



Canada Lands Company  
Société immobilière du Canada



**Société immobilière  
du Canada limitée**

T3 (du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2021)

# RAPPORT DE GESTION

## POUR LA PÉRIODE TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE 2021

Ce rapport de gestion fournit d'importants renseignements à propos des affaires de la Société immobilière du Canada limitée (la « SICL » ou la « Société »), de sa performance financière pour la période terminée le 31 décembre 2021 et de l'évaluation des facteurs qui peuvent affecter les résultats futurs. Le rapport de gestion devrait être lu conjointement avec les états financiers consolidés non vérifiés et les notes complémentaires de la Société (collectivement les « états financiers consolidés »). Le rapport de gestion et les états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »).

Le rapport de gestion ci-après est la responsabilité de la direction et est actualisé autant que possible au 8 février 2022, à moins d'indication contraire.

Le Conseil d'administration de la Société a approuvé cette divulgation.

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

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

## FAITS SAILLANTS DEPUIS LE DÉBUT DE L'EXERCICE 2021-2022

### Finances

- Au cours de la période, la Société a investi 16,1 \$ au cours du troisième trimestre et 50,6 \$ depuis le début de l'exercice, principalement dans ses aménagements immobiliers dans des collectivités partout au pays et dans ses attractions touristiques.
- La Société a été en mesure de générer des produits de 31,3 \$ au cours du troisième trimestre et de 71,9 \$ depuis le début de l'exercice.
- La Société a versé une contribution financière directe de 10,0 \$ à son actionnaire, le gouvernement du Canada, sous la forme de dividendes.
- Au cours de la période, la Société a effectué des remboursements de 153,9 \$ de billets à ordre aux anciens gardiens des biens.

### Exploitation

- La Tour CN a rouvert ses portes à la fin du mois de juillet et le Centre des sciences de Montréal (le « CSM ») a fait de même à la fin du mois de septembre en se conformant aux protocoles et restrictions provinciaux et locaux en matière de santé publique.
- En raison des restrictions gouvernementales et de santé publique réintroduites au Québec et en Ontario, le CSM a dû suspendre ses activités vers la fin décembre 2021, la même obligation étant imposée à la Tour CN au début de janvier 2022 (après la fin de la période).
- Une fois les restrictions assouplies, la Tour CN a pu reprendre ses activités à la fin du mois de janvier 2022 et le CSM, au début du mois de février 2022.

## MISE À JOUR SUR LES ACTIVITÉS

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

Pendant la majeure partie du troisième trimestre de l'exercice 2021-2022, les attractions touristiques de la Société et bon nombre de ses locataires ont pu rester ouverts et continuer de fonctionner tout en respectant les règlements locaux et provinciaux, y compris les restrictions de capacité. En décembre 2021, le nombre de cas de COVID-19 a commencé à augmenter de façon spectaculaire dans tout le pays, surtout à cause du variant Omicron. Bon nombre de gouvernements provinciaux et agences de santé publique ont alors décidé de réintroduire des restrictions pour freiner la propagation du virus de la COVID-19. Le CSM et la Tour CN ont donc été contraints de suspendre à nouveau leurs activités. Les restrictions ayant ensuite été assouplies, la Tour CN n'a été fermée qu'un mois, et le CSM deux mois.

Cette dernière vague ne fait que confirmer que la COVID-19 ne disparaîtra pas de sitôt et que le virus pourrait continuer à causer de profondes perturbations économiques et sociales pour de nombreuses entreprises. Les répercussions de la COVID-19 ont eu, et continuent d'avoir, un impact négatif sur les activités et les opérations de la Société, malgré tous les efforts déployés pour y remédier et pour les atténuer.

En revanche, la Société a connu au troisième trimestre des indicateurs positifs qui inspirent un optimisme général pour l'avenir. Ses attractions touristiques ont connu un rendement relativement bon au cours du trimestre compte tenu du contexte actuel des restrictions et de la chute du nombre de touristes étrangers. Les restrictions ont certes forcé la fermeture des attractions touristiques de la Société, mais pour relativement peu de temps, surtout si on les compare aux périodes de fermeture précédentes. Cela pourrait indiquer que les efforts d'atténuation portent leurs fruits et que les attitudes à l'égard de la COVID-19 évoluent, ce qui amenuise les perturbations en matière d'impact et de durée que les futures vagues de la COVID-19 risquent de provoquer. Pour le moment, toutefois, il est difficile de prédire les répercussions futures à court et à long terme sur le rendement financier de la Société par suite de la COVID-19 et des efforts d'atténuation qui en découlent.

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

Les risques et les conséquences éventuelles de la COVID-19 sont examinés plus en détail dans le présent rapport de gestion.

## **À PROPOS DE LA SICL**

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

La SICL compte deux divisions d'exploitation :

- Immobilier
- Attractions

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

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

La SICL remplit son mandat, lequel consiste à « veiller à la cession ordonnée et commerciale de certains biens immobiliers stratégiques fédéraux en vue d'en optimiser la valeur pour les contribuables canadiens, de même que détenir certains biens immobiliers ». Ce mandat a été confié à la Société par le gouvernement du Canada (le « gouvernement ») à la reprise des activités de la Société en 1995. La SICL optimise la valeur financière et communautaire de biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement n'a plus besoin pour ses programmes. La SICL, par l'entremise de la SIC, achète au gouvernement des biens immobiliers à leur juste valeur de marché, les détient et les gère ou les améliore et les vend afin d'en

tirer le meilleur avantage possible, tant pour les collectivités locales que pour son unique actionnaire, le gouvernement.

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

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

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

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

## **GOUVERNANCE**

Le Conseil d'administration de la SICL (le « Conseil d'administration ») est composé du président et de six administrateurs. Pour plus de détails à propos de la gouvernance de la SICL, veuillez vous reporter à la section « Gouvernance d'entreprise » dans le rapport annuel 2020-2021 de la SICL.

Pour la période terminée le 31 décembre 2021, les frais totaux du Conseil d'administration, y compris les frais de réunion, de déplacements, de conférences, de séminaires et d'assurance responsabilité, les honoraires annuels et les indemnités quotidiennes, ont totalisé 0,2 \$ (31 décembre 2020 – 0,2 \$). Les frais du Conseil d'administration et de la haute direction sont publiés sur le site Web de la SIC, <https://www.clc-sic.ca/francais/rapports-et-dependes>.

## **OBJECTIFS ET STRATÉGIES**

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

### **Immobilier**

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

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

### **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, 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 31 décembre 2021 par rapport à la période précédente.

À la mi-mars 2020, les activités de la Tour CN et du CSM ont été temporairement suspendues en raison de la pandémie de COVID-19. La Tour CN et le CSM ont été partiellement rouverts au cours du troisième trimestre de l'exercice précédent. Durant l'exercice 2021-2022, après avoir été fermée d'octobre 2020 à juillet 2021, la Tour CN a rouvert ses portes le 23 juillet 2021. Le CSM a également fermé en octobre 2020 et a pu rouvrir en septembre 2021.

Résultats financiers pour la période se terminant le 31 décembre 2021 :

31 DÉCEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE	
	2021	2020	2021	2020
Ventes immobilières	7,7 \$	3,7 \$	11,7 \$	18,7 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	13,7	1,4	26,9	9,2
Activités de location	8,9	8,1	29,5	24,5
Intérêts et autres produits divers	1,0	1,4	3,8	4,5
<b>Total des produits</b>	<b>31,3 \$</b>	<b>14,6 \$</b>	<b>71,9 \$</b>	<b>56,9 \$</b>
Frais généraux et administratifs	7,3	7,7	20,9	22,5
Perte avant impôts	(8,5)	(18,8)	(28,1)	(46,5)
Perte nette et perte globale (après impôts)	(6,2)	(13,8)	(20,7)	(33,8)

Par entité :

	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE				POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE			
	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total
<b>31 DÉCEMBRE 2021</b>								
Ventes immobilières	- \$	- \$	7,7 \$	7,7 \$	- \$	- \$	11,7 \$	11,7 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	1,3	0,1	12,3	13,7	2,8	0,1	24,0	26,9
Activités de location	0,9	3,2	4,8	8,9	5,3	10,0	14,2	29,5
Intérêts et autres produits divers	0,2	0,1	0,7	1,0	0,8	0,2	2,8	3,8
<b>Total des produits</b>	<b>2,4 \$</b>	<b>3,4 \$</b>	<b>25,5 \$</b>	<b>31,3 \$</b>	<b>8,9 \$</b>	<b>10,3 \$</b>	<b>52,7 \$</b>	<b>71,9 \$</b>
Frais généraux et administratifs	1,3	0,2	5,8	7,3	3,4	0,6	16,9	20,9
Perte avant impôts	(4,5)	(0,8)	(3,2)	(8,5)	(9,5)	(1,8)	(16,8)	(28,1)
Perte globale après impôts	(2,9)	(0,6)	(2,7)	(6,2)	(6,2)	(1,3)	(13,2)	(20,7)

	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE				POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE			
	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total	Vieux-Port	Parc Downsview	SIC	Total
<b>31 DÉCEMBRE 2020</b>								
Ventes immobilières	- \$	- \$	3,7 \$	3,7 \$	- \$	0,5 \$	18,2 \$	18,7 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	0,4	-	1,0	1,4	2,2	-	7,0	9,2
Activités de location	0,2	3,1	4,8	8,1	1,6	9,7	13,2	24,5
Intérêts et autres produits divers	0,1	-	1,3	1,4	0,5	0,1	3,9	4,5
<b>Total des produits</b>	<b>0,7 \$</b>	<b>3,1 \$</b>	<b>10,8 \$</b>	<b>14,6 \$</b>	<b>4,3 \$</b>	<b>10,3 \$</b>	<b>42,3 \$</b>	<b>56,9 \$</b>
Frais généraux et administratifs	1,6	0,2	5,9	7,7	4,2	0,7	17,6	22,5
Perte avant impôts	(7,4)	(0,8)	(10,6)	(18,8)	(19,6)	(0,8)	(26,1)	(46,5)
Perte globale après impôts	(4,7)	(0,9)	(8,2)	(13,8)	(12,8)	(0,8)	(20,2)	(33,8)

## PRODUITS

Le total des produits générés s'est élevé à 31,3 \$ au cours du troisième trimestre et à 71,9 \$ depuis le début de l'exercice. Il se compose de quatre sources principales :

### 1) Ventes de biens immobiliers

Les ventes de biens immobiliers se sont élevées à 7,7 \$ au cours du troisième trimestre et à 11,7 \$ depuis le début de l'exercice. Elles comprennent les ventes de biens immobiliers aménagés à titre de terrains à bâtir et vendus à des constructeurs pour des usages résidentiels, commerciaux ou mixtes. Les produits englobent les ventes conclues dans des projets particuliers à travers le pays en fonction des différents marchés et des cycles de vie des projets.

Les ventes de biens immobiliers par région sont les suivantes :

31 DÉCEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE	
	2021	2020	2021	2020
Ouest	7,7 \$	1,2 \$	11,7 \$	1,5 \$
Ontario	-	2,5	-	16,9
Québec	-	-	-	0,3
Atlantique	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>7,7 \$</b>	<b>3,7 \$</b>	<b>11,7 \$</b>	<b>18,7 \$</b>

La Société a généré un bénéfice brut sur les ventes de biens immobiliers de 1,5 \$ (ou 19,7 %) au cours du troisième trimestre et un bénéfice brut de 1,5 \$ (ou 13,1 %) depuis le début de l'exercice. Depuis le début de l'exercice, la Société a constaté que des ajustements de 1,6 \$ étaient nécessaires pour augmenter les estimations du coût d'achèvement de deux projets sur la base de nouvelles informations. Ces ajustements sont directement affectés aux coûts de développement immobilier dans l'état consolidé de la perte globale au cours de la période où ils sont constatés, ce qui a un impact négatif sur les marges brutes depuis le début de l'exercice. Si l'on exclut l'impact de ces ajustements ponctuels, le bénéfice brut depuis le début de l'exercice est de 3,1 \$ (ou 26,8 %). Au cours de la même période de l'exercice précédent, la Société a procédé à la vente en bloc d'un terrain pour l'ensemble d'un projet, ce qui a contribué à un bénéfice brut de 5,8 \$ avec une marge de 78,1 %.

De plus, la Société a constaté une dépréciation de 0,6 \$ en raison d'une modification défavorable des projections de revenus et de coûts pour l'un de ses projets immobiliers dans la région de l'Atlantique. La perte de valeur est comptabilisée au poste de la perte de valeur, des coûts antérieurs aux acquisitions et des radiations dans l'état consolidé du résultat global.

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

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

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

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

Comme nous l'avons mentionné, la Tour CN, le CSM et d'autres attractions étaient ouverts pendant la majeure partie du troisième trimestre.

La Tour CN ayant été en mesure de rouvrir en juillet 2021, elle a pu générer des revenus de 12,5 \$ au cours du troisième trimestre et de 24,2 \$ depuis le début de l'exercice. Les produits depuis le début de l'exercice étaient supérieurs de 11,8 \$ à ceux enregistrés lors de la période correspondante de l'exercice précédent. Le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (« BAIIA ») de la Tour CN a représenté un profit de 1,9 \$ au cours du troisième trimestre, soit une augmentation de 7,4 \$ par rapport au troisième trimestre de l'exercice précédent. Depuis le début de l'exercice, le BAIIA de la Tour CN représente une perte de 0,4 \$, soit 16,8 \$ de plus que pour la période comparable de l'année précédente, surtout en raison de l'augmentation de près de 320 % de la fréquentation depuis le début de l'exercice.

Avec la réouverture du CSM vers la fin de septembre 2021 et de son cinéma IMAX, ce centre a généré des revenus de 1,4 \$ au cours du troisième trimestre et de 2,9 \$ depuis le début de l'exercice, soit une hausse de 1,2 \$ comparativement au troisième trimestre de l'année précédente et de 1,7 \$ par rapport à la même période l'année précédente. Le principal facteur a été l'augmentation de la fréquentation de plus de 200 % depuis le début de l'exercice.

Le parc Downsview a tiré des produits de 0,1 \$ depuis le début de l'exercice grâce à ses programmes et événements. Au cours de la période comparable de l'année précédente, il n'a pu générer aucun produit en raison de la fermeture temporaire attribuable à la pandémie de COVID-19.

