



Société immobilière du Canada
Canada Lands Company

Rapport annuel

2023/24



Façonner
les lieux et
les espaces,
ensemble.



7
Ce que nous faisons
et pourquoi

20
Rapport
de gestion

9
Notre approche

50
Déclaration

10
Lettre de
la présidente
du Conseil
d'administration

52
Rapport de
l'auditeur
indépendant

12
Lettre du président-
directeur général

56
États financiers
consolidés

14
Rapports sur les
facteurs ESG

62
Notes annexes
aux états financiers
consolidés

15
Gouvernance
d'entreprise

18
Faits saillants
financiers

Nous sommes **Société immobilière du Canada**

La Société immobilière du Canada limitée (SICL) est une société d'État fédérale autofinancée qui présente ses résultats au Parlement du Canada par l'entremise de la ministre des Services publics et de l'Approvisionnement. La SICL est une société régie par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* incluse dans la partie 1 de l'annexe III de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, et un mandataire de Sa Majesté le Roi du chef du Canada. La SICL compte les trois filiales en propriété exclusive ci-dessous, qui, avec la SICL, sont désignées collectivement comme la « Société » ou la « SICL » :

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



Ce que nous faisons et pourquoi

- Biens immobiliers*
- ◆ Attractions touristiques*

Colombie-Britannique

Terrains de la rue Heather, Vancouver
 Terrains de Jericho, Vancouver

Alberta

Currie, Calgary
 Village à Griesbach, Edmonton

Manitoba

Naawi-Oodena, Winnipeg

Ontario

Rue Port Est, Mississauga
 Arbo Downsview, Toronto
 Quartier Allen, Toronto
 Parc Downsview, Toronto
 Quartier Downsview Ouest, Toronto
 Quartier Downsview Est, Toronto
 Tour CN, Toronto
 Secteur de la Tour CN, Toronto

- Plaza de Navy Wharf Court
- Terrains de la phase 2A de la Tour CN
- Terrains du stade
- Terrains de l'Aquarium

 Rue Booth, Ottawa
 299, avenue Carling, Ottawa
 1495, chemin Heron, Ottawa
 Village des Riverains / Wateridge Village, Ottawa

Québec

Centre des sciences de Montréal, Montréal
 Vieux-Port de Montréal, Montréal
 Pointe-du-Moulin, Montréal
 3155, Côte-de-Liesse, Montréal
 Bassin Wellington / Wellington
 Basin, Montréal
 Pointe-de-Longueuil, Montréal

Nouvelle-Écosse

Parc Shannon, Dartmouth

Terre-Neuve-et-Labrador

Pleasantville, St. John's

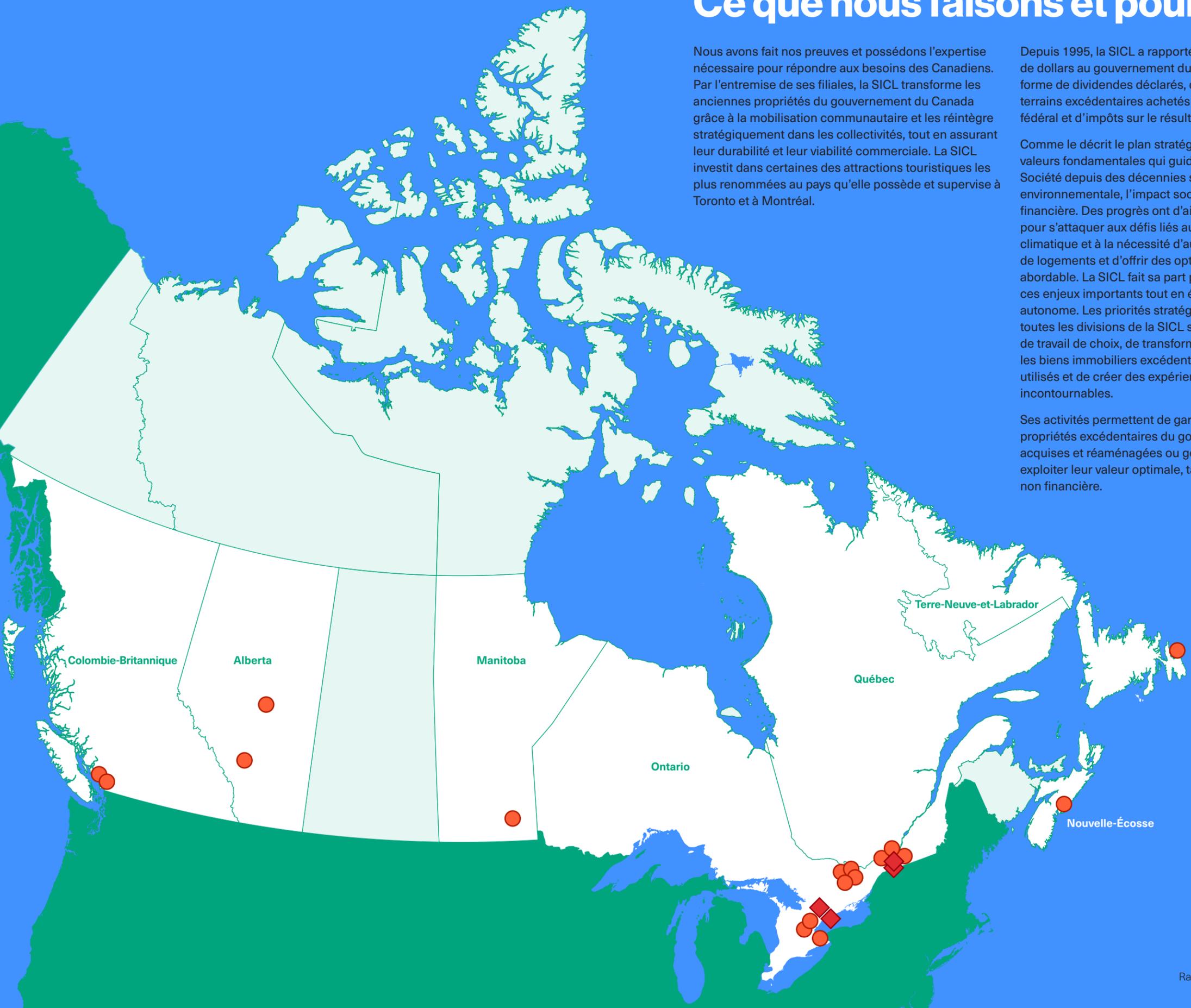
* Les emplacements sur la carte sont approximatifs.

