



Société immobilière du Canada  
Canada Lands Company



RAPPORT DE GESTION

**Société immobilière du Canada limitée**

T2 (du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2023)

## POUR LA PÉRIODE TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2023

Ce rapport de gestion fournit d'importants renseignements à propos des affaires de la Société immobilière du Canada limitée (la « SICL ») et de ses filiales (collectivement, la « Société »), de sa performance financière pour la période terminée le 30 septembre 2023 (la « période ») et de l'évaluation des facteurs qui peuvent affecter les résultats futurs. Le rapport de gestion devrait être lu conjointement avec les états financiers consolidés non vérifiés et les notes complémentaires de la SICL (collectivement les « états financiers consolidés »). Le rapport de gestion et les états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »).

Le rapport de gestion ci-après relève de la responsabilité de la direction et l'information qu'il contient date du 22 novembre 2023, à moins d'indication contraire.

Le Conseil d'administration de la SICL (le « Conseil d'administration ») a approuvé cette divulgation.

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

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

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

### Finances

- La Société a été en mesure de générer des produits de 72,3 \$ au cours du deuxième trimestre et de 134,3 \$ depuis le début de l'exercice. Le produit depuis le début de l'exercice est supérieur de 19 % à celui de la période correspondante de l'exercice précédent, en raison de la vigueur de la performance de la division Attractions.
- La Société a généré un bénéfice d'exploitation de 32,3 \$ au cours du deuxième trimestre et de 48,7 \$ depuis le début de l'exercice.
- La Société a investi 16,0 \$ au cours du deuxième trimestre et 26,8 \$ depuis le début de l'exercice, principalement dans ses aménagements immobiliers dans des communautés partout au pays et dans ses attractions touristiques.
- La Société a versé un dividende de 10,0 \$ à son actionnaire et a fait des versements d'impôt sur le revenu de plus de 17,3 \$ depuis le début de l'exercice.
- Au cours du deuxième trimestre, la Société a effectué un paiement provisoire de 25,4 \$ au titre de sa provision pour les paiements en remplacement d'impôt (« PERI ») tandis qu'elle continue à travailler à un règlement.
- Si l'on tient compte du versement unique et non récurrent de 25,4 \$ au titre des PERI, la Société a généré près de 12,0 \$ de flux de trésorerie d'exploitation depuis le début de l'exercice.

### Faits saillants opérationnels et autres faits saillants

- Les attractions touristiques de la Société ont accueilli près de 1,74 million d'invités payants au cours de la période, ce qui représente une augmentation de 0,3 million de visiteurs (17 %) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.
- Le poste vacant de président-directeur général a été pourvu. Stéphan Déry a été nommé par décret au poste de président-directeur général de la SICL pour un mandat de quatre ans, à compter du 12 avril 2023.
- Les mandats de deux administrateurs actuels du Conseil d'administration de la SICL ont été reconduits par décret pour des durées supplémentaires de deux et de trois ans, respectivement, à compter de juin 2023.

## MISE À JOUR SUR LES ACTIVITÉS

La Société, en particulier ses attractions touristiques, a connu un premier semestre 2023/24 très solide sur le plan financier. Elle constate une forte demande pour son offre de produits du portefeuille de ses attractions touristiques, ce qui s'est vérifié tout au long de la saison estivale, qui a été très chargée.

Les marchés immobiliers du pays traversent une période difficile que doivent affronter les promoteurs fonciers, compte tenu du contexte économique actuel caractérisé par des taux d'intérêt élevés et des coûts croissants, alors que le besoin de logements supplémentaires continue d'être une priorité pour beaucoup.

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

- La croissance économique diminue, les projections de croissance annuelle pour 2023 étant de l'ordre de 1 %.
- Les taux de chômage nationaux ont commencé à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux les plus bas, mais restent nettement inférieurs aux moyennes historiques.
- Le recul de l'inflation, qui avait atteint des sommets historiques il y a un peu plus d'un an, s'est interrompu au cours des derniers mois, l'inflation s'établissant actuellement à 3,8 % en septembre, au-dessus de la cible traditionnelle de 2 % et en dehors de la cible de maîtrise comprise entre 1 % et 3 %.
- Les taux d'intérêt se sont maintenus au cours des derniers mois, mais sont toujours à leur niveau le plus élevé depuis plus de 20 ans, ce qui augmente le coût de l'emprunt et aggrave les problèmes d'accessibilité sur de nombreux marchés immobiliers.
- Les voyages et le tourisme, en particulier les visites internationales au Canada, sont en hausse considérable par rapport à 2022, mais restent en deçà des niveaux de 2019.

## À PROPOS DE LA SICL

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

La SICL compte deux divisions d'exploitation :

- Immobilier
- Attractions

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

La division Attractions comprend le Vieux-Port de Montréal (« VPM »), le Centre des sciences de Montréal (le « CSM »), le Parc Downsview et la Tour CN.

La SICL remplit son mandat, lequel consiste à « veiller à la cession ordonnée et commerciale de certains biens immobiliers stratégiques fédéraux en vue d'en optimiser la valeur pour les contribuables canadiens, de même que détenir certains biens immobiliers ». Ce mandat a été confié à la Société par le gouvernement du Canada (le « gouvernement ») à la reprise des activités de la Société en 1995.

La mission conférée à la SICL consiste à « veiller à la réintégration et au réaménagement commercial, de manière novatrice et viable, des propriétés excédentaires du gouvernement du Canada dans leurs collectivités locales, tout en aménageant, conservant et gérant certains biens immobiliers et attractions touristiques canadiennes incontournables ».

La SICL optimise la valeur financière et communautaire de biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement n'a plus besoin pour ses programmes. La SICL, par l'entremise de la SIC, achète au gouvernement des biens immobiliers à la juste valeur de marché, puis les conserve et les gère ou les améliore et les vend afin d'en tirer le meilleur avantage possible, tant pour les collectivités locales que pour son unique actionnaire, le gouvernement.

La SIC détient des biens immobiliers dans différentes provinces du pays qui en 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 Winnipeg au Manitoba, à Ottawa et à Toronto en Ontario, à Montréal au Québec, à Dartmouth en Nouvelle-Écosse et à Saint-Jean de Terre-Neuve à Terre-Neuve-et-Labrador.

Le site de PDP occupait initialement 231 hectares (572 acres) sur l'ancienne base des Forces canadiennes à Toronto. Le portefeuille de PDP se compose de biens destinés à des activités récréatives actives, d'un parc et de biens immobiliers d'aménagement.

La Tour CN est un monument national emblématique et une attraction touristique située au centre-ville de Toronto. Sa principale activité est de gérer la plus haute tour d'observation du pays, l'exploitation d'un restaurant et l'attraction L'HAUT-DA CIEUX.

La SVPM se trouve au cœur du quartier historique de Montréal, en bordure du fleuve Saint-Laurent. Ses principales activités s'articulent autour de deux domaines principaux : le VPM, qui gère et organise des activités sur un site urbain récréatif, touristique et culturel de 2,5 km de long (1,6 mille) longeant le fleuve Saint-Laurent, ainsi que le CSM, qui exploite le Centre des sciences et le cinéma IMAX.

## **GOVERNANCE**

Le Conseil d'administration de la SICL est composé de la présidente et de six administrateurs. Pour obtenir plus de renseignements sur la gouvernance de la SICL, veuillez vous reporter à la section « Gouvernance d'entreprise » dans le rapport annuel 2022/23 de la SICL.

Le total des dépenses engagées par le Conseil d'administration pour la période, y compris les frais de réunion, de déplacements, de conférences et de séminaires, d'assurance responsabilité, d'honoraires annuels et d'indemnités quotidiennes s'élève à 0,2 \$ (0,3 \$ au 30 septembre 2022). Les dépenses encourues par le Conseil d'administration et la haute direction sont publiées sur le site Web de la SIC à l'adresse [www.clc-sic.ca/francais/rapports-et-depenses](http://www.clc-sic.ca/francais/rapports-et-depenses).

## **OBJECTIFS ET STRATÉGIE**

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

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

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

### **Division Immobilier**

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

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

### **Division Attractions**

Par l'entremise de la Tour CN, du CSM, du Parc Downsview et du VPM, la Société offre des installations de divertissement de classe mondiale ainsi qu'un vaste choix de services en matière d'attractions touristiques, d'expositions, d'aliments et de boissons. De plus, elle gère et organise des activités et des

événements sur des biens urbains récréatifs, touristiques et culturels. Elle veille aussi à l'entretien des terrains, des immeubles, du matériel et des installations se trouvant sur ces biens.

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Vous trouverez ci-dessous un résumé des diverses composantes de l'état consolidé du résultat global de la Société. Les pages qui suivent présentent une discussion concernant les changements importants survenus dans chacune de ces composantes pour la période terminée le 30 septembre 2023 par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent.

Au cours de la période, la division Attractions a maintenu le solide rendement financier enregistré au cours de l'exercice précédent, qui faisait suite à deux années difficiles pour le secteur du tourisme et de l'accueil au Canada en raison de la pandémie de COVID-19. La division Immobilier subit des turbulences plus difficiles, y compris les ventes de terrains, en raison du contexte des taux d'intérêt et des perspectives économiques générales, qui ont une incidence sur la demande globale de terrains d'aménagement. Par le passé, la Société n'a pas réalisé de ventes importantes au cours de la première moitié de son exercice, de sorte que les ventes de 14,3 \$ (12,3 \$ au 30 septembre 2022) sont conformes aux attentes.

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

Résultats financiers pour la période se terminant le 30 septembre 2023 :

30 SEPTEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE	
	2023	2022	2023	2022
Ventes immobilières	1,6 \$	12,2 \$	14,3 \$	12,3 \$
Attractions touristiques, aliments, boissons et autres produits d'accueil	51,3	43,9	84,0	69,5
Activités de location	14,1	13,6	26,1	26,0
Intérêts et autres produits divers	5,3	3,4	9,9	5,3
<b>Total des produits</b>	<b>72,3 \$</b>	<b>73,1 \$</b>	<b>134,3 \$</b>	<b>113,1 \$</b>
Frais généraux et administratifs	9,7	8,1	17,3	14,3
Bénéfice avant impôts	26,1	18,9	35,6	23,8
Résultat net et résultat global (après impôts)	19,0	14,9	24,6	18,5

Par entité :

	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE				POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE			
	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total
<b>30 SEPTEMBRE 2023</b>								
Ventes immobilières	- \$	- \$	1,6 \$	1,6 \$	- \$	- \$	14,3 \$	14,3 \$
Attractions touristiques, aliments, boissons et autres produits d'accueil	3,3	0,5	47,5	51,3	6,0	0,8	77,2	84,0
Activités de location	5,2	3,1	5,8	14,1	8,5	6,3	11,3	26,1
Intérêts et autres produits divers	0,7	-	4,6	5,3	1,3	0,1	8,5	9,9
<b>Total des produits</b>	<b>9,2 \$</b>	<b>3,6 \$</b>	<b>59,5 \$</b>	<b>72,3 \$</b>	<b>15,8 \$</b>	<b>7,2 \$</b>	<b>111,3 \$</b>	<b>134,3 \$</b>
Frais généraux et administratifs	1,5	0,3	7,9	9,7	1,6	0,5	15,2	17,3
Résultat avant impôts	0,2	(0,2)	26,1	26,1	(4,5)	(0,6)	40,7	35,6
Résultat global après impôts	0,2	(0,2)	19,0	19,0	(4,5)	(0,5)	29,6	24,6

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

## PRODUITS

Le total des produits générés s'est élevé à 72,3 \$ au cours du deuxième trimestre et à 134,3 \$ depuis le début de l'exercice. Il se compose de quatre sources principales :

### 1) Ventas immobilières

Les ventes de biens immobiliers se sont élevées à 1,7 \$ au cours du deuxième trimestre et à 14,3 \$ depuis le début de l'exercice. Elles comprennent les ventes de biens immobiliers aménagés à titre d'îlots et de terrains à bâtir et vendus à des constructeurs. Les produits englobent les ventes conclues dans des projets particuliers à travers le pays, en fonction des différents marchés.

Les ventes immobilières par région sont les suivantes :

30 SEPTEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE	
	2023	2022	2023	2022
Ouest	1,7 \$	1,6 \$	1,7 \$	1,7 \$
Ontario	-	10,6	12,6	10,6
Québec	-	-	-	-
Atlantique	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1,7 \$</b>	<b>12,2 \$</b>	<b>14,3 \$</b>	<b>12,3 \$</b>

La Société a généré un bénéfice brut sur les ventes de biens immobiliers de 0,4 \$ (ou 26,4 %) au cours du deuxième trimestre et de 3,8 \$ (ou 26,5 %) depuis le début de l'exercice. Les ventes de biens immobiliers de la Société sont habituellement relativement faibles au premier semestre, car elles ont généralement lieu au cours du deuxième semestre de l'exercice de la Société.

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

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

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

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

Les produits de la Tour CN sont de 48,4 \$ au deuxième trimestre et de 78,7 \$ depuis le début de l'exercice en cours. Les produits depuis le début de l'exercice étaient supérieurs de 14,4 \$ à ceux enregistrés lors de la période correspondante de l'exercice précédent. Le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (« BAIIA ») de la Tour CN a représenté un profit de 29,4 \$ pour le deuxième trimestre et de 44,1 \$ depuis le début de l'exercice en cours, une hausse de 3,7 \$ et de 6,9 \$ comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent, respectivement. Jusqu'à présent, la Tour CN a accueilli plus de 1,2 million de visiteurs, soit environ 0,2 million de plus qu'au cours de la période correspondante de l'exercice précédent.

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

Les produits de la SVPM, y compris ceux du CSM, se sont chiffrés à 3,3 \$ pour le deuxième trimestre et à 6,0 \$ depuis le début de l'exercice. Ils sont comparables à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. Le principal moteur de cette hausse a été les produits de stationnement, ainsi que les ventes de billets. Le CSM a généré des produits de 3,7 \$ des ventes de billets (3,2 \$ au cours de la période correspondante de l'exercice précédent), grâce aux près de 280 000 visiteurs reçus à son cinéma IMAX et à ses expositions.

Le Parc Downsview a enregistré des produits de 0,5 \$ pour le deuxième trimestre et de 0,8 \$ depuis le début de l'exercice en cours, provenant de ses programmes et de ses événements. Ils sont comparables à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent.

### 3) Activités de location

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

Les produits de location respectifs de 14,1 \$ et 26,1 \$ réalisés au cours du deuxième trimestre et depuis le début de l'exercice ont été générés par les stocks de biens immobiliers qui sont à diverses étapes d'aménagement et par d'autres biens immobiliers de la SIC, de la SVPM et de PDP. Les produits de location sont constants d'une période à l'autre.

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	
	2023	2022	2023	2022
Ouest	3,2 \$	3,4 \$	6,3 \$	6,6 \$
Ontario	5,7	5,1	11,2	11,0
Québec	5,2	5,1	8,6	8,4
<b>Total</b>	<b>14,1 \$</b>	<b>13,6 \$</b>	<b>26,1 \$</b>	<b>26,0 \$</b>

La Société a généré des produits de 4,5 \$ (ou 31,8 %) pour le deuxième trimestre et de 4,9 \$ (ou 18,6 %) depuis le début de l'exercice de ses activités de location. Le bénéfice de location pour la période est comparable à celui de la période correspondante de l'exercice précédent.

### 4) Intérêts et autres produits divers

Les intérêts et les produits divers s'élevaient à 9,9 \$ pour la période, soit en hausse de 4,6 \$ à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. Les intérêts et autres produits divers comprennent principalement des intérêts sur les placements à court terme, la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les créances à long terme, ainsi que des dons et des produits de parrainage de la SVPM. Les principaux facteurs de l'augmentation des produits pour la période, comparativement à la période correspondante de l'exercice précédent, sont les taux d'intérêt plus élevés sur les soldes de trésorerie de la Société.

## DIVERS

### FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS

Les frais généraux et administratifs se chiffraient à 9,7 \$ pour le deuxième trimestre et à 17,3 \$ pour la période, respectivement. Ils étaient supérieurs de 3,0 \$ par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent, principalement en raison des frais généraux supplémentaires pour soutenir la génération de produits additionnels et d'initiatives importantes de la Société.

