 476	24 385
Provisions	14	27 372	26 200
Produits différés		1 784	2 082
Impôts sur le résultat à payer		-	495
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		8 687	7 281
		99 815	244 492
Capitaux propres			
Surplus d'apport	16	181 170	181 170
Résultats non distribués	16	449 425	473 892
		630 595	655 062
		1 005 675 \$	1 178 308 \$
Engagements et éventualités	13, 14		
Contrats de location	17		

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

Au nom du Conseil d'administration :

Version originale signée par :

Jocelyne Houle

Présidente du Conseil d'administration

Version originale signée par :

Victoria Bradbury

Présidente du comité d'audit et des risques

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (NON AUDITÉ)

Pour la période terminée le 30 septembre

EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	SURPLUS D'APPORT	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 la période			
Dividende versé		(10 000)	(10 000)
Perte nette de la période	-	(14 467)	(14 467)
Solde de clôture au 30 septembre 2021	181 170 \$	449 425 \$	630 595 \$

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

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (NON AUDITÉ)

Pour la période terminée le		Période de trois mois terminée le 30 septembre		Période de six mois terminée le 30 septembre	
EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	2021	2020	2021	2020
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION					
Perte nette		(5 216) \$	(7 524) \$	(14 467) \$	(20 009) \$
Charge d'intérêts		883	1 115	1 771	2 245
Intérêts versés		(70)	(107)	(150)	(242)
Produits d'intérêts		(922)	(1 211)	(1 977)	(2 805)
Impôts sur le résultat versés		(743)	(18 071)	(743)	(18 071)
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		3 657	6 618	3 997	6 990
Dépenses en immobilisations dans les biens immobiliers		(17 437)	(18 668)	(26 104)	(27 681)
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		1 412	2 254	1 777	2 908
Provisions		(261)	(107)	(370)	(600)
Recouvrement d'impôts		(1 933)	(2 793)	(5 037)	(7 665)
Dépréciation		3 347	3 527	6 723	6 999
		(17 283)	(34 967)	(34 580)	(57 931)
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie et autre	19	10 801	721	3 047	(10 659)
FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		(6 482) \$	(34 246) \$	(31 533) \$	(68 590) \$
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT					
Remboursement d'effets à payer		(153 903)	-	(153 903)	-
Dividende versé		-	(10 000)	(10 000)	(10 000)
Produits de facilités de crédit		2 150	3 750	4 350	6 300
Remboursement des passifs au titre des contrats de location		(142)	(142)	(284)	(281)
FONDS AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		(151 895) \$	(6 392) \$	(159 837) \$	(3 981) \$
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT					
Intérêts reçus		446	679	994	1 671
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(653)	(833)	(712)	(1 556)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(5 005)	(4 649)	(7 674)	(6 050)
FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		(5 212) \$	(4 803) \$	(7 392) \$	(5 935) \$
DIMINUTION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		(163 589)	(45 441)	(198 762)	(78 506)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		345 073	429 524	380 246	462 589
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE		181 484 \$	\$ 384 083 \$	181 484 \$	384 083 \$
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie	19				

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



NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS POUR LA PÉRIODE TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2021

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. L'objectif de la SICL est d'exécuter, par une gestion ordonnée et axée sur des pratiques commerciales, un programme de cession de certains anciens biens immobiliers du gouvernement du Canada (le « gouvernement »), de même que la gestion de certains biens immobiliers de choix. La SICL mène ses activités d'attraction par l'intermédiaire de la Tour nationale du Canada (« Tour CN »), du Centre des sciences de Montréal (« CSM »), du parc appartenant à PDP (« Parc Downsview ») et de la SVPM.

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

En juillet 2015, la SICL a reçu une instruction (C.P. 2015-1113) en vertu de l'article 89 de la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

Cette instruction visait à harmoniser les politiques, lignes directrices et pratiques de 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 23 novembre 2021 à Winnipeg, au Manitoba.



COVID-19

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

De mars 2020 à juillet 2021, ces activités sont restées essentiellement suspendues. À la fin de juillet 2021, la Société a pu rouvrir la Tour CN aux clients, conformément aux directives de l'agence de santé publique locale, dans le respect de certaines limites de capacité. La Société continue de surveiller activement les orientations fournies par les gouvernements et les autorités sanitaires et réagit en conséquence en accordant la priorité à la sécurité de ses employés, visiteurs, fournisseurs, locataires et autres intervenants.

En raison de la réouverture de certaines parties des activités d'attractions de la Société au cours du trimestre, il y a eu une augmentation de ses produits au cours de la période par rapport à la période de l'exercice précédent. Malgré la réouverture partielle au cours du trimestre, les résultats financiers des attractions de la Société restent nettement inférieurs aux niveaux d'avant la pandémie.

Malgré certaines tendances positives récentes, il demeure 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 agences de santé publique en vue d'atténuer les conséquences de la pandémie.

2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

A) DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

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

B) MODE DE PRÉSENTATION

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

C) MÉTHODE DE CONSOLIDATION

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

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



fondé en 2000. Elle gère les fonds et les activités de collecte de fonds pour le seul bénéfice du CSM. La FCSM doit remettre tous les fonds à la SVPM aux fins de leur utilisation pour les activités du CSM.

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

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

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

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

Les produits de location comprennent également les loyers participatifs proportionnels et le recouvrement des charges d'exploitation, y compris les impôts fonciers. Les recouvrements de



charges d'exploitation de location sont comptabilisés durant la période où les frais recouvrables sont imputables aux locataires.