### 3) Activités de location

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

Les produits de location respectifs de 8,9 \$ et 29,5 \$ réalisés au cours du troisième trimestre et depuis le début de l'exercice ont été générés par les biens de placement, les stocks de biens immobiliers qui sont à diverses étapes d'aménagement et par d'autres biens immobiliers de la SIC, de la SVPM et de PDP. Les produits de location depuis le début de l'exercice étaient supérieurs de 5,0 \$ à ceux enregistrés lors de la période correspondante de l'exercice précédent. La hausse des produits de location durant la période actuelle par rapport à la période comparable de l'exercice précédent s'explique principalement par la modification, durant l'automne 2020, des programmes fédéraux d'aide au loyer des locataires commerciaux dont la responsabilité passe du propriétaire au gouvernement fédéral. En conséquence, le propriétaire a dû verser une contribution moindre au titre de l'aide au loyer, ce qui a réduit le montant de l'aide au loyer que la Société doit fournir au cours de la période actuelle. D'autre part, un certain nombre de locataires de la Société continuent d'éprouver des difficultés financières et opérationnelles. La Société poursuit sa collaboration avec eux. Les défis auxquels font face les locataires de la Société ont une incidence sur les résultats financiers de celle-ci, car certains d'entre eux paient un loyer variable ou fixé en pourcentage de leur volume d'affaires.

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

31 DÉCEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE	
	2021	2020	2021	2020
Ouest	3,2 \$	3,4 \$	9,7 \$	9,0 \$
Ontario	4,6	4,3	13,9	13,4
Québec	1,1	0,4	5,9	2,1
<b>Total</b>	<b>8,9 \$</b>	<b>8,1 \$</b>	<b>29,5 \$</b>	<b>24,5 \$</b>

Depuis le début de l'exercice, la Société a généré un bénéfice de 2,3 \$ (ou 7,6 %) grâce à ses activités de location. Le bénéfice de location depuis le début de l'exercice est supérieur de 4,1 \$ à celui enregistré lors de la période correspondante de l'exercice précédent. Le principal facteur est l'augmentation des recettes résultant de la modification de l'aide au loyer, laquelle n'est plus fournie par les propriétaires mais par le gouvernement fédéral. En outre, les charges opérationnelles de location depuis le début de l'exercice sont restées relativement cohérentes par rapport à la période comparable de l'exercice précédent, ce qui permet aux produits accrus de se répercuter directement sur le bénéfice.



#### 4) Intérêts et produits divers

Les intérêts et produits divers de la Tour CN s'élevaient à 3,8 \$ pour la période, soit 0,7 \$ inférieurs à ceux de la période correspondante de l'exercice précédent. Les intérêts et les produits divers comprennent principalement des intérêts sur les placements à court terme, la trésorerie et les équivalents de trésorerie et les créances à long terme, ainsi que des dons et des produits de parrainage de la SVPM. Les principaux facteurs de la diminution des recettes pour la période, comparativement à la même période de l'exercice précédent, sont la baisse du solde de trésorerie et la baisse des taux d'intérêt sur ces soldes.

#### DIVERS

##### FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS

Les frais généraux et administratifs, qui s'élèvent à 7,3 \$ au cours du troisième trimestre et à 20,9 \$ depuis le début de l'exercice, sont inférieurs de 0,4 \$ à ceux du troisième trimestre de l'exercice précédent et de 1,6 \$ à ceux de la même période de l'exercice précédent, principalement en raison des diverses mesures de compression des coûts prises par la SIC, la SVPM et PDP.

#### IMPÔTS

La Société a bénéficié de recouvrements d'impôts sur le revenu en raison des pertes imposables depuis le début de l'exercice. Le taux d'imposition effectif de 26,3 % depuis le début de l'exercice est conforme aux taux prévus par les actuelles dispositions législatives.

#### SITUATION FINANCIÈRE

##### ACTIFS

Au 31 décembre 2021 et au 31 mars 2021, la valeur comptable du total des actifs s'établissait respectivement à 1 000,6 \$ et à 1 178,3 \$. Le tableau suivant présente un résumé des actifs de la Société :

	31 décembre 2021	31 mars 2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie	172,6 \$	380,2 \$
Stocks	437,3	413,0
Immobilisations corporelles	145,3	139,8
Actifs d'impôts différés à recouvrer	100,6	97,3
Créances à long terme	62,5	61,6
Immeubles de placement	29,2	29,9
Créances clients et autres actifs	53,1	56,5
<b>Total</b>	<b>1 000,6 \$</b>	<b>1 178,3 \$</b>

##### TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La Société conserve des niveaux élevés de liquidités afin d'être en mesure de réagir aux occasions pouvant se présenter ainsi qu'aux risques susceptibles de nécessiter la sortie immédiate de liquidités importantes. Au 31 décembre 2021, les soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières totalisaient 172,6 \$.

Depuis le début de l'exercice, la Société a utilisé les soldes de la trésorerie et les équivalents de trésorerie pour rembourser 153,9 \$ de billets à ordre à payer, ce qui a également permis de réduire le passif à court terme du même montant. La Société a aussi investi 50,6 \$ en immobilisations, tant en immobilier qu'en

attractions touristiques, a versé un dividende de 10,0 \$ à son actionnaire et a financé sa perte nette et son fonds de roulement.

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

## **STOCKS**

Les stocks de la Société incluent 104,5 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement (31 mars 2021 - 105,5 \$), 313,8 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (31 mars 2021 - 307,5 \$) et 19,0 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (31 mars 2021 - 0 \$).

Les biens immobiliers destinés à l'aménagement se trouvent à divers stades de planification en date du 31 décembre 2021. La Société s'attend à ce qu'une tranche de plus de 90,0 \$ de ces stocks soit classée comme des biens immobiliers en voie d'aménagement au cours des douze prochains mois après l'obtention de diverses approbations de planification.

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

La Société a engagé des dépenses de 9,5 \$ sur ces stocks de biens immobiliers au cours du troisième trimestre et de 35,6 \$ depuis le début de l'exercice, comparativement à 17,2 \$ et 44,9 \$ durant les périodes correspondantes de l'exercice précédent. Les dépenses liées aux stocks varient d'une période à l'autre, selon les dépenses requises et prévues pour les biens en question dans le but de les préparer pour les vendre.

Les investissements de la Société dans ses biens immobiliers continuent de bénéficier de rendements prévisionnels rentables. Ils sont dictés par l'objectif 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 consistent principalement en la Tour CN, le Parc Downsview, le CSM et le VPM. Les dépenses en immobilisations sont affectées aux immobilisations corporelles pour conserver et rehausser la qualité supérieure de l'infrastructure, maintenir les systèmes de sécurité des personnes et améliorer le cycle de vie des biens.

La Société continue d'évaluer activement ses immobilisations corporelles compte tenu de la COVID-19 et de réaffecter des ressources. La Société a saisi, et continuera de saisir, les occasions offertes par l'ajustement de ses activités de sa division Attractions en raison de la COVID-19 pour accélérer les investissements, s'il y a lieu.

Les acquisitions d'immobilisations se sont élevées à 6,3 \$ au troisième trimestre et à 14,0 \$ depuis le début de l'exercice, comparativement à 4,8 \$ et 10,9 \$ lors des périodes correspondantes de l'exercice précédent. Actuellement, la Société entreprend un projet de 21,0 \$ à la Tour CN pour moderniser sa galerie d'observation extérieure. Les dépenses en immobilisations fluctuent d'une période à l'autre, selon les sommes requises et prévues pour les immobilisations corporelles.

Il y a eu amortissement des charges non monétaires de 3,3 \$ au cours du troisième trimestre et de 10,0 \$ depuis le début de l'exercice, comparativement à 3,6 \$ et 10,6 \$ 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 100,6 \$ est principalement attribuable aux différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et celle des passifs aux fins de présentation de l'information financière et qui est inférieure à la valeur utilisée à des fins fiscales pour les terrains de Downsview.

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

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

## CRÉANCES À LONG TERME

Les créances à long terme de 62,5 \$ comprennent des sommes à recevoir de la part de tiers partenaires de coentreprises. Les créances à long terme représentent principalement la quote-part proportionnelle des obligations des partenaires tiers relatives aux billets à ordre sur certains biens immobiliers.

## IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

## CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS

Les créances clients et autres actifs incluent la partie courante des impôts à recouvrer, des loyers à recevoir, des créances diverses, des actifs payés d'avance, des placements à court terme et les stocks de la Tour CN. La diminution par rapport au 31 mars 2021 est principalement attribuable au recouvrement de certaines créances clients et à la réception de remboursements d'impôts sur le revenu de l'année précédente, partiellement compensés par une augmentation des impôts courants à recevoir en raison de pertes nettes depuis le début de l'exercice.

## PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

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

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

	31 décembre 2021	31 mars 2021
Facilités de crédit	37,3 \$	29,2 \$
Effets à payer	270,2	420,0
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	20,0	26,9
Provisions	32,1	29,7
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	8,9	9,2
Produits différés	7,7	7,7
Passifs d'impôts et autres passifs	-	0,5
Total des passifs	376,2 \$	523,2 \$
Surplus d'apports	181,2	181,2
Résultats non distribués	443,2	473,9
	624,4	655,1
Total des passifs et des capitaux propres	1 000,6 \$	1 178,3 \$

## FACILITÉS DE CRÉDIT

La Société bénéficie de deux facilités de crédit.

PDP dispose d'une facilité de crédit renouvelable à vue de 100,0 \$ non garantie. La facilité de crédit peut être utilisée au moyen d'emprunts, d'acceptations bancaires et de lettres de crédit. Au 31 décembre 2021, PDP avait utilisé 50,6 \$ (31 mars 2021 - 42,5 \$), dont 13,3 \$ (31 mars 2021 - 13,3 \$) avaient servi à garantir des lettres de crédit en cours. Les emprunts de la facilité de crédit ont été principalement utilisés pour financer la construction et l'aménagement des terrains de Downsview, mais ils servent également à soutenir les investissements réalisés au Parc Downsview. Au cours de la période, la Société a diminué le crédit disponible de 8,1 \$, principalement en raison d'avances de fonds sur la facilité pour financer ces investissements.

La SIC dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 100,0 \$, prioritaire, non garantie. La facilité de crédit peut être utilisée pour garantir les lettres de crédit en cours. Au 31 décembre 2021, la SIC avait utilisé 24,4 \$ (31 mars 2021- 25,9 \$) comme garantie pour des lettres de crédit en cours.

Les facilités de crédit contiennent certaines clauses financières. Au 31 décembre 2021, la Société respectait toutes ses clauses financières relatives aux facilités de crédit.

## EFFETS À PAYER

Les effets à payer sont émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont remboursables, dans la plupart des cas, selon la première de ces éventualités : à leur échéance, entre 2021 et 2050, ou à la date à laquelle devient disponible le produit net de la vente des biens immobiliers par la Société pour lesquels ces effets sont émis. Il existe des exceptions à cette approche lorsque, dans un nombre limité de cas, les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir de reporter le paiement, par la Société, des montants qui sont exigibles et remboursables. Tous les effets ne portent pas intérêt. À des fins de comptabilité, ils doivent être évalués à leur juste valeur à l'acquisition. Par conséquent, un effet à payer peut être escompté, en fonction des caractéristiques précises des effets à payer (voir section « Principales estimations comptables »), ce qui peut entraîner des intérêts débiteurs sans effet sur la trésorerie.

Au cours de la période, la Société a effectué des remboursements de 153,9 \$ aux gardiens des biens précédents.

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

EXERCICES SE TERMINANT LE 31 MARS (RESTE DE L'ANNÉE)	2022	- \$
	2023	7,9
	2024	11,9
	2025	26,0
	2026	31,5
	Exercices ultérieurs	208,2
Total partiel		285,5
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		15,3
		270,2 \$

## DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont inférieures au solde du 31 mars 2021, ce qui s'explique principalement par l'effet temporel. Dans tous les cas, il s'agit de dettes fournisseurs et de charges à payer engagées dans le cours normal des activités. La Société continue de payer ses fournisseurs de manière conforme aux modalités de paiement.

## PROVISIONS

Les provisions représentent des obligations de la Société dont l'échéance ou le montant est incertain. Elles sont constituées en grande partie des frais pour achever les projets de biens immobiliers vendus ainsi que des paiements en remplacement d'impôt (« PERI ») que la Société conteste. Comme il a été mentionné, depuis le début de l'exercice, la Société a constaté que des ajustements de 1,6 \$ étaient nécessaires pour augmenter les estimations du coût d'achèvement de deux projets sur la base de nouvelles informations. En outre, la Société a continué à constituer une provision pour sa contestation des PERI, ajoutant 2,4 \$ à la provision au cours de la période.

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

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

## PRODUITS DIFFÉRÉS

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

## PASSIFS D'IMPÔTS ET AUTRES PASSIFS

Les passifs d'impôts représentent les impôts sur le revenu exigibles de la Société, actuellement nuls.

## RESSOURCES, RISQUES ET LIENS

### RESSOURCES EN CAPITAL ET LIQUIDITÉ

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

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

	31 décembre 2021	31 mars 2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie	172,6 \$	380,2 \$
Placements à court terme	3,6	3,6
<b>Facilités de crédit restantes (a)</b>	<b>49,4</b>	<b>57,5</b>

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Société ont diminué de 207,6 \$ au cours de la période, ce qui s'explique principalement par :

- Une perte nette de 20,7 \$;
- Des investissements de 35,6 \$ dans l'inventaire des biens immobiliers et de 15,0 \$ en immobilisations corporelles et en immeubles de placement;
- Des remboursements de billets à ordre de 153,9 \$;
- Un versement de dividende de 10,0 \$ à l'actionnaire de la Société;
- La variation du fonds de roulement de 3,9 \$.

Cette diminution a été partiellement compensée par :

- Une avance en espèce sur les facilités de crédit de 8,1 \$;

- Les charges non monétaires, comme l'amortissement, les impôts différés, les provisions et le coût des ventes de biens immobiliers, comprises dans la perte nette de la Société

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

	31 décembre 2021	31 mars 2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie	172,6 \$	380,2 \$
Autres actifs à court terme (hormis les stocks)	39,5	42,5
<b>Total des actifs à court terme</b>	<b>212,1 \$</b>	<b>422,7 \$</b>
Partie courante des effets à payer	7,9	154,8
Autres passifs à court terme	91,7	89,7
<b>Total des passifs à court terme</b>	<b>99,6 \$</b>	<b>244,5 \$</b>
<b>Excédent net du fonds de roulement</b>	<b>112,5 \$</b>	<b>178,2 \$</b>

La Société a utilisé ses facilités de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 37,7 \$ (31 mars 2021 – 39,2 \$).