### IMPÔTS

La Société a eu une charge d'impôts exigible nette de 11,0 \$ au cours de la période, qui est en grande partie une charge d'impôts exigible. La charge d'impôts exigible a augmenté par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent en raison de l'augmentation du résultat imposable de la SIC. La situation actuelle de la Société concernant les actifs d'impôts différés de la SVPM correspond à sa situation au 31 mars 2023, laquelle consiste à ne pas comptabiliser les avantages des actifs d'impôts différés de la SVPM, qui sont principalement attribuables aux pertes autres que des pertes en capital et aux différences temporaires, car il est peu probable qu'ils soient utilisés dans l'avenir. Il en résulte qu'au cours de la période actuelle, 1,3 \$ d'avantages découlant des actifs d'impôts différés de la SVPM n'ont pas été comptabilisés. Une fois ajusté pour les actifs d'impôts différés de la SVPM non comptabilisés, le taux d'imposition effectif de 27,2 % pour la période est semblable aux taux prévus par les dispositions législatives.

## SITUATION FINANCIÈRE

### ACTIFS

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

	30 SEPTEMBRE 2023	31 MARS 2023
Trésorerie et équivalents de trésorerie	218,8 \$	245,5 \$
Stocks	452,4	445,0
Immobilisations corporelles	160,5	161,3
Actifs d'impôts différés à recouvrer	69,2	69,1
Créances à long terme	64,4	63,9
Immeubles de placement	28,3	28,5
Créances clients et autres actifs	55,8	67,5
<b>Total</b>	<b>1 049,4 \$</b>	<b>1 080,8 \$</b>

### TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La Société conserve des niveaux élevés de liquidités afin d'être en mesure de saisir d'éventuelles possibilités et de faire face aux risques potentiels de devoir mobiliser rapidement des sommes importantes. Au 30 septembre 2023, les soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières, totalisaient 218,8 \$.

Au cours de la période, la Société a également investi 26,7 \$ en immobilisations tant dans l'immobilier que dans les attractions touristiques, a versé un dividende de 10,0 \$ à son actionnaire, a payé ses impôts exigibles de l'exercice précédent et ses acomptes provisionnels pour la période, a effectué un paiement provisoire de 25,4 \$ au titre de sa provision pour les PERI de la SVPM, et a financé son fonds de roulement.

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

## **STOCKS**

Les stocks de la Société incluent 110,2 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement futur (110,2 \$ au 31 mars 2023), 342,2 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (334,8 \$ au 31 mars 2023) et 0 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (0 \$ au 31 mars 2023).

Les biens immobiliers destinés à l'aménagement futur se trouvent à divers stades de planification en date du 30 septembre 2023. La Société s'attend à ce qu'une tranche de plus de 90,0 \$ de ces stocks soit classée comme des biens immobiliers en voie d'aménagement au cours des douze prochains mois après l'obtention de diverses approbations de planification.

Les stocks sont comptabilisés au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation. Au cours de la période, aucune dépréciation ou reprise de dépréciation n'a été incluse dans l'état consolidé du résultat global.

La Société a engagé des dépenses de 10,8 \$ sur ces stocks de biens immobiliers au cours du deuxième trimestre et de 18,9 \$ pour la période, comparativement à 14,7 \$ et 22,9 \$ 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 réalisés par la Société dans ses biens immobiliers continuent de bénéficier de rendements prévisionnels rentables. Ils s'inscrivent dans la volonté de la Société de créer une plus-value pour les communautés locales dans lesquelles ses projets d'aménagement se déroulent.

## **IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

Les immobilisations corporelles se composent principalement de la Tour CN, du Parc Downsview, du CSM et du VPM. Les dépenses en immobilisations sont affectées aux immobilisations corporelles pour conserver et rehausser la qualité supérieure de l'infrastructure, maintenir les systèmes de sécurité des personnes et améliorer le cycle de vie des biens.

La Société évalue activement ses budgets et ses prévisions relatifs à ses immobilisations corporelles afin de déterminer les répartitions appropriées des ressources et le moment des dépenses.

Les acquisitions d'immobilisations se sont élevées à 4,4 \$ au deuxième trimestre et à 7,0 \$ pour la période, comparativement à 5,9 \$ et 7,5 \$ lors des périodes correspondantes de l'exercice précédent. Actuellement, la Société est sur le point de terminer un projet de 21,0 \$ à la Tour CN pour moderniser sa terrasse extérieure. Ce projet, qui a été lancé au cours de l'exercice financier 2021/22, devrait être presque terminé d'ici la fin de l'exercice financier 2023/24. Les dépenses en immobilisations fluctuent d'une période à l'autre, selon les sommes requises et prévues pour les immobilisations corporelles.

Il y a eu un amortissement des charges non monétaires de 3,0 \$ au cours du deuxième trimestre et de 6,1 \$ pour la période, comparativement à 3,5 \$ et 6,9 \$ lors des périodes correspondantes de l'exercice précédent. Ces dépenses excluent les frais de réparation et d'entretien.

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

L'actif d'impôts différés net à recouvrer de 69,2 \$ est principalement attribuable aux différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et celle des passifs aux fins de présentation de l'information financière, qui sont inférieures à la valeur utilisée à des fins fiscales pour les terrains de Downsview. Le solde au 30 septembre 2023 correspond à celui du 31 mars 2023.

Conformément à sa situation au 31 mars 2023, la Société ne comptabilise pas les actifs d'impôts différés de la SVPM, car il n'est pas probable qu'ils soient utilisés dans l'avenir. Il en résulte que des différences temporaires brutes de plus de 165,0 \$, soit environ 44,0 \$ d'actif d'impôts différés, ne sont pas comptabilisées.

L'actif d'impôts différés doit être majoritairement réalisé à la vente de terrains en voie d'aménagement au cours des prochaines années.

## **CRÉANCES À LONG TERME**

Les créances à long terme de 64,4 \$ comprennent des sommes à recevoir de la part des partenaires de coentreprises tiers. Les créances à long terme représentent principalement la quote-part proportionnelle des obligations des partenaires tiers relatives aux billets à ordre sur certains biens immobiliers.

## **IMMEUBLES DE PLACEMENT**

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

## **CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS**

Les créances clients et autres actifs incluent la partie courante des impôts à recouvrer, des loyers à recevoir, des créances diverses, des actifs payés d'avance, des placements à court terme et les stocks de la Tour CN. Au 31 mars 2023, le solde comprenait 17,3 \$ relatif à un bien immobilier vendu au cours des exercices précédents pour lequel une créance a été reçue en mars 2023 en raison du respect de certaines conditions. La créance a été recouvrée au début d'avril 2023. Le recouvrement de cette créance a été partiellement compensé par le financement des paiements annuels d'impôt foncier dans certaines municipalités, le calendrier des factures importantes aux partenaires et aux clients et les primes d'assurance. Ces paiements augmentent tous le solde des comptes clients et, dans le cas des impôts fonciers et des primes d'assurance, sont généralement effectués par la Société à la fin du premier trimestre ou au cours du deuxième trimestre de chaque année.

## 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 2023	31 MARS 2023
Facilités de crédit	56,2 \$	52,7 \$
Effets à payer	302,1	299,5
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	26,9	44,1
Provisions	7,4	35,6
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	7,5	8,5
Produits différés	8,2	8,0
Passifs d'impôts et autres passifs	3,7	9,7
Total des passifs	412,0 \$	458,1 \$
Surplus d'apports	181,2	181,2
Résultats non distribués	456,2	441,5
	637,4	622,7
Total des passifs et des capitaux propres	1 049,4 \$	1 080,8 \$

## FACILITÉS DE CRÉDIT

La Société bénéficie de deux facilités de crédit.

PDP dispose d'une facilité de crédit renouvelable à vue de 100,0 \$ non garantie. La facilité de crédit peut être utilisée au moyen d'emprunts, d'acceptations bancaires et de lettres de crédit. Au 30 septembre 2023, PDP avait utilisé 63,3 \$ (59,8 \$ au 31 mars 2023), dont 7,1 \$ (7,1 \$ au 31 mars 2023) avaient servi à garantir des lettres de crédit en cours. Les emprunts de la facilité de crédit ont été principalement utilisés pour financer la construction et l'aménagement des terrains de Downsview, mais ils servent également à soutenir les investissements réalisés au Parc Downsview. Au cours de la période, la Société a diminué le crédit disponible de 3,5 \$, principalement en raison d'avances de fonds sur la facilité pour financer ces investissements.

La SIC dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 100,0 \$, prioritaire, non garantie. La facilité de crédit peut être utilisée pour garantir les lettres de crédit en cours. Au 30 septembre 2023, la SIC avait utilisé 19,0 \$ (19,5 \$ au 31 mars 2023) comme garantie pour des lettres de crédit en cours.

Les facilités de crédit contiennent certaines clauses financières. Au 30 septembre 2023, la Société respectait toutes ses clauses financières relatives aux facilités de crédit.

## EFFETS À PAYER

Les effets à payer sont émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers et sont remboursables au gouvernement. Ces effets sont remboursables, dans la plupart des cas, à la première des dates suivantes : à leur échéance, entre 2023 et 2050, ou à la date à laquelle devient disponible le produit net de la vente des biens immobiliers par la Société pour lesquels ces effets sont émis. Il existe des exceptions à cette approche lorsque, dans un nombre limité de cas, les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir de reporter le paiement, par la Société, des montants qui sont exigibles et remboursables. Les effets à payer ne portent pas intérêt. À des fins de comptabilité, ils doivent être évalués à leur juste valeur à l'acquisition. Par conséquent, un effet à payer peut être escompté, en fonction des caractéristiques précises des effets à payer (voir section « Principales estimations comptables »), ce qui peut entraîner des intérêts débiteurs sans effet sur la trésorerie.

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

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

EXERCICES SE TERMINANT LE 31 MARS (RESTE DE L'ANNÉE)	2024	15,0	\$
	2025	7,9	
	2026	52,5	
	2027	65,6	
	2028	9,7	
	Exercices ultérieurs	161,9	
Total partiel		312,6	
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		10,5	
		302,1	\$

## DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont inférieures au solde du 31 mars 2023, ce qui s'explique principalement par l'effet temporel. Dans tous les cas, il s'agit de dettes fournisseurs et de charges à payer engagées dans le cours normal des activités. La Société continue de payer ses fournisseurs de manière conforme aux modalités de paiement.

## PROVISIONS

Les provisions représentent des obligations de la Société dont l'échéance ou le montant est incertain. Elles sont constituées en grande partie des frais pour achever les projets de biens immobiliers vendus. Au cours de la période, la Société a effectué un paiement provisoire correspondant à la totalité du montant des PERI évalués par la ville de Montréal impayés, à savoir 25,4 \$, ramenant ainsi sa provision pour les PERI de la SVPM à zéro. La Société continue de contester les évaluations des PERI de la SVPM. Elle a également dépensé 2,8 \$ au titre de ses provisions environnementales pour des projets immobiliers.

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

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

## PRODUITS DIFFÉRÉS

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

## PASSIFS D'IMPÔTS ET AUTRES PASSIFS

Les passifs d'impôts représentent les impôts sur le revenu exigibles ou cumulés de la Société. Le solde de près de 10,0 \$ de l'exercice précédent a été entièrement payé au cours de la période. La diminution par rapport au solde au 31 mars 2023 est attribuable au paiement des impôts sur le revenu de l'exercice précédent, déduction faite des acomptes provisionnels versés au cours de la période. Le solde actuel représente en grande partie le montant estimé des impôts sur le revenu payable pour la période, diminué des acomptes provisionnels versés.

## RESSOURCES, RISQUES ET LIENS

### RESSOURCES EN CAPITAL ET LIQUIDITÉS

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

Les ressources en capital dont dispose la Société au 30 septembre 2023 et au 31 mars 2023 sont les suivantes :

	30 SEPTEMBRE 2023	31 MARS 2023
Trésorerie et équivalents de trésorerie	218,8 \$	245,5 \$
Placements à court terme	4,5	-
Facilités de crédit restantes a)	36,7	40,2

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Société ont diminué de 26,7 \$ au cours de la période, ce qui s'explique principalement par :

- un paiement provisoire de 25,4 \$ pour les PERI de la SVPM, et des paiements totalisant 2,9 \$ au titre de provisions environnementales et de provisions pour les coûts d'achèvement de certains projets immobiliers;
- des investissements pour un montant de 26,8 \$ dans les stocks des biens immobiliers, en immobilisations corporelles et en immeubles de placement;
- un versement de dividende de 10,0 \$ à l'actionnaire de la Société;
- une augmentation des placements à court terme de 4,5 \$;
- des versements d'impôt sur le revenu/acomptes provisionnels totalisant 17,3 \$.

Cette diminution a été partiellement compensée par :

- des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, hormis les dépenses en immobilisations dans les biens immobiliers, les versements d'impôt et les paiements au titre de provisions, de 50,8 \$ au total pour la période;
- les intérêts reçus de 6,1 \$;
- une avance en espèce nette sur les facilités de crédit de 3,5 \$.

L'excédent net du fonds de roulement de la Société au 30 septembre 2023 et au 31 mars 2023 est le suivant :

	30 SEPTEMBRE 2023	31 MARS 2023
Trésorerie et équivalents de trésorerie	218,8 \$	245,5 \$
Autres actifs à court terme (hormis les stocks)	48,1	53,2
<b>Total des actifs à court terme</b>	<b>266,9 \$</b>	<b>298,7 \$</b>
Partie courante des effets à payer	22,9	20,8
Autres passifs à court terme	99,2	147,9
<b>Total des passifs à court terme</b>	<b>122,1 \$</b>	<b>168,7 \$</b>
<b>Excédent net du fonds de roulement</b>	<b>144,8 \$</b>	<b>130,0 \$</b>

Le total des actifs courants (hormis les stocks) au 30 septembre 2023 a diminué de 31,8 \$ depuis le 31 mars 2023, principalement en raison d'investissements de capitaux dans les projets immobiliers et d'attractions touristiques de la Société, de paiements au titre de provisions et du versement d'un dividende à son actionnaire, partiellement compensés par des flux de trésorerie provenant de ses activités. Le total des passifs à court terme a diminué de 46,6 \$ par rapport au 31 mars 2023 en raison de la diminution des dettes fournisseurs, de la diminution de la partie courante des effets à payer, des paiements au titre de provisions, des versements d'impôt sur le revenu, partiellement compensés par des emprunts en espèces supplémentaires sur les facilités de crédit.

La Société estime que ses ressources en capital et son excédent net du fonds de roulement, ainsi que les flux de trésorerie générés par les activités d'exploitation et de financement, lui ont permis de répondre aux besoins de liquidités à court et à long terme.

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

- Financer les déficits d'exploitation de certaines des attractions touristiques et des frais généraux de la Société;
- Financer les dépenses récurrentes;
- Gérer les facilités de crédit courantes;
- Financer l'aménagement continu des stocks et des biens de placement;
- Financer les exigences de fonds afin de maintenir et d'améliorer ses immobilisations corporelles;
- Fournir un financement pour les montants des provisions;
- Financer les activités d'investissement, lesquelles peuvent inclure :
  - L'acquisition de biens immobiliers;
  - Le remboursement de billets;
  - Des dépenses en immobilisations discrétionnaires;
- Effectuer des distributions à son seul actionnaire.

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

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

## **GESTION DES RISQUES**

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

Le Conseil d'administration a la responsabilité globale d'assurer une gouvernance des risques et de superviser l'identification, par la direction, des principaux risques auxquels la Société fait face et de mettre en œuvre des processus d'évaluation appropriés pour gérer ces risques. Les cadres supérieurs sont responsables de l'identification et de l'évaluation des risques, de la définition des contrôles et des mesures pour réduire les risques au minimum, tout en se concentrant sur les objectifs opérationnels de la Société.

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

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

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

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

## **RISQUES ET INCERTITUDES**

Dans cette partie figure un examen des facteurs que la Société estime être importants et qui pourraient nuire à ses activités, à sa situation financière et à ses résultats d'exploitation. Les risques énumérés ci-dessous ne sont pas les seuls risques qui peuvent toucher la Société. D'autres risques encore inconnus à ce jour ou jugés négligeables par la Société pour le moment pourraient aussi avoir une incidence défavorable importante sur les activités à venir et le fonctionnement de la Société.

### **RISQUES MACROÉCONOMIQUES GÉNÉRAUX**

Les activités et le rendement de la Société sont touchés par la conjoncture économique générale, notamment l'activité économique et l'incertitude économique, ainsi que les taux d'emploi et les taux de change.