III. Location provenant d'activités intérimaires

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

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

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

V. Dons et parrainages

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

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

E) COÛTS ANTÉRIEURS À L'ACQUISITION

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

F) BIENS IMMOBILIERS

I. Immobilisations corporelles

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



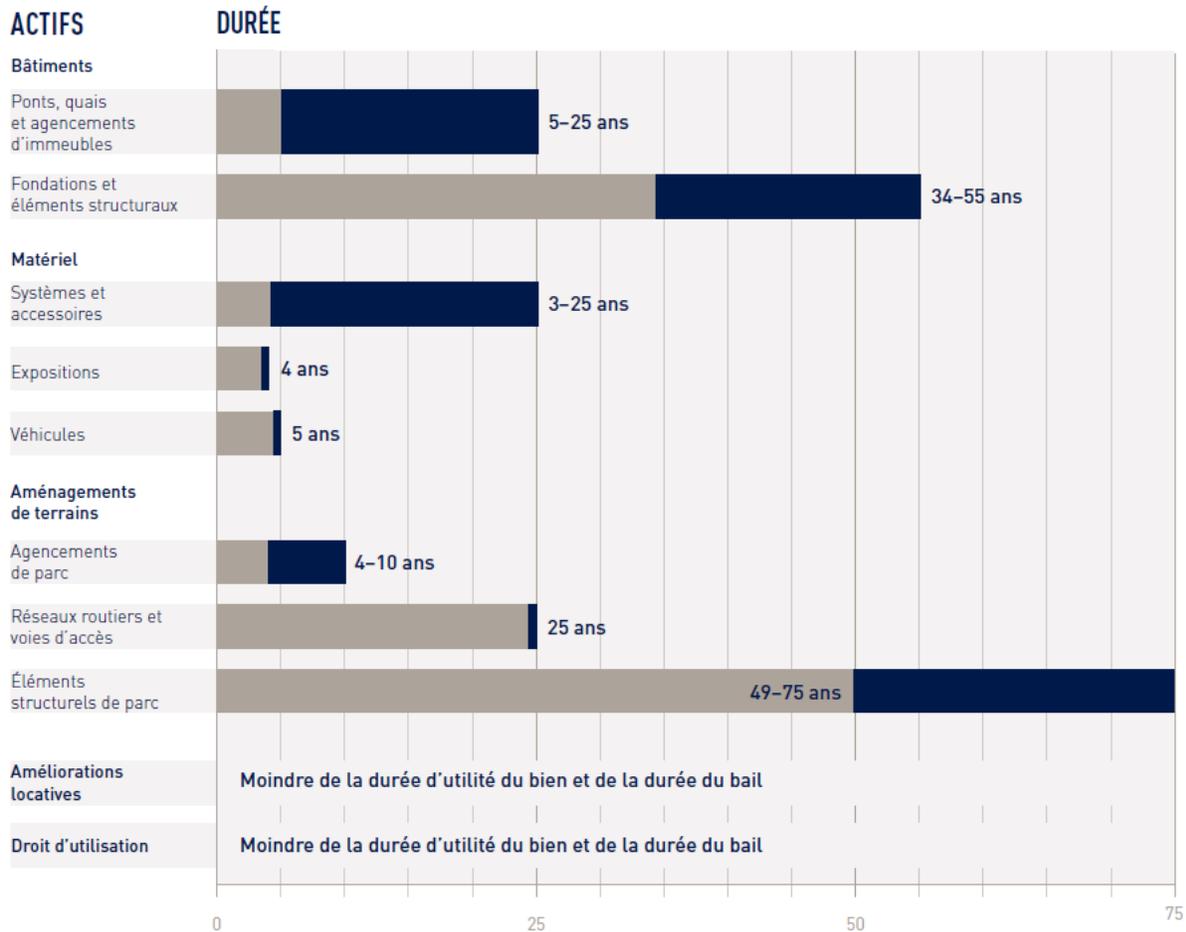
La Société a des obligations découlant de contrats de location simple pour des bureaux et divers matériel. La durée de ces contrats varie d'un à sept ans. Les contrats de location contiennent une grande diversité de modalités. Les contrats de location sont comptabilisés en tant que droits d'utilisation et élément de 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 l'élément de 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 éléments d'actif et de passif découlant d'un contrat de location sont initialement évalués à la valeur actualisée. Les paiements de location sont actualisés au moyen du taux d'intérêt implicite du contrat de location, s'il est possible de le déterminer, ou au taux d'emprunt supplémentaire de la Société. Les droits d'utilisation sont évalués au coût, composé du montant de l'évaluation initiale du passif locatif, plus tous les paiements de location versés au locataire jusqu'à la date de début, moins tous les avantages dans les contrats de location reçus, l'estimation initiale des coûts de restauration et tous les coûts directs initiaux engagés par le locataire.

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

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

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



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

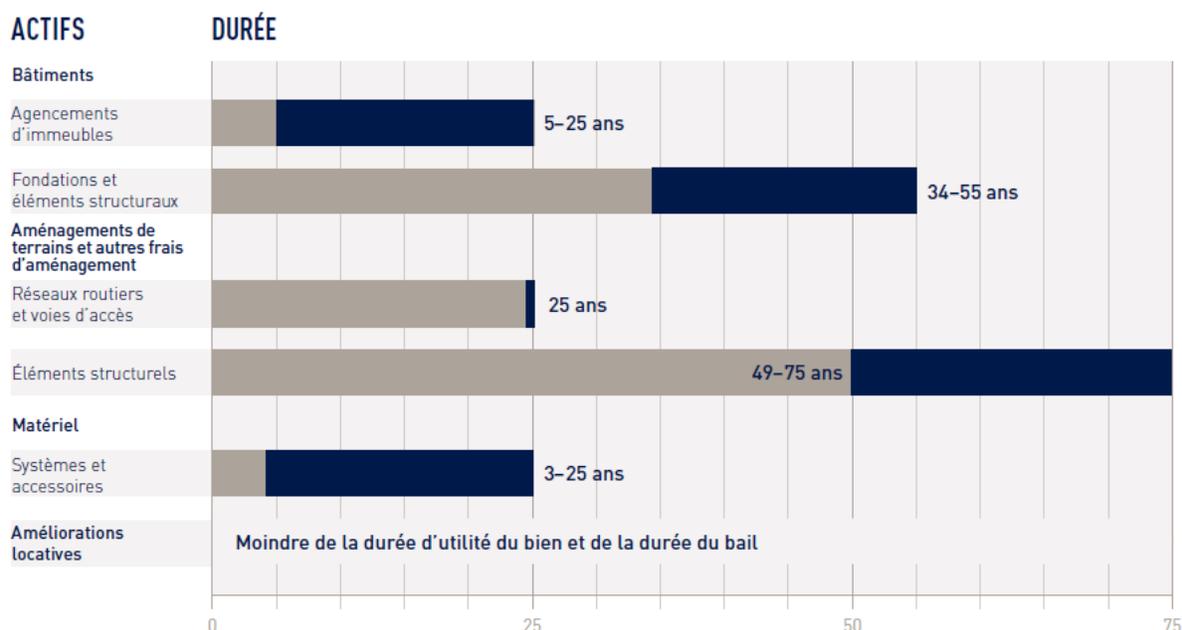
Certains immeubles appartenant à la Société font double emploi : elle en loue une partie et utilise le reste à des fins administratives. Lorsqu'une proportion considérable de l'immeuble est occupée par le propriétaire, la Société classe l'immeuble comme une IC.