Nous avons fait nos preuves et possédons l'expertise nécessaire pour répondre aux besoins des Canadiens. Par l'entremise de ses filiales, la SICL transforme les anciennes propriétés du gouvernement du Canada grâce à la mobilisation communautaire et les réintègre stratégiquement dans les collectivités, tout en assurant leur durabilité et leur viabilité commerciale. La SICL investit dans certaines des attractions touristiques les plus renommées au pays qu'elle possède et supervise à Toronto et à Montréal.

Depuis 1995, la SICL a rapporté plus de 1,2 milliard de dollars au gouvernement du Canada sous la forme de dividendes déclarés, de paiement de terrains excédentaires achetés au gouvernement fédéral et d'impôts sur le résultat versés.

Comme le décrit le plan stratégique de la SICL, les valeurs fondamentales qui guident le travail de la Société depuis des décennies sont la durabilité environnementale, l'impact social et la résilience financière. Des progrès ont d'ailleurs été accomplis pour s'attaquer aux défis liés au changement climatique et à la nécessité d'augmenter le nombre de logements et d'offrir des options de logement abordable. La SICL fait sa part pour contribuer à ces enjeux importants tout en étant financièrement autonome. Les priorités stratégiques communes à toutes les divisions de la SICL sont d'être un milieu de travail de choix, de transformer efficacement les biens immobiliers excédentaires et sous-utilisés et de créer des expériences canadiennes incontournables.

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





Notre approche

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

Immobilier

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

Grâce à son plan stratégique solide, la Société donne la priorité aux logements et aux possibilités de logement abordable dans ses projets d'aménagement immobilier et continue de dépasser les exigences légales dans la mesure du possible. La Société cherche à élargir la portée de ses acquisitions et de son portefeuille de la division Immobilier tout en continuant de répondre aux besoins des collectivités locales et d'offrir des avantages durables aux Canadiens.

Attractions touristiques

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

Les équipes de la division Attractions continuent de trouver des moyens novateurs pour offrir des expériences hors pair à tous. Conformément au plan stratégique de la Société, les équipes de la division Attractions disposent d'une capacité distincte et exceptionnelle ainsi que des années d'expérience permettant ainsi de proposer des expériences éducatives, inclusives et typiquement canadiennes.



Lettre de la présidente du Conseil d'administration



Au nom de notre Conseil d'administration, je suis heureuse de vous présenter le rapport annuel 2023/24 de la Société immobilière du Canada limitée. Au cours de ma deuxième année à titre de présidente, j'ai eu le plaisir de voir la Société apporter des avantages durables aux Canadiens. Que ce soit en créant des collectivités durables et complètes, y compris des logements et des logements abordables, ou en offrant des expériences inoubliables aux visiteurs, la Société immobilière du Canada innove pour changer les choses.