Dans son dernier *Rapport sur la politique monétaire* d'octobre 2023, la Banque du Canada note que l'inflation mondiale diminue grâce à des taux directeurs plus élevés et à des conditions financières tendues qui ralentissent la demande et réduisent les pressions sur les prix, mais que l'inflation dans le secteur des services demeure tenace.

L'économie mondiale ralentit, mais les États-Unis continuent de faire preuve d'une résilience inattendue en poursuivant leur croissance modérée, alors que de nombreux autres pays/régions prévoient une contraction économique au troisième trimestre.

Dans l'économie canadienne, le taux d'inflation était de 3,8 % en septembre. En juin, le taux d'inflation était de 2,8 %. C'était la première fois depuis le milieu de l'année 2021 que le taux d'inflation canadien se situait dans la cible de maîtrise de l'inflation de la Banque du Canada, comprise entre 1 % et 3 %. Les taux d'inflation oscillent entre 2,8 % et 4,0 % depuis juin 2023. On craint que la poursuite de la baisse de l'inflation ne prenne plus de temps que prévu, l'inflation devant s'établir autour de 3,5 % au cours du premier semestre de 2024, puis tomber à 2,5 % pendant le reste de l'année 2024. La Banque du Canada prévoit que le taux d'inflation moyen pour 2025 sera de 2,2 %. Le ralentissement de l'économie contribue à atténuer les pressions sur les prix. Il est important de noter que toutes les hausses de prix ne suivent pas la même tendance. L'ampleur des pressions inflationnistes sur l'indice canadien des prix à la consommation (IPC) a été assez importante au cours des dernières années, plus des deux tiers des biens composant le panier de l'IPC ayant augmenté de plus de 5,0 % sur douze mois. Récemment, cette volatilité au sein du panier de l'IPC s'est réduite, moins de la moitié des articles augmentant de plus de 5,0 % par an. Les prévisions des économistes pour le taux d'inflation moyen pour 2023 sont généralement de l'ordre de 3,3 % à 3,9 %, la plupart prévoyant que d'ici décembre 2023, les taux d'inflation seront inférieurs au taux moyen pour l'année et de l'ordre de 3,0 % à 3,5 %.

La Banque du Canada a récemment suspendu les augmentations de son taux d'intérêt débiteur à un jour (« taux directeur »), car l'inflation, bien que tenace, a diminué. De mars 2022 à juillet 2023, la Banque du Canada a augmenté son taux directeur de 475 points de base, pour le faire passer à 5,00 %, son plus haut

taux depuis plus de 20 ans, avant de le maintenir à 5,00 %. L'incidence de ces changements semble avoir eu l'effet souhaité sur l'inflation, puisque le taux d'inflation est passé de 8,1 % en juin 2022 à 3,8 % en septembre 2023. Toutefois, certains économistes estiment que le resserrement historiquement agressif auquel la Banque du Canada a procédé depuis mars 2022 est trop agressif, car l'économie n'en a pas encore ressenti tous les effets. Les prévisions pour 2023 concernant le taux directeur moyen de la Banque du Canada sont généralement comprises entre 5,00 % et 5,25 %.

Dans son *Rapport sur la politique monétaire* d'octobre 2023, la Banque du Canada fait état de projections de croissance économique en 2023 de 1,2 %, ce qui est inférieur à la croissance projetée de 1,8 % dans son *Rapport sur la politique monétaire* d'août 2023. La Banque du Canada prévoit une croissance de 0,9 % de l'économie canadienne en 2024, ce qui est inférieur à la croissance de 1,2 % prévue dans son rapport précédent, et de 2,5 % en 2025.

En octobre 2023, le taux de chômage au Canada a augmenté de 0,2 % pour atteindre 5,7 %. Octobre 2023 a été le premier mois depuis juillet 2023 où le taux a évolué; le taux actuel est le plus élevé depuis plus de 18 mois, mais il reste inférieur à la moyenne historique. Dans son dernier rapport trimestriel *Tourisme en bref* du premier trimestre de 2023, Destination Canada a indiqué que le taux de chômage dans le secteur du tourisme était de 6,0 % en mars 2023, soit 7,0 % de moins qu'en mars 2021, mais 0,6 % de plus qu'en mars 2022. Dans le même rapport, Destination Canada a signalé qu'à la fin de décembre 2022, la population active dans le secteur du tourisme enregistrait toujours un recul de 4,2 % sur les valeurs d'avant la pandémie, ce qui contraste fortement avec la population active canadienne en général, qui a augmenté de 5,8 % par rapport à son niveau d'avant la pandémie. Le taux de chômage au Canada devrait rester stable jusqu'à la fin de l'année 2023, autour de 5,5 %, et augmenter pour se situer entre 5,6 % et 6,4 % en 2024.

Les conflits mondiaux, comme ceux qui sévissent actuellement en Europe de l'Est et au Moyen-Orient, peuvent avoir des répercussions importantes dans le monde entier, notamment des implications macroéconomiques significatives sur les économies, y compris les matières premières, ce qui peut créer une incertitude et une volatilité importantes.

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

## **RISQUES RELATIFS À LA DIVISION IMMOBILIER**

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

### **Logement**

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

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») a publié son rapport *Perspectives du marché de l'habitation* à la fin d'avril 2023. Dans son rapport, la SCHL signale que la baisse des prix des logements devrait se poursuivre sur le marché canadien, comme ce fut le cas au cours des derniers mois, mais l'abordabilité continuera d'être un enjeu en raison de la hausse des frais d'intérêt et du niveau toujours élevé des prix des propriétés. L'affaiblissement de l'offre, notamment la baisse importante des mises en chantier prévues en 2023 par rapport à la période 2020-2022, continuera de miner l'abordabilité du logement. Le problème de l'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants peut inciter des acheteurs potentiels à opter pour la location, augmentant ainsi la demande sur le marché locatif, tout comme les niveaux élevés d'immigration. Cette demande accrue dans le contexte de l'offre toujours limitée

pourrait faire grimper les loyers dans des marchés locatifs déjà restreints.

En septembre 2023, la SCHL a publié une mise à jour de son rapport sur l'estimation des écarts de l'offre de juin 2022, dans lequel elle estime quelle quantité de logements supplémentaires est nécessaire pour rétablir l'abordabilité. La nouvelle estimation montre que l'écart de l'offre reste de 3,5 millions de logements supplémentaires d'ici à 2030, ce qui renforce la nécessité d'augmenter l'offre pour favoriser l'abordabilité.

L'Association canadienne de l'immeuble (« ACI ») a déclaré dans son communiqué d'octobre 2023 que les ventes résidentielles nationales ont reculé de 1,9 % en septembre par rapport à août, mais augmenté de près de 2,0 % par rapport à septembre 2022. Les ventes mensuelles de septembre 2023 se rapprochent de la moyenne mensuelle sur 10 ans. L'ACI a indiqué que le ralentissement des ventes et l'augmentation des nouvelles inscriptions, combinés à des taux d'intérêt élevés, entraîneront probablement un ralentissement du marché jusqu'à l'année prochaine. L'ACI a déclaré que le prix moyen des maisons au Canada en septembre 2023 était en hausse d'environ 2,0 % par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cela étant dit, il y a une grande divergence dans la façon dont les marchés locaux fonctionnent à travers le Canada, comme en témoigne le fait que l'Alberta et le Québec sont en hausse d'environ 6,0 % sur douze mois, alors que l'Ontario est en hausse d'environ 2,0 % et que l'Île-du-Prince-Édouard est en baisse d'environ 4,0 %.

En septembre 2023, on comptait 3,7 mois d'inventaire à l'échelle nationale, ce qui représente une légère augmentation par rapport au trimestre précédent, mais reste inférieur à la moyenne de dix ans d'environ cinq mois. Sous l'effet de la hausse des inscriptions et de la baisse du volume des ventes, le ratio ventes-nouvelles inscriptions était de 52 % en septembre 2023, en baisse par rapport aux 68 % du mois d'avril. La moyenne à long terme se situe autour de 55 %, ce qui indique généralement un marché plus équilibré, et en septembre 2023, c'est la première fois depuis janvier 2023 que le ratio ventes-nouvelles inscriptions est tombé en dessous de la moyenne à long terme.

En ce qui concerne le marché locatif, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a publié son *Rapport sur le marché locatif* de 2022 en janvier 2023 dans lequel elle indiquait que la demande dépassait l'offre, ce qui créait des problèmes de disponibilité et d'abordabilité pour les locataires. Le *Rapport sur le marché locatif* précise que l'offre d'appartements construits expressément pour la location a augmenté de 2,6 % entre octobre 2021 et octobre 2022, ce qui a donné lieu à des stocks supplémentaires de 55 000 unités, soit la plus forte augmentation en un an depuis 2013. Cependant, la demande a éclipsé l'offre supplémentaire ajoutée aux stocks en raison d'une migration nette beaucoup plus élevée, d'emplois stables pour les jeunes ménages et de taux d'intérêt plus élevés (qui entraînent généralement une plus grande propension à la location). Le taux d'inoccupation moyen à l'échelle nationale pour les appartements construits expressément pour la location est descendu à 1,9 % en octobre 2022, soit le niveau le plus bas depuis 2021, où il avait atteint 3,1 % en octobre 2021. À titre d'exemple, la moyenne nationale sur 30 ans est de 3,2 %. Le *Rapport sur le marché locatif* a également indiqué que le loyer annuel moyen a augmenté de 5,6 % au cours de l'année, comparativement à 3,0 % l'année précédente, et que l'augmentation de 2022 constituait un nouveau sommet annuel et dépassait largement la moyenne annuelle de 2,8 % au cours des 30 dernières années.

Dans son rapport sur les loyers de novembre 2023, Urbanation a noté que le taux de croissance annuel des loyers était de 9,9 %, en baisse par rapport aux plus de 11 % du mois précédent, mais toujours bien au-dessus des augmentations annuelles historiques des loyers.

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

De manière générale, les perspectives pour le marché de l'habitation canadien sont une variabilité dans

tout le pays; il existe des risques et des incertitudes propres à chacun des marchés locaux de Vancouver, Edmonton, Calgary, Toronto, Ottawa, Montréal, Halifax et Saint-Jean de Terre-Neuve, où la Société détient actuellement des biens immobiliers.

## Bureaux

Selon le rapport de Colliers du troisième trimestre de 2023, intitulé *National Market Snapshot* et publié à la fin du mois de septembre 2023, le taux d'inoccupation des bureaux au Canada dépasse maintenant 14,0 %, ce qui représente une augmentation de plus de 1,0 % au cours de l'année écoulée. Les taux d'inoccupation des bureaux sont en hausse au Canada depuis 3,5 ans, ce qui coïncide avec le début de la pandémie de COVID-19. Cependant, malgré l'augmentation des taux d'inoccupation, le loyer net moyen demandé est en hausse d'environ 1 \$ le pied carré, à 21,08 \$, par rapport à l'année précédente. Le taux d'inoccupation des bureaux, en particulier dans les grands marchés des centres-villes, a continué de grimper, les centres urbains étant aux prises avec le travail hybride et le retour au bureau.

Dans son rapport intitulé *Statistiques sur l'immobilier des bureaux au Canada au T3 2023*, CBRE a indiqué que le taux d'inoccupation a atteint 18,2 % à l'échelle nationale, ce qui est comparable au taux d'inoccupation d'il y a un trimestre. Dans son rapport, CBRE a fait remarquer que l'absorption nette au cours du trimestre était en baisse de 0,5 million de pieds carrés supplémentaires. Au cours de l'année écoulée, l'absorption nette a diminué de plus de 6,0 millions de pieds carrés. L'augmentation du taux d'inoccupation des bureaux en sous-location s'est ralentie au cours du trimestre et se maintient maintenant à 3,4 % du parc immobilier. Par conséquent, CBRE a souligné que les projets d'aménagement de bureaux en gestation diminuent parce que les promoteurs mettent largement en veilleuse leurs projets dans le contexte actuel. Si la baisse de l'activité de construction se poursuit, les projets de nouveaux bureaux livrés au second semestre de 2023 pourraient atteindre leur plus bas niveau depuis 2005. CBRE a également fait remarquer que les segments des immeubles de catégorie A et de catégorie B dans les marchés des centres-villes et des banlieues ne se comportent pas tous de façon uniforme, le taux d'inoccupation des bureaux de catégorie B dans les centres-villes augmentant plus rapidement que celui des autres marchés alors que le segment des immeubles de catégorie B dans les banlieues se porte bien comparativement aux autres marchés.

## Industriel

Dans son rapport intitulé *National Market Snapshot*, Colliers signale que le taux d'inoccupation des locaux industriels au Canada restait très bas à 1,5 % en septembre 2023. Selon Colliers, les loyers continuent d'augmenter, le loyer moyen par pied carré pour les locaux industriels étant de 14,93 \$, soit plus de 3,0 \$ de plus qu'il y a un an et plus de 0,90 \$ de plus qu'il y a à peine trois mois. Les prévisions pour la demande en locaux industriels restent très fortes. Les niveaux des stocks en construction demeurent historiquement élevés, mais comparativement à l'ensemble des stocks, ils ne sont pas importants. CBRE a indiqué dans son rapport intitulé *Statistiques sur l'immobilier des bureaux au Canada au T3 2023* que le taux d'inoccupation a légèrement augmenté de 40 points de base au cours du trimestre par rapport à 2,5 % en juin 2023. Le taux moyen historique sur 15 ans est de 4,8 %. À l'instar du rapport *National Market Snapshot* de Colliers, CBRE a signalé une hausse d'environ 12 % des prix du pied carré sur 12 mois à l'échelle nationale. Son rapport indique que 11,0 millions de pieds carrés de nouvelles constructions ont été livrés au cours du troisième trimestre de 2023. Le Canada est en passe de livrer près de 44,0 millions de pieds carrés de nouvelles constructions cette année, ce qui constituerait un record.

## Autre

Les prix du pétrole peuvent entraîner des répercussions importantes sur l'économie canadienne, y compris l'inflation. Les prix du pétrole, en particulier l'escompte sur le prix du pétrole canadien, jouent un rôle considérable dans l'économie à Terre-Neuve-et-Labrador, en Saskatchewan et en Alberta, et peuvent influencer sur la demande de logements, en raison des répercussions négatives sur l'emploi et le revenu des ménages. Les prix de référence du pétrole, qui se négociaient autour de 78 \$ US le baril le 14 novembre 2023, demeurent un facteur de risque, d'occasion et d'incertitude pour la Société, tout

particulièrement dans les provinces et les municipalités qui dépendent fortement du secteur pour l'emploi. L'écart entre les prix de référence et les prix du pétrole canadien a augmenté, se situant à environ 27 \$ US le baril au cours du dernier trimestre, alors qu'il oscillait largement autour de 20 \$ US au cours de la dernière année. Les prix de référence aux États-Unis et au Canada continuent d'être volatils en raison de divers facteurs, comme l'indiquent les prix américains qui ont varié de 75 \$ US le baril à 94 \$ US le baril au cours du dernier trimestre, tandis que les prix canadiens ont varié de 49 \$ US le baril à 74 \$ US le baril au cours du trimestre. Les prix du pétrole accusent une légère baisse par rapport au trimestre précédent. Les prix de référence aux États-Unis sont comparables à ceux de l'année précédente, tandis que les prix de référence au Canada sont les plus bas depuis un an. Les prix du pétrole plus élevés sont généralement considérés comme un élément positif pour les économies de l'Alberta, de la Saskatchewan et de Terre-Neuve-et-Labrador; mais ils ont également été attribués à l'accroissement de l'inflation auquel nous assistons actuellement.

En conclusion, les perspectives pour le logement semblent confrontées à des vents contraires importants dans certaines parties du pays, les taux d'intérêt étant à leur plus haut niveau depuis 20 ans et les indicateurs montrant une croissance économique lente, mais il y a un besoin d'offre supplémentaire pour faciliter l'abordabilité. Les perspectives du marché de l'immobilier de bureaux sont plus baissières qu'il y a un an, avec une augmentation de l'inoccupation des bureaux, en particulier des bureaux urbains, au point que les projets de reconversion de bureaux urbains ont le vent en poupe. Tant pour le logement que pour les bureaux, la situation demeure incertaine à court et à long terme et varie d'une région à l'autre du pays, surtout en raison des facteurs macroéconomiques décrits ci-dessus, tandis que la nécessité de construire davantage de logements reste une préoccupation majeure du public.