II. Immeubles de placement

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

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

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



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

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

III. Stocks

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



chaque projet et de la meilleure estimation de la direction concernant la conjoncture la plus probable qui prévaudra sur le marché.

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

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

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

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

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

G) INTÉRÊTS DANS LES PARTENARIATS

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



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, laquelle comptabilise les pertes sur prêt attendues en fonction de leur durée de vie pour les créances clients, et l'approche générale pour les autres actifs financiers. Les résultats du modèle de l'approche générale des pertes sur prêt attendues servent à réduire la valeur comptable de l'actif financier au moyen d'un compte de provision pour pertes sur créances, et les fluctuations de l'évaluation de ce compte sont constatées dans l'état consolidé du résultat global (perte). En cas d'augmentation considérable du risque de crédit, la norme IFRS 9 nécessiterait d'envisager l'estimation du défaut sur la durée de vie restante de l'actif en vertu du modèle de l'approche générale des pertes sur prêt attendues.

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 réduite à sa valeur recouvrable.

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

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie et les placements à court terme peuvent comprendre l'encaisse et des placements à court terme hautement liquides comme les fonds du marché monétaire et les dépôts à terme. Ils ont des échéances initiales à la date d'achat supérieures à trois mois ou moins et sont remboursables à tout moment. Les placements à court terme ont des échéances initiales à la date d'achat supérieures à trois mois et sont remboursables dans les douze mois subséquents.

J) IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

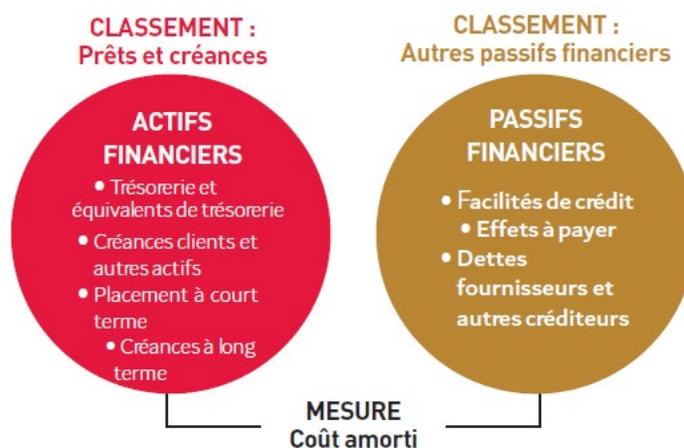
La charge d'impôt comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. La charge d'impôt est comptabilisée dans l'état consolidé du résultat global (perte), sauf dans la mesure où elle a trait à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres.

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 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

Les actifs financiers sont classés, lors de leur comptabilisation initiale, comme des actifs financiers à la juste valeur au moyen du résultat net, à la juste valeur au moyen des autres éléments du résultat global ou au coût amorti. La classification dépend du modèle de gestion des actifs financiers de la Société et des modalités contractuelles des flux de trésorerie.

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

II. Passifs financiers

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



valeur. Après la constatation initiale, ils sont évalués au coût amorti au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif.

L) PROVISIONS

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

I. Coûts de mise hors service d'immobilisations

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

La Société évalue toutes ses activités et tous ses emplacements et installations comportant des risques afin de recenser les risques environnementaux potentiels. Les emplacements et les installations qui sont considérés comme présentant un risque environnemental font l'objet d'une évaluation complète et des mesures correctives ont été ou seront prises, le cas échéant, pour éliminer ou atténuer ces risques. Le processus de gestion continue des risques actuellement en place permet à la Société d'examiner ses activités et ses biens dans des conditions normales d'exploitation et de faire le suivi des accidents qui pourraient survenir. Les biens qui peuvent être contaminés, ou toutes les activités ou tous les biens qui peuvent causer une contamination sont évalués afin d'établir la nature et l'étendue de la contamination, et un plan d'action est élaboré pour se conformer aux exigences de remise en état, au besoin.

II. Paiements en remplacement d'impôts et actions en justice

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

M) JUGEMENTS IMPORTANTS DANS L'APPLICATION DES MÉTHODES COMPTABLES

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



I. Immeubles de placement

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

II. Stocks

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

III. Contrats de location

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

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

IV. Provisions

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

V. Impôts sur le résultat

La Société est assujettie aux impôts sur le résultat dans de nombreuses administrations canadiennes et elle doit formuler des jugements importants lors de l'établissement de la provision pour les impôts sur le résultat. La Société comptabilise des passifs pour les impôts prévus liés à des questions d'audit en fonction d'estimations à savoir si des impôts supplémentaires seront établis. Lorsque l'issue définitive de ces questions fiscales diffère des montants comptabilisés initialement, cette différence influe sur la charge d'impôts ainsi que sur les actifs et passifs d'impôts courants et différés de la Société au cours de l'exercice où ils sont établis (voir la note 18).

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 fait intervenir 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 l'indique la note 1, la pandémie de COVID-19 a entraîné des niveaux plus élevés d'incertitude dans l'estimation grâce à la fiabilité des paramètres de marché et des taux d'actualisation disponibles et de la prévision des flux de trésorerie futurs, ce qui a un impact 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, lorsque les événements et les circonstances changent, elle est actualisée afin de tenir compte des renseignements à jour.

II. Évaluation des justes valeurs

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

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

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

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

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

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

V. Pertes de valeur et dépréciations

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

Dans le cas des stocks, une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur nette de réalisation du produit net prévu par la vente est inférieure à la somme de sa valeur comptable et des frais prévus pour l'achèvement. La valeur nette de réalisation est fondée sur une projection des flux de trésorerie futurs, laquelle 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.HIII)) et elles sont comptabilisées lorsque la valeur recouvrable du bien est inférieure à sa valeur comptable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur d'un actif (ou d'une UGT) diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité. La Société estime la juste valeur diminuée des coûts de sortie en utilisant les meilleures informations disponibles pour estimer le montant qu'elle pourrait obtenir de la cession de l'actif dans le cadre d'une transaction conclue dans des conditions de concurrence normale, moins les coûts de sortie estimés. La Société estime la valeur d'utilité en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés à leur valeur actualisée en utilisant un taux avant impôts reflétant les évaluations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et des risques propres à cet actif. La détermination de la valeur actualisée des flux de trésorerie exige des estimations significatives, comme les flux de trésorerie futurs et le taux d'actualisation appliqué.