J'aimerais également souligner la première année de Stéphan Déry à titre de président-directeur général. M. Déry a déjà apporté une énorme contribution à la Société; il a le plein appui du Conseil d'administration, et nous nous réjouissons de continuer à travailler avec lui et l'équipe de direction pour accroître les contributions de la SICL au Canada.

En 2023, nous nous sommes appuyés sur notre plan stratégique global pour permettre à la Société d'intensifier ses efforts en matière de résilience financière, d'impact social et de durabilité environnementale. Parallèlement à ces valeurs, trois priorités stratégiques ont été définies : être un milieu de travail de choix, créer des expériences canadiennes incontournables dans nos attractions touristiques et transformer des propriétés fédérales excédentaires et sous-utilisées dans le cadre de nos activités immobilières. La Société a déjà réalisé d'importantes avancées dans la mise en œuvre du plan.

Dans la mesure où le logement demeure un sujet de préoccupation important pour les Canadiens, la Société immobilière du Canada se mobilise pour faire partie de la solution. La Société respecte ou dépasse les exigences municipales dans ses aménagements en consacrant un minimum de 20 % des unités résidentielles à des logements abordables. Depuis sa création, elle a créé plus de 2 500 logements abordables dans tout le pays. En outre, le budget de 2024 du gouvernement confère à la Société immobilière du Canada un mandat élargi pour tirer parti de ses réussites, en augmentant et en accélérant la fourniture de logements aux Canadiens.

Contrairement aux années précédentes où elle rendait compte de la responsabilité sociale d'entreprise, la Société a adopté un nouveau cadre environnemental, social et de gouvernance (ESG) accompagné de la présentation de

rapports sur les facteurs ESG qui s'appuient sur une feuille de route complète. Même si la Société immobilière du Canada a déjà réalisé des progrès notables en ce qui concerne les priorités définies dans son nouveau rapport ESG 2023/24, elle commencera à surveiller les progrès réalisés et inclura des ambitions qualitatives pour mieux orienter ses activités futures. Les rapports de la Société sur les facteurs ESG visent à établir une harmonisation avec le gouvernement fédéral ainsi qu'avec les normes mondiales en matière de durabilité et de responsabilité. Je vous invite à consulter la page Web « Rapports et dépenses » de la Société pour prendre connaissance de notre premier rapport ESG 2023/24.

Après des décennies de développement communautaire et de gestion réussie de certaines des attractions touristiques les plus emblématiques du pays, la SICL se trouve dans une position unique pour offrir des avantages financiers et non financiers aux Canadiens. Nos équipes dévouées aux quatre coins du pays apportent une expertise et des connaissances inestimables qui ont contribué à la réussite collective de l'organisation. Je tiens à remercier les parties prenantes, les employés, les équipes de direction et les membres du Conseil d'administration de la SICL pour leur travail acharné et leur engagement à exercer une influence positive sur les Canadiens.

Kaye Melliship
Présidente du Conseil d'administration

Lettre du président- directeur général



Lorsque je repense à ma première année en tant que président-directeur général, je suis très fier du travail, du dévouement et de l'engagement des équipes qui œuvrent dans tout le pays. J'ai eu l'occasion de visiter chaque bureau et de rencontrer de nombreux employés, parties prenantes et partenaires, ce qui m'amène à dire que j'ai beaucoup de chance de diriger une organisation aussi formidable.

Les Canadiens traversent une période difficile. Dans un contexte de crise où l'accessibilité à des logements abordables demeure un problème pour un grand nombre d'entre eux, la Société immobilière du Canada poursuit ses efforts pour améliorer les choses. Grâce à l'expérience de près de 30 ans en aménagement immobilier de la Société, nos équipes sont bien placées pour créer de nouvelles possibilités de logement et de collectivités complètes.

Bien que le coût élevé de la vie et la disponibilité du logement aient constitué un défi pour de nombreux Canadiens, la Société continue de trouver des moyens d'avoir une incidence durable. Au cours de l'exercice écoulé, la Société immobilière du Canada a investi près de 80 millions de dollars dans ses projets d'aménagement immobilier au sein de collectivités du Canada et dans ses attractions touristiques, ce qui en fait un puissant moteur économique de notre pays. En outre, au cours des cinq prochaines années, la Société devrait fournir plus de 26 000 logements, dont 20 % seront des logements abordables.