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

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

## **RISQUES RELATIFS À LA DIVISION ATTRACTIONS**

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

La demande locale et nationale est un facteur important de la solide performance de la Tour CN et du CSM. De plus, la Tour CN compte sur les visiteurs internationaux, en particulier les visiteurs américains. Le rapport *Arrivées pour une nuit ou plus en août 2023 en bref* de Destination Canada signale que le nombre d'arrivées internationales au Canada pour le mois d'août correspondait à environ 73 % des niveaux de juillet 2019, mais était en hausse de 34 % par rapport à août 2022. Toutefois, les résultats du mois d'août montrent une forte baisse par rapport au rapport de juillet, qui indiquait que les arrivées internationales représentaient 82 % des niveaux de 2019.

Dans le même rapport, Destination Canada indique que de nombreux grands marchés internationaux ont dépassé 75 % des niveaux d'août 2019 (États-Unis – 75 %, Mexique – 126 %, Royaume-Uni – 85 % et France – 79 %), mais que les marchés asiatiques sont demeurés bien en deçà des niveaux de juillet 2019 (Chine – 20 %, Japon – 43 %). Cela dit, les voyageurs du Japon et de la Chine ont augmenté depuis février 2023, et les deux pays ont largement dépassé les niveaux d'août 2022 (Chine – 254 % et Japon – 94 %). Destination Canada a prédit qu'il faudra plus de temps pour que les marchés asiatiques reviennent.

Pour mettre les choses en contexte, Destination Canada a signalé environ 1 000 000 d'arrivées internationales en provenance de la Chine et du Japon en 2019, alors qu'il n'y en a eu qu'environ 125 000 en 2022. De janvier à août 2023, le nombre approximatif d'arrivées en provenance du Japon et de la Chine était de 210 000, soit une augmentation significative par rapport à 2022, mais toujours bien en deçà des niveaux de 2019. De janvier à août 2023, le Canada a enregistré environ 18,7 millions d'arrivées

internationales, ce qui représente une hausse de 65 % par rapport à la période comparable de 2022 et d'environ 82 % par rapport à la période comparable de 2019.

Le resserrement du marché du travail constitue l'un des défis auxquels sont confrontées de nombreuses entreprises du secteur du tourisme et de l'accueil. Destination Canada a souligné dans son dernier *rapport trimestriel Tourisme en bref* du premier trimestre que 126 000 emplois touristiques restaient à pourvoir sur le marché. La pénurie de main-d'œuvre exerce une pression sur la capacité des entreprises à répondre à la demande du marché pour leurs produits et services. Elle exerce aussi une pression à la hausse sur les salaires en stimulant leur augmentation. Dans son aperçu du marché du travail pour octobre 2023, RH Tourisme Canada a indiqué que l'emploi dans le tourisme était en hausse de près de 6,0 % par rapport aux niveaux d'octobre 2022, et juste derrière les niveaux d'avant la pandémie, à 97,4 %.

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

Les taux de change peuvent avoir une incidence sur le nombre de touristes internationaux que le Canada, les marchés locaux et les attractions touristiques de la Société peuvent attirer. Le taux au 14 novembre 2023 était de 1,00 \$ US = 1,37 \$, ce qui est légèrement supérieur au taux d'il y a trois mois, mais plus élevé que le taux à la même période l'an dernier (1,00 \$ US = 1,33 \$). Il semble y avoir consensus parmi les analystes sur le fait que le taux de change entre le dollar canadien et le dollar américain s'établira en moyenne à entre 1,32 \$ et 1,39 \$ pour le reste de 2023, puis diminuera en 2024 pour se situer entre 1,28 \$ et 1,35 \$.

Un dollar canadien dévalué par rapport aux autres devises, notamment le dollar américain, aura une répercussion favorable sur les produits de la Tour CN en raison du pouvoir d'achat augmenté des touristes américains. En outre, un dollar canadien dévalué peut également dissuader les visiteurs locaux de voyager à l'étranger, choisissant plutôt des « vacances chez soi ». Inversement, une valeur élevée du dollar canadien est susceptible d'avoir une incidence contraire sur les résultats de la Tour CN.

Par le passé, plus de 80 % de la clientèle du VPM provenait de son marché local. Le CSM attire une clientèle scolaire importante. Pour continuer à attirer des visiteurs, la SVPM doit continuer à investir dans ses attractions touristiques et expositions actuelles au VPM et au CSM et s'associer à diverses organisations, tout en élaborant de nouvelles attractions touristiques et expositions, afin de renouveler les services offerts aux visiteurs.

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

## **RISQUES EN MATIÈRE DE CYBERSÉCURITÉ**

La cybersécurité est un risque clé qui doit être activement géré par les entreprises 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 et des personnes qu'elles ciblent. Le risque de cyberattaques, en particulier d'attaques parrainées par des États, reste élevé. Le Centre canadien pour la cybersécurité, dans son *Évaluation des cybermenaces nationales 2023-2024*, a déclaré que les plus grandes menaces de cybersécurité ciblant le Canada provenaient d'attaques parrainées par des États comme la Russie, l'Iran, la Chine et la Corée du Nord.

Il est essentiel que les entreprises se protègent contre la fraude financière, la perte de données sensibles et la perturbation des activités commerciales, et assurent la protection, la sûreté et la sécurité de leurs clients. Une attaque contre l'infrastructure de réseau critique et les systèmes d'information de soutien de la Société ou de ses principaux fournisseurs, si elle est couronnée de succès, pourrait compromettre les renseignements confidentiels de la Société ainsi que la confiance accordée par les parties prenantes à la capacité de la Société de détenir et de préserver les données et les renseignements sensibles, en plus de présenter des risques pour la sécurité physique. Ces attaques peuvent entraîner des conséquences négatives, notamment des coûts de correction d'erreurs, un manque à gagner, des litiges et une atteinte à la réputation.

Afin de protéger ses renseignements, la Société investit dans des technologies et dans la formation de son personnel et examine continuellement ses stratégies d'atténuation en fonction des pratiques exemplaires de l'industrie. Au fur et à mesure de l'évolution du risque pour la cybersécurité et de la cybercriminalité, la Société devra 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.

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

## **RISQUES RELATIFS AUX TAUX D'INTÉRÊT ET AU FINANCEMENT**

La Société juge qu'elle a géré efficacement le risque de taux d'intérêt. Ses effets à payer ne portent pas intérêt et sont remboursables selon la première de ces éventualités : à leur échéance, entre 2023 et 2050, ou à la date à laquelle devient disponible le produit net de la vente des biens immobiliers par la Société pour lesquels ces effets sont émis, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut exiger un paiement qui ne dépend pas des flux de trésorerie des biens immobiliers.

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

L'une des facilités de crédit de la Société arrive à échéance en mars 2024. L'incapacité de la Société de renouveler ou de remplacer la facilité de crédit pourrait constituer un risque de liquidité important pour la Société. La direction s'emploie activement à atténuer ce risque en communiquant avec des institutions financières pour renouveler ou remplacer cette facilité par une facilité similaire avant son expiration, tout en maintenant des niveaux suffisants de trésorerie et d'équivalents de trésorerie.

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

## **RISQUE DE CRÉDIT**

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

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

Les comptes clients de la Société comprennent presque exclusivement des soldes exigibles. La Société effectue fréquemment un examen de ses créances et, au besoin, établit une provision appropriée pour les créances douteuses. Au 30 septembre 2023, le solde des loyers à recevoir et des créances diverses

s'élevait à 41,6 \$ (57,2 \$ au 31 mars 2023), qui ont été pour l'essentiel recouverts à mesure qu'ils devenaient exigibles.

La Société surveille en permanence ses locataires et ses créances clients afin de détecter tout montant d'arriérés et, le cas échéant, prendra les mesures appropriées pour recouvrer les montants en souffrance.

La Société a des créances à long terme, ne portant pas intérêt, de 63,5 \$ dues par des partenaires de coentreprise tiers. En février 2020, la Société et ses partenaires ont signé des accords qui prévoyaient que la Société aurait un droit de bénéficiaire sur les biens vendus à ses partenaires à des dates ultérieures. Les montants seront perçus à la première des éventualités suivantes : la vente des biens immobiliers liés à chaque créance à long terme ou la date d'expiration prévue dans les accords. Si les montants n'étaient pas perçus lors de la vente des biens, la Société conserverait sa participation. Toutefois, la Société prévoit le recouvrement des créances à long terme lorsqu'elles deviennent exigibles.

## **CHANGEMENTS CLIMATIQUES**

Les conséquences actuelles et futures des changements climatiques présentent à la fois des risques et des chances à saisir. Les changements climatiques et les risques qui y sont associés sont de nature complexe et sont souvent interconnectés. Même si l'évaluation des répercussions économiques des changements climatiques constitue une tâche compliquée qui suppose de grandes incertitudes concernant l'ampleur des événements à venir et leurs conséquences financières, il faut quand même les évaluer.

Si la Société omet d'évaluer et de gérer comme il faut les risques liés au climat à court ou à long terme, elle risque d'en subir les contrechocs.

Pour cette raison, elle prend diverses mesures pour lutter activement contre les changements climatiques dans ses attractions touristiques, dans ses projets immobiliers et dans l'entreprise en général. La Société continuera à gérer ces risques de façon active et à prendre les mesures appropriées pour les atténuer tout en saisissant les occasions qui se présentent, tant sur le plan financier que sur le plan opérationnel. Consultez la section « Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques » du présent rapport pour obtenir de plus amples renseignements.

## **RISQUES LIÉS AUX LITIGES ET À LA RÉGLEMENTATION EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT**

À titre de propriétaire immobilier, la Société est assujettie aux diverses lois fédérales ou provinciales et aux règlements municipaux concernant les questions environnementales. Selon les lois et règlements en question, la Société peut être responsable des coûts d'enlèvement de certaines substances dangereuses et de l'assainissement de divers sites dangereux.

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

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

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

## **AUTRES RISQUES IMPORTANTS**

Des niveaux de personnel suffisants, en particulier dans les attractions touristiques de la Société, sont essentiels aux activités de la Société. Si la Société n'est pas en mesure d'attirer ou de conserver suffisamment de personnel pour répondre à la demande du marché, cela peut avoir une incidence sur les

résultats financiers et poser un risque financier et un risque pour la réputation. La Société atténue ces risques par diverses stratégies de recrutement et de rétention.

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

La sécurité physique des biens immobiliers de la Société, en particulier ses sites d'attraction, est extrêmement importante en raison, tout particulièrement, du climat mondial actuel et de la visibilité des sites de la Société.

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

Les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (les « facteurs ESG ») et le fait d'être une bonne entreprise citoyenne constituent un risque émergent et un sujet sur lequel de nombreuses parties prenantes attendent des rapports améliorés. Le fait de ne pas adopter de programme ESG intégré aux plans à long terme, à la stratégie et aux activités de l'entreprise, axé sur la gestion des facteurs ESG importants et le suivi du rendement, peut entraîner l'incapacité de répondre aux attentes des parties prenantes de la Société. Pour atténuer ces risques, la Société a mené à bien un exercice d'un an visant à élaborer sa feuille de route ESG et elle est actuellement en train de la mettre en œuvre.

L'inflation, et plus particulièrement la hausse du prix des facteurs de production dans les divisions Immobilier et Attractions de la Société, pourrait avoir des répercussions importantes sur les projets pro forma et le coût des produits, si ces prix plus élevés devenaient permanents. Ces risques sont atténués par des stratégies d'approvisionnement et d'achat, une planification proactive et un approvisionnement efficace.

Les principaux fournisseurs, en particulier ceux qui jouent un rôle clé dans le soutien d'éléments importants des activités, sont essentiels au fonctionnement de l'entreprise. Sans ces fournisseurs, les activités pourraient être perturbées et présenter divers risques importants. La Société gère ce risque en s'engageant continuellement auprès de ces fournisseurs, en veillant à ce que les modalités contractuelles soient suffisantes et appropriées et en appliquant ces modalités, ainsi qu'en planifiant l'approvisionnement de façon proactive pour garantir la continuité d'un service de qualité.

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

## **GARANTIES ET ÉVENTUALITÉS**

La Société peut être éventuellement partie à des litiges et réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités. Le portefeuille immobilier et les acquisitions possibles de la Société auprès du gouvernement peuvent être touchés par des revendications territoriales. La Société continue de collaborer avec divers organismes gouvernementaux afin de contribuer à l'établissement d'un processus permettant de lui transférer des biens immobiliers excédentaires. Les engagements et les éventualités sont présentés dans les notes 13 et 14 aux états financiers consolidés de la période terminée le 30 septembre 2023.

## PARTIES LIÉES

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

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

30 SEPTEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE	
	2023	2022	2023	2022
Location, location à bail et produits divers	0,3 \$	0,1 \$	0,6 \$	0,3 \$
Acquisition de biens immobiliers au moyen d'effets à payer ne portant pas intérêt (actualisés)	-	9,6	-	9,6
Dividende déclaré et payé à l'actionnaire	-	-	10,0	10,0

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

AU	30 SEPTEMBRE 2023	31 MARS 2023
Créances clients nettes et autres créances de ministères et organismes fédéraux	0,1 \$	2,9 \$
Effets à payer	302,1	299,5

## GROUPE DE TRAVAIL SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE RELATIVE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

La Société appuie officiellement le Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (GTIFCC). En 2022, la Société a commencé à adopter les normes du GTIFCC dans le cadre de ses processus de production de rapports et de planification, conformément aux exigences du budget fédéral de 2021. De plus, la Société s'efforce de soutenir le passage du gouvernement du Canada à des opérations zéro émission nette et résilientes au climat en déterminant les domaines d'harmonisation avec la Stratégie pour un gouvernement vert, un ensemble d'engagements approuvés par le gouvernement qui s'appliquent à tous les principaux ministères et organismes gouvernementaux dans le cadre de l'engagement du gouvernement fédéral à réduire les émissions absolues de gaz à effet de serre (GES) de portée 1 et de portée 2 de 40 % d'ici 2025 et d'au moins 90 % sous les niveaux de 2005 d'ici 2050.

À mesure que les émissions mondiales de GES continuent d'augmenter, la Société reconnaît qu'elle, la société et les collectivités où elle exerce ses activités seront exposées à des risques physiques accrus. La Société comprend également qu'il est possible d'atténuer les pires impacts des changements climatiques en agissant dès aujourd'hui. Il s'agit notamment de prendre des mesures pour réduire les émissions de GES de la Société, de planifier et d'établir des cibles, et d'améliorer la résilience climatique de ses activités dans l'ensemble de ses filiales, tout en contribuant à la transition vers une économie à faibles émissions de carbone.

En 2022, la Société a commencé à évaluer et à élaborer son programme ESG, qui comprend l'adoption et la mise en œuvre des recommandations du GTIFCC. Dans le cadre de son examen des principaux enjeux ESG, la décarbonisation, la gestion de l'énergie et la résilience climatique ont été désignées comme des priorités stratégiques pour la Société et sont essentielles à la formalisation de son approche pour répondre aux recommandations du GTIFCC. En 2023, dans le cadre de sa feuille de route ESG, la Société a créé une feuille de route pour le climat, qui comprend la décarbonisation, la gestion de l'énergie et la résilience climatique.

Les principaux développements de 2023 sont décrits ci-dessous :

**Gouvernance :**

Dans le cadre de la feuille de route ESG et de la feuille de route pour le climat, une structure de gouvernance formelle a été mise en place, qui définit les fonctions de surveillance, d'obligation de rendre compte, d'appropriation et de responsabilité au sein de la Société.

Le risque climatique, y compris l'information financière relative aux changements climatiques, a été intégré dans le programme de gestion des risques d'entreprise et dans les activités de la Société.

**Stratégie :**

La Société reconnaît que si elle omet d'évaluer et de gérer comme il faut les risques liés au climat à court ou à long terme, elle risque d'en subir les contrecoups. En outre, la Société est consciente de l'occasion plus vaste d'agir à titre de chef de file en incarnant les engagements et les mesures du gouvernement fédéral visant à atténuer les répercussions des changements climatiques et à accélérer la transition des collectivités vers une économie à faibles émissions de carbone.

