



Canada Lands Company  
Société immobilière du Canada

# États financiers trimestriels



**Société immobilière du Canada**  
T2 (1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2020)



## RAPPORT DE GESTION

### POUR LA PÉRIODE TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2020

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 2020, et de l'évaluation des facteurs qui peuvent affecter les résultats futurs. Le rapport de gestion devrait être lu conjointement avec les états financiers consolidés non 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 17 novembre 2020. Le conseil d'administration de la SICL a approuvé cette divulgation.

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

Les publications de la SICL en matière d'information financière sont accessibles sur le site Web de la Société, à l'adresse [www.clc.ca](http://www.clc.ca).

### MISE À JOUR SUR LES ACTIVITÉS

Le 11 mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a déclaré l'éclosion et la propagation subséquente de la pandémie mondiale de COVID-19. 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 les gouvernements ont mis en œuvre des mesures restrictives telles que l'interdiction de voyager, la quarantaine et l'auto-isollement. La pandémie de COVID-19 a provoqué d'importantes perturbations économiques et sociales pour de nombreuses entreprises. Certains de ces efforts déployés pour aborder et atténuer les répercussions de la COVID-19 ont eu un effet négatif sur les activités et l'exploitation de la Société.

Les activités de la Tour CN et du Centre des sciences de Montréal (CSM) ont été suspendues temporairement le 14 mars 2020, et un certain nombre de locataires de la Société ont été contraints de fermer leurs portes. À la fin juin, certaines restrictions provinciales ont été levées, ce qui a permis la reprise des activités, sous réserve de mettre en place les mesures de santé publique appropriées. En juillet 2020, les activités de la Tour CN, du CSM et de la Société du Vieux-Port de Montréal (SVPM) ainsi que les programmes éducatifs du Parc Downsview ont repris, mais de manière limitée et avec certaines modifications. Après la fin de la période, la Société a temporairement suspendu les activités de la Tour CN, du CSM et des programmes éducatifs du Parc Downsview. Le 3 octobre dernier, en raison de la hausse des cas de COVID-19 à Toronto et en Ontario, la Société a décidé de fermer la Tour CN, et ce, même si les agences de santé publique et le gouvernement n'avaient imposé aucune restriction ni fermeture. Cette mesure avait pour objectif de freiner la propagation de la COVID-19. Le 1<sup>er</sup> octobre 2020, le CSM, comme de nombreuses autres entreprises à Montréal et au Québec, a été tenu de fermer ses portes pour se conformer aux restrictions provinciales, encore une fois dans l'objectif de réduire la propagation de la COVID-19.

La pandémie de COVID-19 a eu des répercussions importantes sur les résultats financiers de la Société pour la période terminée le 30 septembre 2020, plus particulièrement pour sa division opérationnelle Attractions, à la suite de la suspension des activités et des fermetures de mars à juillet et des importantes restrictions en place au moment de la reprise des activités entre juillet et septembre.

L'avenir demeure incertain alors que les différents gouvernements réagissent à ce qui semble être la deuxième vague de COVID-19 et à la hausse des cas partout au pays. La durée et l'intensité de la



perturbation des activités qui en découle et les répercussions financières et sociales connexes attribuables à la COVID-19 sont sans précédent et restent incertaines. À l'heure actuelle, il est difficile de déterminer les répercussions sur les résultats financiers de la Société pour l'exercice financier et de savoir quelles seront les répercussions à long terme sur la Société.

De l'avis de la Société, sa situation financière, ses liquidités et son bilan solide la placent en bonne position pour survivre à la pandémie à court terme, mais aussi à plus long terme. Les répercussions sur les résultats financiers de la Société seront considérables.

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 Centre des sciences de Montréal (« CSM »); le Parc Downsview; et la Tour CN.

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

Le site de PDP occupait initialement 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. PDP sera aménagé en tenant compte d'une gamme complète d'utilisations conformément au plan secondaire du secteur Downsview approuvé par la Ville de Toronto, qui comprend une superficie de 291 acres (118 hectares) réservée en permanence à un parc.

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 : Le VPM, qui gère et organise des activités sur



un site urbain récréatif, touristique et culturel longeant le fleuve Saint-Laurent sur 2,5 kilomètres (1,6 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 2020, 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 – 0,3 \$). Les frais du conseil d'administration et de la haute direction sont publiés sur le site Web de la SIC, <https://fr.clc.ca/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 atteindre les objectifs organisationnels de création de valeur, de patrimoine et d'innovation.

### Attractions

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 et culturels, et veille à l'entretien des terrains, des immeubles, du matériel et des installations se trouvant sur ces biens, dont le CSM.

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Vous trouverez ci-dessous un résumé des diverses composantes de l'état consolidé du résultat global de la Société. Les pages qui suivent présentent une discussion concernant les changements importants survenus dans chacune de ces composantes pour la période terminée le 30 septembre 2020 par rapport à la période correspondante 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. Les deux attractions sont demeurées fermées jusqu'à la mi-juillet 2020, lorsque les activités ont pu reprendre, bien que de manière limitée et dans le respect des restrictions provinciales et des directives des agences de santé publique.

À la fin de cette période, les activités de la Tour CN et du CSM ont été suspendues temporairement pour une deuxième fois. Les deux attractions sont toujours fermées, conformément aux restrictions provinciales ou en tant que mesure proactive prise par la Société pour contribuer aux efforts de lutte contre la



propagation de la COVID-19. La suspension des activités aura des répercussions sur les résultats financiers futurs de la Société. Cependant, l'ampleur de ces répercussions reste inconnue pour le moment.

En outre, la COVID-19 a entraîné la fermeture de nombreuses entreprises en raison des restrictions provinciales et des directives des agences de santé publique. En avril 2020, le gouvernement fédéral a annoncé la création de l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (« AUCLC »). Ce programme prévoit des subventions fédérales aux locataires admissibles à hauteur de 50 % de leur loyer pour la période d'avril à août 2020 et exige que les propriétaires respectifs « renoncent » à 25 % du loyer autrement payable pour les mois concernés. La Société a reflété l'offre du programme de l'AUCLC aux locataires admissibles, en réduisant essentiellement le loyer commercial des entreprises admissibles d'au moins 75 % pendant la durée de l'AUCLC.

Après la fin de la période, le gouvernement fédéral a annoncé que le programme de Subvention d'urgence du Canada pour le loyer (« SUCL ») remplacera l'AUCLC, rétroactivement au 27 septembre 2020. Le programme de SUCL est différent en ce sens que les subventions sont versées directement aux locataires, plutôt qu'aux propriétaires d'immeubles. Le programme n'a pas d'incidence sur les états financiers du deuxième trimestre, mais pourrait avoir une incidence sur les états financiers à venir.

Résultats financiers pour la période se terminant le 30 septembre 2020 :

30 SEPTEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE	
	2020	2019	2020	2019
Ventes immobilières	14,5 \$	1,8 \$	15,0 \$	2,2 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	6,2	48,7	7,8	79,2
Activités de location	8,9	15,1	16,4	28,5
Intérêts et autres produits divers	1,5	4,5	3,1	8,6
<b>Total des produits</b>	<b>31,1 \$</b>	<b>70,1 \$</b>	<b>42,3 \$</b>	<b>118,5 \$</b>
Frais généraux et administratifs	8,1	7,6	14,8	14,8
Résultat (perte) avant impôts	(10,3)	27,1	(27,7)	37,6
Résultat net (perte) et résultat global (après impôts)	(7,5)	20,1	(20,0)	27,8

Par entité :

	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE				POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE			
	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total
<b>30 SEPTEMBRE 2020</b>								
Ventes immobilières	- \$	- \$	14,5 \$	14,5 \$	- \$	0,5 \$	14,5 \$	15,0 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	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
<b>Total des produits</b>	<b>2,4 \$</b>	<b>3,3 \$</b>	<b>25,4 \$</b>	<b>31,1 \$</b>	<b>3,6 \$</b>	<b>7,2 \$</b>	<b>31,5 \$</b>	<b>42,3 \$</b>
Frais généraux et administratifs	1,4	0,3	6,5	8,2	2,6	0,5	11,7	14,8
Résultat (perte) avant impôts	(6,4)	(0,4)	(3,5)	(10,3)	(12,2)	-	(15,5)	(27,7)
Résultat global (perte) après impôt	(4,5)	(0,2)	(2,8)	(7,5)	(8,1)	0,1	(12,0)	(20,0)
	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE				POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE			
	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total
<b>30 SEPTEMBRE 2019</b>								
Ventes immobilières	- \$	- \$	1,8 \$	1,8 \$	- \$	- \$	2,2 \$	2,2 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	3,6	0,6	44,5	48,7	6,2	0,7	72,3	79,2
Activités de location	4,2	3,4	7,6	15,2	7,2	6,8	14,5	28,5
Intérêts et autres produits divers	1,2	-	3,2	4,4	2,0	-	6,6	8,6
<b>Total des produits</b>	<b>9,0 \$</b>	<b>4,0 \$</b>	<b>57,1 \$</b>	<b>70,1 \$</b>	<b>15,4 \$</b>	<b>7,5 \$</b>	<b>95,6 \$</b>	<b>118,5 \$</b>
Frais généraux et administratifs	0,9	0,2	6,5	7,6	2,2	0,3	12,3	14,8
Résultat (perte) avant impôts	0,6	0,3	26,2	27,1	(2,2)	0,1	39,7	37,6
Résultat global (perte) après impôt	1,0	0,2	18,9	20,1	(0,7)	0,1	28,4	27,8

## PRODUITS

Le produit total de la période se montait à 42,3 \$ et provenait de quatre sources principales :

### 1) Ventes immobilières

Les ventes immobilières de 15,0 \$ depuis le début de l'exercice comprennent les ventes de biens immobiliers aménagés à titre de terrains à bâtir et vendus à des constructeurs de maisons individuelles ainsi que des ventes de blocs de terrains aménagés. 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	
	2020	2019	2020	2019
Ouest	0,6 \$	1,8 \$	0,6 \$	2,2 \$
Ontario	13,9	-	14,4	-
Québec	-	-	-	-
Atlantique	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>14,5 \$</b>	<b>1,8 \$</b>	<b>15,0 \$</b>	<b>2,2 \$</b>

Les ventes immobilières ont généré une marge brute de 7,8 \$ (ou 54 %) et 8,0 \$ (ou 53 %) pour le deuxième trimestre et depuis le début de l'exercice, respectivement. La marge brute exclut les frais généraux et administratifs et les impôts.

Les ventes immobilières dépendent de nombreux facteurs; en raison de la nature de ses activités, la Société ne peut forcément enregistrer d'année en année un volume constant de ventes ni une répartition géographique stable.

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; il est donc difficile de comparer les résultats d'une année à l'autre.

## 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 mentionné, la Tour CN, le CSM et les autres exploitations d'attractions de la Société ont été temporairement suspendus de mars à la mi-juillet, pour ensuite reprendre des activités limitées de la mi-juillet à septembre, en raison de la COVID-19.

Les produits de la Tour CN étaient de 5,1 \$ au deuxième trimestre et de 5,9 \$ depuis le début de l'exercice en cours, respectivement. Les produits de la Tour CN depuis le début de l'exercice étaient inférieurs de 67,4 \$ à ceux enregistrés lors de la période correspondante de l'exercice précédent. La perte avant intérêts, impôts et amortissement (« BAIIA ») de la Tour CN était de 4,9 \$ pour le deuxième trimestre et de 11,7 \$ depuis le début de l'exercice en cours, respectivement. Le BAIIA de la Tour CN pour l'exercice en cours était inférieur de 55,8 \$ à celui enregistré lors de la période correspondante de l'exercice précédent. En raison des fermetures et d'une réouverture limitée, le nombre de visiteurs à la Tour CN a chuté de 94 % par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

La SVPM a produit des recettes de 1,8 \$ depuis le début de l'exercice grâce à son stationnement et à ses concessions. Les produits étaient inférieurs de 4,4 \$, comparativement à ceux enregistrés lors de la période correspondante de l'exercice précédent. Tout comme la Tour CN, le CSM et le cinéma IMAX ont été fermés et les événements ont été considérablement restreints depuis le début de l'exercice. Par conséquent, en raison des fermetures et d'une réouverture limitée, le nombre de visiteurs au CSM et au cinéma IMAX a chuté de 96 % par rapport à la période correspondante 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 8,9 \$ et 16,5 \$ 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 inférieurs de 12,1 \$ à ceux enregistrés lors de la période correspondante de l'exercice précédent. Le principal facteur expliquant la baisse des revenus locatifs a été l'allègement du loyer que la Société a accordé conformément au programme fédéral de l'AUCLC. En outre, le loyer variable ou en pourcentage des grands locataires de la Société a diminué par rapport à la période comparable de l'année précédente en raison de la baisse du volume d'affaires et des fermetures causées par la pandémie de COVID-19.