L'aménagement immobilier résidentiel fait toujours face à des turbulences dans tout le pays, en partie en raison des taux d'intérêt élevés, qui accentuent le ralentissement de la demande de terrains aménagés et la baisse des mises en chantier. Toutefois, les taux d'intérêt devraient baisser, ce qui contribuera à transformer les vents contraires en vents favorables pour l'immobilier résidentiel, en partie en raison du recul de l'inflation.

Malgré ces difficultés, nos équipes ont continué de faire avancer les projets au cours de l'exercice. Le plan directeur du Coin nord-est du Village à Griesbach a été approuvé par la ville d'Edmonton. Il prévoit la création d'un ensemble diversifié de types de logements et d'espaces ouverts. Plus à l'ouest, l'énoncé de politique sur les Terrains de Jericho a été approuvé à l'unanimité par le conseil municipal de Vancouver, un jalon important à célébrer dans le cadre d'une coentreprise historique avec la bande de Musqueam, la Nation Squamish et

la Nation Tsleil-Waututh. Nous maintenons notre engagement à l'égard de nos partenariats autochtones dans tout le pays, et nous sommes heureux d'avoir conclu un protocole d'entente avec la Première Nation Mississaugas of the Credit, en Ontario, qui guide l'évolution de nos relations et permet de rendre hommage à la riche histoire et à la culture de la nation grâce à diverses collaborations dans nos propriétés de la région du Grand Toronto.

Malgré l'incertitude économique, notre division Attractions s'en est bien tirée au cours de l'exercice, accueillant 10 millions de visiteurs et générant des revenus supérieurs aux niveaux d'avant la pandémie.

Les réalisations décrites dans notre rapport 2023/24 n'auraient pas été possibles sans le dévouement constant de chaque membre de l'équipe dans toutes les divisions de la SICL. C'est grâce à nos efforts collectifs et à une orientation stratégique forte que nous avons accompli tant de choses. À l'approche du 30^e anniversaire de la Société et conformément au mandat élargi que nous a conféré notre actionnaire, je me réjouis de voir nos divisions Immobilier et Attractions continuer de croître et de s'adapter de manière innovante pour répondre aux besoins changeants des Canadiens d'un océan à l'autre.

Stéphane Déry
Président-directeur général

Rapports sur les facteurs ESG

Depuis des décennies, la Société immobilière du Canada limitée fait preuve d'un engagement transparent et continu à enrichir la vie quotidienne et les expériences des Canadiens. Depuis 2018/19, la Société publie des rapports annuels sur la responsabilité sociale d'entreprise (RSE) qui rendent compte d'initiatives visant à apporter des changements significatifs aux aménagements communautaires et aux attractions touristiques de la Société.

Au cours de l'exercice 2023/24, la Société a adopté une nouvelle structure de rapports fondée sur sa feuille de route ESG. La SIC commencera à surveiller ses progrès en fonction de six nouvelles priorités et vise à se conformer à des normes internationales, comme celles du Sustainability Accounting Standards Board (SASB) et de la Global Reporting Initiative (GRI), ainsi qu'aux objectifs de développement durable (ODD).

Pour l'aider à mesurer ses progrès, la Société s'est fixé des objectifs quantitatifs pour chacune des six priorités ESG établies afin d'orienter ses futures activités et divulgations. Ces priorités,

qui font partie de la mission et de la vision globales de la Société depuis des années, comprennent :

Logement abordable
Changement climatique
Approvisionnement diversifié
Équité, diversité et inclusion
Collaboration avec les peuples autochtones
Santé et sécurité psychologiques

Le premier rapport ESG 2023/24 de la Société comprend une partie harmonisée avec le Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (GTIFCC) qui établit le fondement d'une possible transition vers les normes de l'International Sustainability Standards Board (ISSB) et du Conseil canadien des normes d'information sur la durabilité (CCNID). Ce rapport ESG, qui couvre les activités dans l'ensemble du Canada, présente les objectifs fixés pour les priorités ESG et donne un aperçu du rendement et de la gestion de la Société en regard de ces priorités.

Gouvernance d'entreprise

Le Conseil d'administration de la SICL a maintenu une structure de gouvernance solide durant l'exercice 2023/24, ce qui a permis à la Société de continuer à servir en tant que société d'État d'aménagement immobilier et de gestion des attractions touristiques du gouvernement du Canada.

Conseil d'administration de la SICL et conseils de ses filiales

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

Les comités du Conseil et leurs fonctions

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



Comité des attractions touristiques

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

Comité de gouvernance

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

Comité des ressources humaines

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

Comité immobilier

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

Approche communautaire du Conseil

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

Au cours du dernier exercice, les membres du Conseil d'administration ont tenu des réunions en personne à Ottawa, à Montréal et à Toronto.