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

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

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

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

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

## GESTION DES RISQUES

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

Le Conseil d'administration a la responsabilité globale d'assurer une gouvernance des risques et de superviser l'identification, par la direction, des principaux risques auxquels la Société fait face et de mettre

en œuvre des processus d'évaluation appropriés pour gérer ces risques. Les cadres supérieurs sont responsables de l'identification et de l'évaluation des risques, de la définition des contrôles et des mesures pour minimiser les risques, tout en se concentrant sur les objectifs opérationnels de la Société.

La Société met à jour régulièrement l'évaluation des risques recensés pour les examiner, les hiérarchiser et les atténuer. L'évaluation des risques comprend notamment un rapport d'analyse sur les risques, des rapports de vérification interne, de l'information sur l'industrie et des entrevues avec de hauts dirigeants de diverses unités de la Société.

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

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

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

## **RISQUES ET INCERTITUDES**

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

### **COVID-19**

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

La vague actuelle de COVID-19, dominée par le variant Omicron, a fait grimper le nombre de cas à des niveaux record en décembre 2021 et janvier 2022, ce qui a forcé plusieurs gouvernements provinciaux et agences de santé publique à réintroduire des restrictions pour freiner la propagation du virus. Le 10 janvier 2022, le Canada a atteint son plus haut niveau quotidien de nouveaux cas confirmés de COVID-19 à ce jour, s'établissant à 58 891. Il a également enregistré sa plus haute moyenne mobile sur sept jours à ce jour, à savoir 41 623. Depuis le 10 janvier 2022, le nombre de nouveaux cas quotidiens confirmés de COVID-19 et la moyenne mobile sur sept jours ont chuté de façon spectaculaire. Au 1<sup>er</sup> février 2022, ils se situaient respectivement à 10 697 et 15 098. D'autres indicateurs clés utilisés par les gouvernements et les agences de santé publique pour gérer la pandémie et orienter la réponse, tels que les hospitalisations et le nombre de patients aux unités de soins intensifs, sont également en baisse. Les gouvernements provinciaux et les agences de santé publique qui ont réimposé des restrictions pour lutter contre la COVID-19 commencent à les assouplir, permettant ainsi une relance partielle des économies.

Certains envisagent avec optimisme que le pic de la vague actuelle, voire de la pandémie, serait passé et que la COVID-19 deviendrait une maladie endémique. Cependant, durant l'été 2021, on constatait ce même optimisme et cette même conviction que le pire était derrière nous. Ce que cette vague et le variant Omicron révèlent entre autres, c'est que l'on ne peut estimer avec fiabilité la durée et la gravité des répercussions qu'aura la COVID-19 sur les résultats financiers et les activités de la Société à court terme ni ses conséquences à long terme sur la Société.

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

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

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

Les autorités fédérales, provinciales et municipales ont réagi par des interventions monétaires et fiscales pour atténuer l'impact sur l'économie. Mais, malgré les tendances positives au sujet de la COVID-19 et l'assouplissement des restrictions partout au pays, les répercussions ultimes de cette maladie sur l'économie ainsi que sa durée demeurent inconnues.

Au Canada, les programmes de vaccination et les traitements ciblés tels que les traitements antiviraux, de même que la capacité d'adaptation des entreprises et des ménages, ont probablement contribué à atténuer les risques associés à la COVID-19. La Société continue d'accorder toute son attention à la santé et à la sécurité de ses employés et de leur famille, de ses invités et entrepreneurs et de ses autres parties prenantes.

Les programmes de vaccination internationaux, en particulier aux États-Unis d'où proviennent la plupart des visiteurs étrangers des attractions touristiques, joueront un rôle important dans la rapidité de la reprise du tourisme international au Canada. Le succès de ces programmes, de même que les restrictions et les contrôles aux frontières canadiennes, pourrait avoir une grande incidence sur les dépenses des touristes étrangers.

En raison de la COVID-19, la Société est confrontée à des risques et à une incertitude importants relativement à :

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

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

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

## **RISQUES MACROÉCONOMIQUES GÉNÉRAUX**

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

Comme mentionné ci-dessus, la COVID-19 a eu un impact considérable sur l'économie. La pandémie de COVID-19 a eu, et continue d'avoir, un effet considérable sur l'activité économique et le marché de l'emploi au Canada. Au début, la COVID-19 s'est propagée globalement et rapidement. Pour la contenir, les gouvernements ont instauré des mesures de santé publique qui ont réduit l'activité économique. Ces mesures de santé publique, ainsi que le virus lui-même, ont provoqué un déclin économique rapide et



marqué qui a eu des répercussions sur les économies canadienne et mondiale. Ces répercussions ont entraîné des pertes généralisées d'emplois et de revenus commerciaux. Après le choc économique initial ressenti au début de la pandémie, puis la croissance économique rapide qui a suivi grâce à l'assouplissement des restrictions, l'économie canadienne a connu une croissance régulière pendant la majeure partie de l'exercice précédent.

Dans son Rapport sur la politique monétaire de janvier 2022, la Banque du Canada signale que l'économie canadienne connaît un fort élan en 2022 malgré les restrictions de santé publique et les absences des employés pour cause de COVID-19, lesquelles ont ralenti la croissance économique au début de 2022.

La Banque du Canada fait état d'une croissance économique de 4,6 % pour l'économie canadienne en 2021 (sa prévision d'octobre 2021 - 5,1 %), faisant suite au repli économique de 5,5 % en 2020. Les prévisions de croissance économique pour 2021 sont restées orientées à la baisse tout au long de l'année, surtout en raison des restrictions économiques au cours du premier semestre de 2021 et des difficultés touchant la chaîne d'approvisionnement et le marché du travail au deuxième semestre de 2021. En 2022, la Banque du Canada prévoit une croissance de l'économie canadienne de 4,0 % (sa prévision d'octobre 2021 - 4,3 %), suivie d'une croissance de 3,5 % en 2023.

Le taux de chômage au Canada en décembre 2021 a diminué à 5,9 %, comparativement à 6,0 % en novembre 2021. Le taux en décembre 2021 était presque de huit points de pourcentage moins élevé que le taux de 13,7 % en mai 2020, soit le taux de chômage le plus élevé enregistré au Canada à ce jour. En décembre 2021, le taux de chômage n'était supérieur que de 0,3 % à celui de février 2020, ce qui donne à penser que la plupart des emplois perdus pendant la pandémie ont été rétablis, même si le taux de chômage de janvier 2022 est susceptible d'augmenter en raison de la réintroduction des restrictions. Un certain nombre de secteurs connaissent des pénuries de main-d'œuvre pour diverses raisons qui ont un impact sur leur capacité opérationnelle. Ces pénuries constituent des défis importants pour les entreprises alors que la demande augmente et que les restrictions en matière de capacité sont allégées. La plupart des prévisions générales annoncent un taux de chômage se situant entre 5,6 % et 6,3 % en moyenne au Canada en 2022.

La Banque du Canada a soutenu l'économie et le système financier en prenant la mesure sans précédent d'abaisser le taux de financement à un jour de 150 points de base cumulés pour le ramener à 0,25 % en mars 2020, ce que la Banque du Canada considérait comme son plancher pour le moment. En janvier 2022, la Banque du Canada a maintenu son taux à 0,25 %, tout en indiquant qu'il faudrait augmenter les taux d'intérêt afin de maîtriser l'escalade des prix. La plupart des estimations actuelles prévoient une augmentation du taux de financement à un jour de la Banque du Canada à la fin du premier trimestre de 2022 ou au début du deuxième trimestre de 2022 et qu'à la fin de 2022, ce taux se situera entre 0,75 % et 1,50 %.

La vitesse, la vigueur et la stabilité de la reprise économique après la COVID-19 restent incertaines, mais les indicateurs économiques positifs, la baisse du nombre de cas et l'efficacité des mesures d'atténuation de la COVID-19 suscitent l'optimisme.

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. Le calendrier des autres dépenses importantes est cependant discrétionnaire et elles peuvent être différées.

Les décisions des consommateurs en matière de dépenses, incluant les achats de biens immobiliers ou les investissements, sont influencées par le climat d'incertitude économique. Le marché immobilier canadien,

après un bref ralentissement au début de 2020, est resté très actif pendant la pandémie. Dans son communiqué de janvier 2022, l'Association canadienne de l'immeuble (« ACI ») a annoncé que la dégradation de l'offre sur le marché du logement au Canada se poursuit. Les ventes résidentielles enregistrées en décembre 2021 au Canada étaient semblables à celles du mois précédent et en baisse de 10 % par rapport à l'exercice précédent. Toutefois, la baisse des douze derniers mois est principalement attribuable à l'insuffisance de l'offre plutôt qu'à l'insuffisance de la demande. Près de 667 000 biens résidentiels ont fait l'objet de transactions en 2021, une année record qui dépasse de 20 % le précédent record établi en 2020. Ce nombre est également supérieur de 30 % à la moyenne sur dix ans. L'ACI a déclaré que le prix moyen des maisons au Canada en décembre 2021 était en hausse d'environ 18 % par rapport à la même période de l'exercice précédent.

La solidité continue des activités de ventes d'immobilier et les augmentations de prix sont tributaires de la réaffectation du revenu discrétionnaire pour l'achat d'une maison, de la baisse des taux d'intérêt, de programmes de soutien plus robustes du gouvernement, de l'évolution des préférences des consommateurs en matière d'habitation et de la plus faible quantité de stocks disponibles jamais enregistrée. En décembre 2021, les stocks disponibles moyens étaient de 1,6 mois au pays, en baisse comparativement aux 2,1 mois de septembre 2021, établissant un record de baisse qui dépasse le précédent établi à 1,8 mois en mars 2021. À titre d'exemple, la moyenne à long terme des stocks disponibles est d'environ cinq mois. Le ratio des activités des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions a eu tendance à augmenter pour atteindre près de 80 %, soit une hausse de 4 % par rapport à novembre 2021. La moyenne à long terme se situe autour de 55 %. Ce SNLR montre clairement que les stocks sont rares mais que la demande est robuste.

Dans sa dernière Évaluation du marché de l'habitation (« EMH ») de septembre 2021, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») a fait passer sa cote du marché de l'habitation canadien de « modéré » en mars 2021 à celle de « degré élevé de vulnérabilité globale ». Pour expliquer cette cote, la SCHL a cité des préoccupations de surchauffe, d'accélération des prix, de surévaluation et de stocks excédentaires (ou déficitaires). En ce qui a trait à la surchauffe, même si le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions a chuté de 84 % au premier trimestre à 74 % au troisième trimestre de 2021, le ratio reste bien au-dessus des niveaux historiques et indique un déséquilibre entre l'offre et la demande, tel que mentionné par l'ACI ci-dessus. La SCHL continue de constater une importante augmentation des prix, qui n'est pas soutenue par les facteurs fondamentaux sous-jacents. Dans le même ordre d'idées, la SCHL a fait remarquer que l'accélération des prix des maisons dépasse de beaucoup ce à quoi on pouvait s'attendre compte tenu des facteurs fondamentaux du marché, même en tenant compte des améliorations positives sur le marché du travail et du maintien des taux d'intérêt à un bas niveau. Enfin, la SCHL a noté un faible risque de stocks excessifs, mais le revers de la médaille est que les niveaux de stocks de maisons et d'appartements locatifs construits à cet effet sont si bas qu'ils ajoutent au déséquilibre du marché de l'habitation.

La SCHL a mentionné dans son Évaluation du marché de l'habitation (EMH) de septembre 2021 que des disparités régionales sont toujours présentes et que les niveaux de vulnérabilité dans bon nombre de marchés de l'habitation importants sont demeurés les mêmes que ceux notés dans son EMH de mars 2021. Les deux seuls marchés où la Société a des projets d'aménagement immobilier qui ont connu une fluctuation du niveau de vulnérabilité sont Vancouver (changement positif) et Montréal (changement négatif). Les cotes de vulnérabilité de Toronto, Ottawa et Halifax continuent d'être élevées, tandis qu'Edmonton et Calgary continuent d'avoir des cotes de vulnérabilité modérées. Les raisons expliquant les cotes de vulnérabilité de chaque marché de l'habitation et les variations sont décrites plus en détail ci-dessous.

L'évaluation de la vulnérabilité du marché de l'habitation de Toronto demeure élevée en raison d'un déséquilibre continu évident des indices d'accélération des prix et des stocks excédentaires ainsi que des inquiétudes liées à la surchauffe du marché. Malgré une croissance des ventes durant l'été 2021, l'inquiétude persiste quant à l'accélération des prix dans le segment d'immeubles de faible hauteur, surtout dans les banlieues où prévalent des conditions de marché tendues. Le segment des appartements construits expressément pour la location, où le taux d'inoccupation demeure bien au-dessus de la

moyenne de cinq ans, suscite des inquiétudes quant aux stocks excédentaires. Cependant, au cours du troisième trimestre de 2021, le taux d'inoccupation était à la baisse en raison de la reprise graduelle de l'économie, de la relance de l'emploi et du possible retour des étudiants internationaux. Si la tendance persiste, les taux d'inoccupation pourraient continuer de baisser. La SCHL a exprimé des préoccupations grandissantes dans son EMH de septembre au sujet de la demande pour des maisons unifamiliales en banlieue qui est supérieure à l'offre. Cette situation est mise en évidence par le ratio des activités des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions dans les banlieues qui dépasse les 80 %, comparativement à la moyenne sur cinq ans de 58 %.

La cote globale élevée du marché de l'habitation d'Ottawa continue d'être soutenue par des évaluations de risque modéré pour les quatre indicateurs de la SCHL (surchauffe, accélération des prix, surévaluation et stocks excédentaires). Les cotes de tous les indicateurs n'ont pas changé dans l'EMH de septembre de la SCHL, comparativement à son EMH de mars. Le marché de l'habitation d'Ottawa est soutenu par des emplois relativement stables dans le secteur de l'administration publique. Ce secteur a continué de connaître une forte croissance de l'emploi tout au long de l'année. Malgré un ratio à la baisse des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions, la SCHL est toujours préoccupée par la surchauffe due à l'augmentation des prix de la dernière année. Les préoccupations relatives aux stocks excédentaires de logements locatifs persistent. Il semble toutefois y avoir des signes de reprise avec l'augmentation de l'immigration et la surévaluation des prix des logements poussant à la hausse la demande de logements locatifs.