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	
	2020	2019	2020	2019
Ouest	3,0 \$	3,4 \$	5,7 \$	6,7 \$
Ontario	4,6	7,2	9,1	14,0
Québec	1,3	4,6	1,7	7,8
<b>Total</b>	<b>8,9 \$</b>	<b>15,2 \$</b>	<b>16,5 \$</b>	<b>28,5 \$</b>

La Société a accusé une perte de 0,7 \$ (4,1 %) pour ses activités de location depuis le début de l'exercice. Le bénéfice brut de location au cours de la période comparable de l'année précédente était de 8,5 \$ (29,9 %). Le principal facteur est la baisse des recettes due à l'allègement du loyer accordé par la Société. Par rapport à la même période de l'année précédente, les coûts d'exploitation ont diminué de 2,8 \$ depuis le début de l'exercice. La Société a mis l'accent sur la réduction des coûts de location variables pour compenser partiellement la baisse des revenus, cependant une partie importante des coûts de location sont fixes et n'ont pas pu être évités.

### 4) Intérêts et produits divers

Les intérêts et les produits divers de 3,2 \$ pour la période 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 même période à l'exercice précédent, sont la baisse des taux d'intérêt sur les soldes de trésorerie et d'équivalents de trésorerie et la renégociation de certains contrats de commandite à la lumière des répercussions de la COVID-19.

## DIVERS

### FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS

Les frais généraux et administratifs de 8,2 \$ pour le deuxième trimestre et de 14,8 \$ depuis le début de l'exercice, respectivement, étaient stables par rapport à ceux des périodes correspondantes de l'exercice précédent.





## IMPÔTS

La Société a bénéficié de recouvrements d'impôts sur le revenu pour le deuxième trimestre et depuis le début de l'exercice en raison de la perte nette avant impôts. Le taux d'imposition effectif de 27,7 % pour la période est conforme aux taux prévus par les dispositions législatives.

## SITUATION FINANCIÈRE

### ACTIF

Au 30 septembre 2020 et au 31 mars 2020, la valeur comptable du total des actifs s'établissait respectivement à 1 189,8 \$ et à 1 221,9 \$. Le tableau suivant présente un résumé des actifs de la Société :

	30 septembre 2020	31 mars 2020
Trésorerie et équivalents de trésorerie	384,1 \$	462,6 \$
Stocks	411,3	383,9
Immobilisations corporelles	139,7	141,6
Actif d'impôts différés à recouvrer	105,7	101,8
Créances à long terme	60,8	59,9
Immeubles de placement	28,9	28,5
Créances clients et autres actifs	59,3	43,6
<b>Total</b>	<b>1 189,8 \$</b>	<b>1 221,9 \$</b>

### 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 2020, les soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières, totalisaient 384,1 \$, contre 462,6 \$ au 31 mars 2020. La Société a versé un dividende de 10,0 \$ à son actionnaire au cours du deuxième trimestre.

La Société a des billets à ordre à court terme de 155,4 \$ dus à d'anciens gardiens de biens immobiliers, qui sont payables à vue. La Société utilisera sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie pour s'acquitter de ces obligations selon les besoins.

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 111,6 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement (31 mars 2020 – 105,6 \$), 299,7 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (31 mars 2020 – 278,3 \$) et 0 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (31 mars 2020 – aucun).

Les stocks sont comptabilisés au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. Au cours du deuxième trimestre et depuis le début de l'exercice, aucune dépréciation ou reprise de dépréciation n'a été comptabilisée par rapport aux stocks.

La Société a engagé des dépenses de 18,7 \$ sur ces propriétés au cours du deuxième trimestre et de 27,7 \$ depuis le début de l'exercice, comparativement à 17,1 \$ et 21,6 \$ durant les périodes



correspondantes de l'exercice précédent. Les dépenses liées aux stocks varient d'un exercice à l'autre, selon les dépenses requises et prévues pour les biens en question dans le but de les préparer pour les vendre.

Les investissements 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. Il y a eu des acquisitions d'immobilisations de 4,6 \$ au deuxième trimestre, comparativement à 2,8 \$ au deuxième trimestre de l'exercice précédent. La Société a investi 6,1 \$ depuis le début de l'exercice, comparativement à 4,6 \$ pour la période correspondante 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 3,5 \$ au cours du deuxième trimestre et de 7,0 \$ depuis le début de l'exercice, comparativement à 3,1 \$ et 6,2 \$ lors des périodes correspondantes de l'exercice précédent. Ces dépenses excluent les frais de réparation et d'entretien.

### **ACTIF D'IMPÔTS DIFFÉRÉS**

L'actif d'impôts différés de 105,7 \$ 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. L'actif d'impôts différés doit être 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 60,8 \$ 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 ceux au pied de la Tour CN, 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 et les stocks de la Tour CN. La hausse constatée au 31 mars 2020 est principalement attribuable aux recouvrements d'impôts sur le revenu attendus.



## 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 2020	31 mars 2020
Facilités de crédit	43,8 \$	37,5 \$
Effets à payer	416,8	406,0
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	23,3	31,9
Provisions	25,1	24,0
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	9,9	8,2
Produits différés	7,4	7,5
Passifs d'impôts et autres passifs	7,6	21,0
<b>Total du passif</b>	<b>533,9 \$</b>	<b>536,1 \$</b>
Surplus d'apport	181,2	181,2
Résultats non distribués	474,7	504,6
	<b>655,9</b>	<b>685,8</b>
<b>Total du passif et des capitaux propres</b>	<b>1 189,8 \$</b>	<b>1 221,9 \$</b>

## 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 2020, PDP avait utilisé 57,1 \$ (31 mars 2020 – 50,9 \$), dont 13,3 \$ (31 mars 2020 – 13,4 \$) 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. L'augmentation des emprunts à même les facilités de crédit découlait principalement d'investissements dans ses projets d'aménagement immobilier et à effectuer des investissements en capital dans Parc Downsview.

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 2020, la SIC avait utilisé 25,6 \$ (31 mars 2020 – 24,9 \$) comme garantie pour des lettres de crédit en cours.

Les facilités de crédit contiennent certaines clauses financières. Au 30 septembre 2020, 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 au gouvernement du Canada selon la première des dates suivantes : à leur échéance (entre 2020 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. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir de reporter les montants qui sont exigibles et remboursables. Tous les effets ne portent pas intérêt. À des fins de comptabilité, ils doivent être évalués à leur juste valeur à l'acquisition, et, par conséquent, un effet à payer peut être escompté, en fonction des caractéristiques précises des effets à payer (voir section « Estimations comptables critiques »), ce qui peut entraîner des intérêts débiteurs sans effet sur la trésorerie.



Depuis le début de l'exercice, la Société n'a effectué aucun remboursement à d'anciens gardiens de biens immobiliers sur des billets à ordre à court terme.

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)	2021	154,5 \$
	2022	0,9
	2023	1,0
	2024	18,0
	2025	25,8
	Exercices ultérieurs	239,2
Total partiel		439,4
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		22,6
		416,8 \$

## DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont inférieurs au solde du 31 mars 2020, 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.

## 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 que la Société conteste. Au cours de la période, la Société a investi 0,5 \$ afin de mener à bien les obligations au titre des travaux d'infrastructure sur des projets de biens immobiliers précédemment vendus.

## LOYERS REÇUS D'AVANCE, DÉPÔTS ET AUTRES PASSIFS

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

## PRODUITS DIFFÉRÉS

Les produits différés représentent les produits provenant des activités de location, de location à bail, de programmes et d'événements, et de l'aménagement et 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 et des passifs d'impôts futurs de la Société provenant des différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et celle des passifs aux fins de présentation de l'information financière, qui est supérieure aux montants utilisés à des fins fiscales. La baisse observée pendant la période découle principalement du paiement par la Société de son dernier versement d'impôt sur le revenu pour l'exercice précédent.



## RESSOURCES, RISQUES ET LIENS

### RESSOURCES EN CAPITAL ET LIQUIDITÉS

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

Les ressources en capital dont dispose la Société au 30 septembre 2020 et au 31 mars 2020 sont les suivantes :

	30 septembre 2020	31 mars 2020
Trésorerie et équivalents de trésorerie	384,1 \$	462,6 \$
Facilités de crédit restantes	42,9	49,1
<b>Total</b>	<b>427,0 \$</b>	<b>511,7 \$</b>

La trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Société ont diminué de 78,5 \$ depuis le début de l'exercice, ce qui s'explique par :

- La perte nette de 27,7 \$ avant impôt.
- Des investissements de 27,7 \$ dans l'inventaire des biens immobiliers et de 7,6 \$ en immobilisations corporelles et en immeubles de placement.
- Un versement de dividende de 10,0 \$ à l'actionnaire de la Société.

Cette diminution a été partiellement compensée par :

- Des emprunts en espèces de 6,3 \$ sur les facilités de crédit.

L'excédent net du fonds de roulement de la Société au 30 septembre 2020 et au 31 mars 2020 est le suivant :

	30 septembre 2020	31 mars 2020
Trésorerie et équivalents de trésorerie	384,1 \$	462,6 \$
Autre actif à court terme	74,2	94,5
<b>Total de l'actif à court terme</b>	<b>458,3 \$</b>	<b>557,1 \$</b>
Partie courante des effets à payer	155,4	161,0
Autre passif à court terme	99,5	112,1
<b>Total du passif à court terme</b>	<b>254,9 \$</b>	<b>273,1 \$</b>
<b>Excédent net du fonds de roulement</b>	<b>203,4 \$</b>	<b>284,0 \$</b>

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.

La Société dispose d'une facilité de crédit qui a été utilisée pour garantir des lettres de crédit en cours de 25,6 \$ (31 mars 2020 – 24,9 \$) qui arrivent à échéance dans les 12 prochains mois de la date de l'état consolidé de la situation financière. Compte tenu de la situation du capital de la Société, elle s'attend à pouvoir renouveler la facilité de crédit à des conditions raisonnables.



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

- Financer les éventuels déficits d'exploitation des attractions de la Société.
- Financer les charges récurrentes, dont les éventuels déficits d'exploitation pour les activités de location.
- 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.
  - Des remboursements de billets.
  - Des dépenses en immobilisations discrétionnaires.
- Effectuer des distributions à son seul actionnaire.

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

- Remboursement des facilités de crédit.
- Remboursements de billets.
- Dépenses en immobilisations récurrentes et non récurrentes.
- Financement du déficit d'exploitation de la SVPM, et éventuellement de celui d'autres attractions.
- Frais d'aménagement.
- Acquisitions potentielles de biens.

## GESTION DES RISQUES

La Société 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 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. 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.

La Société a recours à l'audit interne pour l'aide 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, et 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 mondiale. Depuis, la COVID-19 a provoqué d'importantes perturbations économiques et sociales pour de nombreuses entreprises, y compris la Société. La durée totale et l'impact définitif de la pandémie de COVID-19 sur la Société sont inconnus à ce jour. Il n'est donc pas possible 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, ni 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 à la pandémie. Ces mesures peuvent inclure un éventuel report de l'investissement en capital et d'autres mesures prudentes de maîtrise des coûts.

La réponse de la Société à la pandémie de COVID-19 est guidée par les autorités de santé publique. 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. Ces changements et tout autre changement dans les opérations en réponse à la COVID-19 pourraient avoir un impact important sur les résultats financiers de la Société.

Au cours de l'été 2020, bon nombre de gouvernements provinciaux ont commencé à assouplir les restrictions imposées pour contenir la COVID-19, permettant aux entreprises de rouvrir et de reprendre leurs activités. Dans plusieurs cas, dont celui de la Société, les activités commerciales n'ont pas repris « normalement », car les restrictions imposées par les autorités de santé publique et d'autres directives gouvernementales sont restées en vigueur, comme la distanciation physique, les restrictions concernant les clients et les voyages.

Au début octobre, bon nombre de gouvernements provinciaux ont réagi à la hausse des cas de COVID-19 par un resserrement des restrictions en vue de lutter contre la propagation de COVID-19.

Les restrictions et directives énoncées par les gouvernements et les agences de santé publique, ainsi que les protocoles additionnels que la Société pourrait mettre en œuvre pour réduire davantage les risques pour la santé et la sécurité de ses employés, visiteurs, locataires, fournisseurs et autres intervenants,



continueront à modifier son mode de fonctionnement, ce qui aura une incidence sur ses résultats financiers.