VI. Impôts sur le résultat

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

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

3. MODIFICATIONS DES MÉTHODES COMPTABLES ET DE L'INFORMATION À FOURNIR ET PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES

A) MODIFICATIONS DES MÉTHODES COMPTABLES ET DE L'INFORMATION À FOURNIR



I. Allégements au titre de loyers accordés en raison de la pandémie de COVID-19 (modification de la norme IFRS 16)

En mai 2020, le CNCI a publié une modification de la norme IFRS 16 *Contrats de location* qui offre aux preneurs une exemption d'évaluer si un allégement au titre d'un loyer accordé en raison de la pandémie de COVID-19 constitue une modification d'un contrat de location et fournit une aide tangible aux preneurs pour la comptabilisation de ces allégements de loyer liés à la COVID-19.

La modification prend effet pour les périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} juin 2020 ou après.

Cette modification n'a pas eu d'incidence sur les états financiers consolidés.

B) 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 qui 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. Une application anticipée est autorisée.

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

Les modifications des normes IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 et IAS 41 s'appliquent pour les périodes annuelles commençant à partir du 1^{er} janvier 2022 ou après. Une application anticipée est autorisée.

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 en passifs à court et à long terme qui fournissent une approche plus générale du classement des passifs selon la norme NC 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.



4. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles de la Société consistent principalement en la Tour CN, le Parc Downsview, le CSM et les quais de la SVPM.

La Société détient 35,1 millions de dollars (31 mars 2021 – 34,1 millions de dollars) d'immobilisations corporelles entièrement amorties qui sont toujours en service.

La valeur comptable brute des immobilisations corporelles au 30 septembre 2021 comprend des immobilisations corporelles en construction de 9,1 millions de dollars (31 mars 2021 – 2,5 million de dollars).

Coût ou coût présumé

	Terrains	Immeuble	Matériel	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Bâtiments (droit d'utilisation)	Matériel (droit d'utilisation)	Total
Solde au 31 mars 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)
Solde au 31 mars 2021	28 242 \$	157 647 \$	41 400 \$	25 410 \$	2 283 \$	4 496 \$	424 \$	259 902 \$
Entrées	-	5 157	1 183	1 237	97	-	-	7 674
Sorties	-	(26)	(231)	-	-	-	(9)	(266)
Solde au 30 septembre 2021	28 242 \$	162 778 \$	42 352 \$	26 647 \$	2 380 \$	4 496 \$	415 \$	267 310 \$

Amortissement et perte de valeur

	Terrains	Immeuble	Matériel	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Bâtiments (droit d'utilisation)	Matériel (droit d'utilisation)	Total
Solde au 31 mars 2020	- \$	67 456 \$	29 829 \$	4 880 \$	504 \$	1 028 \$	261 \$	103 958 \$
Dépréciation	-	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
Solde au 31 mars 2021	- \$	77 416 \$	34 291 \$	5 634 \$	789 \$	1 591 \$	367 \$	120 088 \$
Dépréciation	-	3 684	1 048	383	135	293	5	5 548
Sorties	-	(26)	(231)	-	-	-	(9)	(266)
Perte de valeur	-	-	14	-	-	-	-	14
Solde au 30 septembre 2021	- \$	81 074 \$	35 122 \$	6 017 \$	924 \$	1 884 \$	363 \$	125 384 \$
Valeurs comptables								
Au 31 mars 2021	28 242 \$	80 231 \$	7 109 \$	19 776 \$	1 494 \$	2 905 \$	57 \$	139 814 \$
Au 30 septembre 2021	28 242 \$	81 704 \$	7 230 \$	20 630 \$	1 456 \$	2 612 \$	52 \$	141 926 \$

La Société évalue la valeur comptable de ses immobilisations corporelles 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 la période terminée le 30 septembre 2021, la SVPM n'a pas comptabilisé une perte de valeur (31 mars 2021 – 5,2 millions de dollars).

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 (perte) comprend ce qui suit :

	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE	
	2021	2020	2021	2020
Revenus de location	2 592 \$	2 864 \$	5 263 \$	5 512 \$
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui ont généré des revenus de location au cours de la période	2 123	2 055	4 065	3 928
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui n'ont pas généré des revenus de location au cours de la période	27	30	62	55



Coût ou coût présumé

	Terrains	Immeuble	Améliorations locatives	Aménagements de terrains et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 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)
Solde au 31 mars 2021	5 413 \$	16 343 \$	9 699 \$	17 719 \$	3 030 \$	52 204 \$
Entrées	-	9	232	471	-	712
Sorties	-	-	-	-	-	-
Solde au 30 septembre 2021	5 413 \$	16 352 \$	9 931 \$	18 190 \$	3 030 \$	52 916 \$

Amortissement et perte de valeur

	Terrains	Immeuble	Améliorations locatives	Aménagements de terrains et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2020	- \$	8 667 \$	5 103 \$	3 892 \$	2 533 \$	20 195 \$
Dépréciation	-	993	627	448	166	2 234
Sorties	-	-	-	(85)	-	(85)
Solde au 31 mars 2021	- \$	9 660 \$	5 730 \$	4 255 \$	2 699 \$	22 344 \$
Dépréciation	-	486	310	311	68	1 175
Sorties	-	-	-	-	-	-
Solde au 30 septembre 2021	- \$	10 146 \$	6 040 \$	4 566 \$	2 767 \$	23 519 \$
Valeurs comptables						
Au 31 mars 2021	5 413 \$	6 683 \$	3 969 \$	13 464 \$	331 \$	29 860 \$
Au 30 septembre 2021	5 413 \$	6 206 \$	3 891 \$	13 624 \$	263 \$	29 397 \$

Au cours de la période, la Société n'a annulé aucune perte de valeur comptabilisée antérieurement à l'égard des immeubles de placement (31 mars 2021 - aucun).