Formation continue des administrateurs

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

Participation et rémunération des administrateurs

Il y a eu cinq réunions du Conseil d'administration au cours du dernier exercice. Quatre de ces rencontres ont eu lieu en personne, et une, par vidéoconférence. La rémunération de la présidente du Conseil et des administrateurs, qui est fixée par le gouverneur en conseil, consiste en des honoraires annuels payés d'avance de 9 400 \$ pour la présidente et de 4 500 \$ pour les administrateurs, en plus d'un tarif quotidien de 375 \$ pour la présidente et les administrateurs. Le tableau ci-dessous indique la participation des administrateurs aux réunions et vidéoconférences de la SICL durant l'exercice.

Membre du conseil	Réunions
Kaye Melliship	5/5
Tareq Al-Zabet	5/5
Victoria Bradbury	5/5
Guy Harvey	5/5
Brenda Knights	5/5
Margaret MacDonald	5/5
Toni Varone	4/4*

* Le sénateur Varone a démissionné de son poste d'administrateur de la Société lorsqu'il a été nommé au Sénat du Canada en décembre 2023.

Vue d'ensemble de l'équipe

Conseil d'administration

Au 1^{er} avril 2024



Kaye Melliship
Présidente



Tareq Al-Zabet
Administrateur



Victoria Bradbury
Administratrice



Guy Harvey
Administrateur



Brenda Knights
Administratrice



Margaret MacDonald
Administratrice

Haute direction



Stéphan Déry
Président-directeur général



Greg Barker
Chef des affaires juridiques et secrétaire général



Elisa Campbell
Vice-présidente, Immobilier (Ouest)



James Cox
Vice-président, Immobilier (région centrale)



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



Tara Dinsmore
Vice-présidente, Immobilier, RCN | Vice-présidente, Acquisitions et développement commercial



Peter George
Chef de l'exploitation, Tour CN



Marcelo Gomez-Wiuckstern
Vice-président, Communications corporatives et Affaires publiques



Deana Grinnell
Première vice-présidente, Immobilier



Neil Jones
Premier vice-président, Attractions



Teresa Law
Chef des ressources humaines



Pierre-Marc Mongeau
Vice-président, Immobilier, Québec/Atlantique et Vieux-Port de Montréal

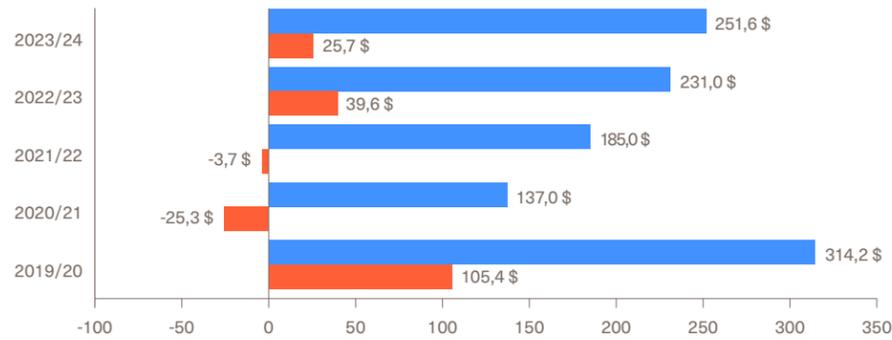


Matthew Tapscott
Premier vice-président, Finances et chef des services financiers

Faits saillants financiers

*Tous les montants des graphiques sont en millions de dollars.

Produit et résultat net avant impôts

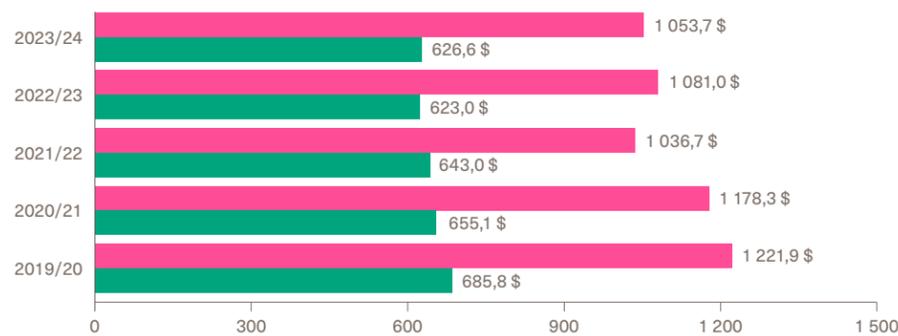


Produit : 1 118,8 \$
BNAI : 141,7 \$

Au cours des cinq derniers exercices, la Société a généré des produits consolidés de plus de 1,1 milliard de dollars, pour une moyenne d'environ 224 millions de dollars par année.