Les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux ont réagi par des interventions monétaires et fiscales pour tenter d'atténuer l'impact sur l'économie, mais les répercussions finales de la COVID-19 sur l'économie et leur durée restent inconnues.

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.

En outre, comme beaucoup d'autres entreprises au Canada, la Société exerce en fin de compte ses activités dans une économie sans précédent et imprévisible 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. Comme la Banque du Canada l'a mentionné dans ses Rapports sur la politique monétaire pour 2020, la pandémie de COVID-19 a un effet considérable sur l'activité économique et le marché de l'emploi au Canada. 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. Pendant la période d'avril à juin, où les mesures de santé publique visant à contenir la propagation de la COVID-19 étaient les plus restrictives, le Rapport sur la politique monétaire de la Banque du Canada estimait que l'activité économique avait chuté d'environ 15 % par rapport au niveau de la fin de 2019. Sans surprise, le taux de chômage au Canada est passé à 13,7 % en mai 2020, le taux de chômage le plus élevé depuis 1982.

Dans son Rapport sur la politique monétaire d'octobre 2020, la Banque du Canada signale que l'économie canadienne est entrée en phase de récupération. Comme prévu, la croissance économique rapide à la suite de l'assouplissement des mesures de confinement pendant l'été s'est transformée en une croissance plus modérée. Le rétablissement de certaines restrictions en raison de l'augmentation du nombre de cas de COVID-19 est susceptible d'avoir une incidence défavorable sur l'activité économique à court terme.

À la suite de l'assouplissement des restrictions pendant l'été, le taux de chômage au Canada est passé de 10,2 % en août à 9,0 % en septembre. Le taux de chômage en septembre s'établissait à 5 % de moins que le taux de mai, mais toujours plus de 3 % supérieur au taux du début de l'année 2020. Selon les prévisions générales, le taux de chômage canadien en décembre 2020 se situera autour de 8 % à 9 %, le taux de chômage moyen pour 2020 se situant entre 9 % et 10 %. À plus long terme, le taux de chômage canadien en 2021 devrait diminuer légèrement pour se situer entre 7 % et 9 %, au fur et à mesure de la reprise lente et inégale de l'économie.





Dans son Rapport sur la politique monétaire d'avril, la Banque du Canada s'est écartée de la structure habituelle de son rapport en n'incluant pas de scénario de référence. En octobre, la Banque du Canada est revenue à un format plus traditionnel en incluant des projections de croissance économique et d'inflation dans son Rapport sur la politique monétaire. En dépit du format, la Banque du Canada continue, comme beaucoup d'autres institutions qui tentent de prévoir les futurs indicateurs économiques, à inciter à la prudence en précisant qu'étant donné le niveau inhabituel d'incertitude, les renseignements qu'elle fournit sont moins précis. Dans le Rapport sur la politique monétaire, la Banque du Canada a fourni des perspectives concernant le produit intérieur brut (« PIB »), qui est un indice de rendement de l'économie. La Banque du Canada prévoit une diminution de 6 % en 2020 par rapport à 2019, suivie d'une augmentation de 4 % en 2021 par rapport à 2020. Pour bien illustrer les difficultés rencontrées par la Banque du Canada et les autres institutions pour établir des projections pendant la pandémie et tenir compte de la volatilité ambiante, le Rapport sur la politique monétaire de juillet prévoyait une baisse de 8 % et une hausse de 5 %, respectivement.

Les perspectives globales pour 2021, aussi difficiles qu'il soit de les prévoir en raison de l'incertitude actuelle, font état d'une reprise lente et d'une croissance économique. L'estimation de la croissance prévue de l'économie canadienne varie. Certaines estimations font état d'une croissance du PIB d'environ 2 % en 2021, comparativement à 2020, tandis que d'autres prévoient une tendance à la hausse de 5 %. La divergence des opinions relatives aux projections de croissance économique en 2021 n'est pas surprenante, compte tenu du degré élevé d'incertitude actuel.

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 pour le moment. Au moment de sa réunion d'octobre 2020, la Banque du Canada a annoncé qu'elle ne prévoyait pas hausser son taux de financement à un jour avant au moins 2023.

Pendant que de nouvelles restrictions sont imposées pour la deuxième vague, la vitesse et la vigueur possibles de la reprise après la pandémie de COVID-19 restent encore très incertaines.

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.

En raison de l'incertitude à laquelle l'économie est confrontée, les décisions des consommateurs en matière de dépenses, qui incluent les acheteurs de biens immobiliers ou les investissements, sont fortement influencées. Dans son communiqué d'octobre 2020, l'Association canadienne de l'immeuble (l'« ACI ») a annoncé que les ventes résidentielles enregistrées au Canada en septembre constituaient un sommet pour le mois de septembre et étaient 45 % plus élevées qu'en septembre 2019. Les activités de vente sur douze mois sont en hausse d'environ 6 % pour les neuf premiers mois de l'exercice, malgré un début d'année extrêmement lent compte tenu de la COVID-19.

L'ACI a indiqué que le prix des logements avait augmenté d'environ 17,5 % par rapport à la même période l'an dernier. Le fort rebond des ventes et des prix de l'immobilier est principalement dû 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 faible quantité d'inventaires disponibles (en septembre 2020, l'inventaire disponible moyen était de 2,6 mois au pays et, dans certains marchés, la moyenne n'était que de quelques semaines).

Toutefois, il existe toujours un risque important à long terme compte tenu de l'incertitude économique et en matière d'emploi. Dans ses Perspectives du marché de l'habitation pour l'été 2020, la SCHL prévoyait qu'une baisse importante de l'emploi et des revenus, entre autres facteurs, exercerait une pression à la baisse sur le prix et la demande des logements. En outre, dans son Évaluation du marché de l'habitation de septembre 2020, la SCHL énonce des craintes par rapport au soutien financier sans précédent offert par le gouvernement en réaction à la pandémie, puisque ce soutien est temporaire et qu'il pourrait entraîner une surestimation du revenu disponible à long terme des ménages, et que cette composante constitue un élément fondamental du prix des habitations.

Dans son Évaluation du marché de l'habitation de septembre, la SCHL indique que le marché immobilier canadien affiche « un degré modéré de vulnérabilité », mentionnant que le déséquilibre entre le prix des habitations dans certains marchés locaux et l'affaiblissement général des facteurs fondamentaux sous-jacents, qui avait diminué avant l'apparition de la COVID-19, semble de nouveau en hausse.

La SCHL mentionne dans l'Évaluation du marché de l'habitation de septembre 2020 que des disparités régionales demeurent. Selon les évaluations, les marchés immobiliers de Vancouver, de Toronto, d'Ottawa et d'Halifax, des villes où la Société détient des projets d'aménagement immobilier, affichent un degré modéré de vulnérabilité globale. Les motifs pour lesquelles chaque ville reçoit un degré de vulnérabilité modéré varient.

Aucun signe indicateur (surchauffe, accélération des prix, surévaluation ou construction excessive) n'affichait un degré modéré ou élevé sur le marché de Vancouver; cependant, l'évaluation globale montrait un degré modéré de vulnérabilité en raison de l'écart de surévaluation grandissant entre les facteurs fondamentaux et les prix sur le marché après plusieurs trimestres d'amélioration. À Toronto, tout comme à Vancouver, aucun signe indicateur n'affichait un degré modéré ou élevé, mais des signes émergents de nouveaux déséquilibres, plus particulièrement quant à la surévaluation, ont mené à l'attribution d'un degré modéré de vulnérabilité globale.

La note modérée attribuée au marché de l'habitation à Ottawa découle du risque modéré de surchauffe causé par l'offre limitée. Cette offre limitée et la forte demande exercent une pression sur les prix, ce qui indique un risque modéré d'accélération des prix. Le marché de l'habitation d'Halifax affiche un degré modéré global principalement attribuable à la hausse marquée des prix en raison de la demande refoulée, ce qui signale un risque modéré de surévaluation.

Les marchés de l'habitation d'Edmonton, de Calgary, de Montréal et de St. John's montrent une faible vulnérabilité, bien que la SCHL ait exprimé des inquiétudes à l'égard de la surchauffe et de la surévaluation du marché à Montréal ainsi qu'à l'égard de la construction excessive à Calgary et à Edmonton.

Comme il est mentionné plus haut, les taux d'intérêt devraient demeurer peu élevés 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 Toronto et Vancouver, où la Société détient des biens immobiliers.

À la fin de septembre 2020, le taux de vacance des bureaux au Canada était d'environ 12 %, ce qui correspond à une hausse par rapport au taux de vacance de 2019. Cette hausse s'explique en partie par l'augmentation des sous-locations en raison des entreprises qui réévaluent leurs besoins en matière d'espaces de bureaux en réaction à la COVID-19 et qui tendent à augmenter le travail à domicile.

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 particulier en Alberta, incluant sur la demande de logements, en raison des répercussions négatives sur l'emploi et le revenu des ménages. Les prix de référence du pétrole, qui se négocient actuellement autour de 42 \$ US le baril, demeurent le facteur de risque et d'incertitude le plus important limitant la croissance, surtout en Alberta. Le prix du pétrole canadien a oscillé entre 26 \$ US et 32 \$ US le baril au cours des quatre derniers mois. Les prix de référence et les prix du pétrole canadien ont été relativement stables au cours des trois derniers mois, mais ont affiché une forte volatilité au cours des neuf derniers mois, puisque les prix de référence et les prix du pétrole canadien ont chuté à 12 \$ US et à 4 \$ US, respectivement. 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. La récente chute des prix du pétrole et de la demande a infligé un revers majeur au secteur du pétrole et du gaz, obligeant la production et l'investissement dans ce secteur à diminuer fortement.

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 une incidence importante sur l'industrie du tourisme. Ces efforts comprennent 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. La durée de ces efforts d'atténuation et le plan de suppression progressive des restrictions sont incertains et pourraient avoir des répercussions importantes sur les attractions de la Société. Comme nous l'avons vu dans certaines provinces, les restrictions ont été assouplies pour ensuite être rétablies en réaction à une hausse des cas de COVID-19.

La COVID-19 a eu et continue d'avoir une incidence considérable sur les dépenses touristiques au Canada.

Dans la publication « Prévisions de la demande touristique » de juillet 2020 de Destination Canada, il est indiqué que les dépenses de voyage en 2020 pourraient chuter de 54 % à 61 % par rapport à 2019. Destination Canada a poursuivi en affirmant dans son rapport de juillet que le retour aux niveaux de dépenses de 2019 n'est pas prévu avant 2023, voire peut-être pas avant 2024. Le rapport « Coup d'œil sur les arrivées pour des séjours d'une nuit ou plus » de juillet 2020 de Destination Canada illustre clairement l'effet actuel de la pandémie de COVID-19 sur le tourisme et les déplacements à l'étranger. Le rapport montre que les arrivées de visiteurs au Canada pour un séjour d'une nuit en juillet 2020 étaient en baisse de 98 % par rapport à juillet 2019 et de 79 % depuis le début de l'exercice 2020, comparativement à la même période à l'exercice précédent. Plus particulièrement, les arrivées de visiteurs des États-Unis pour un séjour d'une nuit avaient chuté de 98,3 % en juillet 2020 et de 80 % depuis le début de l'exercice 2020.

Les visiteurs provenant de l'extérieur du marché local constituent la majorité des visiteurs de la Tour CN. Un nombre important de visiteurs au Vieux-Port et à la Tour CN proviennent des États-Unis (É.-U.).



En mars 2020, des restrictions frontalières entre le Canada et les États-Unis ont été mises en place, interdisant tout voyage transfrontalier non essentiel. Ces restrictions demeurent en vigueur depuis l'annonce récente que la frontière canado-américaine ne rouvrira pas avant le 21 novembre au plus tôt. Étant donné la situation actuelle aux États-Unis, il semble y avoir un sentiment important en faveur du maintien de la fermeture de la frontière avec les États-Unis, tant que la situation ne s'améliore pas de façon apparente chez nos voisins du Sud. On s'attend à ce que ces restrictions soient éventuellement assouplies, mais on ne sait pas quand ni dans quelle mesure.

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. Le taux au 11 novembre 2020 était de 1,00 \$ US = 1,31 \$, ce qui correspond à peu près au taux en vigueur à la même époque l'année dernière. Les analystes sont partagés quant à savoir s'ils prévoient que le dollar canadien se raffermira ou s'affaiblira par rapport au dollar américain au cours des douze prochains mois, mais la plupart d'entre eux prédisent que le taux de change demeurera essentiellement constant pendant cette période.