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

		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
IMMEUBLES DE PLACEMENT	VALEUR COMPTABLE	JUSTE VALEUR		
30 septembre 2021	29 397 \$	- \$	- \$	126 800 \$
31 mars 2021	29 860 \$	- \$	- \$	126 800 \$

La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 30 septembre 2021 en ayant recours à une combinaison de techniques d'évaluation interne et à des experts-conseils externes. Tous les immeubles de placement significatifs ont été évalués par des évaluateurs indépendants. Les experts-conseils externes sont des évaluateurs agréés indépendants dont les qualifications professionnelles sont pertinentes et reconnues et qui possèdent une expérience récente en ce qui concerne l'emplacement et la catégorie des immeubles de placement faisant l'objet d'une évaluation. La direction examine trimestriellement les hypothèses afin d'actualiser la juste valeur estimée des immeubles de placement. Pour déterminer la juste valeur, on s'est servi de l'approche bénéfices et de la technique de parité. En vertu de l'approche bénéfices, les produits annuels nets sont capitalisés ou les produits nets prévus sont évalués à leur valeur actualisée après



avoir pris en compte les flux futurs de produits de location et les charges opérationnelles prévues ainsi que les taux d'actualisation et de capitalisation appropriés. En vertu de la technique de parité, on utilise des données du marché provenant de transactions concernant des biens immobiliers similaires.

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

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

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

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

6. STOCKS

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

	30 septembre 2021	31 mars 2021
Biens immobiliers destinés à l'aménagement futur	105 647 \$	105 465 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	309 917	307 505
Biens immobiliers destinés à la vente	18 848	-
Total des stocks de biens immobiliers	434 412 \$	412 970 \$
Courants	108 347 \$	52 698 \$
Non courants	326 065	360 272
Total des stocks de biens immobiliers	434 412 \$	412 970 \$

Une dépréciation de 0,6 million de dollars a été imputée aux stocks au cours de la période terminée le 30 septembre 2021 (31 mars 2021 – aucune). Il n'y a eu aucune reprise de dépréciations au cours de la période terminée le 30 septembre 2021 (31 mars 2021 – aucune).

7. CRÉANCES À LONG TERME

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

	30 septembre 2021	31 mars 2021
Créances auprès de partenaires (a)	61 306 \$	60 685 \$
Autres créances à long terme (b)	916	883
	62 222 \$	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 (31 mars 2021 – 65,3 millions) a été actualisé selon un taux d'intérêt du marché moyen pondéré de 2,88 % (31 mars 2021 – 2,88 %). 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.

	30 septembre 2021	31 mars 2021
Courants	- \$	- \$
Non courants	62 222	61 568
	62 222 \$	61 568 \$

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

EXERCICES SE TERMINANT LE 31 MARS (RESTE DE L'ANNÉE)	2022	- \$
	2023	3 158
	2024	5 748
	2025	-
	2026	16 871
Exercices ultérieurs		40 561
Total partiel		66 338
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		4 116
		62 222 \$



8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La Société détient 2,4 millions de dollars (31 mars 2021 – 2,4 millions de dollars) 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 pour 3,6 millions de dollars de trésorerie et d'équivalents de trésorerie dans les placements à court terme afin de se conformer à la présentation des états financiers consolidés qui a été adoptée pour la période en cours.

9. PLACEMENT À COURT TERME

Le placement à court terme de la Société comprend un dépôt à terme de 3,6 millions de dollars (31 mars 2021 – 3,6 millions de dollars) à un taux d'intérêt de 1,75 %, arrivant à échéance le 5 mars 2023 et remboursable à chaque date anniversaire. Le placement à court terme est affecté à une utilisation prévue dans le plan à long terme du CSM.

10. CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS

Les créances clients et autres actifs comprennent ce qui suit :

	30 septembre 2021	31 mars 2021
Charges payées d'avance et autres charges	8 075 \$	6 427 \$
Loyers et autres créances	35 460	40 009
Total	43 535 \$	46 436 \$
Courants	29 603 \$	32 299 \$
Non courants	13 932	14 137
	43 535 \$	46 436 \$

11. FACILITÉS DE CRÉDIT

	30 septembre 2021	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)	33 550 \$	29 200 \$
Facilité de crédit renouvelable de 100 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à 45 points de base (b)	-	-
Total	33 550 \$	29 200 \$
Courants	33 550 \$	29 200 \$
Non courants	-	-
	33 550 \$	29 200 \$

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

Les emprunts sont notamment utilisés pour financer l'achat d'une partie des terrains de Downsview du gouvernement et pour la construction et l'aménagement ultérieurs. En plus des emprunts de 33,6 millions de dollars, la Société a utilisé les facilités de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 13,3 millions de dollars (31 mars 2021 – 13,3 millions de dollars). Le solde non utilisé

de la facilité de crédit au 31 mars 2021 s'élève à 53,1 millions de dollars (31 mars 2021 – 57,5 millions de dollars).

b) La facilité de crédit est disponible pour garantir les lettres de crédit de la SIC. La Société a utilisé cette facilité de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 25,3 millions de dollars (31 mars 2021 – 25,9 millions de dollars). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 74,7 millions de dollars (31 mars 2021 – 74,1 millions de dollars).

L'autorisation d'emprunter est examinée dans le cadre du processus de planification d'entreprise et requiert l'approbation annuelle du ministre des Finances (voir la 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 (2021 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, laquelle 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 2,67 % (31 mars 2021 – 1,70 %).

Au cours de la période, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 1,0 million de dollars (30 septembre 2020 – 1,1 million) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 1,7 million de dollars (30 septembre 2020 – 2,1 millions de dollars). En se fondant sur le calendrier antérieur et le calendrier prévu des flux de trésorerie du bien, les remboursements du capital se présentent comme suit :

EXERCICES SE TERMINANT LE 31 MARS (RESTE DE L'ANNÉE)	2022	- \$
	2023	7 946
	2024	11 864
	2025	25 983
	2026	31 465
Exercices ultérieurs		208 271
Total partiel		285 529
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		16 680
		268 849 \$
Courants		7 946 \$
Non courants		260 903
		268 849 \$

Le montant de 268,8 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	Changements hors		Total
	trésorerie	trésorerie		
	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
Remboursements (flux de trésorerie – activités de financement)	-	-	-	-
Solde des effets à payer au 31 mars 2021	-	-	-	420 038 \$
Intérêt capitalisé	-	-	1 036	1 036
Charge d'intérêts	-	-	1 679	1 679
Acquisitions (note 20)	-	-	-	-
Remboursements (flux de trésorerie – activités de financement)	(153 904)	-	-	(153 904)
30 septembre 2021				268 849 \$

13. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

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

	30 septembre 2021	31 mars 2021
Dettes fournisseurs	19 835 \$	23 684 \$
Loyers payables (note 2F))	2 838	3 198
Total	22 673 \$	26 882 \$
Courants	20 476 \$	24 385 \$
Non courants	2 197	2 497
	22 673 \$	26 882 \$

ENGAGEMENTS EN CAPITAL ET ENGAGEMENTS D'EXPLOITATION

I. Au 30 septembre 2021, les engagements à l'égard des biens immobiliers concernant la viabilisation des terrains et les autres coûts d'aménagement s'élèvent à 64,8 millions de dollars (31 mars 2021 – 51,5 millions de dollars).