L'évaluation générale demeure élevée pour le marché de l'habitation d'Halifax. La cote est toujours influencée par la surchauffe, la hausse accélérée des prix et la surévaluation. Comme pour les marchés de Toronto et d'Ottawa, Halifax connaît aussi des problèmes d'offre, comme en témoigne le nombre moyen de jours sur le marché, qui n'était que de 13 jours en juillet 2021, comparativement à 45 jours en janvier 2021. De plus, la disponibilité des stocks en Nouvelle-Écosse n'était que de 2,2 mois à la fin de juillet 2021, ce qui est inférieur au niveau de juin 2021 et bien en deçà de la moyenne à long terme de 7,3 mois. Les facteurs fondamentaux sous-jacents n'expliquent pas l'accélération des prix de vente de près de 30 % depuis le début de l'exercice, ce qui suscite des inquiétudes quant à la surévaluation et l'accélération des prix sur le marché.

L'évaluation du marché de l'habitation de Vancouver a été réduite à un faible degré de vulnérabilité, malgré qu'aucun des indicateurs individuels de la SCHL n'ait changé depuis la dernière EMH. Le principal facteur expliquant la réduction du risque pour le marché était le ralentissement de l'augmentation des prix, dû en partie à l'augmentation du nombre de vendeurs, réduisant le déséquilibre entre l'offre et la demande par l'ajout de stocks.

L'évaluation globale du marché de l'habitation de Montréal a augmenté, passant d'une cote modérée à élevée. Les indicateurs du marché pour la surchauffe et l'accélération des prix demeurent modérés, comme dans la dernière EMH. Cependant, les signes d'un déséquilibre pour la surévaluation ont été évalués à la hausse dans l'EMH de septembre. Le facteur contribuant à l'augmentation de la cote dans l'actuelle EMH était l'écart durable et croissant entre les facteurs fondamentaux sous-jacents et le prix des habitations.

Les évaluations globales de la vulnérabilité d'Edmonton et de Calgary sont restées modérées dans l'EMH de septembre. La SCHL maintient ses inquiétudes relatives à la surévaluation à Edmonton découlant d'un écart de prix persistant et continu entre les prix et les facteurs fondamentaux sous-jacents, poussant l'indicateur de la SCHL au-delà des seuils tolérables. À Calgary, la SCHL a abaissé sa cote de risque d'élevée à modérée pour les stocks excédentaires, principalement en raison d'une baisse importante des stocks durant l'été 2021.

Le seul autre marché de l'habitation où la Société possède des biens immobiliers importants est St. John's, ville dont la SCHL n'a pas fait état dans son EMH de septembre 2021. Dans son EMH précédente, la SCHL considérait que le marché était peu vulnérable dans l'ensemble, ainsi que pour chacun de ses quatre indicateurs, ce que la Société estime être toujours le cas.

Comme il est mentionné plus haut, les taux d'intérêt devraient conserver leur niveau historiquement bas, mais ils devraient commencer à augmenter au premier semestre de 2022. En conséquence, les taux hypothécaires devraient augmenter progressivement, tout en demeurant relativement faibles dans un avenir proche par rapport à leurs niveaux historiques.

De manière générale, les perspectives pour le marché de l'habitation canadien sont une variabilité dans tout le pays. Il existe des risques et des incertitudes importants, notamment dans certains marchés locaux comme Vancouver, Edmonton, Calgary, Toronto, St. John's et Ottawa où la Société possède des biens immobiliers.

Le rapport de Colliers du quatrième trimestre 2021 intitulé National Market Snapshot, publié à la fin de décembre 2021, indique que le taux d'inoccupation des bureaux au Canada était d'environ 12,6 %, ce qui représente une légère hausse comparativement au taux de 12,3 % affiché trois mois plus tôt, à la fin de septembre 2021. Ce rapport mentionne également que la hausse des taux d'inoccupation d'une année sur l'autre se limite à un peu moins de 2,0 % mais que le loyer net moyen demandé a augmenté de plus de 2 \$ le pied carré par rapport à l'année précédente, passant à 19,35 \$. L'apparition du variant Omicron à la fin de 2021 a certainement ralenti la réintégration progressive des bureaux par les employeurs et leurs employés. Une fois de plus, les employeurs devront revoir leurs stratégies au début de 2022 pour déterminer les dates et modalités du retour au bureau. Dans son rapport intitulé Statistiques – L'immobilier de bureaux au Canada – T4 2021, CBRE indique l'augmentation du taux d'inoccupation est attribuable à l'ajout de 2,4 millions de pieds carrés prévendus à 70 % au quatrième trimestre de 2021. Ce rapport affirme aussi que l'absorption nette a inscrit un résultat positif total de 1,7 million de pieds carrés, ce qui a surpassé la moyenne trimestrielle de 1,5 million de pieds carrés en 2019.

Contrairement au marché des bureaux, Colliers signale dans son rapport National Market Snapshot que le taux d'inoccupation des locaux industriels au Canada restait très bas à 1,3 % en décembre 2021, inférieur à celui de 1,5 % en septembre 2021 et en baisse de 0,8 % par rapport au taux d'inoccupation de mars 2020. Les prévisions pour la demande en locaux industriels restent très fortes et l'insuffisance de l'offre exercera probablement une pression à la hausse sur les prix, à moins que les promoteurs soient capables de suivre le rythme de la demande du marché. Les contraintes récemment connues par la chaîne d'approvisionnement pourraient entraîner une modification de la stratégie de gestion des stocks « juste à temps » et stimuler la hausse de la demande et des prix.

Outre l'impact de la COVID-19, le prix du pétrole peut avoir des répercussions importantes sur l'économie canadienne. Le prix du pétrole, en particulier l'escompte sur le prix du pétrole canadien, joue un rôle considérable dans l'économie à Terre-Neuve-et-Labrador, en Saskatchewan et en Alberta, influant sur la demande de logements en raison des répercussions négatives sur l'emploi et le revenu des ménages. Le prix de référence du pétrole, qui se négociait à près de 89 \$ US le 2 février 2022, constitue un risque, une occasion et une incertitude importants pour la Société. Ce prix de référence est le plus élevé des quatre dernières années. Le prix du pétrole canadien a oscillé entre 45 \$ US et 75 \$ US le baril au cours des douze derniers mois et il se négocie actuellement à environ 75 \$ US le baril.

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

Pour conclure, comme dans de nombreux secteurs, les perspectives des marchés immobiliers pour le logement et les bureaux sont incertaines à court et à long terme.

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

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

Les efforts déployés par les organismes gouvernementaux, les autorités de la santé et d'autres acteurs pour contenir la COVID-19 ou remédier à ses effets ont eu et pourraient continuer d'avoir une incidence importante sur l'industrie du tourisme. Ces efforts comprenaient la restriction des voyages nationaux et internationaux non essentiels afin d'atténuer l'impact de la COVID-19 ainsi que des mesures d'éloignement physique et des limites de rassemblement.

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

Malgré les réouvertures et l'assouplissement des restrictions, les voyages à destination du Canada continuent de subir d'importantes répercussions attribuables à la COVID-19. En 2019, selon Destination Canada, les arrivées internationales se sont chiffrées à 32,4 millions, soit environ 2,7 millions par mois. D'avril 2020 à juillet 2021, la moyenne mensuelle était d'environ 0,1 million par mois, ce qui correspond à environ 6 % de la moyenne de 2019. Cependant, grâce à l'assouplissement des restrictions au second semestre de 2021, les arrivées au Canada en provenance d'autres pays ont augmenté. Destination Canada indique que d'août à novembre 2021 (données les plus récentes disponibles), le nombre d'arrivées au Canada en provenance d'autres pays était d'environ 0,6 million voyageurs par mois, soit une hausse de près de 350 % par rapport à la moyenne mensuelle d'avril 2020 à juillet 2021. En revanche, les arrivées en provenance de l'étranger sont encore bien inférieures aux niveaux d'avant la pandémie. D'août à novembre 2021, ces arrivées représentent environ 20 % des chiffres de la même période en 2019 et environ 31 % en novembre 2021 comparativement au nombre d'arrivées en novembre 2019. La hausse de la tendance pour les voyages à destination du Canada devrait se poursuivre. L'assouplissement de ces restrictions, de pair avec l'assouplissement graduel d'autres restrictions, aura une incidence sur le tourisme au Canada mais son ampleur et sa rapidité sont incertaines. Il pourrait continuer d'avoir un effet important sur les attractions touristiques de la Société.

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

L'impact de la pandémie sur le tourisme canadien et, en particulier, l'impact des restrictions sur les arrivées en provenance de l'étranger ont été importants. Les dépenses touristiques au Canada pour 2020,

ainsi que les prévisions actuelles pour 2021, sont à environ 50 % des niveaux de dépenses de 2019. Pour illustrer l'importance de la perte d'une grande part du marché du tourisme international, les voyageurs internationaux ont dépensé environ 23,1 milliards de dollars en 2019, ce qui représente 23 % des dépenses touristiques totales au Canada. En 2020 et 2021, les voyageurs internationaux ont dépensé (ou devaient dépenser selon les prévisions) 4 milliards de dollars et 2,1 milliards de dollars, respectivement.

Le resserrement du marché du travail constitue l'un des défis auxquels sont confrontées de nombreuses entreprises du secteur du tourisme et de l'accueil. La pénurie de main-d'œuvre exerce une pression sur la capacité des entreprises à répondre à la demande du marché pour leurs produits et services. Elle exerce aussi une pression à la hausse sur les salaires en stimulant leur augmentation.

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

Les taux de change peuvent avoir une incidence sur le nombre de touristes internationaux que le Canada, les marchés locaux et les attractions de la Société peuvent attirer une fois les restrictions assouplies et les frontières rouvertes. Le taux au 2 février 2022 était de 1,00 \$ US = 1,27 \$, plus ou moins équivalent au taux à la même date l'an passé (1,00 \$ US = 1,28 \$). Il semble y avoir consensus parmi les analystes sur le fait que le taux de change entre le dollar canadien et le dollar américain s'établira en moyenne à entre 1,20 et 1,30 en 2022.

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

Par le passé, plus de 80 % de la clientèle du Vieux-Port provenait de son marché local. Le CSM attire une clientèle scolaire importante, mais cette clientèle ne peut se déplacer à l'heure actuelle. Pour continuer à attirer des visiteurs, la SVPM doit continuer à investir dans ses attractions et expositions actuelles au Vieux-Port et au CSM et s'associer à divers organismes tout en élaborant de nouvelles attractions et expositions, cela afin de renouveler les services offerts aux visiteurs.

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

La Société continue d'examiner tous les aspects de l'exploitation de ses attractions touristiques potentiellement touchées par la COVID-19, y compris ses plans d'affaires et ses procédures et protocoles de santé et de sécurité. Elle met constamment à jour ses plans de reprise des activités pour s'adapter aux nouvelles directives des gouvernements et des autorités sanitaires, allant bien souvent au-delà des exigences minimales, pour assurer la sécurité de ses employés, de ses invités, de ses fournisseurs et de ses sous-traitants.

## **RISQUES EN MATIÈRE DE CYBERSÉCURITÉ**

La cybersécurité est un risque clé qui doit être activement géré au Canada et partout dans le monde. Les cyberattaques, ainsi que les criminels qui les commettent, font constamment évoluer le niveau de complexité de leurs cibles et de leurs méthodes de ciblage. Il est essentiel que les entreprises se protègent contre la fraude financière, la perte de données sensibles, la perturbation des activités commerciales et la protection et la sécurité de leurs clients. Les attaques, si elles sont couronnées de succès, pourraient compromettre les renseignements confidentiels de la Société ainsi que la confiance accordée par les parties prenantes à la capacité de la Société de détenir et de préserver les données et les renseignements sensibles, en plus de 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.

Le passage au travail à distance, sous l'impulsion de la COVID-19, ne fait qu'accroître les risques de cybersécurité auxquels sont confrontées les entreprises. En plus des efforts d'atténuation mentionnés ci-dessus, la Société a augmenté ses communications et la formation fournie aux employés, en soulignant à nouveau l'importance de ses procédures. La Société a aussi profité de l'occasion pour accélérer, dans la mesure du possible, certains de ses projets clés en matière de cybersécurité figurant sur sa feuille de route pluriannuelle.

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

La Société juge qu'elle a géré efficacement le risque de taux d'intérêt. Ses effets à payer ne portent pas intérêt et sont remboursables selon la première de ces éventualités : à leur échéance, entre 2022 et 2050, ou à la date à laquelle devient disponible le produit net de la vente des biens immobiliers par la Société pour lesquels ces effets sont émis, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien immobilier.

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

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

## **RISQUE DE CRÉDIT**

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

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

Les comptes clients de la Société comprennent presque exclusivement des soldes exigibles. La Société effectue fréquemment un examen de ses créances et, au besoin, établit une provision appropriée pour les créances douteuses. Au 31 décembre 2021, le solde des loyers à recevoir et des créances diverses s'élevait à 33,7 \$ (31 mars 2021 – 40,0 \$), lesquels ont été pour l'essentiel recouverts à mesure qu'ils devenaient exigibles.

En raison de la COVID-19 et du ralentissement économique qui en résulte, certains locataires pourraient éprouver des difficultés financières à respecter leurs obligations de location à l'avenir. En conséquence, la Société a travaillé avec certains locataires pour offrir diverses formes d'allègement du loyer, le cas

échéant. Sinon, la Société attend des locataires qu'ils respectent les termes de leurs contrats de location respectifs. La Société surveille en permanence ses locataires et ses créances clients afin de détecter tout montant d'arriérés et, le cas échéant, prendra les mesures appropriées pour recouvrer les montants en souffrance.

La Société a des créances à long terme ne portant pas intérêt de 61,3 \$ dues par des tiers partenaires de coentreprise. 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 souvent interconnectée. L'évaluation des répercussions économiques des changements climatiques constitue une tâche compliquée qui suppose de grandes incertitudes concernant l'ampleur des événements à venir et leurs conséquences financières, mais il faut quand même les évaluer.