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 recettes de la Tour CN en raison du pouvoir d'achat accru 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.

Plus de 80 % de la clientèle du Vieux-Port provient 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 Centre des sciences de Montréal 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 a cessé d'être un risque émergent et se classe désormais au rang des risques stratégiques que les entreprises doivent activement gérer 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. 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.

## **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 2020 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.

Si la Société n'était pas en mesure de renouveler les facilités de crédit existantes à des taux raisonnables, les activités d'acquisition et d'aménagement pourraient être réduites ou la vente d'actifs pourrait être accélérée. Cependant, la Société envisage de renouveler ses facilités de crédit existantes à des taux raisonnables en raison de la qualité de ses actifs et de la solidité de sa situation financière.

## **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 2020, le solde des loyers à recevoir et des créances diverses s'élevait à 41,0 \$ (31 mars 2020 – 35,1 \$), qui 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 59,9 \$ 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, qui comprennent une gestion et une planification actives. Au cours de l'exercice, la Société et un groupe syndical ont conclu leurs négociations collectives, qui ont découlé sur une nouvelle convention collective de trois ans.

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

Les 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 12 et 13 aux états financiers consolidés de la période terminée le 30 septembre 2020.

## 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	
	2020	2019	2020	2019
Location, location à bail et produits divers	0,2 \$	0,4 \$	0,5 \$	0,8 \$
Acquisition de biens immobiliers au moyen d'effets à payer ne portant pas intérêt (montant du capital)	7,6	1,8	7,6	1,8
Remboursement d'effets à payer	-	-	-	18,9
Dividende déclaré et payé à l'actionnaire	10,0	30,0	10,0	30,0

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

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

AU	30 SEPTEMBRE 2020	31 MARS 2020
Créances clients nettes et autres créances de ministères et organismes fédéraux, excluant le financement du gouvernement à payer	2,1 \$	2,3 \$
Effets à payer	416,8	406,0



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

### A) Présentation des états financiers et des méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs

En octobre 2018, l'IASB a publié des modifications de la norme IAS 1 *Présentation des états financiers* et de la norme IAS 8 *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs* afin d'harmoniser la définition du terme « significatif » dans toutes les normes et de clarifier certains aspects de la définition. Les modifications précisent que l'importance relative dépendra de la nature ou de l'ampleur de l'information.

Les modifications des normes IAS 1 et IAS 8 doivent être appliquées pour les périodes annuelles commençant à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020. Les modifications doivent être appliquées de manière prospective et une application anticipée est autorisée.

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

### B) Présentation des états financiers

En janvier 2020, l'IASB a publié des modifications de la norme IAS 1 *Présentation des états financiers* concernant le classement des passifs en passifs à court et à long terme, qui fournissent une approche plus générale du classement des passifs selon la norme IAS 1 sur la base des accords contractuels en vigueur à la date de clôture.

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2020 ou après et doivent être appliquées rétroactivement. Une application anticipée est autorisée.

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

## 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 mondiale, et les réactions des gouvernements qui ont suivi, y compris la fermeture des entreprises non essentielles et les exigences de distanciation sociale, ont accru 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 sa créance 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 alors actualisée afin de tenir compte des renseignements à jour.

La Société englobe dans son passif les coûts de viabilisation futurs nécessaires pour achever un projet en se fondant sur les meilleures estimations de la direction.

## **II. ÉVALUATION DES JUSTES VALEURS**

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

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

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



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

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

Les estimations et hypothèses importantes sous-tendant l'évaluation des actifs financiers, des immeubles de placement et des passifs financiers sont présentées dans les notes 5 et 20.

### **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, qui tient compte du plan d'aménagement propre à chaque projet et de la meilleure estimation de la direction de la conjoncture prévue la plus probable qui prévaudra sur le marché.

Pour les autres actifs, comme les immeubles de placement et les immobilisations corporelles, des estimations de perte de valeur sont effectuées en se fondant sur une analyse des UGT (tel que le décrit la note 2.H)ii)) et elles sont comptabilisées lorsque la valeur recouvrable du bien est inférieure à sa valeur comptable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur d'un actif (ou d'une UGT) diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité. La Société estime la juste valeur diminuée des coûts de sortie en utilisant les meilleures informations disponibles pour estimer le montant qu'elle pourrait obtenir de la cession de l'actif dans le cadre d'une transaction conclue dans des conditions de concurrence normale, moins les coûts de sortie estimés. La Société estime la valeur d'utilité en actualisant



les flux de trésorerie futurs estimés à leur valeur actualisée, en utilisant un taux avant impôts reflétant les évaluations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et des risques propres à cet actif. La détermination de la valeur actualisée des flux de trésorerie exige des estimations significatives, comme les flux de trésorerie futurs et le taux d'actualisation appliqué.

## VI. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

La Société a recours à des estimations et à des hypothèses pour déterminer le montant des impôts courants et différés et tient compte 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

Au cours du deuxième trimestre, la Société a acquis une propriété de 18 acres (7 hectares) à Ottawa, en Ontario.

La Société dispose d'un portefeuille de terrains d'environ 1 112 acres (450 hectares) au 30 septembre 2020.

La Société négocie actuellement avec certains ministères et organismes du gouvernement l'acquisition de 5 209 acres (2 108 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'échelonnent sur plusieurs années. Bien que cette situation puisse exposer la Société à des fluctuations dans les marchés immobiliers locaux et influencer sur la demande, la diversité géographique de ses biens immobiliers atténue le risque d'un impact négatif d'un ralentissement économique dans un marché unique.

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

Les activités de vente récentes de la Société continuent de démontrer que ses biens immobiliers sont recherchés et qu'elle pourra continuer de tirer de la valeur et (ou) des avantages importants de son portefeuille immobilier, qui présente une grande diversité tant sur le plan de l'emplacement, de la valeur et de la superficie que des utilisations actuelles ou potentielles.

La Société a estimé un résultat avant impôts de 393,9 \$ au cours de la période de cinq ans se terminant le 31 mars 2025, selon le dernier plan d'entreprise annuel approuvé. La Société prévoit de continuer d'être viable sur le plan financier tout en fournissant des avantages financiers, sous la forme de dividendes croissants stables, et des avantages non financiers au gouvernement du Canada.



## DÉCLARATION

Nous, John McBain, 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 2020.

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

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

*Original signé par :*

**John McBain**  
Président-directeur général  
Toronto, Canada  
25 novembre 2020

*Original signé par :*

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



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

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

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

À notre connaissance, les présents états financiers consolidés donnent, à tous égards importants, une image fidèle de la situation financière de la société au 30 septembre 2020 et au 31 mars 2020, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les périodes terminées les 30 septembre 2020 et 2019.

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

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

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

*Original signé par :*

**John McBain**  
Président-directeur général  
Toronto, Canada  
25 novembre 2020

*Original signé 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 de trois mois terminée le 30 septembre		Période de six mois terminée le 30 septembre	
En milliers de dollars canadiens	NOTE	2020	2019	2020	2019
<b>PRODUITS</b>					
Ventes immobilières		14 455 \$	1 755 \$	14 978 \$	2 173 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil		6 205	48 657	7 756	79 171
Activités de location		8 937	15 219	16 451	28 478
Intérêts et autres produits divers		1 487	4 493	3 153	8 634
		31 084	70 124	42 338	118 456
<b>CHARGES</b>					
Coûts d'aménagement immobilier d'accueil		6 618	1 111	6 990	1 521
Charges opérationnelles de location		14 351	20 567	25 874	38 630
Frais généraux et administratifs		8 885	10 107	17 121	19 957
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations	4,6	8 180	7 620	14 835	14 837
Intérêts et autres produits divers		2 254	2 158	2 908	2 915
	14	1 113	1 416	2 284	3 002
		41 401	42 979	70 012	80 862
<b>RÉSULTAT (PERTE) AVANT IMPÔTS</b>		<b>(10 317) \$</b>	<b>27 145 \$</b>	<b>(27 674) \$</b>	<b>37 594 \$</b>
Économie d'impôt différé	17	(2 027)	(354)	(4 013)	(1 545)
Charge d'impôt exigible (recouvrement)	17	(766)	7 432	(3 652)	11 382
		(2 793)	7 078	(7 665)	9 837
<b>RÉSULTAT NET (PERTE) ET RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>(7 524) \$</b>	<b>20 067 \$</b>	<b>(20 009) \$</b>	<b>27 757 \$</b>

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 2020	31 mars 2020
<b>ACTIF</b>			
<b>Actifs non courants</b>			
Immeubles de placement	5	28 920 \$	28 459 \$
Stocks	6	381 556	318 117
Immobilisations corporelles	4	139 718	141 590
Créances clients et autres actifs	9	14 785	18 082
Créances à long terme	7	60 765	56 772
Impôts différés	17	105 713	101 775
		<b>731 457</b>	<b>664 795</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks	6	29 719	65 786
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	384 083	462 589
Créances clients et autres actifs	9	34 032	23 450
Tranche courante de la créance à long terme	7	-	3 158
Charge d'impôts recouvrable à court terme et autres actifs d'impôt		10 477	2 134
		<b>458 311</b>	<b>557 117</b>
		<b>1 189 768 \$</b>	<b>1 221 912 \$</b>

## SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

### ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (NON AUDITÉ)

Au

EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	30 septembre 2020	31 mars 2020
<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>PASSIF</b>			
<b>Passifs non courants</b>			
Effets à payer	11	261 419 \$	245 060 \$
Produits différés		5 220	5 094
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12	2 519	2 814
Provisions	13	451	466
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		1 828	1 853
Impôts différés		7 602	7 678
		<b>279 039</b>	<b>262 965</b>
<b>Passifs courants</b>			
Facilités de crédit	10	43 800	37 500
Partie courante des effets à payer	11	155 402	160 976
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12	20 694	29 101
Provisions	13	24 681	23 490
Produits différés		2 201	2 356
Impôts sur le résultat à payer		-	13 378
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		8 114	6 300
		<b>254 892</b>	<b>273 101</b>
<b>Capitaux propres</b>			
Surplus d'apport	15	181 170	181 170
Résultats non distribués	15	474 667	504 676
		<b>655 837</b>	<b>685 846</b>
		<b>1 189 768 \$</b>	<b>1 221 912 \$</b>
Éventualités et engagements	12, 13		
Contrats de location	16		

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

Au nom du conseil d'administration :

Original signé par :

Jocelyne Houle

Présidente du conseil d'administration

Original signé 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
<b>Solde d'ouverture au 1<sup>er</sup> avril 2019</b>	181 170 \$	457 458 \$	638 628 \$
Variations au cours de l'exercice			
Dividende versé		(30 000)	(30 000)
Résultat net de l'exercice	-	77 218	77 218
<b>Solde de clôture au 31 mars 2020</b>	181 170 \$	504 676 \$	685 846 \$
Variations au cours de la période			
Dividende versé		(10 000)	(10 000)
Perte nette de la période	-	(20 009)	(20 009)
<b>Solde de clôture au 30 septembre 2020</b>	181 170 \$	474 667 \$	655 837 \$

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	NOTE	Période de trois mois terminée le 30 septembre		Période de six mois terminée le 30 septembre	
		2020	2019	2020	2019
<b>EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS</b>					
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>					
Résultat net (perte nette)		(7 524) \$	20 067 \$	(20 009) \$	27 757 \$
Charge d'intérêts		1 115	1 406	2 245	2 961
Intérêts versés		(107)	(142)	(242)	(265)
Produits d'intérêts		(1 211)	(2 673)	(2 805)	(5 763)
Impôts sur le résultat reçus (versés)		(18 071)	(5 534)	(18 071)	1 709
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		6 618	1 111	6 990	1 521
Dépenses en immobilisations dans les biens immobiliers		(18 668)	(17 067)	(27 681)	(21 566)
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		2 254	2 158	2 908	2 915
Provisions		(107)	(4 283)	(600)	(4 860)
Charge d'impôts (recouvrement)		(2 793)	7 078	(7 665)	9 837
Dépréciation		3 527	3 105	6 999	6 225
		(34 967)	5 226	(57 931)	20 471
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie et autre	18	721	2 976	(10 659)	(735)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>		<b>(34 246) \$</b>	<b>8 202 \$</b>	<b>(68 590) \$</b>	<b>19 736 \$</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>					
Remboursement d'effets à payer		-	-	-	(18 920)
Dividende versé		(10 000)	(30 000)	(10 000)	(30 000)
Produit de facilités de crédit		3 750	4 300	6 300	9 200
Remboursement des passifs au titre des contrats de location		(142)	(114)	(281)	(226)
<b>FONDS AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		<b>(6 392) \$</b>	<b>(25 814) \$</b>	<b>(3 981) \$</b>	<b>(39 946)</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>					
Intérêts reçus		679	2 069	1 671	4 588
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(833)	(62)	(1 556)	(268)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(4 649)	(2 832)	(6 050)	(4 616)
<b>D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(4 803) \$</b>	<b>(825) \$</b>	<b>(5 935) \$</b>	<b>(296) \$</b>
<b>DIMINUTION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>		<b>(45 441)</b>	<b>(18 437)</b>	<b>(78 506)</b>	<b>(20 506)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		429 524	454 260	462 589	456 329
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE</b>		<b>384 083 \$</b>	<b>435 823 \$</b>	<b>384 083 \$</b>	<b>435 823 \$</b>
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie	18				

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

## NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS INTERMÉDIAIRES (NON AUDITÉS)

POUR LA PÉRIODE TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2020

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

En juillet 2015, la SICL a reçu une instruction (C.P. 2015-1113) 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. La Société continue à faire état de la mise en œuvre de cette instruction dans son plan d'entreprise.