II. Au 30 septembre 2021, les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se chiffrent à 16,3 millions de dollars (31 mars 2021 – 21,3 millions de dollars).

III. Au 30 septembre 2021, les engagements d'exploitation pour l'entretien des immobilisations corporelles totalisent 0,9 million de dollars (31 mars 2021 – 1,2 million de dollars).



14. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

	COÛTS D'ACHÈVEMENT (a)	PERI (b)	AUTRES	TOTAL
Solde au 31 mars 2021	6 601 \$	22 965 \$	164 \$	29 730 \$
Provisions constituées au cours de la période	1 098	1 612	-	2 710
Provisions appliquées au cours de la période	(371)	-	-	(371)
Provisions reprises au cours de la période	-	-	-	-
Solde au 30 septembre 2021	7 328 \$	24 577 \$	164 \$	32 069 \$
Courants				27 372 \$
Non courants				4 697
				32 069 \$

a) Obligations liées aux coûts de viabilisation des terrains relatifs à des biens immobiliers vendus se chiffrant à 7,3 millions de dollars. On estime que les coûts ont été engagés sur cinq ans; la majorité d'entre eux le seront au-delà des douze 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) Évaluations foncières aux fins des paiements en remplacement d'impôts à compter de janvier 2014 de l'ordre de 24,6 millions de dollars (31 mars 2021 – 23,0 millions de dollars) qui sont actuellement contestées par la Société.

ÉVENTUALITÉS

Au 30 septembre 2021, 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 plusieurs lois et règlements fédéraux, provinciaux et municipaux pour assurer de saines pratiques environnementales, en particulier en ce qui concerne la gestion des émissions, des eaux usées, des matériaux dangereux, des déchets et de la contamination des sols. Les décisions relatives au droit de propriété des biens immobiliers et toute autre activité menée par la Société comportent un risque inhérent en matière de responsabilité environnementale.

La Société évalue toutes ses activités et tous ses emplacements et installations comportant des risques afin de recenser les risques environnementaux potentiels. Pour les biens 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 encourus à l'avenir ou que ces passifs et coûts n'auront pas de conséquences négatives importantes sur la situation financière de la Société.

15. CHARGES PAR NATURE

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

	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE	
	30 SEPTEMBRE		30 SEPTEMBRE	
	2021	2020	2021	2020
Coûts des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	2 835 \$	5 470 \$	3 072 \$	5 728 \$
Rémunération et avantages sociaux	10 910	13 490	18 777	25 106
Impôts fonciers, dont les paiements en remplacement d'impôts (PERI)	3 485	3 580	7 079	6 813
Dépréciation	3 348	3 527	6 723	6 999
Charges de location	2 883	2 642	5 624	5 404
Services publics	1 779	1 947	3 438	3 385
Coût de construction	1 396	1 308	2 983	2 734
Honoraires professionnels	1 738	2 287	2 560	3 023
Intérêt	909	1 107	1 856	2 340
Coût des aliments et des boissons	1 709	851	1 735	865
Frais liés aux attractions	786	613	1 342	1 050
Marketing et relations publiques	1 103	918	1 339	1 290
Frais en TI	570	457	1 208	957
Bureau	472	498	775	827
Perte de valeur	648	1 704	648	2 018
Commission	25	82	25	159
Divers	497	920	891	1 314
	35 093 \$	41 401 \$	60 075 \$	70 012 \$

16. CAPITAUX PROPRES

A) CAPITAL SOCIAL

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

B) SURPLUS D'APPORT

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

17. CONTRATS DE LOCATION

CONTRATS DE LOCATION À TITRE DE PRENEUR

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

	30 septembre 2021	31 mars 2021
Moins de 1 an	943 \$	798 \$
Entre 1 et 5 ans	2 235	2 540
Plus de 5 ans	54	179
Total	3 232 \$	3 517 \$

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

CONTRATS DE LOCATION À TITRE DE BAILLEUR

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

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

	30 septembre 2021	31 mars 2021
Moins de 1 an	18 167 \$	15 921 \$
Entre 1 et 5 ans	29 166	32 715
Plus de 5 ans	35 267	36 037
Total	82 600 \$	84 673 \$

En vertu des ententes d'achat et de vente avec une partie liée, la Société est tenue de louer des unités d'habitation au rabais en comparaison des taux du marché. Les unités louées ont généré 0,6 million de dollars en produits locatifs au cours de la période (30 septembre 2020 - 0,6 million de dollars). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement.

Au cours de la période, un montant nul (30 septembre 2020 - nul) a été comptabilisé dans l'état consolidé du résultat (perte) global au titre des produits de location associé aux paiements de loyer variables.

18. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT



	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE	
	2021	2020	2021	2020
Charge d'impôts sur le résultat				
Recouvrement de la charge différée	(732) \$	(2 027) \$	(1 734) \$	(4 013) \$
Recouvrement de l'impôt exigible	(1 201)	(766)	(3 303)	(3 652)
Total du recouvrement de l'impôt	(1 933)	(2 793)	(5 037)	(7 665)
Rapprochement avec le taux d'imposition effectif				
Perte excluant l'impôt	(7 149)	(10 317)	(19 504)	(27 674)
Taux national d'imposition	25,6 %	25,6 %	25,6 %	25,8 %
Impôt en appliquant le taux national d'imposition	(1 830) \$	(2 643) \$	(4 983) \$	(7 138) \$
Charges non déductibles	3	5	15	15
Différences temporaires	(319)	(406)	(334)	(904)
Autres rajustements	213	251	265	362
Total du recouvrement de l'impôt	(1 933) \$	(2 793) \$	(5 037) \$	(7 665) \$