La Société a constamment généré un rendement financier solide au cours des années non touchées par la pandémie mondiale de COVID-19. Au cours des deux années postpandémiques, la Société a généré plus de 65 millions de dollars de bénéfice, pour un rendement de 10 % des produits consolidés.

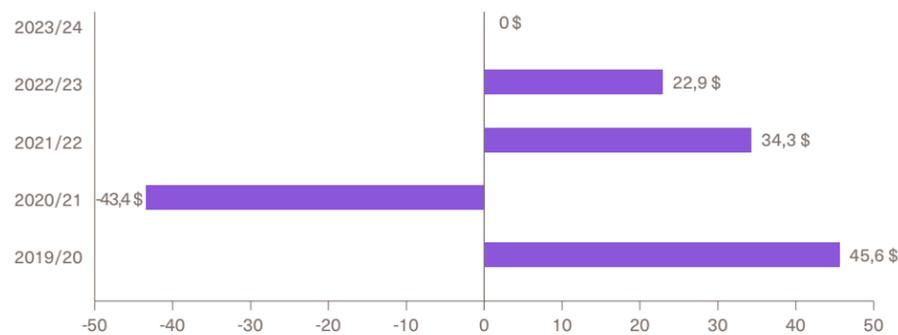
Actifs et capitaux propres



Actifs
Capitaux propres

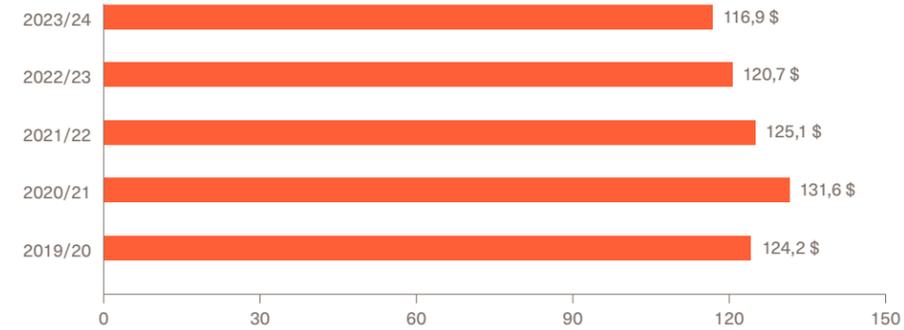
La base d'actifs et les capitaux propres de la Société sont restés stables au cours des trois derniers exercices, et la Société a versé 30 millions de dollars en dividende à son actionnaire.

Flux de trésorerie d'exploitation



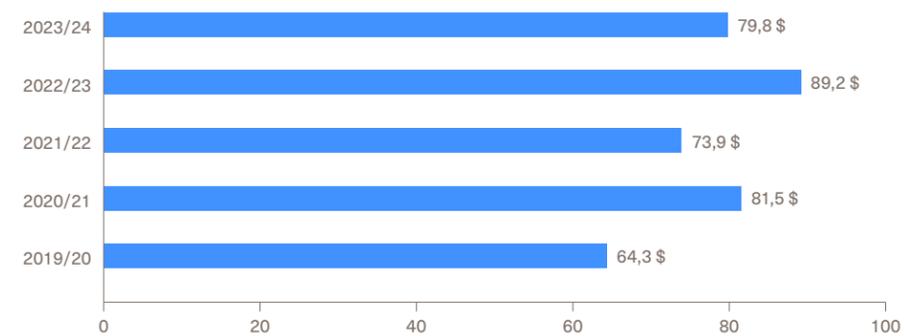
Grâce à ses excellents résultats financiers des cinq derniers exercices, la Société a été en mesure de générer plus de 60 millions de dollars en liquidités de ses activités d'exploitation.

Facilités de crédit



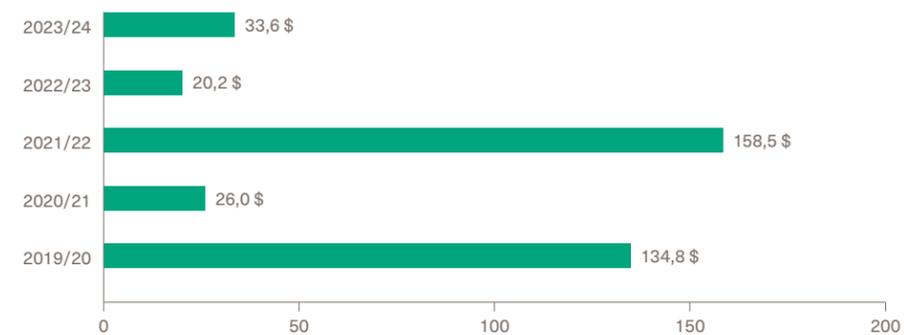
La Société s'est servie de son encaissement important pour limiter les emprunts au titre de ses facilités de crédit. En général, le montant disponible au titre de la facilité de crédit, qui sert surtout à garantir les lettres de crédit auprès des municipalités, est demeuré plus que suffisant pour soutenir l'investissement en capital et les besoins en exploitation de la Société.