## COVID-19

En mars 2020, la Société a temporairement suspendu les activités de la Tour CN, du Centre des sciences de Montréal, du Vieux-Port de Montréal et des programmes éducatifs du Parc Downsview. En juin 2020, les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux ont commencé à assouplir les restrictions permettant la réouverture de certaines parties des activités temporairement suspendues. En outre, en juillet et août, les restrictions ont été assouplies, ce qui a permis la réouverture des activités temporairement suspendues de la Société. 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. Voir la note 25.

En avril, le gouvernement fédéral a annoncé la création de l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (« AUCLC »), une aide financière qui fournit du soutien aux petites entreprises qui connaissent des difficultés financières en raison de la COVID-19. L'AUCLC fournit des subventions de loyers pour les locataires. La Société offre un montant correspondant, au minimum, à celui qui est fourni par l'AUCLC. La Société continue d'offrir aux locataires des réductions de loyer conformes au programme de l'AUCLC offert par le gouvernement fédéral et à la capacité de paiement réelle des locataires. La Société ne prévoit pas de présenter de demandes de remboursement pour les propriétaires au titre de l'AUCLC. Voir la note 25.

En conséquence, la Société a enregistré une réduction des produits enregistrés pendant la période, ce qui a grandement influé sur les résultats financiers de la Société.

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 25 novembre 2020.

## 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 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 linéaire, 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 accessoires**

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

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

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

### **V. Dons et parrainages**

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

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

### **E) COÛTS ANTÉRIEURS À L'ACQUISITION**

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

## F) BIENS IMMOBILIERS

### I. Immobilisations corporelles

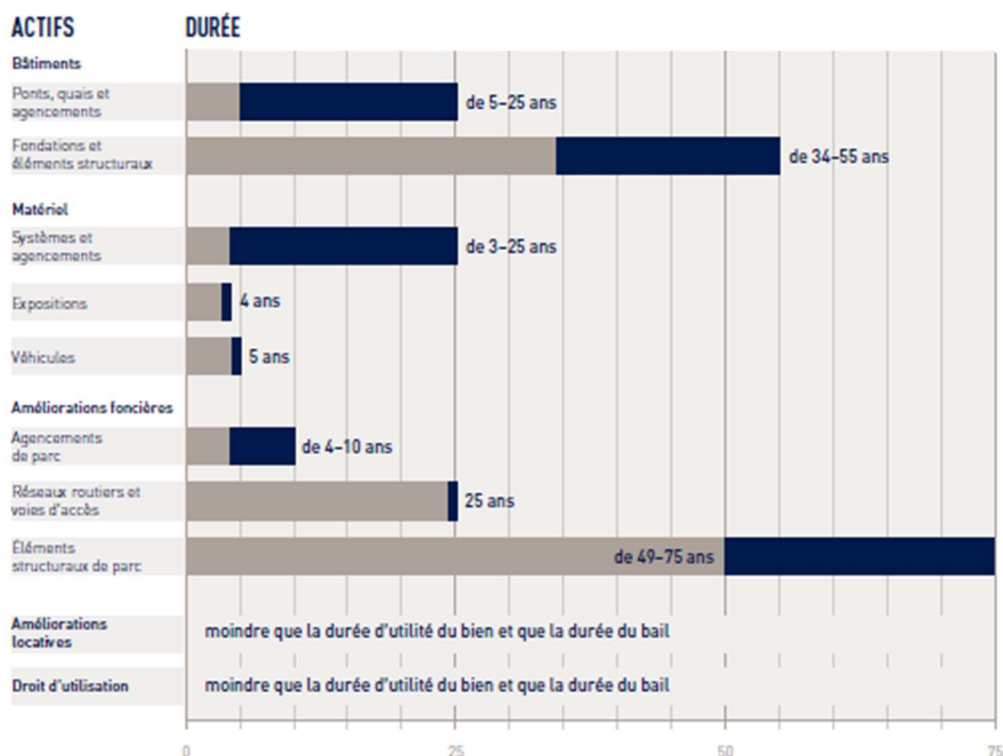
Les immobilisations corporelles (« IC ») incluent les biens immobiliers détenus pour la fourniture de biens et de services ou à des fins administratives. Toutes les IC sont comptabilisées à leur coût d'origine, déduction faite de l'amortissement et de toute perte de valeur. Le coût d'origine inclut les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

La Société a des obligations découlant de contrats de location simple pour des bureaux et divers matériels. La durée de ces contrats varie d'un à sept ans. Les contrats de location contiennent une grande diversité de modalités. Les contrats de location sont comptabilisés en tant que droits d'utilisation et 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. Le montant des coûts d'emprunt comptabilisés à l'actif au cours de la période n'était pas significatif.

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



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

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

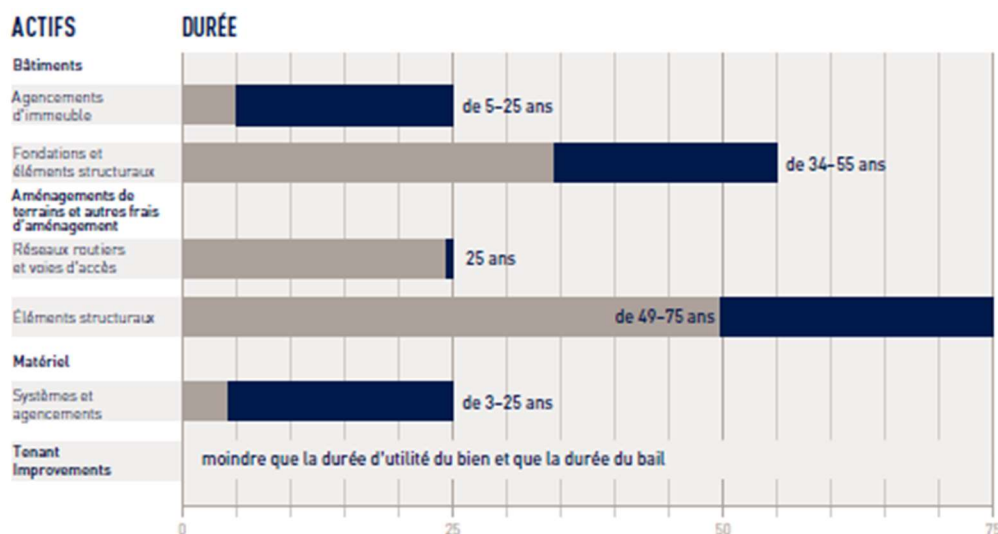
## II. Immeubles de placement

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

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

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





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

Dès le début d'un projet de développement commercial 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 commercial.

### III. Stocks

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

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

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

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

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

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

## **G) INTÉRÊTS DANS LES PARTENARIATS**

Un placement dans un partenariat est classé comme entreprise commune ou coentreprise en fonction des droits et obligations contractuels de chaque investisseur. Une entreprise commune constitue un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs relatifs à celle-ci, tandis qu'une coentreprise se veut un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont seulement des droits sur l'actif net de celle-ci. Lorsqu'elle effectue cette évaluation, la Société considère la structure du partenariat, la forme juridique des véhicules distincts, les stipulations de l'accord contractuel et les autres faits et circonstances. La Société évalue séparément sa participation dans chacun de ses partenariats pour déterminer s'il doit être comptabilisé comme une entreprise commune ou d'après la méthode de la mise en équivalence, selon que le placement est défini comme une entreprise commune ou une coentreprise (note 21).

## **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* (« IFRS 9 ») comprennent l'approche générale et l'approche simplifiée. La Société adopte l'approche simplifiée, qui comptabilise les pertes sur prêt attendues en fonction de leur durée de vie pour les créances clients, et l'approche générale pour les autres actifs financiers. Les résultats du modèle de l'approche générale des pertes sur prêt attendues servent à

réduire la valeur comptable de l'actif financier au moyen d'un compte de provision pour pertes sur créances, et les fluctuations de l'évaluation de ce compte sont constatées dans l'état consolidé du résultat global. En cas d'augmentation considérable du risque de crédit, la norme IFRS 9 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 alors réduite à sa valeur recouvrable.

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

### **I) TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE**

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse et les placements à court terme hautement liquides, comme les fonds du marché monétaire et les dépôts à terme, dont l'échéance initiale à compter de la date d'achat est de trois mois ou moins, et les certificats de dépôt qui sont remboursables par anticipation à tout moment et échoient à moins de 12 mois de la date de l'achat.

### **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, sauf dans la mesure où elle a trait à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres.

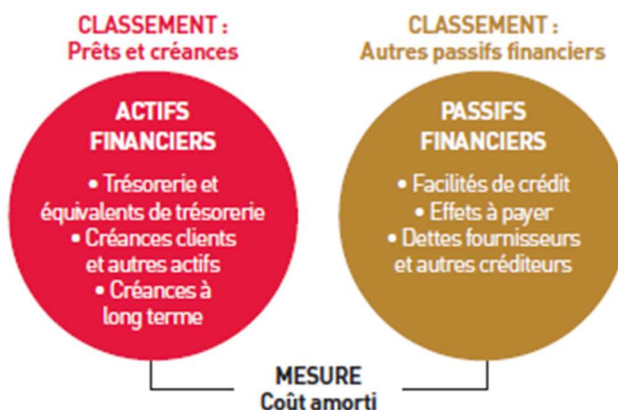
L'impôt exigible représente l'impôt prévu à payer sur le résultat imposable de l'exercice en utilisant les taux d'imposition en vigueur ou essentiellement en vigueur à la date de clôture, et tout ajustement de l'impôt à payer concernant les exercices antérieurs.

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

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

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

### II. Passifs financiers

Les passifs financiers sont évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais 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 pris en charge dès que la contamination est décelée, dans le cadre d'un plan d'action élaboré pour évaluer la nature et l'étendue de la contamination et les exigences d'assainissement pertinentes.

### **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 son résultat.

### V. Impôts sur le résultat

La Société est assujettie aux impôts sur le résultat dans de nombreuses administrations canadiennes et elle doit formuler des jugements importants lors de l'établissement de la provision pour les impôts sur le résultat. La Société comptabilise des passifs pour les impôts prévus liés à des questions d'audit en fonction d'estimations à savoir si des impôts supplémentaires seront établis. Lorsque l'issue définitive de ces questions fiscales diffère des montants comptabilisés initialement, cette différence influera sur la charge d'impôts ainsi que sur les actifs et passifs d'impôts courants et différés de la Société au cours de l'exercice où ils sont établis (note 17).

La Société porte des jugements importants au sujet de la recouvrabilité des actifs d'impôts différés en fonction des attentes de rentabilité future et des stratégies de planification fiscale. Des changements dans les attentes ou l'incapacité à mettre en œuvre les stratégies de planification fiscale pourraient entraîner la décomptabilisation des actifs d'impôts différés au cours des périodes futures.

### VI. Contrôle sur les entités structurées

La méthode comptable de la Société en matière de consolidation est décrite à la note 2.C). La Société a évalué si elle contrôlait ou non la FCSM selon qu'elle avait ou non la capacité pratique de diriger les activités pertinentes de cette dernière. Lorsqu'elle a porté ce jugement, elle a pris en compte la composition du conseil d'administration de la FCSM et le pouvoir détenu par les principaux administrateurs de la Fondation en ce qui a trait aux activités pertinentes. Après évaluation, la Société a conclu que, selon le pouvoir que détiennent les principaux administrateurs, qui sont des dirigeants ou des administrateurs de la SICL, sur les activités pertinentes de la FCSM, elle a bien le contrôle sur cette dernière.