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

La Société continuera à gérer ces risques de façon active et à prendre les mesures appropriées pour les atténuer tout en saisissant les occasions qui se présentent pour ses immobilisations comme pour son fonctionnement.

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

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

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

Cette dernière 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'engager les dépenses en immobilisations et les dépenses opérationnelles nécessaires pour s'assurer qu'elle respecte les lois et les règlements en matière d'environnement.

## **AUTRES RISQUES IMPORTANTS**

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

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



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

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

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

## GARANTIES ET ÉVENTUALITÉS

La Société peut être éventuellement partie à des litiges et réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités. Le portefeuille immobilier et les acquisitions possibles de la Société auprès du gouvernement peuvent être touchés par des revendications territoriales. 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 annexes aux états financiers consolidés de la période terminée le 31 décembre 2021.

## PARTIES LIÉES

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

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

31 DÉCEMBRE	POUR LA PÉRIODE DE TROIS MOIS TERMINÉE LE		POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE	
	2021	2020	2021	2020
Location, location à bail et produits divers	0,4 \$	0,3 \$	0,9 \$	0,8 \$
Acquisition de biens immobiliers au moyen d'effets à payer ne portant pas intérêt (montant du capital)	-	-	-	7,6
Remboursement d'effets à payer	-	-	153,9	-
Dividende déclaré et payé à l'actionnaire	-	-	10,0	10,0

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

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

AU	31 DÉCEMBRE 2021	31 MARS 2021
Créances clients nettes et autres créances de ministères et organismes fédéraux, excluant le financement du gouvernement à payer	0,9 \$	1,5 \$
Effets à payer	270,2	420,0

## **PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES**

### **I) Immobilisations corporelles – Produits avant l'utilisation prévue (modification de la norme IAS 16)**

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

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

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

### **II) Cycle 2018-2020 des améliorations annuelles des IFRS**

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

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

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

### **III) Présentation des états financiers**

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

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

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

## **PRINCIPALES ESTIMATIONS COMPTABLES**

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

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

La COVID-19 a créé une incertitude supplémentaire dans la détermination de la recouvrabilité, des valeurs nettes de réalisation, des montants recouvrables et de la juste valeur en raison de la difficulté à prévoir les

flux de trésorerie futurs, de l'insuffisance des transactions sur le marché, de la volatilité économique et d'autres facteurs.

La Société a évalué cet impact sur son activité, la recouvrabilité des créances clients, le recouvrement de ses créances à long terme, la valeur nette de réalisation des stocks, les valeurs recouvrables des autres actifs et la juste valeur des actifs financiers, des immeubles de placement et des passifs financiers pour les présenter dans les notes annexées aux états financiers consolidés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **VI. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT**

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

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

## **ACQUISITIONS ET PERSPECTIVES**

La Société dispose d'un portefeuille de terrains d'environ 1 072 acres (434 hectares) au 31 décembre 2021.

La Société poursuit avec certains ministères et organismes du gouvernement l'acquisition de 4 584 acres (1 855 hectares) supplémentaires. En raison de l'envergure considérable de bon nombre de propriétés dont le transfert est à l'étude, les travaux de planification, d'aménagement et de réintégration de ces biens immobiliers dans les collectivités locales s'échelonnent sur plusieurs années. Bien que cette situation puisse exposer la Société à des fluctuations dans les marchés immobiliers locaux et influencer sur la demande, la diversité géographique de ses biens immobiliers atténue le risque d'un impact négatif d'un ralentissement économique dans un marché unique.

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

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

La Société a estimé un résultat avant impôts de 469,6 \$ au cours de la période de cinq ans se terminant le 31 mars 2026, selon le dernier plan d'entreprise annuel approuvé. La COVID-19 continue de provoquer beaucoup d'incertitudes à l'égard des prévisions financières. Les projections de la Société figurant dans son dernier plan d'entreprise approuvé et mis au point au début de l'automne 2020 ont tenu compte de la COVID-19 selon les dernières données disponibles à ce moment. Cependant, les résultats financiers pourraient varier sensiblement si les résultats réels diffèrent des hypothèses formulées. Cela dit, la Société prévoit toujours de continuer d'être viable sur le plan financier tout en fournissant des avantages financiers, sous la forme de dividendes croissants stables, et des avantages non financiers au gouvernement du Canada.

## DÉCLARATION

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

Nous avons examiné les états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée pour la période terminée le 31 décembre 2021.

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

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

*Version originale signée par :*

**Robert Howald**  
Président-directeur général  
Toronto, Canada  
15 février 2022

*Version originale signée par :*

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

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

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

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

À notre connaissance, les présents états financiers consolidés donnent, à tous égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 décembre 2021 et au 31 mars 2021, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 décembre 2021 et 2020.

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

Le Conseil d'administration de la Société immobilière du Canada limitée est composé de sept administrateurs, dont aucun n'est employé par la Société. Le Conseil d'administration est chargé d'examiner les états financiers et de faire le suivi des mesures prises par la direction pour présenter les informations financières. Un comité 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.

*Version originale signée par :*

**Robert Howald**  
Président-directeur général  
Toronto, Canada  
15 février 2022

*Version originale signée par :*

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

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (NON VÉRIFIÉ)

Pour la		Période de trois mois terminée le 31 décembre		Période de neuf mois terminée le 31 décembre	
EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	2021	2020	2021	2020
<b>PRODUITS</b>					
Ventes immobilières		7 672 \$	3 673 \$	11 687 \$	18 651 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil		13 652	1 403	26 880	9 159
Activités de location		8 895	8 057	29 530	24 508
Intérêts et autres produits divers		1 105	1 424	3 798	4 577
		<b>31 324</b>	<b>14 557</b>	<b>71 895</b>	<b>56 895</b>
<b>CHARGES</b>					
Coûts d'aménagement immobilier		6 160	2 725	10 157	9 715
Coûts des attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil		14 657	10 034	35 909	35 908
Charges opérationnelles de location		9 608	9 238	27 275	26 359
Frais généraux et administratifs		7 338	7 707	20 946	22 541
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations	4,6	1 215	2 571	2 992	5 480
Intérêts et autres produits divers		894	1 128	2 667	3 412
	15	<b>39 872</b>	<b>33 403</b>	<b>99 946</b>	<b>103 415</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>(8 548) \$</b>	<b>(18 846) \$</b>	<b>(28 051) \$</b>	<b>(46 520) \$</b>
Économie d'impôt différé	18	(1 660)	(2 532)	(3 394)	(6 545)
Recouvrement d'impôts exigible	18	(693)	(2 548)	(3 996)	(6 200)
		<b>(2 353)</b>	<b>(5 080)</b>	<b>(7 390)</b>	<b>(12 745)</b>
<b>PERTE NETTE ET PERTE GLOBALE</b>		<b>(6 195) \$</b>	<b>(13 766) \$</b>	<b>(20 661) \$</b>	<b>(33 775) \$</b>

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



# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

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

Au

EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	NOTE	31 décembre 2021	31 mars 2021
<b>ACTIFS</b>			
<b>Non courants</b>			
Immeubles de placement	5	29 161 \$	29 860 \$
Stocks	6	322 326	360 272
Immobilisations corporelles	4	145 258	139 814
Créances clients et autres actifs	10	13 606	14 137
Créances à long terme	7	62 533	61 568
Impôts différés	18	100 634	97 254
		<b>673 518</b>	<b>702 905</b>
<b>Courants</b>			
Stocks	6	114 990	52 698
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	172 565	380 246
Placements à court terme	9	3 561	3 561
Créances clients et autres actifs	10	26 782	32 299
Charge d'impôts recouvrable à court terme et autres actifs d'impôt		9 182	6 599
		<b>327 080</b>	<b>475 403</b>
		<b>1 000 598 \$</b>	<b>1 178 308 \$</b>

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

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

<b>PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>PASSIFS</b>			
<b>Non courants</b>			
Effets à payer	12	262 261 \$	265 189 \$
Produits différés		5 949	5 580
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	13	2 044	2 497
Provisions	14	4 526	3 530
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		1 828	1 958
		<b>276 608</b>	<b>278 754</b>
<b>Courants</b>			
Facilités de crédit	11	37 300	29 200
Partie courante des effets à payer	12	7 946	154 849
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	13	17 991	24 385
Provisions	14	27 530	26 200
Produits différés		1 722	2 082
Impôts sur le résultat à payer		-	495
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		7 100	7 281
		<b>99 589</b>	<b>244 492</b>
<b>Capitaux propres</b>			
Surplus d'apports	16	181 170	181 170
Résultats non distribués	16	443 231	473 892
		<b>624 401</b>	<b>655 062</b>
		<b>1 000 598 \$</b>	<b>1 178 308 \$</b>
<b>Engagements et éventualités</b>			
Contrats de location	13, 14		

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

Au nom du Conseil d'administration :

Jocelyne Houle  
Présidente du Conseil d'administration

Victoria Bradbury  
Présidente du comité de vérification et des risques

# SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

## ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (NON VÉRIFIÉ)

Période terminée le 31 décembre

EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS	SURPLUS D'APPORTS	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
<b>Solde d'ouverture au 1<sup>er</sup> avril 2020</b>	181 170 \$	504 676 \$	685 846 \$
Variations au cours de l'exercice			
Dividende versé		(10 000)	(10 000)
Perte nette de l'exercice	-	(20 784)	(20 784)
<b>Solde de clôture au 31 mars 2021</b>	181 170 \$	473 892 \$	655 062 \$
Variations au cours de la période			
Dividende versé		(10 000)	(10 000)
Perte nette de la période	-	(20 661)	(20 661)
<b>Solde de clôture au 31 décembre 2021</b>	<b>181 170 \$</b>	<b>443 231 \$</b>	<b>624 401 \$</b>

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



## SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (NON VÉRIFIÉ)

Pour la		Période de trois mois terminée		Période de neuf mois terminée	
EN MILLIERS DE DOLLARS CANADIENS		le 31 décembre		le 31 décembre	
	NOTE	2021	2020	2021	2020
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>					
Perte nette		(6 195) \$	(13 766) \$	(20 661) \$	(33 775) \$
Charge d'intérêts		893	1 110	2 664	3 355
Intérêts versés		(88)	(100)	(238)	(342)
Produits d'intérêts		(698)	(1 224)	(2 675)	(4 029)
Impôts sur le résultat reçus (versés)		1 675	2 118	932	(15 953)
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		6 160	2 725	10 157	9 715
Dépenses en immobilisations dans les biens immobiliers		(9 515)	(17 227)	(35 619)	(44 909)
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		1 216	2 571	2 992	5 480
Provisions		(1 364)	(370)	(1 734)	(970)
Recouvrement d'impôts sur les bénéfices		(2 353)	(5 080)	(7 390)	(12 745)
Amortissement		3 293	3 601	10 016	10 600
		(6 976)	(25 642)	(41 556)	(83 573)
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie et autre	19	837	6 933	3 884	(3 726)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>		<b>(6 139) \$</b>	<b>(18 709) \$</b>	<b>(37 672) \$</b>	<b>(87 299) \$</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>					
Remboursement d'effets à payer		-	-	(153 903)	-
Dividende versé		-	-	(10 000)	(10 000)
Produits de facilités de crédit		3 750	2 550	8 100	8 850
Remboursement des passifs au titre des contrats de location		(142)	(142)	(427)	(423)
<b>FONDS PROVENANT DES (AFFECTÉS AUX) ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		<b>3 608 \$</b>	<b>2 408 \$</b>	<b>(156 230) \$</b>	<b>(1 573) \$</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>					
Intérêts reçus		220	679	1 215	2 350
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(318)	(1 871)	(1 030)	(3 426)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(6 290)	(4 820)	(13 964)	(10 871)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(6 388) \$</b>	<b>(6 012) \$</b>	<b>(13 779) \$</b>	<b>(11 947) \$</b>
<b>DIMINUTION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>		<b>(8 919)</b>	<b>(22 313)</b>	<b>(207 681)</b>	<b>(100 819)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de la période		181 484	384 083	380 246	462 589
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE LA PÉRIODE</b>		<b>172 565 \$</b>	<b>361 770 \$</b>	<b>172 565 \$</b>	<b>361 770 \$</b>
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 CLOSE LE 31 DÉCEMBRE 2021

En milliers de dollars canadiens

### 1. POUVOIRS ET ACTIVITÉS DE LA SICL

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

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

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

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

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

Cette instruction visait à harmoniser les politiques, lignes directrices et pratiques de la SICL en matière de frais de déplacement, d'accueil, de conférences et d'événements avec les politiques, directives et instruments connexes du Conseil du Trésor en matière de frais de déplacement, d'accueil, de conférences et d'événements conformément aux obligations juridiques de la Société, et à présenter la mise en œuvre de cette instruction dans son prochain plan d'entreprise. Au 31 mars 2016, la Société avait entièrement mis en œuvre les exigences de l'instruction, et y est restée conforme depuis cette date.

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

Le Conseil d'administration de la Société a approuvé les états financiers consolidés le 15 février 2022.



## COVID-19

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

Les attractions touristiques de la Société ont été ouvertes conformément aux règlements et aux directives du gouvernement et des agences de santé publique dans l'objectif de limiter les effets de la COVID-19. Cela a fait en sorte que les attractions touristiques ont été fermées pendant de longues périodes depuis mars 2020 et qu'à leur réouverture, elles ont été exploitées aux termes de certaines restrictions et de limites de capacité. En 2021-2022, la Tour CN a été fermée jusqu'à la fin de juillet 2021 et a rouvert ses portes aux visiteurs sous réserve des directives des agences locales de santé publique. Elle est restée ouverte jusqu'à la fin de la période. La Société continue de surveiller activement les directives des gouvernements et des autorités locales en santé publique et réagit en conséquence, en accordant la priorité à la sécurité de ses employés, visiteurs, fournisseurs, locataires et autres intervenants.

Suivant la réouverture des attractions touristiques de la Société pendant le trimestre, cette dernière a enregistré une augmentation des produits par rapport à la période comparable de l'exercice précédent. Malgré le rendement de la Société au troisième trimestre, les résultats financiers de ses attractions touristiques depuis le début de l'exercice demeurent considérablement inférieurs aux niveaux d'avant la pandémie.