Investissement en capital



La Société continue d'investir dans l'immobilier et les attractions touristiques. Au cours des cinq derniers exercices, la Société a réalisé plus de 384 millions de dollars d'investissements, dont près de 80 millions de dollars au cours de l'exercice 2023/24. Ces investissements sont essentiels pour faire avancer les projets immobiliers et jouent un rôle déterminant pour maintenir et améliorer les attractions touristiques de la Société comme le Vieux-Port de Montréal, la Tour CN et le Parc Downsview.

Rendement pour l'actionnaire



La Société verse des contributions financières à son actionnaire sous forme de dividendes, de billets à ordre, de versements d'impôt sur le revenu et de paiements de partage des produits des ventes. Au cours des cinq derniers exercices, les contributions de la Société ont dépassé 385 millions de dollars.

Rapport de gestion

Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2024

Ce rapport de gestion fournit d'importants renseignements à propos des affaires de la Société immobilière du Canada limitée (SICL) et de ses filiales (collectivement la « Société »), de sa performance financière pour l'exercice terminé le 31 mars 2024 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 vérifiés et les notes complémentaires de la SICL (collectivement les « états financiers consolidés »). Le rapport de gestion et les états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

Le rapport de gestion ci-après relève de la responsabilité de la direction et l'information qu'il contient date du 11 juin 2024, à moins d'indication contraire.

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

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

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

Faits saillants sur le rendement

	Exercice se terminant le 31 mars 2024	Exercice se terminant le 31 mars 2023	Période de trois ans se terminant le 31 mars 2024
Produit brut	251,6 \$	230,8 \$	667,4 \$
Total du bénéfice d'exploitation*	82,6	84,3	199,7
Total de la marge bénéficiaire d'exploitation*	32,8 %	36,5 %	29,9 %
Total du résultat net avant impôts	25,7	39,6	61,6
Acquisitions	–	27,1	27,1
Investissement	79,8	89,2	242,9
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	0,0	23,0	57,3
Total des facilités de crédit**	116,9	120,7	116,9
Impôts sur le résultat net versés (reçus)	23,6	10,2	28,4
Dividendes au gouvernement du Canada	10,0	10,0	30,0
Partage des produits des ventes, remboursements initiaux et remboursements d'effets au gouvernement du Canada	–	–	153,9
Total des actifs**	1 053,7	1 080,8	1 053,7

* Bénéfice d'exploitation = Total du résultat net avant les impôts, les intérêts et les autres charges, la perte de valeur, les coûts antérieurs à l'acquisition ainsi que les radiations et les frais généraux et administratifs.

** Le total des facilités de crédit disponibles et le total des actifs indiqués dans les deux colonnes correspondent au solde de clôture au 31 mars 2024.

Les faits saillants sur le rendement sont abordés plus en détail à la rubrique « Ressources, risques et liens ».

Faits saillants de l'exercice 2023/24

Financier

- La Société a été en mesure de générer des produits de 251,6 \$, ce qui représente une augmentation de plus de 20,0 \$ (9,0 %) par rapport à l'exercice précédent, surtout en raison de la vigueur de la performance de la division Attractions.
- La Société a généré un bénéfice d'exploitation de 82,6 \$ au cours de l'exercice.
- La Société a investi près de 80,0 \$, surtout dans ses projets d'aménagement immobilier au sein de collectivités partout au pays et dans ses attractions touristiques.
- La Société a versé un dividende de 10,0 \$ à son actionnaire et a fait des versements d'impôt sur le revenu de 23,6 \$.
- Au cours de l'exercice, la Société a effectué un paiement provisoire de 25,4 \$ au titre de sa provision pour les paiements en remplacement d'impôt (PERI) tandis qu'elle continue à travailler à un règlement.
- Si l'on tient compte du versement unique et non récurrent de 25,4 \$ au titre des PERI, la Société a généré plus de 25,0 \$ de flux de trésorerie d'exploitation au cours de l'exercice.