### VII. Partenariats

La méthode comptable de la Société en matière de partenariats est décrite à la note 2.G). Lorsqu'elle applique cette méthode, elle porte des jugements pour savoir si elle détient un contrôle conjoint et si le partenariat est une entreprise commune ou une coentreprise. Pour en juger, la Société tient compte de la structure juridique et examine si un contrôle conjoint pour les décisions sur les activités pertinentes existe ou non selon les dispositions contractuelles. En ce qui concerne précisément les partenariats des terrains de Jericho, des terrains de la rue Heather (anciennement

Fairmont) et du bien au 291, avenue Carling (anciennement LeBreton), la Société a pris en compte le fait que ses partenaires tiers sont uniquement tenus de financer les activités des projets et les remboursements des effets à même les flux de trésorerie des projets en question et, par conséquent, tout déficit de trésorerie est financé par la Société. 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 décrit dans la note 1, la pandémie de COVID-19 a entraîné des niveaux d'incertitude d'estimation accrus en raison de la disponibilité de mesures du marché et de taux d'actualisation fiables, ainsi que de la prévision des flux de trésorerie futurs, qui ont une incidence sur les estimations comptables importantes suivantes :

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

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

### **I. Stocks et coûts de l'aménagement immobilier**

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

Pour arriver aux estimations de la valeur nette de réalisation des biens immobiliers, la direction doit élaborer des hypothèses et des estimations quant aux coûts futurs qui pourraient être engagés pour se conformer aux lois et autres exigences. Des estimations des coûts futurs d'aménagement sont également utilisées pour attribuer les coûts actuels d'aménagement aux phases des projets. Ces estimations peuvent toutefois être modifiées en fonction des ententes conclues avec les autorités réglementaires, des modifications aux lois et règlements, de l'utilisation ultime des biens immobiliers et de nouveaux renseignements à mesure qu'ils sont disponibles.

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

La Société englobe dans son passif les coûts de viabilisation futurs nécessaires pour achever un projet en se fondant sur les meilleures estimations de la direction.

## II. Évaluation des justes valeurs

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

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

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

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

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

Les estimations et hypothèses importantes sous-tendant l'évaluation des actifs financiers, des immeubles de placement et des passifs financiers sont présentées dans les notes 5 et 20.

## 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, qui tient compte du plan d'aménagement propre à chaque projet et de la meilleure estimation de la direction de la conjoncture prévue la plus probable qui prévaudra sur le marché.

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

## VI. Impôts sur le résultat

La Société a recours à des estimations et à des hypothèses pour déterminer le montant des impôts courants et différés et tient compte 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 bénéfiques 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

### A) Présentation des états financiers et des méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs

En octobre 2018, l'IASB a publié des modifications de la norme IAS 1 *Présentation des états financiers* et de la norme IAS 8 *Méthodes comptables*, changements d'estimations comptables et erreurs afin d'harmoniser la définition du terme « significatif » dans toutes les normes et de clarifier certains aspects de la définition. Les modifications précisent que l'importance relative dépendra de la nature ou de l'ampleur de l'information.

Les modifications des normes IAS 1 et IAS 8 doivent être appliquées pour les périodes annuelles commençant à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020. Les modifications doivent être appliquées de manière prospective et une application anticipée est autorisée.

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

## **B) Présentation des états financiers**

En janvier 2020, l'IASB a publié des modifications de la norme IAS 1 Présentation des états financiers concernant le classement des passifs en passifs à court et à long terme, qui fournissent une approche plus générale du classement des passifs selon la norme IAS 1 sur la base des accords contractuels en vigueur à la date de clôture.

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2020 ou après et doivent être appliquées rétroactivement. Une application anticipée est autorisée.

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

#### 4. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

La Société détient 29,9 millions de dollars (31 mars 2020 – 29,7 millions de dollars) d'immobilisations corporelles entièrement amorties qui sont toujours en service.

La valeur comptable brute des immobilisations corporelles au 30 septembre 2020 comprend des immobilisations corporelles en construction de 2,9 millions de dollars (31 mars 2020 – 1,2 million de dollars).

##### Coût ou coût présumé

	Terrains	Immeubles	Matériel	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Bâtiments (droit d'utilisation)	Matériel (droit d'utilisation)	Total
Solde au 31 mars 2019	28 030 \$	144 076 \$	32 653 \$	22 030 \$	2 089 \$	4 139 \$	239 \$	233 256 \$
Entrées	-	6 823	5 794	1 455	61	-	47	14 180
Sorties	-	(549)	(1 214)	(1 25)	-	-	-	(1 888)
Solde au 31 mars 2020	28 030 \$	150 350 \$	37 233 \$	23 360 \$	2 150 \$	4 139 \$	286 \$	245 548 \$
Entrées	-	3 721	1 574	609	9	-	137	6 050
Sorties	-	-	(6)	-	-	-	-	(6)
<b>Solde au 30 septembre 2020</b>	<b>28 030 \$</b>	<b>154 071 \$</b>	<b>38 801 \$</b>	<b>23 969 \$</b>	<b>2 159 \$</b>	<b>4 139 \$</b>	<b>423 \$</b>	<b>251 592 \$</b>

##### Amortissement et perte de valeur

	Terrains	Immeubles	Matériel	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Bâtiments (droit d'utilisation)	Matériel (droit d'utilisation)	Total
Solde au 31 mars 2019	- \$	60 260 \$	25 413 \$	4 326 \$	239 \$	511 \$	118 \$	90 867 \$
Dépréciation	-	6 752	2 698	679	265	517	143	11 054
Sorties	-	(536)	(1 214)	(1 25)	-	-	-	(1 875)
Perte de valeur	-	980	2 932	-	-	-	-	3 912
Solde au 31 mars 2020	- \$	67 456 \$	29 829 \$	4 880 \$	504 \$	1 028 \$	261 \$	103 958 \$
Dépréciation	-	3 712	1 381	367	142	259	43	5 904
Sorties	-	-	(6)	-	-	-	-	(6)
Perte de valeur	-	876	1 107	-	-	-	35	2 018
<b>Solde au 30 septembre 2020</b>	<b>- \$</b>	<b>72 044 \$</b>	<b>32 311 \$</b>	<b>5 247 \$</b>	<b>646 \$</b>	<b>1 287 \$</b>	<b>339 \$</b>	<b>111 874 \$</b>
<b>Valeurs comptables</b>								
Au 31 mars 2020	28 030 \$	82 894 \$	7 404 \$	18 480 \$	1 646 \$	3 111 \$	25 \$	141 590 \$
<b>Au 30 septembre 2020</b>	<b>28 030 \$</b>	<b>82 027 \$</b>	<b>6 490 \$</b>	<b>18 722 \$</b>	<b>1 513 \$</b>	<b>2 852 \$</b>	<b>84 \$</b>	<b>139 718 \$</b>

La Société a évalué la valeur comptable de ses immobilisations corporelles au 30 septembre 2020 afin de déterminer si une perte de valeur ou une reprise de dépréciation devrait être comptabilisée.

Au cours de la période terminée le 30 septembre 2020, la SVPM a comptabilisé une perte de valeur de 2,0 millions de dollars (31 mars 2020 – 3,9 millions de dollars). La perte de valeur était évaluée au niveau de l'unité génératrice de trésorerie (« UGT »), et était égale au montant de la différence entre la valeur comptable et la valeur recouvrable.

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 Allen 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.

## 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 des immeubles locatifs de PDP.

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

	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE	
	2020	2019	2020	2019
Revenus de location	2 864 \$	2 968 \$	5 512 \$	6 070 \$
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui ont généré des revenus de location au cours de l'exercice	2 085	2 092	3 983	3 976

**Coût ou coût présumé**

	Terrains	Immeubles	Améliorations locatives	Aménagements de terrains et aux frais d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2019	5 413 \$	15 869 \$	9 414 \$	14 310 \$	3 041 \$	48 047 \$
Entrées	-	-	255	604	63	922
Sorties	-	-	(241)	-	(74)	(315)
Solde au 31 mars 2020	5 413 \$	15 869 \$	9 428 \$	14 914 \$	3 030 \$	48 654 \$
Entrées	-	415	148	993	-	1 556
Sorties	-	-	-	-	-	-
<b>Solde au 30 septembre 2020</b>	<b>5 413 \$</b>	<b>16 284 \$</b>	<b>9 576 \$</b>	<b>15 907 \$</b>	<b>3 030 \$</b>	<b>50 210 \$</b>

**Amortissement et perte de valeur**

	Terrains	Immeubles	Améliorations locatives	Aménagements de terrains et aux frais d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2019	- \$	7 695 \$	4 663 \$	3 471 \$	2 427 \$	18 256 \$
Dépréciation	-	972	679	421	180	2 252
Sorties	-	-	(239)	-	(74)	(313)
Solde au 31 mars 2020	- \$	8 667 \$	5 103 \$	3 892 \$	2 533 \$	20 195 \$
Dépréciation	-	485	314	207	89	1 095
Sorties	-	-	-	-	-	-
<b>Solde au 30 septembre 2020</b>	<b>- \$</b>	<b>9 152 \$</b>	<b>5 417 \$</b>	<b>4 099 \$</b>	<b>2 622 \$</b>	<b>21 290 \$</b>
<b>Valeurs comptables</b>						
Au 31 mars 2020	5 413 \$	7 202 \$	4 325 \$	11 022 \$	497 \$	28 459 \$
<b>Au 30 septembre 2020</b>	<b>5 413 \$</b>	<b>7 132 \$</b>	<b>4 159 \$</b>	<b>11 808 \$</b>	<b>408 \$</b>	<b>28 920 \$</b>

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 2020 – 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
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>VALEUR COMPTABLE</b>		
	<b>JUSTE VALEUR</b>		
<b>30 septembre 2020</b>	<b>28 920 \$</b>	<b>- \$</b>	<b>124 300 \$</b>
31 mars 2020	28 459 \$	- \$	124 300 \$

La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 31 mars 2020 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 bénéfiques et de la technique de parité. En vertu de l'approche bénéfiques, les produits annuels nets sont capitalisés ou les produits nets

prévus sont évalués à leur valeur actualisée après avoir pris en compte les flux futurs de produits de location et les charges opérationnelles prévues, ainsi que les taux d'actualisation et de capitalisation appropriés. 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 : fondé sur les conditions du marché où se situe l'immeuble.
- Bénéfice net d'exploitation : normalisé et suppose des produits locatifs et des frais de location en utilisant les conditions du marché actuelles.
- Taux d'actualisation : reflète l'évaluation du marché actuelle concernant l'incertitude du montant et du calendrier des flux de trésorerie.
- Valeur actualisée des flux de trésorerie : tient compte de l'emplacement, du type et de la qualité du bien et des conditions du marché actuelles pour des biens similaires.

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

## 6. STOCKS

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

	30 septembre 2020	31 mars 2020
Bien immobilier destiné à l'aménagement futur	111 595 \$	105 629 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	299 680	278 274
Biens immobiliers destinés à la vente	-	-
<b>Total des stocks de biens immobiliers</b>	<b>411 275 \$</b>	<b>383 903 \$</b>
Courants	29 719 \$	65 786 \$
Non courants	381 556	318 117
<b>Total des stocks de biens immobiliers</b>	<b>411 275 \$</b>	<b>383 903 \$</b>

Aucune dépréciation n'a été imputée aux stocks au cours de la période terminée le 30 septembre 2020 (31 mars 2020 – aucune). Il n'y a eu aucune reprise de dépréciations au cours de la période terminée le 30 septembre 2020 (31 mars 2020 – aucune).

## 7. CRÉANCES À LONG TERME

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

	30 septembre 2020	31 mars 2020
Créances auprès de partenaires (a)	59 882 \$	59 078 \$
Autres créances à long terme (b)	883	852
	<b>60 765 \$</b>	<b>59 930 \$</b>

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 la rue Heather (collectivement, les terrains de Vancouver) et le bien au 291, 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 2020 – 65,3 millions) a été actualisé selon un taux d'intérêt du marché moyen pondéré de 2,88 % (31 mars 2020 – 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 coentreprise (voir la note 21).

b) L'autre créance à long terme représente 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 2020	31 mars 2020
Courants	- \$	3 158 \$
Non courants	60 765	56 772
	60 765 \$	59 930 \$

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)	2021	- \$
	2022	-
	2023	3 158
	2024	5 748
	2025	-
Exercices ultérieurs		57 433
Total partiel		66 339
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		5 574
		60 765

## 8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

	30 septembre 2020	31 mars 2020
Trésorerie	380 583 \$	459 089 \$
Équivalents de trésorerie (a)	3 500	3 500
	384 083 \$	462 589 \$

a) Les équivalents de trésorerie comprennent un dépôt à terme de 3,5 millions de dollars à un taux d'intérêt de 1,75 %, arrivant à échéance le 5 mars 2023 et remboursable à chaque date anniversaire.