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)	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE	
	2021	2020	2021	2020
Créances clients et autres actifs	9 374 \$	(1 657) \$	3 883 \$	(6 151) \$
Créances à long terme	(311)	(403)	(654)	(835)
Dettes fournisseurs et autres créanciers	433	(11 226)	(3 774)	(8 181)
Provisions	805	963	1 611	1 776
Effets à payer	474	494	943	972
Dividende à payer	-	10 000	-	-
Produits différés	40	476	(264)	(29)
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	(14)	2 074	1 302	1 789
Total	10 801 \$	721 \$	3 047 \$	(10 659) \$

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

20. OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES ET SOLDES

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

Les soldes importants avec des parties liées sont les suivants :

I. La Société conclut avec des parties liées des accords d'achat et de vente visant à acquérir des biens immobiliers en échange d'effets à payer. Au cours de la période, la Société n'a acquis aucun bien immobilier auprès de parties liées (30 septembre 2020 – 7,6 \$).

Les effets à payer au gouvernement ne portent pas intérêt (voir la 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 des versements de 153,9 \$ sur ses effets à payer à des parties liées au cours de la période (30 septembre 2020 – nul).

II. La Société détient des créances nettes sur des organismes et ministères fédéraux s'élevant à 0,9 million de dollars (31 mars 2021 – 1,5 million de dollars).

Les transactions importantes avec des parties liées sont les suivantes :

I. Au cours de la période, la Société a déclaré un dividende de 10,0 millions de dollars (30 septembre 2020 – 10,0 millions de dollars) à son actionnaire, le gouvernement.

II. Au cours de la période, la Société n'a vendu aucun bien immobilier à des parties liées (30 septembre 2020 – 7,4 millions de dollars).

III. Au cours de la période, la Société a touché différents revenus locatifs et autres produits de ministères du gouvernement fédéral et d'organismes totalisant 0,5 million de dollars (30 septembre 2020 – 0,5 million de dollars) 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 :

Pour la période terminée le 30 septembre	2021	2020
Avantages courants 1)	2 533 \$	2 904 \$
Avantages postérieurs à l'emploi 2)	112	111
	2 645 \$	3 015 \$

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 (voir la note 2) :

Au 30 septembre 2021		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
Classement	Valeur		Juste valeur	
Actifs financiers				
Créances à long terme	62 222 \$	- \$	58 970 \$	- \$
Passifs financiers				
Effets à payer	268 849	-	248 207	-
Facilités de crédit	33 550	-	33 550	-

Au 31 mars 2021		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	-

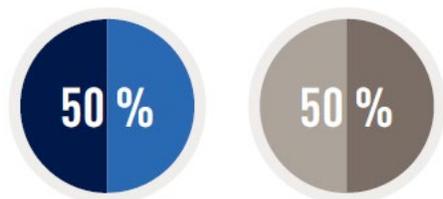
22. PARTENARIATS

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

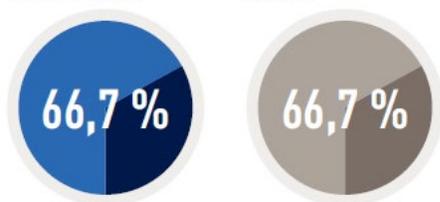
2021 2021
30 SEPTEMBRE 31 MARS



En mai 2013, la Société a conclu une entente d'aménagement de terrain concernant une partie du projet Currie de la SIC à Calgary qui est contrôlée conjointement avec un tiers nommé Embassy Bosa Inc. Elle a déterminé que le partenariat est une entreprise commune en fonction des conditions et de la structure de l'accord contractuel qui exige l'approbation unanime de la Société et du tiers pour ce qui est des activités pertinentes à ce bien.

PARTICIPATION
299, AVENUE CARLING
OTTAWA (ONTARIO) | AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

2021 2021
30 SEPTEMBRE 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, lesquelles exigent l'approbation unanime de la Société et des partenaires tiers pour ce qui est de toutes les décisions concernant les autres activités pertinentes à ce bien. L'achat des terrains d'Ottawa a été financé par un billet ne portant pas intérêt émis par la

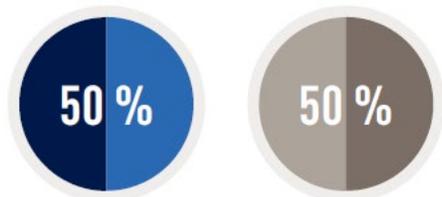
Société. Cette dernière est responsable du remboursement total du billet selon la première des dates suivantes : à leur date d'échéance ou six mois après la fin de l'exercice de la Société lorsque devient disponible le produit net provenant du bien immobilier. Ce billet sera financé en partie par la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



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

2021
30 SEPTEMBRE

2021
31 MARS



TERRAINS DE LA RUE HEATHER
VANCOUVER (COLOMBIE-BRITANNIQUE) |
AMÉNAGEMENT DE TERRAIN



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

Le 14 décembre 2018, la Société a vendu sa participation dans Vancouver Ouest à ses partenaires tiers.

Les deux ententes d'aménagement de terrain distinctes restantes sont contrôlées conjointement par la Société et les partenaires tiers. La Société a déterminé que chacune de ces ententes est une entreprise commune en fonction des conditions et de la structure des accords contractuels qui exigent l'approbation unanime de la Société et des partenaires tiers pour ce qui est de toutes les activités pertinentes à ces biens.

L'achat des terrains de Vancouver a été financé par des billets ne portant pas intérêt émis par la Société. Cette dernière est responsable du remboursement total des billets selon la première des dates suivantes : à leur date d'échéance ou six mois après la fin de l'exercice de la Société

lorsque devient disponible le produit net provenant du bien immeuble correspondant. Ces billets seront financés en partie par la quote-part des partenaires tiers des effets à payer, laquelle est reflétée comme créance à long terme (voir la note 7). Dans le cadre de l'accord de partenariats relatifs aux terrains de Vancouver, les montants des créances à long terme des partenaires tiers seront remboursés à la première des deux dates suivantes : à la vente des biens immobiliers liés à chaque créance à long terme ou aux dates d'échéance prévues dans les accords de partenariat, qui sont similaires aux conditions des effets à payer.