Dans le prolongement des activités de l'année précédente, qui comprenaient la réalisation d'une évaluation de l'état actuel pour recenser les forces, les occasions et les lacunes dans sa réponse aux recommandations du GTIFCC et se comparer à des pairs de premier plan, la Société a entrepris une analyse de scénarios climatiques pour évaluer les risques et les occasions liés aux changements climatiques qui pourraient avoir une incidence sur ses activités et ses priorités stratégiques. L'analyse était basée sur trois scénarios climatiques qui s'appuyaient sur des modèles mondiaux et nationaux à court (1 an à 2 ans), moyen (3 à 5 ans) et long terme (5 à 10 ans et plus), comme le résume le tableau ci-dessous :

<b>RESPECT DE L'ACCORD DE PARIS</b>	Ce scénario suppose que le Canada atteindra la carboneutralité d'ici 2050 et sa cible visant à réduire les émissions de GES de 40 % sous les niveaux de 2005 d'ici 2030. Les engagements mondiaux en matière de décarbonisation et d'atténuation des conséquences des changements climatiques seront accélérés, et l'augmentation de la température moyenne mondiale sera limitée à 1,5 °C d'ici 2100.
<b>EFFORTS MONDIAUX INSUFFISANTS</b>	Ce scénario suppose que le Canada atteindra la carboneutralité d'ici 2060 et réduira ses émissions de GES de 30 % sous les niveaux de 2005 d'ici 2030. Depuis 2020, les pays agissent conformément à leurs engagements pris dans le cadre de l'Accord de Paris, mais les efforts ne sont pas suffisants pour limiter le réchauffement à 2 °C au-dessus des niveaux préindustriels d'ici 2100. En conséquence, l'augmentation de la température moyenne mondiale se situe entre 2,5 °C et 2,9 °C d'ici 2100.
<b>CRISE CLIMATIQUE</b>	Ce scénario suppose que le Canada ne respecte pas ses engagements en matière de réduction des émissions de GES et qu'il n'y a que peu ou pas de contraintes supplémentaires pour les pays à l'échelle mondiale, à part les politiques déjà en place. Par conséquent, l'augmentation de la température moyenne mondiale est supérieure à 4 °C d'ici 2100.

Grâce à l'analyse de ces scénarios climatiques, la Société a cerné les risques physiques et transitoires ainsi que les occasions qui pourraient avoir une incidence sur elle. Les résultats de l'analyse des scénarios climatiques ont été utilisés pour mieux définir les risques et les occasions liés aux changements climatiques pour la Société à court et à long terme, intégrés dans ses processus de planification

stratégique et dans son programme de gestion des risques d'entreprise, et continueront d'être affinés au fur et à mesure que la feuille de route pour le climat sera mise en œuvre et mieux intégrée.

### **Gestion des risques :**

La gestion des changements climatiques est définie comme un risque isolé principal pour la Société, reconnaissant ainsi l'incapacité potentielle de la Société à gérer et à atténuer efficacement les effets des attentes croissantes des parties prenantes, les attentes en matière de divulgation et les changements des températures à l'échelle mondiale, les précipitations, les conditions météorologiques extrêmes et autres effets des changements climatiques. Étant donné son incidence potentielle et ses répercussions importantes pour la Société à la fois à court et à long terme, la Société l'a reconnu comme un risque principal. Les considérations relatives au risque climatique ont été intégrées à l'univers de risque de la Société dans le cadre de l'examen et de la mise à jour annuels du programme de gestion des risques d'entreprise.

### **Paramètres et objectifs :**

La Société met la dernière main à son premier inventaire des émissions de GES à l'échelle de la Société, en accordant la priorité aux émissions de portée 1 et de portée 2 en fonction de la norme générale du Protocole des gaz à effet de serre. L'objectif de cette évaluation est de comprendre l'empreinte des émissions de GES de la Société dans ses divisions Attractions, Immobilier et Services partagés et de déterminer les principales sources d'émissions dans l'ensemble de l'organisation. Les résultats seront utilisés pour aider la Société à examiner les possibilités de réduction des émissions de GES et à évaluer la ou les cibles possibles de réduction des émissions de GES.

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

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

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

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

#### **I. Informations à fournir sur les méthodes comptables**

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

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2023 ou après. Une application anticipée est autorisée.

## **II. Définition des estimations comptables**

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

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2023 ou après. Une application anticipée est autorisée.

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

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

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2023 ou après. Une adoption anticipée est autorisée.

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

## **B) PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES**

### **Présentation des états financiers**

En janvier 2020, le CNCI a publié des modifications de la norme IAS 1 – *Présentation des états financiers* concernant le classement des passifs courants ou non courants, qui fournissent une approche plus générale du classement des passifs selon la norme IAS 1 sur la base des accords contractuels en vigueur à la date de clôture.

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2024 ou après et doivent être appliquées rétroactivement. Une application anticipée est autorisée.

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

## **PRINCIPALES ESTIMATIONS COMPTABLES**

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

Les décisions, les estimations et les hypothèses sont évaluées de façon continue. Les estimations sont fondées sur l'opinion indépendante de tiers, sur l'expérience passée et sur d'autres hypothèses que la direction estime raisonnables et appropriées dans les circonstances. Les montants inscrits dans les états financiers consolidés de la Société sont basés sur la meilleure estimation à la date de clôture. Les résultats réels peuvent varier de façon importante comparativement à ces hypothèses et estimations.

Selon la direction, les principales estimations comptables se présentent comme suit :

## I. STOCKS ET COÛTS DE L'AMÉNAGEMENT IMMOBILIER

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

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

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

## II. ÉVALUATION DES JUSTES VALEURS

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

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

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

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

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

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

### III. DURÉES D'UTILITÉ ET COMPOSANTES IMPORTANTES

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

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

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

### V. PERTES DE VALEUR ET DÉPRÉCIATIONS

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

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

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

### VI. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

La Société a recours à des estimations et à des hypothèses pour déterminer le montant des impôts courants et différés et tient compte des effets que peuvent avoir des situations fiscales incertaines et de la possibilité de devoir payer des impôts et des intérêts supplémentaires.

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

## **ACQUISITIONS ET PERSPECTIVES**

La Société dispose d'un portefeuille de terrains d'environ 439 hectares (1 086 acres) au 30 septembre 2023.

La Société poursuit avec certains ministères et organismes du gouvernement l'acquisition de 1 830 hectares (4 523 acres) supplémentaires. En raison de l'envergure considérable de bon nombre de propriétés dont le transfert est à l'étude, les travaux de planification, d'aménagement et de réintégration de ces biens immobiliers dans les collectivités locales s'échelonnent sur plusieurs années. Bien que cette situation puisse exposer la Société à des fluctuations dans les marchés immobiliers locaux et influencer sur la demande, la diversité géographique de ses biens immobiliers atténue le risque de répercussions négatives dues à un ralentissement économique dans un marché unique.

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

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

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

## DÉCLARATION

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

Nous avons examiné les états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée pour la période terminée le 30 septembre 2023.

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

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

Original signé par :

**Stéphan Déry**  
Président-directeur général  
Toronto, Canada  
29 novembre 2023

Original signé par :

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

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

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

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

À notre connaissance, les présents états financiers consolidés donnent, à tous égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 30 septembre 2023 et au 31 mars 2023, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les périodes terminées les 30 septembre 2023 et 2022.

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

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

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

Original signé par :

**Stéphan Déry**  
Président-directeur général  
Toronto, Canada  
29 novembre 2023

Original signé par :

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

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

Pour la période		de trois mois terminée le 30 septembre		de six mois terminée le 30 septembre	
EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	2023	2022	2023	2022
<b>PRODUITS</b>					
Ventes immobilières		1 650 \$	12 163 \$	14 305 \$	12 307 \$
Attractions touristiques, aliments, boissons et autres produits d'accueil		51 205	43 837	83 972	69 459
Activités de location		14 141	13 613	26 127	26 024
Intérêts et autres produits divers		5 270	3 454	9 894	5 316
		<b>72 266</b>	<b>73 067</b>	<b>134 298</b>	<b>113 106</b>
<b>DÉPENSES</b>					
Coûts d'aménagement immobilier		1 216	8 510	10 514	8 629
Coûts des attractions touristiques, aliments, boissons et autres produits d'accueil		23 808	19 124	43 881	36 857
Frais d'exploitation de location		9 646	11 891	21 273	21 124
Frais généraux et administratifs		9 728	8 070	17 316	14 261
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations	4,6	894	5 758	3 679	6 838
Intérêts et autres produits divers		932	799	2 056	1 565
	15	<b>46 224</b>	<b>54 152</b>	<b>98 719</b>	<b>89 274</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>26 042 \$</b>	<b>18 915 \$</b>	<b>35 579 \$</b>	<b>23 832 \$</b>
Économie d'impôt différé	18	(36)	(2 408)	(71)	(3 260)
Charge d'impôts exigible	18	7 063	6 384	11 049	8 628
		<b>7 027</b>	<b>3 976</b>	<b>10 978</b>	<b>5 368</b>
<b>RÉSULTAT NET ET RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>19 015 \$</b>	<b>14 939 \$</b>	<b>24 601 \$</b>	<b>18 464 \$</b>

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

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au

EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	30 septembre 2023	31 mars 2023
<b>ACTIFS</b>			
<b>Non courants</b>			
Immeubles de placement	5	28 259 \$	28 494 \$
Stocks	6	373 072	375 516
Immobilisations corporelles	4	160 531	161 339
Créances clients et autres actifs	10	18 427	17 445
Créances à long terme	7	53 591	60 776
Impôts différés	18	69 201	69 073
		<b>703 081</b>	<b>712 643</b>
<b>Courants</b>			
Stocks	6	79 306	69 496
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	218 842	245 518
Placements à court terme	9	4 500	-
Créances clients et autres actifs	10	32 084	49 398
Tranche courante de la créance à long terme	7	10 845	3 158
Charge d'impôts recouvrable à court terme et autres actifs d'impôt		713	630
		<b>346 290</b>	<b>368 200</b>
		<b>1 049 371 \$</b>	<b>1 080 843 \$</b>

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au

EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	30 septembre 2023	31 mars 2023
<b>PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>PASSIFS</b>			
<b>Non courants</b>			
Effets à payer	12	279 211 \$	278 695 \$
Produits différés		5 963	6 366
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	13	1 162	1 305
Provisions	14	1 902	1 294
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		1 765	1 727
		<b>290 003</b>	<b>289 387</b>
<b>Courants</b>			
Facilités de crédit	11	56 200	52 700
Partie courante des effets à payer	12	22 876	20 776
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	13	25 779	42 747
Provisions	14	5 460	34 328
Produits différés		2 268	1 603
Impôts sur le résultat à payer		3 680	9 803
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		5 781	6 776
		<b>122 044</b>	<b>168 733</b>
<b>Capitaux propres</b>			
Surplus d'apports	16	181 170	181 170
Résultats non distribués	16	456 154	441 553
		<b>637 324</b>	<b>622 723</b>
		<b>1 049 371 \$</b>	<b>1 080 843 \$</b>
Engagements et éventualités	13, 14		
Contrats de location	17		

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

Au nom du Conseil d'administration :

Kaye Melliship  
Présidente du Conseil d'administration

Margaret MacDonald  
Présidente du comité de vérification et des risques

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Pour la période terminée le 30 septembre

EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	SURPLUS D'APPORT	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
<b>Solde d'ouverture au 1<sup>er</sup> avril 2022</b>	181 170 \$	461 858 \$	643 028 \$
Variations au cours de l'exercice			
Dividende versé		(10 000)	(10 000)
Perte nette de l'exercice	-	(10 305)	(10 305)
<b>Solde de clôture au 31 mars 2023</b>	181 170 \$	441 553 \$	622 723 \$
Variations au cours de la période			
Dividende versé		(10 000)	(10 000)
Résultat net de la période	-	24 601	24 601
<b>Solde de clôture au 30 septembre 2023</b>	<b>181 170 \$</b>	<b>456 154 \$</b>	<b>637 324 \$</b>

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

## SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

### ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour la période		de trois mois terminée le 30 septembre		de six mois terminée le 30 septembre	
EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	2023	2022	2023	2022
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>					
Bénéfice net		19 015 \$	14 939 \$	24 601 \$	18 464 \$
Perte à la disposition des immeubles de placement		-	165	-	165
Perte à la disposition des immobilisations corporelles		13	-	181	-
Charge d'intérêts		517	797	1 629	1 562
Intérêts versés		(803)	(396)	(1 726)	(628)
Produits d'intérêts		(3 810)	(2 396)	(7 464)	(3 521)
Impôts sur le résultat versés		(13 580)	(1 788)	(17 313)	(8 047)
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		1 216	8 510	10 514	8 629
Dépenses en immobilisations dans les biens immobiliers		(10 827)	(14 657)	(18 934)	(22 912)
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		894	5 758	3 679	6 838
Provisions		(27 238)	(72)	(28 262)	(177)
Charge d'impôts sur le résultat		7 027	3 976	10 978	5 368
Amortissement		2 984	3 537	6 067	6 940
		(24 592)	18 373	(16 050)	12 681
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie et autre	19	1 702	5 233	2 400	5 531
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>					
		(22 890) \$	23 606 \$	(13 650) \$	18 212 \$
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>					
Remboursement d'effets à payer		-	-	-	-
Dividende versé		-	-	(10 000)	(10 000)
Produits de facilités de crédit		1 300	4 000	5 000	6 800
Remboursement des facilités de crédit		(1 500)	-	(1 500)	-
Remboursement des passifs au titre des contrats de location		(177)	(162)	(337)	(323)
<b>FONDS PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>					
		(377) \$	3 838 \$	(6 837) \$	(3 523) \$
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>					
Intérêts reçus		3 006	1 952	6 141	2 652
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(687)	(241)	(813)	(341)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(4 436)	(5 857)	(7 017)	(7 450)
Placements à court terme		-	-	(4 500)	-
<b>FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>					
		(2 117) \$	(4 146) \$	(6 189) \$	(5 139) \$
<b>AUGMENTATION (DIMINUTION) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>					
		(25 384)	23 298	(26 676)	9 550
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		244 226	220 774	245 518	234 522
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE</b>					
		218 842 \$	244 072 \$	218 842 \$	244 072 \$
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie	19				

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



## NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS POUR LA PÉRIODE TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE 2023

En milliers de dollars canadiens

### 1. POUVOIRS ET ACTIVITÉS DE LA SICL

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

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

La SICL exerce ses activités commerciales immobilières par l'intermédiaire de la SIC et des terrains d'aménagement de PDP, deux de ses filiales en propriété exclusive. Le mandat conféré à la SICL consiste à veiller à la réintégration et au réaménagement novateurs et valables sur le plan commercial de propriétés excédentaires du gouvernement du Canada (le « gouvernement ») dans les collectivités locales, tout en aménageant, en conservant et en gérant certains biens immobiliers et attractions touristiques canadiennes uniques. La SICL mène ses activités d'attractions touristiques par l'intermédiaire de la Tour nationale du Canada (« Tour CN »), du Centre des sciences de Montréal (« CSM »), du parc appartenant à PDP (« Parc Downsview ») et le Vieux-Port de Montréal (« VPM »).

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*, 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 SICL, et à présenter la mise en œuvre de cette instruction dans son prochain plan d'entreprise. Au 31 mars 2016, la SICL avait entièrement mis en œuvre les exigences de l'instruction, et y est restée conforme depuis cette date.

Le siège social de la SICL et de ses filiales (collectivement la « Société ») est situé au 1, avenue University, bureau 1700, Toronto (Ontario), Canada.

Le Conseil d'administration de la SICL a approuvé les états financiers consolidés le 29 novembre 2023.



## 2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

### A) DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les états financiers consolidés de la Société ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par le Conseil des normes comptables internationales (« CNCI »).

### B) MODE DE PRÉSENTATION

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

### C) MÉTHODE DE CONSOLIDATION

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

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

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

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

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

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



## **D) COMPTABILISATION DES PRODUITS**

La Société comptabilise les produits comme suit :

### **I. Ventes immobilières**

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

### **II. Location**

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

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

### **III. Location provenant d'activités intérimaires**

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



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

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

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

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

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

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

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

#### **F) BIENS IMMOBILIERS**

##### **I. Immobilisations corporelles**

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

La Société a des obligations découlant de contrats de location-exploitation pour des bureaux et du matériel divers. La durée de ces contrats varie d'un à cinq ans. Les contrats de location contiennent une grande diversité de modalités. Les contrats de location sont comptabilisés en tant que droits d'utilisation et passif au titre des contrats de location correspondant, à la date à laquelle la Société a la jouissance du bien immobilier loué. Chaque paiement de location est réparti entre le passif au titre des contrats de location et les coûts de financement. Le droit d'utilisation est déprécié selon la méthode linéaire, sur la durée la plus courte entre la durée de vie utile des biens et la durée du contrat de location.