La Société détient 5,5 millions de dollars (31 mars 2020 – 5,5 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.

## 9. CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS

Les créances clients et autres actifs comprennent ce qui suit :

	30 septembre 2020	31 mars 2020
Charges payées d'avance	7 804 \$	6 383 \$
Loyers et autres créances	41 013	35 149
Total	48 817 \$	41 532 \$
Courants	34 032 \$	23 450 \$
Non courants	14 785	18 082
	48 817 \$	41 532 \$

## 10. FACILITÉS DE CRÉDIT

	30 septembre 2020	31 mars 2020
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)	43 800 \$	37 500 \$
Facilité de crédit renouvelable de 100 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à 40 points de base, échéant le 31 mars 2021 (b)	-	-
Total	43 800 \$	37 500 \$
Courants	43 800 \$	37 500 \$
Non courants	-	-
	43 800 \$	37 500 \$

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, la Société a utilisé les facilités de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 13,3 millions de dollars (31 mars 2020 - 13,4 millions de dollars). Le solde non utilisé de la facilité de crédit au 30 septembre 2020 s'élève à 42,9 millions de dollars (31 mars 2020 - 49,1 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 25,6 millions de dollars (31 mars 2020 - 24,9 millions de dollars). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 74,4 millions de dollars (31 mars 2020 - 75,1 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 (note 23).

## 11. 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 (2020 à 2050) ou six mois après la fin de l'exercice de la Société au cours duquel devient disponible le produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets. Dans un nombre limité de cas, les modalités de l'effet précisent



quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir d'en reporter le remboursement. Les effets à payer ne portent pas intérêt. Aux fins comptables, les valeurs nominales des effets à payer sont actualisées et comptabilisées à leur juste valeur en tenant compte de la période estimative de leur remboursement, qui n'est pas fixe, ainsi que d'un taux d'intérêt fixe théorique qui est établi au moment de l'émission de ces effets, à l'exception d'un effet comme précisé ci-dessous. Les intérêts théoriques sont alors accumulés et comptabilisés dans les stocks ou passés en charges, le cas échéant, selon la méthode du taux de rendement constant, à un taux moyen pondéré de 1,93 % (31 mars 2020 - 1,95 %).

Au cours de la période, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 1,1 million de dollars (30 septembre 2019 - 0,8 million) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 2,1 millions de dollars (30 septembre 2019 - 2,7 millions de dollars). En se fondant sur le délai de vente prévu des biens immobiliers, les remboursements du capital se présentent comme suit :

EXERCICES SE TERMINANT LE 31 MARS (RESTE DE L'ANNÉE)	2021	154 522 \$
	2022	880
	2023	1 043
	2024	17 989
	2025	25 790
Exercices ultérieurs		239 208
Total partiel		439 432
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		22 611
		416 821 \$
Courants		155 402 \$
Non courants		261 419
		416 821 \$

Le montant de 416,8 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 TRÉSORERIE		CHANGEMENTS HORS TRÉSORERIE		Total
	Remboursement	Entrées	Croissance		
Solde des effets à payer au 1 <sup>er</sup> avril 2019	- \$	- \$	- \$		421 230 \$
Intérêt capitalisé	-	-	1 830		1 830
Charge d'intérêts	-	-	5 142		5 142
Acquisitions (note 19)	-	1 760	-		1 760
Remboursements (flux de trésorerie – activités de financement)	(23 927)	-	-		(23 927)
Solde des effets à payer au 31 mars 2020	-	-	-		406 035 \$
Intérêt capitalisé	-	-	1 129		1 129
Charge d'intérêts	-	-	2 087		2 087
Acquisitions (note 19)	-	7 570	-		7 570
Remboursements (flux de trésorerie – activités de financement)	-	-	-		-
<b>30 septembre 2020</b>					<b>416 821 \$</b>

## 12. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

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

	30 septembre 2020	31 mars 2020
Dettes fournisseurs	20 026 \$	28 547 \$
Loyers payables (note 2F)i))	3 187	3 368
Total	23 213 \$	31 915 \$
Courants	20 694 \$	29 101 \$
Non courants	2 519	2 814
	23 213 \$	31 915 \$

## ENGAGEMENTS EN CAPITAL ET ENGAGEMENTS D'EXPLOITATION

I. Au 30 septembre 2020, les engagements à l'égard des biens immobiliers concernant la viabilisation des terrains et les autres coûts d'aménagement s'élèvent à 65,6 millions de dollars (31 mars 2020 – 62,5 millions de dollars).

II. Au 30 septembre 2020, les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se chiffrent à 2,0 millions de dollars (31 mars 2020 – 0,6 million de dollars).

III. Au 30 septembre 2020, les engagements d'exploitation pour l'entretien des immobilisations corporelles totalisent 1,6 million de dollars (31 mars 2020 – 1,9 million de dollars).

### 13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

	COÛTS D'ACHÈVEMENT (a)	PERI (b)	AUTRES	TOTAL
Solde au 31 mars 2020	3 519 \$	20 273 \$	164 \$	23 956 \$
Provisions constituées au cours de la période	149	1 627	-	1 776
Provisions appliquées au cours de la période	(600)	-	-	(600)
Provisions reprises au cours de la période	-	-	-	-
<b>Solde au 30 septembre 2020</b>	<b>3 068 \$</b>	<b>21 900 \$</b>	<b>164 \$</b>	<b>25 132 \$</b>
Courants				24 681 \$
Non courants				451
				25 132 \$

a) Coûts de viabilisation des terrains relatifs à des biens immobiliers vendus se chiffrant à 3,1 millions de dollars (31 mars 2020 – 3,5 millions de dollars). On estime que les coûts ont été engagés sur cinq ans; la majorité d'entre eux le seront au cours des 12 prochains mois. La Société s'attend à un remboursement de 0,2 million de dollars (31 mars 2020 – 0,8 million de dollars) par certaines municipalités locales et régions. Les montants qui font l'objet d'une provision ont été calculés à partir des meilleures estimations de la direction, en tenant compte de la nature des travaux à exécuter, des délais requis pour leur achèvement, de l'expérience antérieure, du marché, ainsi que des risques liés à l'aménagement et à la construction.

b) Évaluations foncières aux fins des paiements en remplacement d'impôts à compter de janvier 2014 de l'ordre de 21,9 millions de dollars (31 mars 2020 – 20,3 millions de dollars) qui sont actuellement contestées par la Société.

#### ÉVENTUALITÉS

Au 30 septembre 2020, 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.

## 14. CHARGES PAR NATURE

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

	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE	
	2020	2019	2020	2019
Coûts des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	5 470 \$	825 \$	5 728 \$	1 062 \$
Rémunération et avantages sociaux	13 490	13 549	25 106	26 396
Dépréciation	3 527	3 105	6 999	6 225
Impôts fonciers, dont les paiements en remplacement d'impôts	3 580	3 668	6 813	7 201
Charges de location	2 642	3 643	5 404	7 105
Services publics	1 947	1 828	3 499	3 753
Honoraires professionnels	2 287	2 034	3 090	2 682
Intérêt	1 107	1 457	2 340	3 090
Perte de valeur	1 704	790	2 018	1 270
Coût de construction	508	1 637	1 619	3 318
Coût des aliments et des boissons	1 151	5 269	1 165	8 860
Frais liés aux attractions	713	1 846	1 150	3 251
Marketing et relations publiques	718	1 325	1 090	2 681
Bureau	598	778	961	1 387
Frais en TI	457	414	957	856
Commission	82	-	159	108
Autre	1 420	811	1 914	1 617
	41 401 \$	42 979 \$	70 012 \$	80 862 \$

## 15. 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*.

## 16. CONTRATS DE LOCATION

### CONTRATS DE LOCATION À TITRE DE PRENEUR

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

	30 septembre 2020	31 mars 2020
Moins de 1 an	706 \$	693 \$
Entre 1 et 5 ans	2 308	2 389
Plus de 5 ans	411	684
Total	3 425 \$	3 766 \$

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. Au cours de la période, un montant de 0,3 million de dollars (30 septembre 2019 – 0,3 million de dollars) a été comptabilisé dans l'état consolidé du résultat global au titre des contrats de location.

### 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 à la page suivante.

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

	30 septembre 2020	31 mars 2020
Moins de 1 an	15 634 \$	16 781 \$
Entre 1 et 5 ans	26 235	23 547
Plus de 5 ans	36 379	37 116
Total	78 248 \$	77 444 \$

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 2019 – 0,7 million de dollars). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement.

Au cours de la période, un montant nul (30 septembre 2019 – 0,6 million de dollars) a été comptabilisé dans l'état consolidé du résultat global au titre des produits de location associé aux paiements de loyer variables.

## 17. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE	
	2020	2019	2020	2019
<b>Impôts sur le résultat</b>				
Charge d'impôt différée (recouvrement)	(2 027) \$	(354) \$	(4 013) \$	(1 545) \$
Charge d'impôt exigible (recouvrement)	(766)	7 432	(3 652)	11 382
<b>Total de la charge d'impôt (recouvrement)</b>	<b>(2 793)</b>	<b>7 078</b>	<b>(7 665)</b>	<b>9 837</b>
<b>Rapprochement avec le taux d'imposition effectif</b>				
Bénéfice excluant l'impôt	(10 317)	27 145	(27 674)	37 594
Taux national d'imposition	25,6 %	26,6 %	25,8 %	26,6 %
Impôt en appliquant le taux national d'imposition	(2 643) \$	7 223 \$	(7 138) \$	10 004 \$
Charges non déductibles	5	9	15	20
Différences temporaires	(406)	(509)	(904)	(926)
Autres ajustements	251	355	362	739
<b>Total de la charge d'impôt (recouvrement)</b>	<b>(2 793) \$</b>	<b>7 078</b>	<b>(7 665) \$</b>	<b>9 837 \$</b>

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

## 18. 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	
	2020	2019	2020	2019
Créances clients et autres actifs	(1 657) \$	3 690 \$	(6 151) \$	6 756 \$
Créances à long terme	(403)	(423)	(835)	(876)
Dettes fournisseurs et autres crédateurs	(11 226)	(727)	(8 181)	(8 996)
Provisions	963	853	1 776	1 678
Effets à payer	494	337	972	525
Produits différés	476	(401)	(29)	(297)
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	2 074	(353)	1 789	475
<b>Total</b>	<b>721 \$</b>	<b>2 976 \$</b>	<b>(10 659) \$</b>	<b>(735) \$</b>

Des augmentations hors trésorerie dans les effets à payer (voir la note 11) ont été exclues des activités de financement et d'investissement dans l'état consolidé des flux de trésorerie.

## 19. OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES ET SOLDES

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

Les soldes importants avec des parties liées sont les suivants :

I. La Société conclut avec des parties liées des accords d'achat et de vente visant à acquérir des biens immobiliers en échange d'effets à payer. Au cours de l'exercice, la Société a acquis auprès de tiers des biens immobiliers de 7,6 millions de dollars (30 septembre 2019 – 1,8 million de dollars) en échange d'effets à payer.

Les effets à payer au gouvernement ne portent pas intérêt (note 11) et sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou six mois après la fin de l'exercice de la Société au cours duquel devient disponible le produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. La Société n'a effectué aucun versement sur ses effets à payer à des parties liées au cours de la période (30 septembre 2019 – 18,9 millions de dollars).

II. La Société détient des créances nettes sur des organismes et ministères fédéraux s'élevant à 2,1 millions de dollars (31 mars 2020 – 2,3 millions 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 2019 – 30,0 millions de dollars) à son actionnaire, le gouvernement.

II. Au cours de la période, la Société a vendu des biens immobiliers à une partie liée pour un montant de 7,4 millions de dollars (30 septembre 2019 – aucun).

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 2019 – 0,8 million de dollars) provenant surtout de contrats de location conclus avec le ministère de la Défense nationale et avec SPAC.

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

Pour la période terminée le 30 septembre	2020	2019
Avantages courants 1)	2 904 \$	2 605 \$
Avantages postérieurs à l'emploi 2)	111	92
	3 015 \$	2 697 \$

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.