L'incertitude ne s'étant toujours pas dissipée, surtout suivant la dernière vague de COVID-19, il est encore difficile de prédire les répercussions à court et à long terme de la pandémie sur le rendement financier de la Société, en raison du caractère imprévisible de l'évolution de la pandémie à l'échelle locale, nationale et internationale et des mesures prises par les gouvernements et les agences de santé publique en vue d'atténuer les conséquences de la pandémie.

## 2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

### A) DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

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

### B) MODE DE PRÉSENTATION

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

### C) MÉTHODE DE CONSOLIDATION

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



celle-ci. Les comptes de la SIC, de PDP et de la SVPM, filiales en propriété exclusive de la SICL, sont consolidés avec ceux de la SICL.

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

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

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

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

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

## **D) COMPTABILISATION DES PRODUITS**

La Société comptabilise les produits comme suit :

### **I. Ventes immobilières**

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

### **II. Location**

La Société a conservé le contrôle de ses immeubles de placement et comptabilise donc les contrats de location conclus avec les locataires à titre de contrats de location simple. La Société loue également à des locataires certains biens immobiliers qui sont classés comme immobilisations corporelles. La comptabilisation des produits tirés d'un contrat de location commence lorsque le locataire a le droit d'utiliser le bien loué. Cela correspond généralement à la date d'entrée en vigueur du contrat de location; lorsque la Société doit 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 simple est comptabilisée au fil du temps selon la méthode linéaire sur la durée de la partie non résiliable du contrat de location, ainsi que toute autre condition, au gré du locataire, qui sera exercée avec une certitude raisonnable, pour les contrats de location en vigueur. Un loyer à recevoir, qui est inclus dans les créances clients



et autres actifs, est comptabilisé pour la différence entre les produits de location comptabilisés et la somme contractuelle touchée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





## F) BIENS IMMOBILIERS

### I. Immobilisations corporelles

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

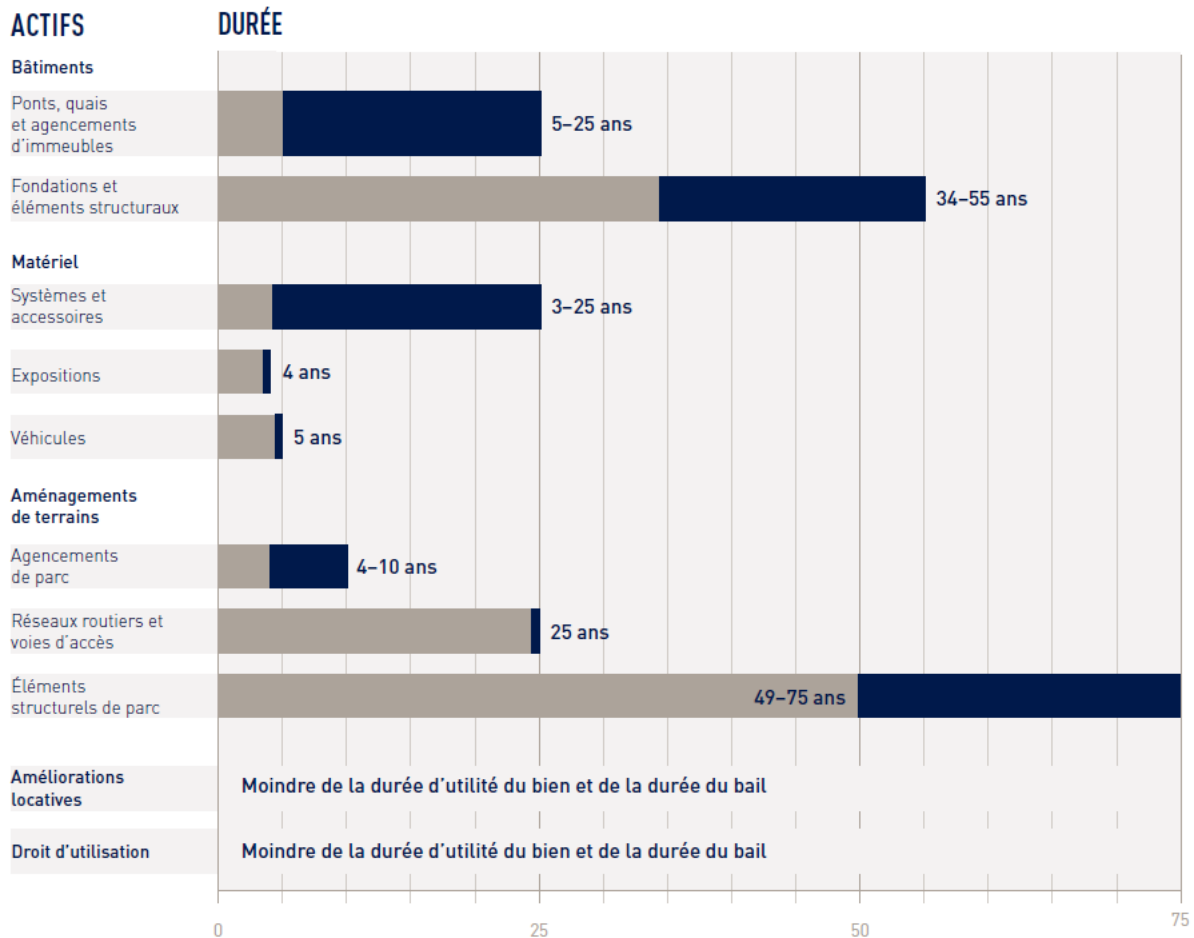
La Société a des obligations découlant de contrats de location simple pour des bureaux et divers matériel. La durée de ces contrats varie d'un à sept ans. Les contrats de location contiennent une grande diversité de modalités. Les contrats de location sont comptabilisés en tant que droits d'utilisation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

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

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

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

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



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

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

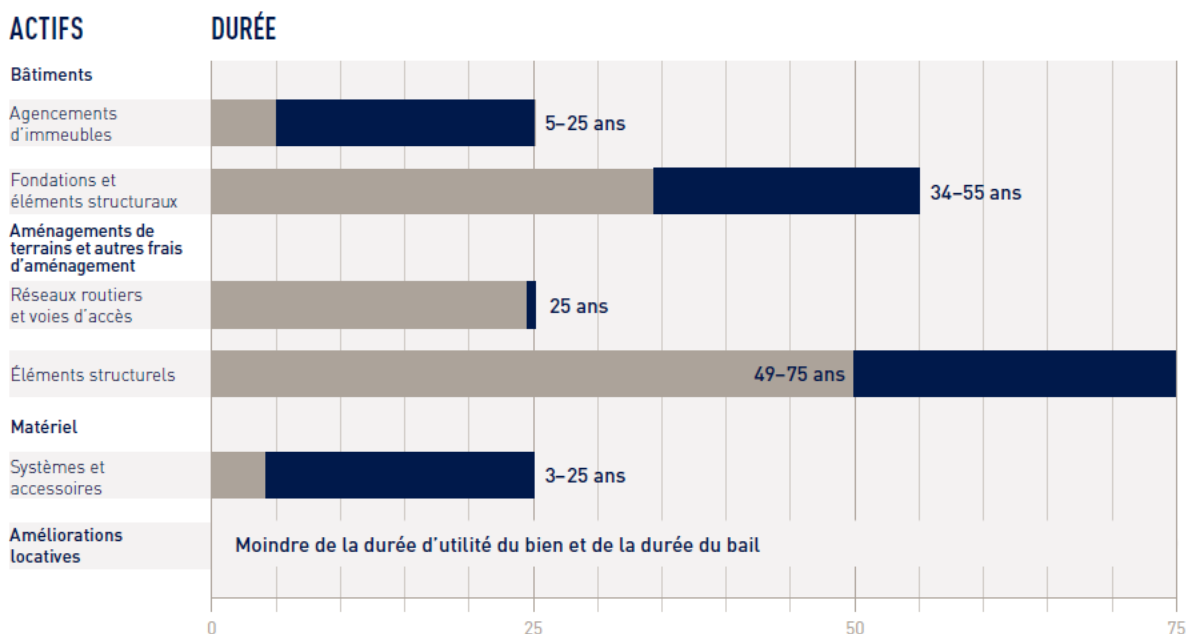
## II. Immeubles de placement

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

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



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



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

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

### III. Stocks

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

### I. Dépréciation d'actifs financiers

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

### II. Dépréciation d'actifs non financiers

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

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

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

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

## J) IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

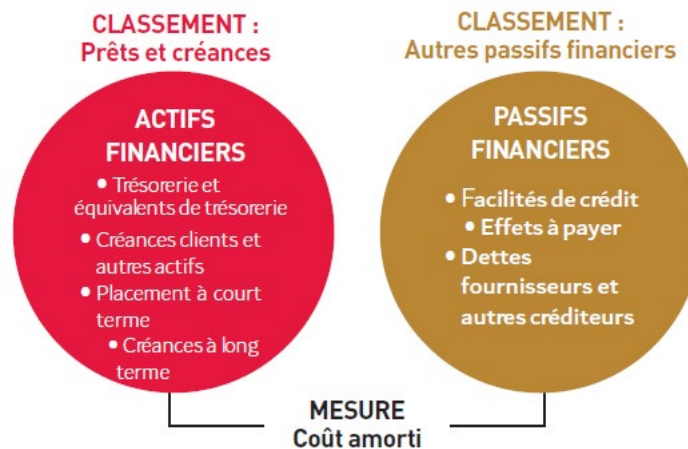


L'impôt exigible représente l'impôt prévu à payer ou à recevoir sur le résultat imposable de l'exercice en utilisant les taux d'imposition en vigueur ou essentiellement en vigueur à la date de clôture, et tout ajustement de l'impôt à payer ou à recevoir concernant les exercices antérieurs.

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

## K) INSTRUMENTS FINANCIERS

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



### I. Actifs financiers

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

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

### II. Passifs financiers

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



## **L) PROVISIONS**

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

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

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

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

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

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

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

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



## **I. Immeubles de placement**

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

## **II. Stocks**

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

## **III. Contrats de location**

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

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

## **IV. Provisions**

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

## **V. Impôts sur le résultat**

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

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

## **VI. Contrôle sur les entités structurées**

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





évaluation, la Société a conclu que, selon le pouvoir que détiennent les principaux administrateurs, qui sont des dirigeants ou des administrateurs de la SICL, sur les activités pertinentes de la FCSM, elle a bien le contrôle sur cette dernière.

## VII. Partenariats

La méthode comptable de la Société en matière de partenariats est décrite à la note 2.G). Lorsqu'elle applique cette méthode, elle porte des jugements pour savoir si elle détient un contrôle conjoint et si le partenariat est une entreprise commune ou une coentreprise. Pour en juger, la Société tient compte de la structure juridique et examine si un contrôle conjoint pour les décisions sur les activités pertinentes existe ou non selon les dispositions contractuelles. Après évaluation, la Société a conclu que le contrôle conjoint existe, car toutes les décisions portant sur les activités pertinentes exigent le consentement unanime des deux parties et tous ses partenariats sont des entreprises communes, parce qu'ils n'ont pas été structurés au moyen d'un véhicule distinct.

## N) ESTIMATIONS COMPTABLES ET HYPOTHÈSES IMPORTANTES

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

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

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

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

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

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

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



réglementaires, des modifications aux lois et règlements, de l'utilisation ultime des biens immobiliers et de nouveaux renseignements à mesure qu'ils sont disponibles.

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

## II. Évaluation des justes valeurs

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

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

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

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

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

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

## III. Durées d'utilité et composantes importantes

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



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

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

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

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

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

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

#### **VI. Impôts sur le résultat**

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

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



### 3. PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES

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

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

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

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

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

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

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

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

#### III. Présentation des états financiers

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

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

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

### 4. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

La Société détient 35,3 millions de dollars (31 mars 2021 – 34,1 millions de dollars) d'immobilisations corporelles entièrement amorties qui sont toujours en service.

La valeur comptable brute des immobilisations corporelles au 31 décembre 2021 comprend des immobilisations corporelles en construction de 15,1 millions de dollars (2,5 millions de dollars au 31 mars 2021).



Coût ou coût présumé

	Terrains	Immeuble	Matériel	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Bâtiments (droit d'utilisation)	Matériel (droit d'utilisation)	Total
Solde au 31 mars 2020	28 030 \$	150 350 \$	37 233 \$	23 360 \$	2 150 \$	4 139 \$	286 \$	245 548 \$
Entrées	212	7 416	5 422	2 050	133	357	138	15 728
Sorties	-	(119)	(1 255)	-	-	-	-	(1 374)
Solde au 31 mars 2021	28 242 \$	157 647 \$	41 400 \$	25 410 \$	2 283 \$	4 496 \$	424 \$	259 902 \$
Entrées	-	8 347	2 323	3 193	101	-	-	13 964
Sorties	-	(52)	(271)	-	-	-	(9)	(332)
Solde au 31 décembre 2021	28 242 \$	165 942 \$	43 452 \$	28 603 \$	2 384 \$	4 496 \$	415 \$	273 534 \$

Amortissement et perte de valeur

	Terrains	Immeuble	Matériel	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Bâtiments (droit d'utilisation)	Matériel (droit d'utilisation)	Total
Solde au 31 mars 2020	- \$	67 456 \$	29 829 \$	4 880 \$	504 \$	1 028 \$	261 \$	103 958 \$
Amortissement	-	7 705	2 905	754	285	563	44	12 256
Sorties	-	(119)	(1 255)	-	-	-	-	(1 374)
Perte de valeur	-	2 374	2 812	-	-	-	62	5 248
Solde au 31 mars 2021	- \$	77 416 \$	34 291 \$	5 634 \$	789 \$	1 591 \$	367 \$	120 088 \$
Amortissement	-	5 509	1 561	567	204	439	7	8 287
Sorties	-	(52)	(271)	-	-	-	(9)	(332)
Perte de valeur	-	34	199	-	-	-	-	233
Solde au 31 décembre 2021	- \$	82 907 \$	35 780 \$	6 201 \$	993 \$	2 030 \$	365 \$	128 276 \$

Valeurs comptables

Au 31 mars 2021	28 242 \$	80 231 \$	7 109 \$	19 776 \$	1 494 \$	2 905 \$	57 \$	139 814 \$
Au 31 décembre 2021	28 242 \$	83 035 \$	7 672 \$	22 402 \$	1 391 \$	2 466 \$	50 \$	145 258 \$

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

La perte de valeur est évaluée au niveau de l'unité génératrice de trésorerie (« UGT »), et est égale au montant de la différence entre la valeur comptable et la valeur recouvrable. Au cours de la période close le 31 décembre 2021, la SVPM a comptabilisé une perte de valeur de 0,2 million de dollars (5,2 millions de dollars au 31 mars 2021).