Les actifs et les passifs découlant d'un contrat de location sont initialement évalués à la valeur actualisée. Les paiements de location sont actualisés au moyen du taux d'intérêt implicite du contrat de location, s'il est possible de le déterminer, ou au taux d'emprunt supplémentaire de la Société. Les droits d'utilisation sont évalués au coût, composé du montant de l'évaluation initiale du passif locatif, plus tous les paiements de location versés au locataire jusqu'à la date de début, moins tous

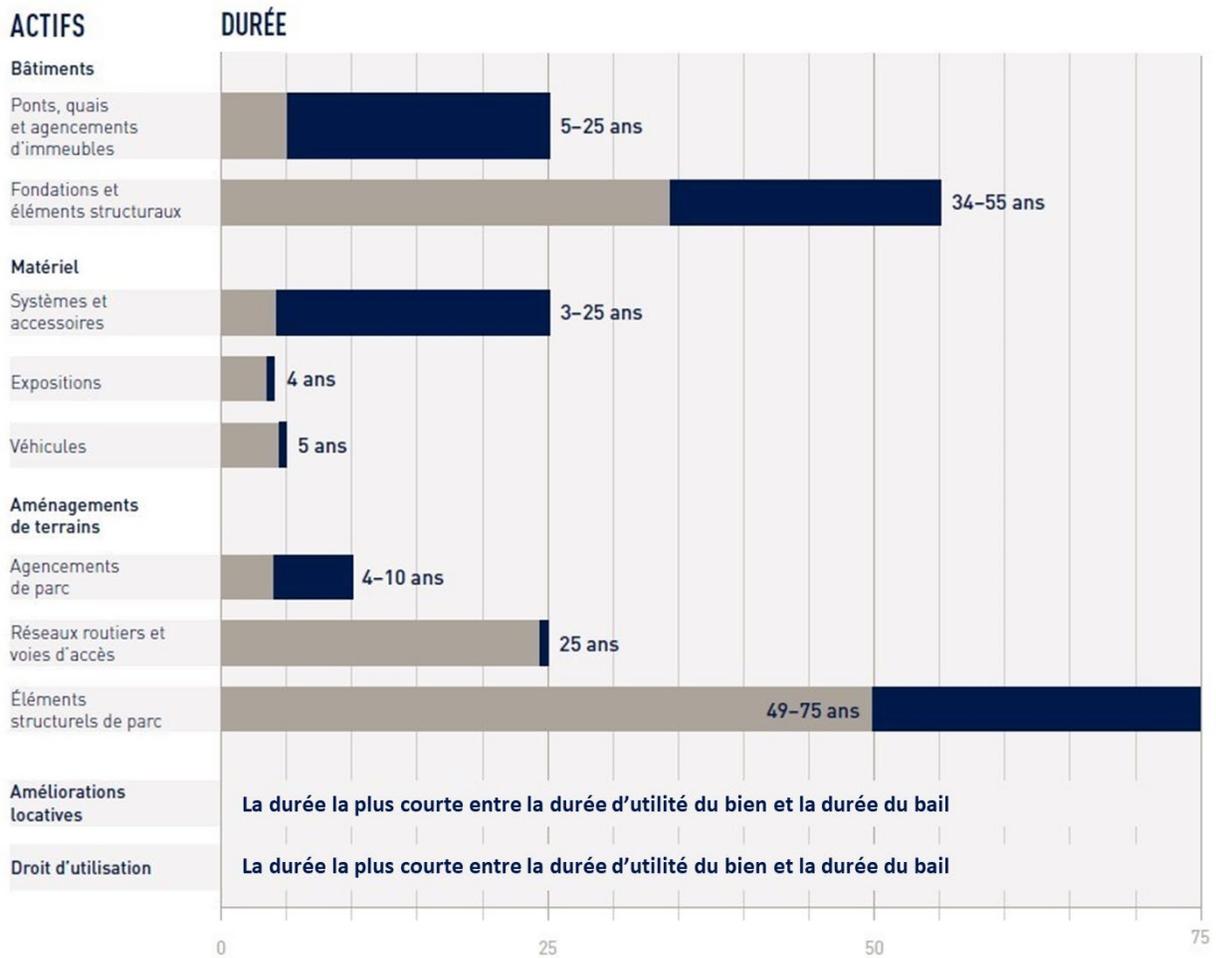


les avantages dans les contrats de location reçus, l'estimation initiale des coûts de restauration et tous les coûts directs initiaux engagés par le locataire.

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

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

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





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

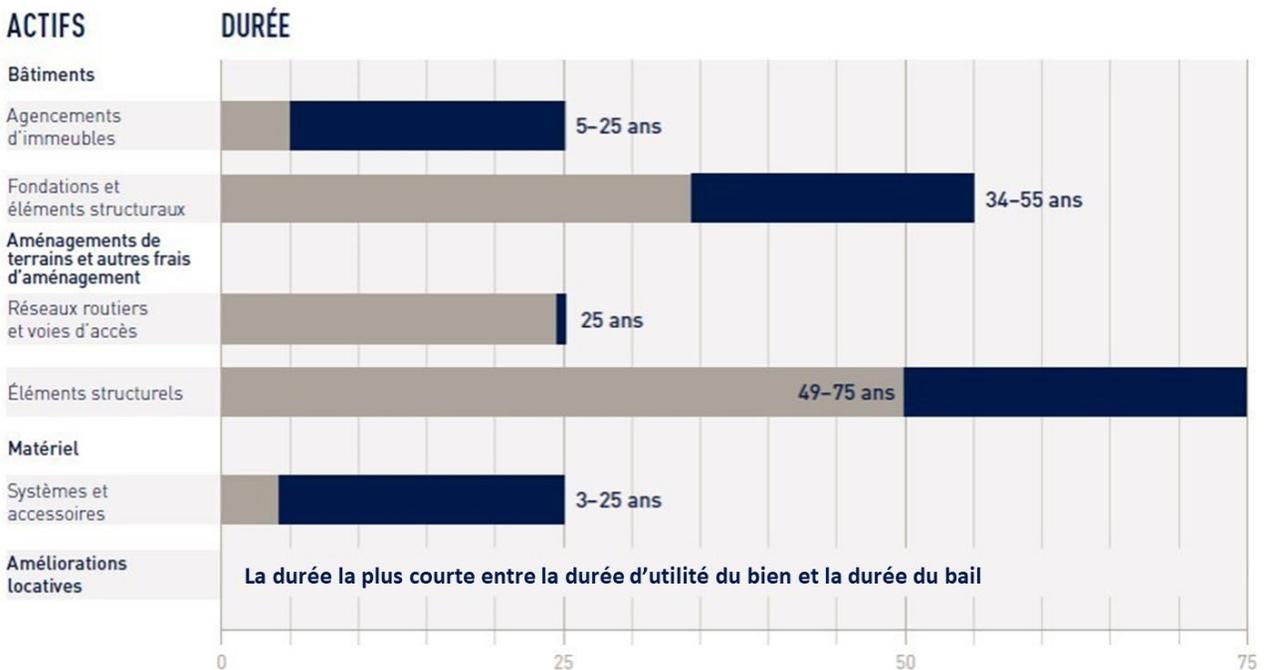
Certains immeubles appartenant à la Société font double emploi; elle en loue une partie à des locataires et utilise le reste à des fins administratives. Lorsqu'une proportion considérable de l'immeuble est occupée par le propriétaire, la Société classe l'immeuble comme une immobilisation corporelle.

## II. Immeubles de placement

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

La Société applique le modèle de comptabilité du coût, dans lequel les immeubles de placement sont évalués de la même manière que les immobilisations corporelles (note 2.F.1)), sauf lorsque le bien immobilier répond au critère nécessaire pour être classé comme étant détenu en vue de la vente; dans ce cas-là, le bien immobilier est évalué conformément à la norme IFRS 5 *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*.

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



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



honoraires juridiques, les impôts fonciers, les coûts indirects de construction et autres coûts connexes.

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

### III. Stocks

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

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

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

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



immobiliers destinés à l'aménagement futur » et « biens immobiliers destinés à la vente » sont passés en charges dans l'état consolidé du résultat global.

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

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

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

## **H) DÉPRÉCIATION D'ACTIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS**

### **I. Dépréciation d'actifs financiers**

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

### **II. Dépréciation d'actifs non financiers**

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



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

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

La trésorerie, les équivalents de trésorerie et les placements à court terme peuvent comprendre l'encaisse et les placements à court terme hautement liquides, comme les fonds du marché monétaire et les dépôts à terme. La trésorerie et les équivalents de trésorerie ont une échéance initiale à compter de la date d'achat de trois mois ou moins et sont remboursables par anticipation en tout temps. Les placements à court terme ont une échéance initiale à compter de la date d'achat de trois mois ou plus et sont remboursables par anticipation dans les 12 prochains mois.

## **J) IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT**

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

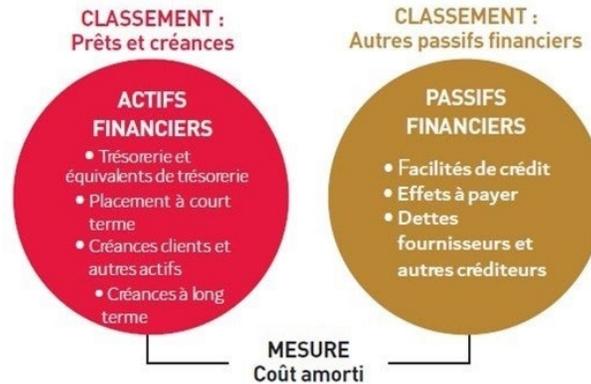
L'impôt exigible représente l'impôt prévu à payer ou à recevoir sur le résultat imposable de la période en utilisant les taux d'imposition en vigueur ou essentiellement en vigueur à la date de clôture, et tout ajustement de l'impôt à payer ou à recevoir concernant les exercices antérieurs.

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



## K) INSTRUMENTS FINANCIERS

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



### I. Actifs financiers

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

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

### II. Passifs financiers

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

## L) PROVISIONS

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



## I. Coûts de mise hors service d'immobilisations

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

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

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

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

## M) JUGEMENTS IMPORTANTS DANS L'APPLICATION DES MÉTHODES COMPTABLES

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

### I. Immeubles de placement

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

### II. Stocks

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



### III. Contrats de location

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

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

### IV. Provisions

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

### V. Impôts sur le résultat

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

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

### VI. Contrôle sur les entités structurées

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

### VII. Partenariats

La méthode comptable de la Société en matière de partenariats est décrite à la note 2.G). Lorsqu'elle applique cette méthode, elle porte des jugements pour savoir si elle détient un contrôle conjoint et si le partenariat est une entreprise commune ou une coentreprise. Pour en juger, la



Société tient compte de la structure juridique et examine si un contrôle conjoint pour les décisions sur les activités pertinentes existe ou non selon les dispositions contractuelles. Après évaluation, la Société a conclu que le contrôle conjoint existe, car toutes les décisions portant sur les activités pertinentes exigent le consentement unanime des deux parties. De plus, étant donné que les partenariats n'ont pas été structurés au moyen d'un véhicule distinct, la Société a décidé que tous ses partenariats sont des entreprises communes.

## **N) ESTIMATIONS COMPTABLES ET HYPOTHÈSES IMPORTANTES**

La préparation d'états financiers consolidés conformément aux IFRS nécessite l'élaboration par la direction d'estimations et d'hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers consolidés, de même que sur la présentation des produits et des charges de la période. Les résultats réels peuvent varier de façon importante par rapport à ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont examinées de façon continue.

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

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

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

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

La Société prépare chaque année un plan d'entreprise qui comprend une analyse pro forma de chacun de ses projets immobiliers, y compris des produits escomptés et des coûts prévus. Ces analyses permettent d'établir le coût des ventes comptabilisées et la valeur nette de réalisation au niveau du projet. Ces analyses pro forma font l'objet d'un examen périodique et sont actualisées afin de tenir compte des renseignements à jour lorsque des événements se produisent et que les circonstances changent.

### **II. Évaluation des justes valeurs**

Lorsque la juste valeur des actifs financiers, des immeubles de placement et des passifs financiers divulguée dans les notes annexes aux états financiers consolidés ne peut pas être établie à l'aide des cours de marchés actifs, la direction a recours à des modèles d'évaluation incluant le modèle



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

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

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

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

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

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

### **III. Durées d'utilité et composantes importantes**

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

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

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



## V. Pertes de valeur et dépréciations

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

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

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

## VI. Impôts sur le résultat

La Société a recours à des estimations et à des hypothèses pour déterminer le montant des impôts courants et différés et tient compte des effets que peuvent avoir des situations fiscales incertaines et de la possibilité de devoir payer des impôts et des intérêts supplémentaires.

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

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

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

#### I. Informations à fournir sur les méthodes comptables

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



Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2023 ou après. Une application anticipée est autorisée.

## II. Définition des estimations comptables

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

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2023 ou après. Une application anticipée est autorisée.

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

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

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2023 ou après. Une adoption anticipée est autorisée.

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

## B) PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES

### Présentation des états financiers

En janvier 2020, le CNCI a publié des modifications de la norme IAS 1 – *Présentation des états financiers* concernant le classement des passifs courants ou non courants, qui fournissent une approche plus générale du classement des passifs selon la norme IAS 1 sur la base des accords contractuels en vigueur à la date de clôture.

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2024 ou après et doivent être appliquées rétroactivement. Une application anticipée est autorisée.

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

## 4. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

La Société détient 47,9 millions de dollars (47,8 millions de dollars au 31 mars 2023) d'immobilisations corporelles entièrement amorties qui sont toujours en service.

La valeur comptable brute des immobilisations corporelles au 30 septembre 2023 comprend des immobilisations corporelles en construction de 30,6 millions de dollars (30,0 millions de dollars au 31 mars 2023).



Coût ou coût présumé								
	Terrains	Bâtiment	Matériel	Amenagements de terrains	Améliorations locatives	Bâtiments (droit d'utilisation)	Matériel (droit d'utilisation)	Total
Solde au 31 mars 2022	28 242 \$	170 733 \$	46 897 \$	29 808 \$	2 404 \$	4 496 \$	415 \$	282 995 \$
Acquisitions	452	21 036	4 827	527	-	-	214	27 056
Sorties	-	(176)	(1 144)	-	-	-	-	(1 320)
Solde au 31 mars 2023	28 694 \$	191 593 \$	50 580 \$	30 335 \$	2 404 \$	4 496 \$	629 \$	308 731 \$
Acquisitions	-	5 349	861	710	-	-	97	7 017
Sorties	-	(373)	(588)	-	-	-	(45)	(1 006)
<b>Solde au 30 septembre 2023</b>	<b>28 694 \$</b>	<b>196 569 \$</b>	<b>50 853 \$</b>	<b>31 045 \$</b>	<b>2 404 \$</b>	<b>4 496 \$</b>	<b>681 \$</b>	<b>314 742 \$</b>
Amortissement et perte de valeur								
	Terrains	Bâtiment	Matériel	Amenagements de terrains	Améliorations locatives	Bâtiments (droit d'utilisation)	Matériel (droit d'utilisation)	Total
Solde au 31 mars 2022	- \$	84 556 \$	36 517 \$	6 405 \$	1 068 \$	2 176 \$	368 \$	131 090 \$
Amortissement	-	7 043	2 234	1 269	273	585	10	11 414
Sorties	-	(176)	(1 144)	-	-	-	-	(1 320)
Perte de valeur	-	1 364	4 635	-	-	-	209	6 208
Solde au 31 mars 2023	- \$	92 787 \$	42 242 \$	7 674 \$	1 341 \$	2 761 \$	587 \$	147 392 \$
Amortissement	-	2 961	927	709	136	280	6	5 019
Sorties	-	(373)	(407)	-	-	-	(45)	(825)
Perte de valeur	-	1 348	1 204	-	-	-	73	2 625
<b>Solde au 30 septembre 2023</b>	<b>- \$</b>	<b>96 723 \$</b>	<b>43 966 \$</b>	<b>8 383 \$</b>	<b>1 477 \$</b>	<b>3 041 \$</b>	<b>621 \$</b>	<b>154 211 \$</b>
Valeurs comptables								
Au 31 mars 2023	28 694 \$	98 806 \$	8 338 \$	22 661 \$	1 063 \$	1 735 \$	42 \$	161 339 \$
<b>Au 30 septembre 2023</b>	<b>28 694 \$</b>	<b>99 846 \$</b>	<b>6 887 \$</b>	<b>22 662 \$</b>	<b>927 \$</b>	<b>1 455 \$</b>	<b>60 \$</b>	<b>160 531 \$</b>

La Société a évalué la valeur comptable de ses immobilisations corporelles au 30 septembre 2023 afin de déterminer si une perte de valeur ou une reprise de dépréciation devrait être comptabilisée.