## 20. JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

La valeur comptable de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, 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 en actualisant les flux de trésorerie aux taux de rendement actuels des obligations d'État, plus un facteur d'actualisation pour le risque de crédit de la Société.

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

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

Au 30 septembre 2020		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
Classement	Valeur		Juste valeur	
<b>Actifs financiers</b>				
Créances à long terme	60 765 \$	- \$	60 874 \$	- \$
<b>Passifs financiers</b>				
Effets à payer	416 821	-	414 908	-
Facilités de crédit	43 800	-	43 800	-

Au 31 mars 2020		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
Classement	Valeur comptable		Juste valeur	
<b>Actifs financiers</b>				
Créances à long terme	59 930 \$	- \$	59 768 \$	- \$
<b>Passifs financiers</b>				
Effets à payer	406 036	-	402 849	-
Facilités de crédit	37 500	-	37 500	-

## 21. 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**

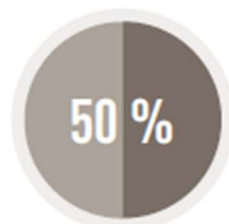
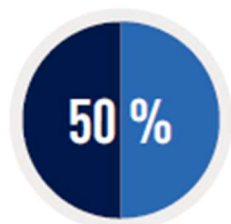
CALGARY, AB | AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

2020

30 SEPTMBRE

2020

31 MARS



En mai 2013, la Société a conclu un accord pour l'aménagement du terrain d'un bien immobilier situé à Calgary qui est contrôlé conjointement. 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**

**291, AV CARLING**

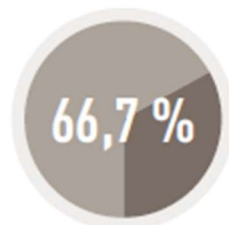
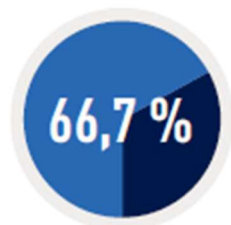
OTTAWA, ON | AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

2020

30 SEPTMBRE

2020

31 MARS

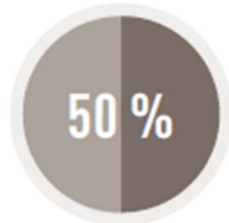
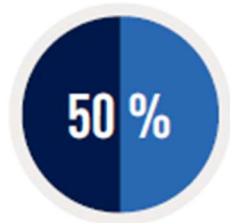


En février 2017, la Société a conclu, au sujet d'un bien situé à Ottawa, une entente d'aménagement de terrain avec un partenaire tiers, à savoir la société Algonquins of Ontario Opportunities (« AOO »). L'entente d'aménagement de terrain est contrôlée conjointement par la Société et le partenaire tiers. La Société a déterminé que l'entente est une entreprise commune en fonction des conditions et de la structure de l'accord contractuel, qui exigent l'approbation unanime de la Société et des partenaires tiers pour ce qui est de toutes les décisions concernant les autres activités pertinentes à ce bien. L'achat des terrains d'Ottawa a été financé par un billet 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).

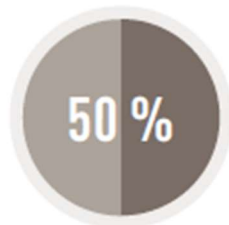
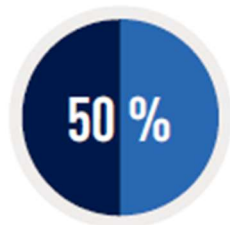
**PARTICIPATION**  
**TERRAINS JERICO**  
 VANCOUVER, BC | AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

**2020**  
 30 SEPTEMBRE

**2020**  
 31 MARS



**TERRAINS DE LA RUE HEATHER**  
 VANCOUVER, BC | 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 la rue 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, qui est reflétée comme créance à long terme (voir la note 7). Dans le cadre des accords de coentreprise 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 coentreprise, 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 2020 et les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du 1<sup>er</sup> avril 2020 au 30 septembre 2020 :



	Jericho		Rue Heather		Bosa		291, avenue Carling		Total	
Au	30 sept 2020	31 mars 2020	30 sept 2020	31 mars 2020	30 sept 2020	31 mars 2020	30 sept 2020	31 mars 2020	30 sept 2020	31 mars 2020
Actifs	92 280 \$	92 253 \$	25 032 \$	24 097 \$	17 015 \$	16 778 \$	6 238 \$	6 265 \$	140 565 \$	139 393 \$
Passifs*	106 443	105 061	24 801	24 540	-	-	6 214	6 236	137 458	135 837

Pour la période de trois mois terminée le 30 septembre										
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Produits	230	281	246	350	-	-	-	67	476	698
Dépenses	423	216	488	560	-	-	89	74	1 000	850
Résultat net (perte nette)	(193)	65	(242)	(210)	-	-	(89)	(7)	(524)	(152)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	(346)	106	(1 727)	(101)	-	(5)	10	(75)	(2 063)	(75)

Pour la période de six mois terminée le 30 septembre										
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Produits	454	499	389	594	-	-	38	137	881	1230
Dépenses	716	477	1 022	1066	-	-	161	125	1 899	1668
Résultat net (perte nette)	(262)	22	(633)	(472)	-	-	(123)	12	(1 018)	(438)
Flux de trésorerie affectés aux activités d'exploitation	(536)	(51)	(2 051)	(1477)	-	(225)	(126)	(149)	(2 713)	(1902)

\* 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 de la rue 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 coentreprise. 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 291, rue 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 2,2 millions de dollars au 30 septembre 2020 (31 mars 2020 - 2,4 millions de dollars) et est incluse dans les engagements en capital dans la note 12.

## 22. 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 :

<b>AU 30 SEPTEMBRE 2020</b>	<b>Au cours des 12 mois à venir</b>	<b>Par la suite</b>	<b>Total</b>
Facilités de crédit (note 10)	43 800 \$	- \$	43 800 \$
Effets à payer (note 11)	155 402	284 030	439 432
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 12)	20 694	2 519	23 213
	219 896 \$	286 549 \$	506 445 \$

<b>AU 31 MARS 2020</b>	<b>Échéant d'ici au 31 mars 2021</b>	<b>Par la suite</b>	<b>Total</b>
Facilités de crédit (note 10)	37 500 \$	- \$	37 500 \$
Effets à payer (note 11)	160 976	270 894	431 870
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 12)	29 101	2 814	31 915
	227 577 \$	273 708 \$	501 285 \$

La Société gère son risque de liquidité en prévoyant et en gérant ses flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles et en anticipant les dépenses en immobilisations et les activités de financement. La Société gère également ses flux de trésorerie en maintenant des soldes de trésorerie suffisants pour s'acquitter de ses obligations courantes et en investissant son excédent de trésorerie dans des placements bancaires à faible risque.

La Société détient des effets à payer à son actionnaire. En vertu des accords connexes, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie positifs, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien (note 11).

Le ministre des Finances a accordé à la Société des autorisations d'emprunter de 200 millions de dollars (31 mars 2020 – 200 millions de dollars). L'autorisation d'emprunter de 100 millions de dollars de la SIC expire le 31 mars 2021. L'autorisation d'emprunter de 100 millions de dollars de PDP expire le 31 décembre 2020. 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 117,3 millions de dollars étaient inutilisés le 30 septembre 2020 (31 mars 2020 – 124,2 millions de dollars). Les facilités de crédit de la SIC et de PDP viennent à échéance respectivement le 31 mars 2021 et 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 10 et 11.

## **B) RISQUE DE MARCHÉ**

Le risque de marché est le risque que la juste valeur des instruments financiers fluctue en raison de changements dans les prix du marché, et il englobe le risque de change et le risque de taux d'intérêt.

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

Le risque de taux d'intérêt est le risque que les futurs flux de trésorerie provenant d'un instrument financier fluctuent en raison de changements dans les taux d'intérêt du marché. La Société est exposée au risque de taux d'intérêt sur ses facilités de crédit, ainsi que sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie, qui reposent sur des taux d'intérêt variables. Les facilités de crédit servent à financer l'aménagement des terrains et à garantir les lettres de crédit de la Société. Une variation des taux d'intérêt n'aura pas d'incidence importante sur le résultat net ou sur le résultat global de l'exercice considéré. La trésorerie et les équivalents de trésorerie ont une exposition limitée au risque de taux d'intérêt en raison de leur courte durée. La répercussion d'une variation du taux d'intérêt de +/- 0,5 % ne serait pas importante pour l'état consolidé du résultat global.

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

## **C) RISQUE DE CRÉDIT**

Le risque de crédit de la Société découle de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de rembourser les sommes dues en vertu de leurs engagements. En ce qui concerne les créances à long terme sur les partenariats, les versements sont effectués à même les flux de trésorerie des partenariats. Les flux de trésorerie projetés des partenariats aux partenaires sont beaucoup plus élevés que le montant des créances à long terme dues à la Société au 30 septembre 2020.

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 41,0 millions de dollars (31 mars 2020 – 35,1 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 60,8 millions de dollars (31 mars 2020 – 59,9 millions de dollars) englobent 59,9 millions de dollars (31 mars 2020 – 59,1 millions de dollars) de créances sur les partenaires et 0,9 million de dollars (31 mars 2020 – 0,8 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 de la Société, y compris les dépôts bancaires et les dépôts à terme, s'élève à 384,1 millions de dollars (31 mars 2020 – 462,6 millions de dollars) et est détenue 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.

## 23. 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 2020	31 mars 2020
Capitaux propres	655 837 \$	685 846 \$
Facilités de crédit	43 800	37 500
Effets à payer	416 821	406 036
Trésorerie et équivalents de trésorerie	384 083	462 589
Total	1 500 541 \$	1 591 971 \$

La Société détient des effets à payer à l'actionnaire. En vertu des accords connexes, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie positifs, sauf pour i) quatre billets pour lesquels l'émetteur peut exiger un paiement de 15,9 millions de dollars dans les 12 prochains mois, et ii) un billet de 19,0 millions de dollars qui vient à échéance en 2050.

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

Au 30 septembre 2020, la trésorerie et les équivalents de trésorerie totalisaient 384,1 millions de dollars.

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 ses produits, de même que ceux provenant des activités de financement.

Les principaux besoins en liquidités pour les périodes ultérieures aux 12 prochains mois concernent les échéances prévues de dettes, les dépenses en immobilisations récurrentes et non récurrentes,

les coûts d'aménagement et les acquisitions possibles de biens immobiliers. La stratégie de la Société consiste à combler ces besoins à l'aide d'une ou de plusieurs des sources suivantes :

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

## 24. 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 0,8 million de dollars pour la période terminée le 30 septembre 2020 (30 septembre 2019 – 0,7 million de dollars).

## 25. ÉVÉNEMENTS ULTÉRIEURS

### Suspension temporaire des activités

Depuis le 3 octobre 2020, les activités de la Tour CN sont temporairement suspendues. Le 9 octobre 2020, le gouvernement de l'Ontario a annoncé qu'il imposerait des restrictions supplémentaires, dont la fermeture des salles à manger, dans certaines municipalités, incluant Toronto, pour une période de 28 jours.

Le 7 novembre 2020, le gouvernement de l'Ontario a annoncé qu'il adoptait un système à cinq paliers pour établir les restrictions et les efforts d'atténuation dans les régions. Le 14 novembre 2020, dans le cadre de ce nouveau système, les restaurants de Toronto ont de nouveau été en mesure d'ouvrir les salles à manger, tant qu'ils respectaient les directives de la santé publique et se conformaient aux restrictions en matière de capacité.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2020, les activités du Centre des sciences de Montréal ont été temporairement suspendues par suite du rétablissement des restrictions imposées par la province de Québec dans de nombreuses régions, dont Montréal.

Il reste encore à déterminer la pleine mesure de ces suspensions temporaires des activités, mais il faut s'attendre à ce qu'elles aient des répercussions importantes sur les résultats financiers de la Société.

### Allègement du loyer

Le 9 octobre 2020, le gouvernement fédéral a annoncé la création du programme de Subvention d'urgence du Canada pour le loyer (« SUCL »). Ce programme remplacera l'AUCLC pour les petites entreprises. La SUCL permettra aux entreprises de demander directement au gouvernement fédéral un soutien pour le paiement du loyer et de l'hypothèque. Dans le cadre de l'AUCLC, les propriétaires d'immeuble devaient faire la demande pour le compte des entreprises. La SUCL sera offerte jusqu'en juin 2021, et les entreprises peuvent faire des demandes avec effet rétroactif au 27 septembre 2020. On ignore encore les incidences de la SUCL pour la Société.