Les montants suivants, inclus dans les présents états financiers consolidés, représentent la quote-part de la Société des actifs et passifs de ses participations dans les partenariats au 30 septembre 2021 et les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du 1^{er} avril 2021 au 30 septembre 2021 :



Au	Jericho		Rue Heather		Bosa		Carling		Total	
	30 septembre 2021	31 mars 2021								
Actifs	92 366 \$	92 295 \$	25 434 \$	25 372 \$	17 594 \$	17 108 \$	6 513 \$	6 390 \$	141 907 \$	141 165 \$
Passifs*	110 366	109 505	25 898	25 474	-	-	1 217	6 252	137 481	141 231

Pour la période de trois mois terminée le 30 septembre										
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Produits	241	230	214	246	-	-	5	-	460	476
Charges	433	423	574	488	-	-	-	89	1 007	1 000
Résultat net (perte nette)	(192)	(193)	(360)	(242)	-	-	5	(89)	(547)	(524)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	(799)	(346)	3 630	(1 727)	301	-	(24)	10	3 108	(2 063)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement							(5 000)		(5 000)	-

Pour la période de six mois terminée le 30 septembre										
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Produits	501	454	492	389	-	-	10	38	1 003	881
Charges	827	716	1 212	1 022	-	-	-	161	2 039	1 899
Résultat net (perte nette)	(326)	(262)	(720)	(633)	-	-	10	(123)	(1 036)	(1 018)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	(1 130)	(536)	2 565	(2 051)	(92)	-	(147)	(126)	1 196	(2 713)
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 du partenaire dans les coûts du projet engagés avant le 31 mars 2020 se fait à la première des dates suivantes : la vente de chacun des biens auxquels les coûts du projet se rapportent ou les dates d'expiration des accords de partenariat. Pour les coûts du projet engagés après le 31 mars 2020, le remboursement de la part 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 pour la viabilisation et autres coûts d'aménagement pour les partenariats s'élève à 3,1 millions de dollars au 30 septembre 2021 (31 mars 2021 – 1,6 million de dollars) et est incluse dans les engagements en capital dans la note 13.

23. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

A) RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

AU 30 SEPTEMBRE 2021	Au cours des 12 mois à venir	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 11)	33 550 \$	- \$	33 550 \$
Effets à payer (note 12)	7 946	277 583	285 529
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 13)	20 476	2 197	22 673
	61 972 \$	279 780 \$	341 752 \$

AU 31 MARS 2021	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 créditeurs (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 (voir la note 12).

Le ministre des Finances a accordé à la Société des autorisations d'emprunter de 200 millions de dollars (31 mars 2021 – 200 millions de dollars). L'autorisation d'emprunter de 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 2022. Les autorisations d'emprunter de la Société sont examinées annuellement dans le cadre du processus de planification d'entreprise. La Société dispose de 200 millions de dollars en facilités de crédit, dont 127,8 millions de dollars étaient inutilisés le 30 septembre 2021 (31 mars 2021 – 131,6 millions de dollars). 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. 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, lesquels reposent sur des taux d'intérêt variables. Les facilités de crédit servent à financer l'aménagement des terrains et à garantir les lettres de crédit de la Société. Une variation des taux d'intérêt n'aura pas d'incidence importante sur le résultat net ou sur le résultat global de l'exercice considéré. La trésorerie et les équivalents de trésorerie ont une exposition limitée au risque de taux d'intérêt en raison de leur courte durée. La répercussion d'une variation du taux d'intérêt de +/- 0,5 % ne serait pas importante pour l'état consolidé du résultat (perte) 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 30 septembre 2021.

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 35,5 millions de dollars (31 mars 2021 – 40,0 millions de dollars) de la Société comprennent principalement des soldes exigibles. La Société effectue chaque mois un examen de ses créances d'exploitation et établit une provision appropriée au moyen du modèle des pertes sur prêt attendues. En raison de la pandémie de la COVID-19 et du ralentissement économique qui en résulte, certains locataires peuvent connaître des difficultés financières qui peuvent avoir un impact sur la capacité du locataire à continuer à payer le loyer lorsqu'il est dû.

Les créances à long terme de la Société s'élevant à 62,2 millions de dollars (31 mars 2021 – 61,6 millions de dollars) englobent 61,3 millions de dollars (31 mars 2021 – 60,7 millions de dollars) de créances sur les partenaires et 0,9 million de dollars (31 mars 2021 – 0,9 million de dollars) de créances à long terme provenant d'une vente de bien immobilier pendant les exercices



précédents. Chaque trimestre, la Société examine les créances sur les partenaires et les autres créances à long terme pour déterminer si des provisions sont nécessaires.

La trésorerie et le placement à court terme de la Société, y compris des dépôts de 185,0 millions de dollars (31 mars 2021 – 383,8 millions de dollars), sont détenus par d'importantes institutions financières qui sont cotées AA par une agence de notation reconnue. La Société ne prévoit pas que les contreparties liées ne s'acquitteront pas de leurs obligations.

24. GESTION DU CAPITAL

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

	30 septembre 2021	31 mars 2021
Capitaux propres	630 595 \$	655 062 \$
Facilités de crédit	33 550	29 200
Effets à payer	268 849	420 038
Trésorerie et équivalents de trésorerie	181 484	380 246
Placement à court terme	3 561	3 561
Total	1 118 039 \$	1 488 107 \$

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, à l'exception d'un effet de 19,0 millions de dollars qui est exigible 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, lequel 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 opérationnelles et des activités de financement, ainsi que les produits provenant de la vente de biens. Les produits locatifs, les recouvrements auprès de locataires, les ventes de terrains 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 frais d'exploitation 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 douze prochains mois concernent les échéances prévues de dettes, les dépenses en immobilisations récurrentes et non récurrentes, les coûts d'aménagement et les acquisitions possibles de biens immobiliers. La



stratégie de la Société consiste à combler ces besoins à l'aide d'une ou de plusieurs des sources suivantes :

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

25. RÉGIMES DE RETRAITE

La Société dispose de deux régimes de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous les employés à temps plein et de certains employés à temps partiel de la SIC. Conformément aux dispositions des régimes, les employés peuvent y adhérer à la date d'embauche, après un an de service ou après un certain nombre d'heures travaillées au cours d'années consécutives. Le coût des services rendus au cours de la période au titre de ces régimes s'est élevé à 0,9 million de dollars pour la période terminée le 30 septembre 2021 (30 septembre 2020 – 0,8 million de dollars).