La perte de valeur est évaluée au niveau de l'unité génératrice de trésorerie (« UGT »), et est égale au montant de la différence entre la valeur comptable et la valeur recouvrable. Au cours de l'exercice, la SVPM a comptabilisé une perte de valeur de 2,6 millions de dollars (6,2 millions de dollars au 31 mars 2023).

L'UGT de la SVPM, dans laquelle la perte de valeur est comptabilisée, est considérée par la direction comme constituant l'intégralité de l'actif de la SVPM, à l'exception de l'édifice Allan, car les flux de trésorerie de l'actif ou des groupes d'actifs de la SVPM dépendent de l'actif et des autres groupes d'actifs de la SVPM et ne peuvent pas être identifiés individuellement. L'UGT de la SVPM comprend des espaces publics, divers quais, des parcs de stationnement et le CSM. L'édifice Allan a été exclu de l'UGT de la SVPM, car ses flux de trésorerie sont indépendants de l'actif de la SVPM.

Le montant recouvrable de l'UGT de la SVPM est considéré comme étant nominal. Le niveau de la hiérarchie de la juste valeur est considéré comme un niveau 3. La Société a utilisé les flux de trésorerie actualisés de l'UGT de la SVPM pour déterminer que la juste valeur est nominale. Les flux de trésorerie d'exploitation annuels de l'UGT de la SVPM sont négatifs et devraient rester négatifs

dans un avenir prévisible. En outre, des dépenses en immobilisations, qui influent encore négativement sur les flux de trésorerie, sont nécessaires pour soutenir les opérations et entretenir les actifs existants de la SVPM.

Selon l'hypothèse clé de la direction dans la détermination de la juste valeur, les flux de trésorerie projetés prévisibles de l'UGT de la SVPM continueront d'être nominaux. Cette hypothèse est étayée par les résultats réels de l'exercice précédent et par les projections financières actuelles de la direction à l'égard de l'UGT de la SVPM pour l'avenir. Ces hypothèses concernant les flux de trésorerie nets projetés reposent sur les utilisations de l'actif de l'UGT de la SVPM qui, selon la direction, ne devraient pas changer dans un avenir prévisible.

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

## 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE	
	2023	2022	2023	2022
Produits locatifs	3 479 \$	2 379 \$	6 653 \$	5 708 \$
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui ont généré des revenus de location au cours de la période	1 984	2 040	3 870	3 930
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui n'ont pas généré des revenus de location au cours de la période	-	-	2	2



Coût ou coût présumé							
	Terrains	Bâtiment	Améliorations locatives	Aménagements de terrain et autres frais d'aménagement	Matériel	Total	
Solde au 31 mars 2022	5 413 \$	17 200 \$	10 199 \$	18 202 \$	3 067 \$	54 081 \$	
Acquisitions	-	702	252	460	41	1 455	
Sorties	-	-	(271)	-	(1 098)	(1 369)	
Solde au 31 mars 2023	5 413 \$	17 902 \$	10 180 \$	18 662 \$	2 010 \$	54 167 \$	
Acquisitions	-	134	623	32	24	813	
Sorties	-	-	-	-	-	-	
<b>Solde au 30 septembre 2023</b>	<b>5 413 \$</b>	<b>18 036 \$</b>	<b>10 803 \$</b>	<b>18 694 \$</b>	<b>2 034 \$</b>	<b>54 980 \$</b>	
Amortissement et perte de valeur							
	Terrains	Bâtiment	Améliorations locatives	Aménagements de terrain et autres frais d'aménagement	Matériel	Total	
Solde au 31 mars 2022	- \$	10 606 \$	6 389 \$	4 845 \$	2 809 \$	24 649 \$	
Amortissement	-	969	624	565	39	2 197	
Sorties	-	-	(98)	-	(1 075)	(1 173)	
Solde au 31 mars 2023	- \$	11 575 \$	6 915 \$	5 410 \$	1 773 \$	25 673 \$	
Amortissement	-	492	267	272	17	1 048	
Sorties	-	-	-	-	-	-	
<b>Solde au 30 septembre 2023</b>	<b>- \$</b>	<b>12 067 \$</b>	<b>7 182 \$</b>	<b>5 682 \$</b>	<b>1 790 \$</b>	<b>26 721 \$</b>	
Valeurs comptables							
Au 31 mars 2023	5 413 \$	6 327 \$	3 265 \$	13 252 \$	237 \$	28 494 \$	
<b>Au 30 septembre 2023</b>	<b>5 413 \$</b>	<b>5 969 \$</b>	<b>3 621 \$</b>	<b>13 012 \$</b>	<b>244 \$</b>	<b>28 259 \$</b>	

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

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

IMMEUBLES DE PLACEMENT	VALEUR COMPTABLE	JUSTE VALEUR		
		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
30 septembre 2023	28 259 \$	- \$	- \$	137 230 \$
31 mars 2023	28 494 \$	- \$	- \$	137 230 \$

La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 31 mars 2023 en ayant recours à une combinaison de techniques d'évaluation interne et à des consultants externes. Tous les immeubles de placement significatifs ont été évalués par des évaluateurs indépendants. Les consultants externes sont des évaluateurs agréés indépendants dont les qualifications

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

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

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

- Taux de capitalisation : fondé sur les conditions du marché où se situe l'immeuble.
- Bénéfice net d'exploitation : normalisé et suppose des produits locatifs et des frais de location en utilisant les conditions du marché actuelles.
- Taux d'actualisation : reflète l'évaluation du marché actuelle concernant l'incertitude du montant et du calendrier des flux de trésorerie.
- Valeur actualisée des flux de trésorerie : tient compte de l'emplacement, du type et de la qualité du bien immobiliers et des conditions du marché actuelles pour des biens immobiliers 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 2023	31 mars 2023
Biens immobiliers destinés à l'aménagement futur	110 163 \$	110 167 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	342 215	334 845
Biens immobiliers destinés à la vente	-	-
<b>Total des stocks de biens immobiliers</b>	<b>452 378 \$</b>	<b>445 012 \$</b>
Courants	79 306 \$	69 496 \$
Non courants	373 072	375 516
<b>Total des stocks de biens immobiliers</b>	<b>452 378 \$</b>	<b>445 012 \$</b>

Au cours de la période, aucune dépréciation n'a été comptabilisée par rapport aux stocks (0 \$ au 31 mars 2023). Il n'y a eu aucune reprise de dépréciation au cours de la période terminée le 30 septembre 2023 (0 \$ au 31 mars 2023).

## 7. CRÉANCES À LONG TERME

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

	30 septembre 2023	31 mars 2023
Créances auprès de partenaires a)	63 451 \$	62 984 \$
Autres créances à long terme b)	985	950
	64 436 \$	63 934 \$

a) Les créances à long terme sur les partenaires représentent leur quote-part des effets à payer à verser à la Société. Cette dernière est responsable du montant total des effets à payer pour les biens des Terrains de Jericho et des Terrains de Heather (collectivement, les terrains de Vancouver) et le bien au 299, avenue Carling, à Ottawa, dont certaines parties sont à recevoir des partenaires. Comme les effets à payer auxquels elles sont liées, les créances à long terme ne portent pas intérêt et le montant total du capital de 65,3 millions de dollars (65,3 millions de dollars au 31 mars 2023) a été actualisé selon un taux d'intérêt du marché moyen pondéré de 2,88 % (2,88 % au 31 mars 2023). Les montants seront remboursés à la première des deux dates suivantes : la vente des biens immobiliers liés à chaque créance à long terme ou les dates d'expiration prévues dans les accords de partenariat (voir la note 22).

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

	30 septembre 2023	31 mars 2023
Courants	10 845 \$	3 158 \$
Non courants	53 591	60 776
	64 436 \$	63 934 \$

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

EXERCICES SE TERMINANT LE 31 MARS (RESTE DE L'ANNÉE)	2024	3 158 \$
	2025	7 687
	2026	16 871
	2027	1 072
	2028	3 809
Exercices ultérieurs		33 742
Total partiel		66 339
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		1 903
		64 436 \$

## 8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La Société détient 2,1 millions de dollars (6,5 millions de dollars au 31 mars 2023) en trésorerie et équivalents de trésorerie qui sont réservés à l'usage du CSM dans le cadre de son plan à long terme.

La Société ne détient aucun dépôt à terme au 30 septembre 2023 (7,0 millions de dollars au 31 mars 2023).



## 9. PLACEMENTS À COURT TERME

La Société détient 4,5 millions de dollars au 30 septembre 2023 (0 \$ au 31 mars 2023) en placement à court terme à un taux d'intérêt de 5,15 %, arrivant à échéance le 31 mai 2025. Les placements à court terme sont réservés à l'usage du CSM dans le cadre de son plan à long terme.

## 10. CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS

Les créances clients et autres actifs comprennent ce qui suit :

	30 septembre 2023	31 mars 2023
Charges payées d'avance et autres charges	8 951 \$	9 659 \$
Loyers et autres créances a)	41 560	57 184
<b>Total</b>	<b>50 511 \$</b>	<b>66 843 \$</b>
Courants	32 084 \$	49 398 \$
Non courants	18 427	17 445
	<b>50 511 \$</b>	<b>66 843 \$</b>

## 11. FACILITÉS DE CRÉDIT

	30 septembre 2023	31 mars 2023
Facilité de crédit renouvelable à vue de 100 millions de dollars, non garantie, portant intérêt à des taux variant entre 50 points de base et les taux variables des acceptations bancaires plus 45 points de base, échéant le 31 mars 2024 a)	56 200 \$	52 700 \$
Facilité de crédit renouvelable de 100 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à 45 points de base b)	-	-
<b>Total</b>	<b>56 200 \$</b>	<b>52 700 \$</b>
Courants	56 200 \$	52 700 \$
Non courants	-	-
	<b>56 200 \$</b>	<b>52 700 \$</b>

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

La Société a utilisé la facilité de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 7,1 millions de dollars (7,1 millions de dollars au 31 mars 2023). Le solde non utilisé de la facilité de crédit au 30 septembre 2023 s'élève à 36,7 millions de dollars (40,2 millions de dollars au 31 mars 2023).

b) La facilité de crédit est disponible pour garantir les lettres de crédit de la SIC. La Société a utilisé cette facilité de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 19,0 millions de dollars (19,5 millions de dollars au 31 mars 2023). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 81,0 millions de dollars (80,5 millions de dollars au 31 mars 2023).

L'autorisation d'emprunter est examinée dans le cadre du processus de planification d'entreprise et requiert l'approbation annuelle du ministre des Finances (note 24).

## 12. EFFETS À PAYER

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

Au cours de la période, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 1,1 million de dollars (1,1 million au 30 septembre 2022) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 1,6 million de dollars (1,4 million au 30 septembre 2022). D'après le calendrier antérieur et le calendrier prévu des flux de trésorerie des biens, les remboursements du capital sont estimés comme suit :

EXERCICES SE TERMINANT LE 31 MARS (RESTE DE L'ANNÉE)	2 024	15 006	\$
	2 025	7 870	
	2 026	52 536	
	2 027	65 601	
	2 028	9 674	
Exercices ultérieurs		161 921	
Total partiel		312 608	
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		10 521	
		302 087	\$
Courants		22 876	\$
Non courants		279 211	
		302 087	\$

Le montant de 302,1 millions de dollars dans le tableau ci-dessus englobe un effet à payer de 19,0 millions de dollars qui n'a pas été actualisé, car la Société a appliqué les valeurs comptables de son prédécesseur au moment de l'obtention du contrôle de PDP en 2012. Ce billet est remboursable au gouvernement en 2050.

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

	Flux de trésorerie		Changements hors trésorerie					
	Remboursement		Acquisitions	Croissance	Total			
Solde des effets à payer au 1 <sup>er</sup> avril 2022	-	\$	-	\$	-	\$	271 565	\$
Intérêt capitalisé	-		-		2 309		2 309	
Charge d'intérêts	-		-		2 827		2 827	
Acquisitions (note 20)	-		22 770		-		22 770	
Solde des effets à payer au 31 mars 2023	-		-		-		299 471	\$
Intérêt capitalisé	-		-		1 057		1 057	
Charge d'intérêts	-		-		1 559		1 559	
<b>Solde des effets à payer au 30 septembre 2023</b>							<b>302 087</b>	<b>\$</b>

### 13. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

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

	30 septembre 2023	31 mars 2023
Dettes fournisseurs	25 184 \$	42 020 \$
Loyers payables (note 2F))	1 757	2 032
<b>Total</b>	<b>26 941 \$</b>	<b>44 052 \$</b>
Courants	25 779 \$	42 747 \$
Non courants	1 162	1 305
	<b>26 941 \$</b>	<b>44 052 \$</b>

### ENGAGEMENTS EN CAPITAL ET ENGAGEMENTS D'EXPLOITATION

I. Au 30 septembre 2023, les engagements à l'égard des biens immobiliers concernant la viabilisation des terrains et les autres coûts d'aménagement s'élevaient à 68,2 millions de dollars (69,4 millions de dollars au 31 mars 2023).

II. Au 30 septembre 2023, les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se sont chiffrés à 6,4 millions de dollars (6,3 millions de dollars au 31 mars 2023).



## 14. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

	COÛTS D'ACHÈVEMENT a)	PERI b)	PASSIFS ENVIRONNEMENTAUX c)	AUTRES	TOTAL
Solde au 31 mars 2023	5 938 \$	25 383 \$	4 137 \$	164 \$	35 622 \$
Provisions constituées au cours de la période	2	-	-	-	2
Provisions appliquées au cours de la période	(105)	(25 383)	(2 774)	-	(28 262)
Provisions reprises au cours de la période	-	-	-	-	-
<b>Solde au 30 septembre 2023</b>	<b>5 835 \$</b>	<b>- \$</b>	<b>1 363 \$</b>	<b>164 \$</b>	<b>7 362 \$</b>
Courants					5 460 \$
Non courants					1 902
					7 362 \$

a) Les obligations liées aux coûts de viabilisation des terrains relatifs à des biens immobiliers vendus se sont établies à 5,8 millions de dollars. On estime que les coûts ont été engagés sur cinq ans; la majorité d'entre eux le seront au cours des 12 prochains mois. Les montants qui font l'objet d'une provision ont été calculés à partir des meilleures estimations de la direction, en tenant compte de la nature des travaux à exécuter, des délais requis pour leur achèvement, de l'expérience antérieure, du marché, ainsi que des risques liés à l'aménagement et à la construction.

b) Des évaluations foncières aux fins des paiements PERI à compter de janvier 2014 de l'ordre de 25,4 millions de dollars (25,4 millions de dollars au 31 mars 2023) sont actuellement contestées par la Société. Au cours de la période, la Société a effectué un paiement provisoire correspondant à la totalité du montant des évaluations impayées pendant qu'elle s'efforce de résoudre la contestation.

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

### ÉVENTUALITÉS

Au 30 septembre 2023, la Société était partie à des litiges et à des réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités, y compris des poursuites relativement à des contrats, à des privilèges de construction et à des questions d'emploi et d'environnement. En se fondant sur l'information dont la Société dispose à l'heure actuelle, la direction juge que la résolution de ces questions et que toute obligation pouvant découler de ces éventualités n'auront pas de répercussions défavorables substantielles sur les présents états financiers consolidés. Cependant, comme ces questions sont sujettes à des incertitudes inhérentes et que leur issue est difficile à prévoir, l'opinion de la direction à l'égard de ces questions pourrait changer dans le futur.

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



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

## 15. CHARGES PAR NATURE

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

	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE	
	2023	2022	2023	2022
Coûts des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	883 \$	6 921 \$	8 528 \$	7 014 \$
Rémunération et avantages sociaux	17 216	13 870	32 238	25 890
Coût des aliments et des boissons	6 428	5 016	10 896	8 423
Impôts fonciers, dont les paiements en remplacement d'impôts (PERI)	3 867	3 190	7 258	6 715
Charges de location	3 100	3 160	6 372	5 922
Amortissement	2 983	3 536	6 066	6 938
Frais liés aux attractions touristiques	2 227	1 995	3 878	3 148
Services publics	1 747	1 862	3 873	3 611
Honoraires professionnels	1 502	2 374	3 822	3 334
Coûts de construction	1 704	1 715	3 607	3 375
Perte de valeur	141	5 018	2 625	5 635
Marketing et relations publiques	1 258	1 470	2 566	2 421
Intérêt	1 004	856	2 188	1 665
Frais en TI	770	552	1 502	1 098
Bureaux	486	534	1 163	970
Commissions	-	120	158	120
Autre	908	1 963	1 979	2 995
	46 224 \$	54 152 \$	98 719 \$	89 274 \$

## 16. CAPITAUX PROPRES

### A) CAPITAL-ACTIONS

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

et sont détenues en fiducie pour Sa Majesté le Roi du chef du Canada par le ministre. Ces trois actions de la SICL n'ont qu'une valeur symbolique.