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

Le montant recouvrable de l'UGT de la SVPM est considéré comme étant nominal. Le niveau de la hiérarchie de la juste valeur est considéré comme un niveau 3. La Société a utilisé les flux de trésorerie actualisés de l'UGT de la SVPM pour déterminer que la juste valeur est nominale. Les flux de trésorerie d'exploitation annuels de l'UGT de la SVPM sont négatifs et devraient rester négatifs dans un avenir prévisible. En outre, des dépenses en immobilisations, qui influent encore négativement sur les flux de trésorerie, sont nécessaires pour soutenir les opérations et entretenir les actifs existants de la SVPM.



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

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

## 5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

	POUR LE TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE	
	2021	2020	2021	2020
Revenus de location	2 551 \$	2 693 \$	7 814 \$	8 205 \$
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui ont généré des revenus de location au cours de la période	2 065	2 211	6 130	6 139
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui n'ont pas généré de revenus de location au cours de la période.	39	28	101	83



Coût ou coût présumé

	Terrains	Immeuble	Améliorations locatives	Aménagements de terrains et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2020	5 413 \$	15 869 \$	9 428 \$	14 914 \$	3 030 \$	48 654 \$
Entrées	-	474	271	2 983	-	3 728
Sorties	-	-	-	(178)	-	(178)
Solde au 31 mars 2021	5 413 \$	16 343 \$	9 699 \$	17 719 \$	3 030 \$	52 204 \$
Entrées	-	349	210	471	-	1 030
Sorties	-	-	-	-	-	-
Solde au 31 décembre 2021	5 413 \$	16 692 \$	9 909 \$	18 190 \$	3 030 \$	53 234 \$
<b>Amortissement et perte de valeur</b>						
	Terrains	Immeuble	Améliorations locatives	Aménagements de terrains et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2020	- \$	8 667 \$	5 103 \$	3 892 \$	2 533 \$	20 195 \$
Amortissement	-	993	627	448	166	2 234
Sorties	-	-	-	(85)	-	(85)
Solde au 31 mars 2021	- \$	9 660 \$	5 730 \$	4 255 \$	2 699 \$	22 344 \$
Amortissement	-	715	461	451	102	1 729
Sorties	-	-	-	-	-	-
Solde au 31 décembre 2021	- \$	10 375 \$	6 191 \$	4 706 \$	2 801 \$	24 073 \$
<b>Valeurs comptables</b>						
Au 31 mars 2021	5 413 \$	6 683 \$	3 969 \$	13 464 \$	331 \$	29 860 \$
Au 31 décembre 2021	5 413 \$	6 317 \$	3 718 \$	13 484 \$	229 \$	29 161 \$

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

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

		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>JUSTE VALEUR</b>		
<b>31 décembre 2021</b>	<b>29 161 \$</b>	- \$	- \$	<b>126 800 \$</b>
31 mars 2021	29 860 \$	- \$	- \$	126 800 \$

La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 31 décembre 2021 en ayant recours à une combinaison de techniques d'évaluation interne et à des experts-conseils externes. Tous les immeubles de placement significatifs ont été évalués par des évaluateurs indépendants. Les experts-conseils externes sont des évaluateurs agréés indépendants dont les qualifications professionnelles sont pertinentes et reconnues et qui possèdent une expérience récente en ce qui concerne l'emplacement et la catégorie des immeubles de placement faisant l'objet d'une évaluation. La direction examine trimestriellement les hypothèses afin d'actualiser la juste valeur estimée des immeubles de placement. Pour déterminer la juste valeur, on s'est servi de

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

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

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

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

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

## 6. STOCKS

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

	31 décembre 2021	31 mars 2021
Biens immobiliers destinés à l'aménagement futur	104 542 \$	105 465 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	313 789	307 505
Biens immobiliers destinés à la vente	18 985	-
<b>Total des stocks de biens immobiliers</b>	<b>437 316 \$</b>	<b>412 970 \$</b>
Courants	114 990 \$	52 698 \$
Non courants	322 326	360 272
<b>Total des stocks de biens immobiliers</b>	<b>437 316 \$</b>	<b>412 970 \$</b>

Une dépréciation de 0,6 million de dollars a été imputée aux stocks au cours de la période close le 31 décembre 2021 (néant au 31 mars 2021). Il n'y a eu aucune reprise de la dépréciation au cours de la période close le 31 décembre 2021 (néant au 31 mars 2021).



## 7. CRÉANCES À LONG TERME

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

	31 décembre 2021	31 mars 2021
Créances auprès de partenaires (a)	61 617 \$	60 685 \$
Autres créances à long terme (b)	916	883
	62 533 \$	61 568 \$

a) Les créances à long terme sur les partenaires représentent leur quote-part des effets à payer à verser à la Société. Cette dernière est responsable du montant total des effets à payer pour les biens des Terrains de Jericho et des Terrains de Heather (collectivement, les terrains de Vancouver) et le bien au 299, avenue Carling, à Ottawa, dont certaines parties sont à recevoir des partenaires. Comme les effets à payer auxquels elles sont liées, les créances à long terme ne portent pas intérêt et le montant total du capital de 65,3 millions de dollars (65,3 millions de dollars au 31 mars 2021) a été actualisé selon un taux d'intérêt du marché moyen pondéré de 2,88 % (2,88 % au 31 mars 2021). Les montants seront remboursés à la première des deux dates suivantes : la vente des biens immobiliers liés à chaque créance à long terme ou les dates d'expiration prévues dans les accords de partenariat (voir la note 22).

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

	31 décembre 2021	31 mars 2021
Courants	- \$	- \$
Non courants	62 533	61 568
	62 533 \$	61 568 \$

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

EXERCICES TERMINÉS LE 31 MARS (RESTE DES ANNÉES)	2022	- \$
	2023	3 158
	2024	5 748
	2025	-
	2026	16 871
Exercices ultérieurs		40 561
Total partiel		66 338
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		3 805
		62 533 \$

## 8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

La Société a reclassé 3,6 millions de dollars de trésorerie et équivalents de trésorerie en placements à court terme à des fins de conformité avec la présentation des états financiers consolidés adoptée pour la période en cours.

## 9. PLACEMENTS À COURT TERME

Les placements à court terme de la Société comprennent un dépôt à terme de 3,6 millions de dollars (3,6 millions de dollars au 31 mars 2021) à un taux d'intérêt de 1,75 %, arrivant à échéance le 5 mars 2023 et remboursable à chaque date anniversaire. Les placements à court terme sont réservés à l'usage du CSM dans le cadre de son plan à long terme.

## 10. CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS

Les créances clients et autres actifs comprennent ce qui suit :

	31 décembre 2021	31 mars 2021
Charges payées d'avance et autres charges	6 665 \$	6 427 \$
Loyers et autres créances	33 723	40 009
Total	40 388 \$	46 436 \$
Courants	26 782 \$	32 299 \$
Non courants	13 606	14 137
	40 388 \$	46 436 \$

## 11. FACILITÉS DE CRÉDIT

	31 décembre 2021	31 mars 2021
Facilité de crédit renouvelable à vue de 100 millions de dollars, non garantie, portant intérêt à des taux variant entre 50 points de base et les taux variables des acceptations bancaires plus 45 points de base, échéant le 31 mars 2024 (a)	37 300 \$	29 200 \$
Facilité de crédit renouvelable de 100 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à 45 points de base (b)	-	-
Total	37 300 \$	29 200 \$
Courants	37 300 \$	29 200 \$
Non courants	-	-
	\$ 37 300 \$	29 200 \$

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

Les emprunts sont notamment utilisés pour financer l'achat d'une partie des terrains de Downsview du gouvernement et pour la construction et l'aménagement ultérieurs. En plus des emprunts de 37,3 millions de dollars, la Société a utilisé les facilités de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 13,3 millions de dollars (13,3 millions de dollars au 31 mars 2021). Le solde non utilisé de la facilité de crédit au 31 décembre 2021 s'élève à 49,4 millions de dollars (57,5 millions de dollars au 31 mars 2021).



b) La facilité de crédit est disponible pour garantir les lettres de crédit de la SIC. La Société a utilisé cette facilité de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 24,4 millions de dollars (25,9 millions de dollars au 31 mars 2021). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 75,6 millions de dollars (74,1 millions de dollars au 31 mars 2021).

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

## 12. EFFETS À PAYER

Les effets à payer ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers et sont remboursables au gouvernement. Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance (2022 à 2050) ou six mois après la fin de l'exercice de la Société au cours duquel devient disponible le produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets. Dans un nombre limité de cas, les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir d'en reporter le remboursement. Les effets à payer ne portent pas intérêt. Aux fins comptables, les valeurs nominales des effets à payer sont actualisées et comptabilisées à leur juste valeur en tenant compte de la période estimative de leur remboursement, qui n'est pas fixe, ainsi que d'un taux d'intérêt fixe théorique qui est établi au moment de l'émission de ces effets, à l'exception d'un effet comme précisé ci-dessous. Les intérêts théoriques sont alors accumulés et comptabilisés dans les stocks ou passés en charges, le cas échéant, selon la méthode du taux de rendement constant, à un taux moyen pondéré de 2,68 % (1,70 % au 31 mars 2021).

Au cours de la période, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 1,6 million de dollars (1,7 million au 31 décembre 2020) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 2,5 millions de dollars (3,1 millions de dollars au 31 décembre 2020). En se fondant sur le calendrier antérieur et le calendrier prévu des flux de trésorerie du bien, les remboursements du capital se présentent comme suit :

EXERCICES TERMINÉS LE 31 MARS (RESTE DES ANNÉES)	2022	- \$
	2023	7 946
	2024	11 864
	2025	25 983
	2026	31 465
Exercices ultérieurs		208 272
Total partiel		285 530
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		15 323
		270 207 \$
Courants		7 946 \$
Non courants		262 261
		270 207 \$

Le montant de 270,2 millions de dollars dans le tableau ci-dessus englobe un effet à payer de 19,0 millions de dollars qui n'a pas été actualisé, car la Société a appliqué les valeurs comptables de son prédécesseur au moment de l'obtention du contrôle de PDP en 2012. L'effet est remboursable au gouvernement en 2050.

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

	Flux de trésorerie	Changements hors trésorerie		Total
	Remboursement	Entrées	Croissance	
Solde des effets à payer au 1 <sup>er</sup> avril 2020	- \$	- \$	- \$	406 036 \$
Intérêt capitalisé	-	-	1 959	1 959
Charge d'intérêts	-	-	4 473	4 473
Acquisitions (note 20)	-	7 570	-	7 570
Solde des effets à payer au 31 mars 2021	-	-	-	420 038
Intérêt capitalisé	-	-	1 554	1 554
Charge d'intérêts	-	-	2 518	2 518
Remboursements (flux de trésorerie – activités de financement)	(153 903)	-	-	(153 903)
<b>31 décembre 2021</b>				<b>270 207 \$</b>

### 13. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

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

	31 décembre 2021	31 mars 2021
Dettes fournisseurs	17 361 \$	23 684 \$
Loyers payables (note 2F))	2 674	3 198
Total	20 035 \$	26 882 \$
Courants	17 991 \$	24 385 \$
Non courants	2 044	2 497
	20 035 \$	26 882 \$

### ENGAGEMENTS EN CAPITAL ET ENGAGEMENTS D'EXPLOITATION

I. Au 31 décembre 2021, les engagements à l'égard des biens immobiliers concernant la viabilisation des terrains et les autres coûts d'aménagement s'élèvent à 65,5 millions de dollars (51,5 millions de dollars au 31 mars 2021).

II. Au 31 décembre 2021, les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se sont chiffrés à 15,3 millions de dollars (21,3 millions de dollars au 31 mars 2021).

III. Au 31 décembre 2021, les engagements d'exploitation pour l'entretien des immobilisations corporelles ont totalisé 0,7 million de dollars (1,2 million de dollars au 31 mars 2021).

## 14. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

	COÛTS D'ACHÈVEMENT (a)	PERI (b)	AUTRES	TOTAL
Solde au 31 mars 2021	6 601 \$	22 965 \$	164 \$	29 730 \$
Provisions constituées au cours de la période	1 642	2 418	-	4 060
Provisions appliquées au cours de la période	(1 734)	-	-	(1 734)
Provisions reprises au cours de la période	-	-	-	-
<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>6 509 \$</b>	<b>25 383 \$</b>	<b>164 \$</b>	<b>32 056 \$</b>
Courants				27 530 \$
Non courants				4 526
				<b>32 056 \$</b>

a) Les obligations liées aux coûts de viabilisation des terrains relatifs à des biens immobiliers vendus se sont établies à 6,5 millions de dollars. On estime que les coûts ont été engagés sur cinq ans; la majorité d'entre eux le seront au-delà 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) Évaluations foncières aux fins des paiements PERI à compter de janvier 2014 de l'ordre de 25,4 millions de dollars (23,0 millions de dollars au 31 mars 2021) qui sont actuellement contestées par la Société.

### ÉVENTUALITÉS

Au 31 décembre 2021, la Société était partie à des litiges et à des réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités, y compris des poursuites relativement à des contrats, à des privilèges de construction et à des questions d'emploi et d'environnement. En se fondant sur l'information dont la Société dispose à l'heure actuelle, la direction juge que la résolution de ces questions et que toute obligation pouvant découler de ces éventualités n'auront pas de répercussions défavorables substantielles sur les présents états financiers consolidés. Cependant, comme ces questions sont sujettes à des incertitudes inhérentes et que leur issue est difficile à prévoir, l'opinion de la direction à l'égard de ces questions pourrait changer dans le futur.