## B) SURPLUS D'APPORT

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

## 17. CONTRATS DE LOCATION

### CONTRATS DE LOCATION À TITRE DE PRENEUR

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

	30 septembre 2023	31 mars 2023
Moins de 1 an	772 \$	732 \$
Entre 1 et 5 ans	1 233	1 513
Plus de 5 ans	-	-
Total	2 005 \$	2 245 \$

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

### CONTRATS DE LOCATION À TITRE DE BAILLEUR

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

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

	30 septembre 2023	31 mars 2023
Moins de 1 an	16 518 \$	15 377 \$
Entre 1 et 5 ans	24 997	29 762
Plus de 5 ans	51 709	44 190
Total	93 224 \$	89 329 \$

Aux termes des ententes d'achat et de vente avec une partie liée, la Société est tenue de louer des logements au rabais en comparaison des taux du marché. Les unités louées ont généré 0,5 million de dollars en produits locatifs au cours de la période (0,5 million de dollars au 30 septembre 2022). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement.

Au cours de la période, un montant de 0,9 million de dollars (0,7 million de dollars au 30 septembre 2022) a été comptabilisé dans l'état consolidé du résultat global au titre des produits de location associés aux paiements de loyer variables.

## 18. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE	
	2023	2022	2023	2022
<b>Charge d'impôts sur le résultat</b>				
Recouvrement de la charge d'impôts différée	(36) \$	(2 408) \$	(71) \$	(3 260) \$
Charge d'impôts exigible	7 063	6 384	11 049	8 628
<b>Total de la charge d'impôts</b>	<b>7 027</b>	<b>3 976</b>	<b>10 978</b>	<b>5 368</b>
<b>Rapprochement du taux d'imposition effectif</b>				
Bénéfice excluant l'impôt	26 042	18 915	35 579	23 832
Taux national d'imposition	26,3 %	26,7 %	26,2 %	26,8 %
Charge d'impôt en appliquant le taux national d'imposition	6 836 \$	5 032 \$	9 325 \$	6 377 \$
Charges non déductibles	7	8	25	18
Différences temporaires	(33)	(1 316)	(49)	(1 537)
Bénéfice non comptabilisé	(63)	-	1 195	-
Autres rajustements	280	252	482	510
<b>Total de la charge d'impôts</b>	<b>7 027 \$</b>	<b>3 976 \$</b>	<b>10 978 \$</b>	<b>5 368 \$</b>

La direction continue de déterminer qu'il n'est plus probable que les actifs d'impôts différés de la SVPM soient utilisés dans un avenir prévisible. Par conséquent, le solde d'impôt différé a été réduit de l'avantage non comptabilisé.

Les différences temporaires brutes pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'est déclaré s'élèvent à 165,3 millions de dollars (160,8 millions de dollars au 31 mars 2023). Ce montant comprend 118,2 millions de dollars (88,3 millions de dollars au 31 mars 2023) liés aux pertes fiscales inutilisées qui commenceront à expirer en 2033.

## 19. ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

HAUSSE (BAISSE)	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE SIX MOIS TERMINÉE LE 30 SEPTEMBRE	
	2023	2022	2023	2022
Créances clients et autres actifs	9 320 \$	4 490 \$	17 655 \$	9 570 \$
Créances à long terme	(233)	(264)	(502)	(562)
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	(7 728)	777	(15 048)	(5 697)
Provisions	1	-	2	-
Effets à payer	791	459	988	924
Produits différés	365	9	262	40
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	(814)	(238)	(957)	1 256
Total	1 702 \$	5 233 \$	2 400 \$	5 531 \$

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

## 20. OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES ET SOLDES

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

Les soldes importants avec des parties liées sont les suivants :

I. La Société conclut avec des parties liées des accords d'achat et de vente visant à acquérir des biens immobiliers en échange d'effets à payer. Au cours de la période, la Société n'a acquis aucun bien immobilier auprès de parties liées (9,6 millions de dollars au 30 septembre 2022).

Les effets à payer au gouvernement ne portent pas intérêt (note 12) et sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou six mois après la fin de l'exercice de la Société au cours duquel devient disponible le produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. La Société n'a effectué aucun versement sur ses effets à payer à des parties liées au cours de la période (0 \$ au 30 septembre 2022).

II. La Société détient des créances nettes sur des organismes et ministères fédéraux s'élevant à 0,1 million de dollars (2,9 millions de dollars au 31 mars 2023).

III. La Société a conclu diverses ententes avec un ministère fédéral concernant le réaménagement potentiel de trois biens immobiliers à Ottawa (collectivement, les « biens immobiliers Collaboration »), lesquels appartiennent actuellement à ce ministère fédéral. Dans le cadre de ces ententes, la Société finance certains coûts relatifs aux biens immobiliers Collaboration, qui peuvent être recouverts du ministère fédéral dans certains cas. La Société a enregistré ces coûts de 5,1 millions de dollars (4,4 millions de dollars au 31 mars 2023) dans les créances clients et autres actifs sur l'état consolidé de la situation financière.

Les transactions importantes avec des parties liées sont les suivantes :

I. Au cours de la période, la Société a déclaré un dividende de 10,0 millions de dollars (10,0 millions de dollars au 30 septembre 2022) à son actionnaire, le gouvernement.

II. Au cours de la période, la Société n'a vendu aucun bien immobilier à des parties liées (0 \$ au 30 septembre 2022).

III. Au cours de la période, la Société a touché différents revenus locatifs et autres produits de ministères du gouvernement fédéral et d'organismes totalisant 0,6 million de dollars (0,3 million de dollars au 30 septembre 2022) provenant surtout de contrats de location conclus avec le ministère de la Défense nationale et avec SPAC.

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

Pour la période terminée le 30 septembre	2023	2022
Avantages courants 1)	3 112 \$	2 710 \$
Avantages postérieurs à l'emploi 2)	131	122
	3 243 \$	2 832 \$

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

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

## 21. JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

La Société a évalué ses créances à long terme en actualisant les flux de trésorerie selon le taux courant du marché pour les emprunts, plus un facteur de risque de crédit pour ses clients et ses partenaires, sauf pour les créances à long terme sur des partenaires tiers qui, en raison de la nature des partenariats, ont été actualisées d'après les taux de rendement actuels des obligations d'État plus un risque associé aux projets en question.

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

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

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



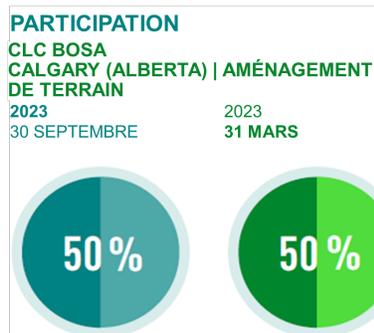
Au 30 septembre 2023		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
Classement	Valeur comptable	Juste valeur		
<b>Actifs financiers</b>				
Créances à long terme	64 436 \$	- \$	54 224 \$	- \$
<b>Passifs financiers</b>				
Effets à payer	302 087	-	252 071	-
Facilités de crédit	56 200	-	56 200	-

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

## 22. PARTENARIATS

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

Voici une liste des partenariats de la Société :



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



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

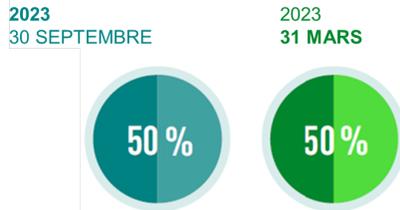


En février 2017, la Société a conclu, au sujet d'un bien situé à Ottawa, une entente d'aménagement de terrain avec un partenaire tiers, à savoir la société Algonquins of Ontario Opportunities. L'entente d'aménagement de terrain est contrôlée conjointement par la Société et le partenaire tiers. La Société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

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



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



**TERRAINS DE LA RUE HEATHER**



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

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

L'achat des terrains de Vancouver a été financé par des billets à ordre ne portant pas intérêt émis par la Société.

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

Les montants suivants, inclus dans les présents états financiers consolidés, représentent la quote-part de la Société des actifs et passifs de ses participations dans les partenariats au 30 septembre 2023 et les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du 1<sup>er</sup> avril 2023 au 30 septembre 2023 :



	Jericho		rue Heather		Bosa		299, avenue Carling		Total	
	30 septembre 2023	31 mars 2023	30 septembre 2023	31 mars 2023	30 septembre 2023	31 mars 2023	30 septembre 2023	31 mars 2023	30 septembre 2023	31 mars 2023
<b>Au</b>										
Actifs	<b>92 366 \$</b>	92 423 \$	<b>25 798 \$</b>	25 668 \$	<b>18 658 \$</b>	18 167 \$	<b>7 713 \$</b>	7 521 \$	<b>144 535 \$</b>	143 779 \$
Passifs*	<b>113 298</b>	112 695	<b>28 405</b>	27 744	-	-	<b>1 361</b>	1 947	<b>143 664</b>	142 386

	Pour la période de trois mois terminée le 30 septembre									
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Produits	<b>290</b>	310	<b>277</b>	586	-	-	<b>23</b>	5	<b>590</b>	901
Charges	<b>560</b>	614	<b>432</b>	378	-	-	<b>9</b>	17	<b>1 001</b>	1 009
Bénéfice net (perte)	<b>(270)</b>	(304)	<b>(155)</b>	208	-	-	<b>14</b>	(12)	<b>(411)</b>	(108)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	<b>188</b>	(669)	<b>1</b>	(60)	<b>(12)</b>	389	<b>(62)</b>	(38)	<b>115</b>	(378)

	Pour la période de six mois terminée le 30 septembre									
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Produits	<b>560</b>	584	<b>616</b>	906	-	-	<b>41</b>	10	<b>1 217</b>	1 500
Charges	<b>946</b>	892	<b>1 046</b>	1 044	-	-	<b>35</b>	26	<b>2 027</b>	1 962
Bénéfice net (perte)	<b>(386)</b>	(308)	<b>(430)</b>	(138)	-	-	<b>6</b>	(16)	<b>(810)</b>	(462)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	<b>(179)</b>	(948)	<b>(992)</b>	(620)	<b>(484)</b>	12	<b>(171)</b>	22	<b>(1 826)</b>	(1 534)

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

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

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

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

La quote-part de la Société en ce qui a trait aux engagements à l'égard des biens immobiliers concernant la viabilisation des terrains et les autres frais d'aménagement pour les partenariats s'élève à 2,6 millions de dollars au 30 septembre 2023 (2,7 millions de dollars au 31 mars 2023) et est incluse dans les engagements à l'égard des biens immobiliers dans la note 13.

## 23. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

### A) RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

AU 30 SEPTEMBRE 2023	Au cours des 12 mois à venir	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 11)	56 200 \$	- \$	56 200 \$
Effets à payer (note 12)	22 876	289 732	312 608
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 13)	25 779	1 162	26 941
	104 855 \$	290 894 \$	395 749 \$

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

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

La Société détient des effets à payer à son actionnaire. En vertu des accords connexes, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie positifs, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien (note 12).

Le ministre des Finances a accordé à la Société des pouvoirs d'emprunt de 200 millions de dollars (200 millions de dollars au 31 mars 2023). Le pouvoir d'emprunt fixé à 100 millions de dollars de la SIC expire le 31 mars 2024. Le pouvoir d'emprunt de 100 millions de dollars de PDP expire le 31 mars 2024. Les pouvoirs d'emprunt de la Société sont examinés annuellement dans le cadre du processus de planification d'entreprise. La Société dispose de 200 millions de dollars en facilités de crédit, dont 125,4 millions de dollars étaient inutilisés au 30 septembre 2023 (120,7 millions de dollars au 31 mars 2023). La facilité de crédit de la SIC n'est pas assortie d'une date d'échéance, tandis que la facilité de crédit de PDP vient à échéance le 31 mars 2024.

Les dettes fournisseurs sont principalement exigibles dans les 90 jours. Les modalités de remboursement des facilités de crédit et des effets à payer sont présentées respectivement dans les notes 11 et 12.



## B) RISQUE DE MARCHÉ

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

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

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

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

## C) RISQUE DE CRÉDIT

Le risque de crédit de la Société découle de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de rembourser les sommes dues en vertu de leurs engagements. En ce qui concerne les créances à long terme sur les partenariats, les versements sont effectués à même les flux de trésorerie des partenariats. Les justes valeurs des actifs de projet des partenaires sont beaucoup plus élevées que le montant des créances à long terme dues à la Société au 30 juin 2023.

La Société tente de réduire le risque de perte de crédit en limitant son exposition à un seul et même locataire ou secteur d'activité, et en effectuant des évaluations de crédit pour tous ses nouveaux contrats de location ou opérations de crédit. Elle atténue également ce risque en signant des contrats de location à long terme à échéances variables et en obtenant des dépôts de garantie des locataires.

L'exposition maximale de la Société au risque de crédit se limite à la valeur comptable de ses créances clients et autres actifs, de ses créances à long terme, de ses placements à court terme ainsi que de sa trésorerie et de ses équivalents de trésorerie.

Les créances de 41,6 millions de dollars (57,2 millions de dollars au 31 mars 2023) de la Société comprennent principalement des soldes exigibles. La Société effectue chaque mois un examen de ses créances d'exploitation et établit une provision appropriée au moyen du modèle des pertes sur prêt attendues.

Les créances à long terme de la Société s'élevant à 64,4 millions de dollars (63,9 millions de dollars au 31 mars 2023) englobent 63,4 millions de dollars (63,0 millions de dollars au 31 mars 2023) de créances sur les partenaires et 1,0 million de dollars (0,9 million de dollars au 31 mars 2023) de

créances à long terme provenant d'une vente de bien immobilier pendant un exercice précédent. Chaque trimestre, la Société examine les créances sur les partenaires et les autres créances à long terme pour déterminer si des provisions sont nécessaires.

La trésorerie, les équivalents de trésorerie et les placements à court terme de la Société comprennent des dépôts s'élevant à 223,3 millions de dollars (245,5 millions de dollars au 31 mars 2023) et sont détenus par d'importantes institutions financières, qui sont notées AA par une agence de notation reconnue. La Société ne s'attend pas à ce que les contreparties liées ne respectent pas leurs obligations.

## 24. GESTION DU CAPITAL

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

	30 septembre 2023	31 mars 2023
Capitaux propres	637 324 \$	622 723 \$
Facilités de crédit	56 200	52 700
Effets à payer	302 087	299 471
Trésorerie et équivalents de trésorerie	218 842	245 518
Placements à court terme	4 500	-
Total	1 218 953 \$	1 220 412 \$

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

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

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

La stratégie de la Société consiste à répondre à ses besoins en liquidités en utilisant les fonds en caisse, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation et des activités de financement, ainsi que les produits provenant de la vente de biens. Les principales sources de capital de la Société sont les produits locatifs, les recouvrements auprès de locataires, les ventes de terrains immobiliers, les produits liés aux attractions touristiques et à l'accueil, les intérêts et produits divers, les soldes de trésorerie disponible, les sommes puisées à même des facilités de crédit et le refinancement de dettes venant à échéance. Ces sources sont utilisées pour payer les charges d'exploitation, les dividendes, le service de la dette, ainsi que les coûts de location et de capital récurrents dans ses charges opérationnelles de location, ses secteurs des attractions touristiques et de l'accueil, et ses activités d'aménagement immobilier. La Société prévoit combler ses besoins à



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

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

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

## 25. RÉGIMES DE RETRAITE

La Société dispose de deux régimes de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous les employés à temps plein et de certains employés à temps partiel de la SIC. Conformément aux dispositions des régimes, les employés peuvent y adhérer à la date d'embauche, après un an de service ou après un certain nombre d'heures travaillées au cours d'années consécutives. Le coût des services rendus au cours de la période au titre de ces régimes s'est élevé à 1,0 million de dollars pour la période terminée le 30 septembre 2023 (0,9 million de dollars au 30 septembre 2022).