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

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

## 15. CHARGES PAR NATURE

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

	POUR LE TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE	
	2021	2020	2021	2020
Coûts des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	4 711 \$	2 164 \$	7 783 \$	7 892 \$
Rémunération et avantages sociaux	11 667	9 445	30 444	34 551
Impôts fonciers, dont les paiements en remplacement d'impôts (PERI)	3 419	3 654	10 498	10 467
Amortissement	3 293	3 602	10 016	10 600
Charges de location	3 418	2 669	9 042	8 073
Services publics	1 793	2 005	5 231	5 504
Honoraires professionnels	2 291	1 701	4 851	4 791
Coût de construction	1 605	1 684	4 588	4 418
Coût des aliments et des boissons	2 265	81	4 000	907
Intérêt	902	1 143	2 758	3 483
Marketing et relations publiques	1 238	870	2 577	2 168
Frais liés aux attractions	806	517	2 148	1 600
Frais en TI	650	607	1 858	1 564
Bureau	491	518	1 266	1 345
Perte de valeur	220	2 010	868	4 028
Commission	-	38	25	197
Autre	1 103	695	1 993	1 827
	39 872 \$	33 403 \$	99 946 \$	103 415 \$

## 16. CAPITAUX PROPRES

### A) CAPITAL SOCIAL

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

## B) SURPLUS D'APPORT

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

## 17. CONTRATS DE LOCATION

### CONTRATS DE LOCATION À TITRE DE PRENEUR

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

	31 décembre 2021	31 mars 2021
Moins de 1 an	696 \$	798 \$
Entre 1 et 5 ans	2 130	2 540
Plus de 5 ans	31	179
Total	2 857 \$	3 517 \$

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

### CONTRATS DE LOCATION À TITRE DE BAILLEUR

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

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

	31 décembre 2021	31 mars 2021
Moins de 1 an	18 063 \$	15 921 \$
Entre 1 et 5 ans	28 269	32 715
Plus de 5 ans	34 160	36 037
Total	80 492 \$	84 673 \$

Aux termes des ententes d'achat et de vente avec une partie liée, la Société est tenue de louer des unités d'habitation au rabais en comparaison des taux du marché. Les unités louées ont généré 0,8 million de dollars en produits locatifs au cours de la période (0,9 million de dollars au 31 décembre 2020). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement.

Au cours de la période, un montant nul (néant au 31 décembre 2021) a été comptabilisé dans l'état consolidé du résultat (perte) global au titre des produits de location associé aux paiements de loyer variables.

## 18. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

	POUR LE TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE	
	2021	2020	2021	2020
<b>Charge d'impôts sur le résultat</b>				
Recouvrement de la charge d'impôts	(1 660) \$	(2 532) \$	(3 394) \$	(6 545) \$
Recouvrement d'impôts exigible	(693)	(2 548)	(3 996)	(6 200)
<b>Total du recouvrement d'impôts</b>	<b>(2 353)</b>	<b>(5 080)</b>	<b>(7 390)</b>	<b>(12 745)</b>
<b>Rapprochement du taux d'imposition effectif</b>				
Perte excluant l'impôt	(8 548)	(18 846)	(28 051)	(46 520)
Taux national d'imposition	25,2 %	25,9 %	25,4 %	25,8 %
Impôt en appliquant le taux national d'imposition	(2 151) \$	(4 871) \$	(7 133) \$	(12 008) \$
Charges non déductibles	14	9	29	24
Différences temporaires	(548)	(640)	(883)	(1 543)
Autres rajustements	332	422	597	782
<b>Total du recouvrement d'impôts</b>	<b>(2 353) \$</b>	<b>(5 080) \$</b>	<b>(7 390) \$</b>	<b>(12 745) \$</b>

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

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

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

HAUSSE (BAISSE)	POUR LE TRIMESTRE TERMINÉ LE 31 DÉCEMBRE		POUR LA PÉRIODE DE NEUF MOIS TERMINÉE LE 31 DÉCEMBRE	
	2021	2020	2021	2020
Créances clients et autres actifs	3 625 \$	7 320 \$	7 508 \$	1 169 \$
Créances à long terme	(311)	(401)	(965)	(1 236)
Dettes fournisseurs et autres crédeurs	(2 408)	(2 011)	(6 182)	(10 192)
Provisions	806	928	2 417	2 704
Effets à payer	465	497	1 408	1 469
Produits différés	273	210	9	181
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	(1 613)	390	(311)	2 179
<b>Total</b>	<b>837 \$</b>	<b>6 933 \$</b>	<b>3 884 \$</b>	<b>(3 726) \$</b>



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

## 20. OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES ET SOLDES

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

Les soldes importants avec des parties liées sont les suivants :

I. La Société conclut avec des parties liées des accords d'achat et de vente visant à acquérir des biens immobiliers en échange d'effets à payer. Au cours de la période, la Société n'a acquis aucun bien immobilier auprès de parties liées (7,6 millions de dollars au 31 décembre 2020).

Les effets à payer au gouvernement ne portent pas intérêt (note 12) et sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou six mois après la fin de l'exercice de la Société au cours duquel devient disponible le produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. La Société a effectué un versement de 153,9 millions de dollars sur ses effets à payer à des parties liées au cours de la période (néant au 31 décembre 2020).

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

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 31 décembre 2020) à son actionnaire, le gouvernement.

II. Au cours de la période, la Société n'a vendu aucun bien immobilier à des parties liées (7,4 millions de dollars au 31 décembre 2020).

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 0,9 million de dollars (0,8 million de dollars au 31 décembre 2020) 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 :

Période terminée le 31 décembre	2021	2020
Avantages courants 1)	3 280 \$	3 725 \$
Avantages postérieurs à l'emploi 2)	114	113
	3 394 \$	3 838 \$

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

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

## 21. JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2021		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
Classement	Valeur		Juste valeur	
<b>Actifs financiers</b>				
Créances à long terme	62 533 \$	- \$	59 419 \$	- \$
<b>Passifs financiers</b>				
Effets à payer	270 207	-	247 798	-
Facilités de crédit	37 300	-	37 300	-

Au 31 mars 2021		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
Classement	Valeur comptable		Juste valeur	
<b>Actifs financiers</b>				
Créances à long terme	61 568 \$	- \$	58 466 \$	- \$
<b>Passifs financiers</b>				
Effets à payer	420 038	-	402 395	-
Facilités de crédit	29 200	-	29 200	-

## 22. PARTENARIATS

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



**PARTICIPATION**

**CLC BOSA**

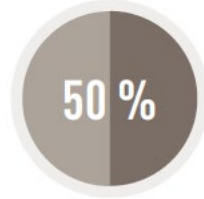
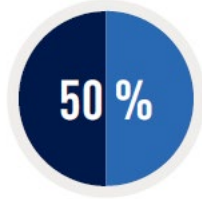
CALGARY (ALBERTA) | AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

2021

31 DÉCEMBRE

2021

31 MARS



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 Curie de Calgary qui est contrôlé conjointement avec un partenaire tiers, Embassy Bosa Inc. 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 du partenaire tiers pour ce qui est de toutes les décisions concernant les autres activités liées à ce bien.

**PARTICIPATION**

**299, AVENUE CARLING**

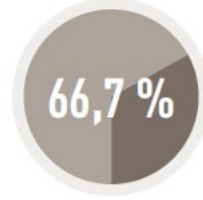
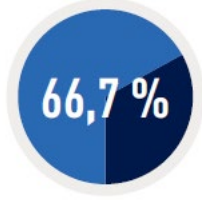
OTTAWA (ONTARIO) | AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

2021

31 DÉCEMBRE

2021

31 MARS



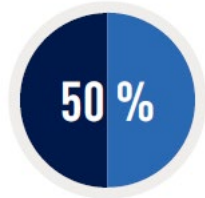
En février 2017, la Société a conclu, au sujet d'un bien situé à Ottawa, une entente d'aménagement de terrain avec un partenaire tiers, à savoir la société Algonquins of Ontario Opportunities. L'entente d'aménagement de terrain est contrôlée conjointement par la Société et le partenaire tiers. La Société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

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

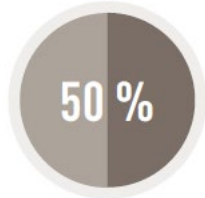


**PARTICIPATION**  
**TERRAINS DE JERICO**  
VANCOUVER (COLOMBIE-BRITANNIQUE) |  
AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

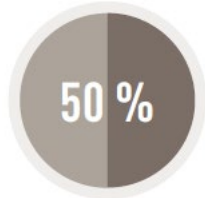
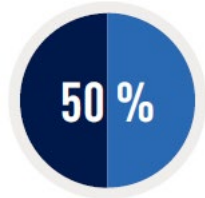
2021  
31 DÉCEMBRE



2021  
31 MARS



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



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

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

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

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

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

Les montants suivants, inclus dans les présents états financiers consolidés, représentent la quote-part de la Société des actifs et passifs de ses participations dans les partenariats au 31 décembre 2021 et les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du 1<sup>er</sup> avril 2021 au 31 décembre 2021 :



Au	Jericho		Rue Heather		Bosa		Carling		Total	
	31 décembre 2021	31 mars 2021	31 décembre 2021	31 mars 2021	31 décembre 2021	31 mars 2021	31 décembre 2021	31 mars 2021	31 décembre 2021	31 mars 2021
Actifs	92 264 \$	92 295 \$	25 004 \$	25 372 \$	17 644 \$	17 108 \$	6 543 \$	6 390 \$	141 455 \$	141 165 \$
Passifs*	111 003	109 505	26 164	25 474	-	-	1 207	6 252	138 374	141 231

Pour le trimestre terminé le 31 décembre										
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Produits	233	251	267	398	-	-	5	-	505	649
Dépenses	474	383	631	551	-	-	-	98	1 105	1 032
Résultat net (perte nette)	(241)	(132)	(364)	(153)	-	-	5	(98)	(600)	(383)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	(252)	(66)	41	(34)	42	402	(19)	(67)	(188)	235
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement						-	-		-	-

Pour la période de neuf mois terminée le 31 décembre										
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Produits	734	705	759	787	-	-	15	38	1 508	1 530
Dépenses	1 301	1 099	1 843	1 573	-	-	-	259	3 144	2 931
Résultat net (perte nette)	(567)	(394)	(1 084)	(786)	-	-	15	(221)	(1 636)	(1 401)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	(1 382)	(602)	2 606	(2 085)	(50)	402	(166)	(193)	1 008	(2 478)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement						-	(5 000)		(5 000)	-

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

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

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

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

La quote-part de la Société en ce qui a trait aux engagements en capital pour la viabilisation et autres coûts d'aménagement pour les partenariats s'élève à 2,9 millions de dollars au 31 décembre 2021 (1,6 million de dollars au 31 mars 2021) et est incluse dans les engagements en capital dans la note 13.

## 23. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

### A) RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

AU 31 DÉCEMBRE 2021	Au cours des 12 mois à venir	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 11)	37 300 \$	- \$	37 300 \$
Effets à payer (note 12)	7 946	277 584	285 530
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 13)	17 991	2 044	20 035
	63 237 \$	279 628 \$	342 865 \$

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

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

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

Le ministre des Finances a accordé à la Société des autorisations d'emprunter de 200 millions de dollars (200 millions de dollars au 31 mars 2021). L'autorisation d'emprunter de 100 millions de dollars de la SIC expire le 31 mars 2024. L'autorisation d'emprunter de 100 millions de dollars de PDP expire le 31 mars 2022. Les autorisations d'emprunter de la Société sont examinées annuellement dans le cadre du processus de planification d'entreprise. La Société dispose de 200 millions de dollars en facilités de crédit, dont 125,1 millions de dollars étaient inutilisés le 31 décembre 2021 (131,6 millions de dollars au 31 mars 2021). La facilité de crédit de la SIC n'est pas assortie d'une date d'échéance, tandis que la facilité de crédit de PDP vient à échéance le 31 mars 2024.

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



## B) RISQUE DE MARCHÉ

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

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

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

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

## C) RISQUE DE CRÉDIT

Le risque de crédit de la Société découle de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de rembourser les sommes dues en vertu de leurs engagements. En ce qui concerne les créances à long terme sur les partenariats, les versements sont effectués à même les flux de trésorerie des partenariats. La juste valeur des actifs de projet des partenaires est beaucoup plus élevée que le montant des créances à long terme dues à la Société au 31 décembre 2021.

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

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

Les créances de 33,7 millions de dollars (40,0 millions de dollars au 31 mars 2021) de la Société comprennent principalement des soldes exigibles. La Société effectue chaque mois un examen de ses créances d'exploitation et établit une provision appropriée au moyen du modèle des pertes sur prêt attendues. En raison de la pandémie de la COVID-19 et du ralentissement économique qui en résulte, certains locataires peuvent connaître des difficultés financières qui peuvent avoir un impact sur la capacité du locataire à continuer à payer le loyer lorsqu'il est dû.

Les créances à long terme de la Société s'élevant à 62,5 millions de dollars (61,6 millions de dollars au 31 mars 2021) englobent 61,6 millions de dollars (60,7 millions de dollars au 31 mars 2021) de créances sur les partenaires et 0,9 million de dollars (0,9 million de dollars au 31 mars 2021) de créances à long terme provenant d'une vente de bien immobilier pendant les exercices précédents.

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

La trésorerie et les placements à court terme de la Société, y compris les dépôts, s'élèvent à 176,1 millions de dollars (383,8 millions de dollars au 31 mars 2021) et sont détenus par d'importantes institutions financières, qui sont notées AA par une agence de notation reconnue. La Société ne prévoit pas que les contreparties liées ne s'acquitteront pas de leurs obligations.

## 24. GESTION DU CAPITAL

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

	31 décembre 2021	31 mars 2021
Capitaux propres	624 401 \$	655 062 \$
Facilités de crédit	37 300	29 200
Effets à payer	270 207	420 038
Trésorerie et équivalents de trésorerie	172 565	380 246
Placements à court terme	3 561	3 561
Total	1 108 034 \$	1 488 107 \$

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

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

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

La stratégie de la Société consiste à répondre à ses besoins en liquidités en utilisant les fonds en caisse, les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation et des activités de financement, ainsi que les produits provenant de la vente de biens. Les produits locatifs, les recouvrements auprès de locataires, les ventes de terrains immobiliers, les produits liés aux attractions et à l'accueil, les intérêts et produits divers, les soldes de trésorerie disponible, les sommes puisées à même des facilités de crédit et le refinancement de dettes venant à échéance représentent les principales sources de capital utilisées par la Société pour payer les charges d'exploitation, les dividendes, le service de la dette, ainsi que les coûts de location et de capital récurrents dans ses charges opérationnelles de location, ses secteurs des attractions et de l'accueil, et ses activités d'aménagement immobilier. La Société prévoit combler ses besoins à court terme en liquidités en 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 1,2 million de dollars pour la période close le 31 décembre 2021 (1,1 million de dollars au 31 décembre 2020).