Faits saillants opérationnels et autres faits saillants

- Les attractions touristiques de la Société ont accueilli près de 2,6 millions de visiteurs payants au cours de l'exercice, ce qui représente une augmentation de 0,2 million (8 %) par rapport à l'exercice précédent.
- Le Conseil d'administration compte actuellement un poste vacant en raison de la démission de l'un des administrateurs de la Société pour se joindre au Sénat du Canada.
- Au cours de l'exercice, le Bureau du vérificateur général (BVG) a terminé son examen spécial de la Société. Un examen spécial est un type d'audit de rendement requis pour les

sociétés d'État en vertu de la *Loi sur la gestion des finances publiques* afin de déterminer si les moyens et les méthodes de la Société garantissent, dans la mesure du possible, que ses actifs sont protégés et contrôlés, que la gestion de ses ressources est menée de façon économique et efficiente et que ses opérations sont réalisées avec efficacité. L'examen spécial n'a révélé aucun défaut grave dans les pratiques de gestion de la Société ou dans la gestion de ses activités, mais il a permis de cerner des possibilités d'amélioration que la Société a traitées ou traite.

- Le Conseil d'administration a approuvé la feuille de route environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) de la Société au cours de l'exercice et présentera son premier rapport ESG à l'été 2024.
- Au cours de l'exercice, le poste vacant de président-directeur général a été pourvu. Stéphan Déry a été nommé par décret au poste de président-directeur général de la SICL pour un mandat de quatre ans, à compter du 12 avril 2023.
- Après la fin de l'exercice, le gouvernement fédéral a présenté le budget de 2024. Le budget met l'accent sur la construction plus rapide d'un plus grand nombre de logements grâce à une variété de programmes, d'outils et de mesures, nouveaux ou existants, dont certains peuvent entraîner la participation directe ou indirecte de la Société.

Résumé financier des trois derniers exercices

- Au cours de la période de trois ans, la Société a investi plus de 240,0 \$, surtout dans ses projets d'aménagement immobilier et ses attractions touristiques. Les investissements dans l'immobilier ont été réalisés partout au pays, dans le cadre de projets à Vancouver, Edmonton, Calgary, Toronto, Ottawa, Winnipeg, Montréal, Dartmouth et St. John's. Les investissements dans les attractions touristiques visaient surtout la Tour CN, la SVPM et le Parc Downsview.

- Au cours de cette période, la Société a procuré à son actionnaire une contribution de près de 184,0 \$ sous forme de dividendes, de remboursements initiaux et de remboursements en espèces des billets, ainsi que de versements d'impôt sur le revenu supplémentaires de 28,0 \$.
- Malgré les effets de la pandémie de COVID-19, tout particulièrement sur les attractions touristiques de la Société, la SICL a généré des produits de près de 668,0 \$ au cours des trois derniers exercices, ce qui donne un bénéfice d'exploitation de 199,7 \$ et une marge bénéficiaire d'exploitation de 29,9 %.

Mise à jour sur les activités

La division Attractions de la Société a enregistré de bons résultats financiers au cours de cet exercice, poursuivant ainsi sa modeste tendance positive de deux ans après la pandémie de COVID-19. Les ventes immobilières de la Société ont été comparables à celles de l'exercice précédent, bien que nettement inférieures à la moyenne annuelle historique des ventes de la Société. La marge sur les ventes immobilières a été inférieure à celle de l'exercice précédent, principalement en raison de la densité unique et non récurrente importante de l'exercice précédent. Les produits et le bénéfice de location de la Société sont comparables à ceux de l'exercice précédent. Les intérêts et autres produits divers sont élevés en raison du contexte des taux d'intérêt et contribuent à compenser l'augmentation des frais généraux et administratifs, qui sont liés à diverses initiatives de la Société.

Le budget fédéral de 2024 a été présenté le 16 avril 2024. Une partie importante du budget est consacrée à fournir plus rapidement des logements aux Canadiens. Le budget proposé mentionne le financement possible de la Société et la collaboration avec le ministère de la Défense nationale (MDN) pour céder des biens immobiliers excédentaires prometteurs pour la construction domiciliaire. Le budget prévoit également un certain nombre d'autres initiatives en matière de logement auxquelles la Société pourrait participer.

Les marchés immobiliers du pays traversent toujours une période difficile pour les promoteurs immobiliers, compte tenu du contexte économique actuel caractérisé par des taux d'intérêt élevés et des coûts croissants, alors même que le besoin de logements supplémentaires, tout particulièrement les logements abordables, dont de nombreuses personnes en font une priorité, continue de susciter des discussions. En raison du budget et de ses priorités concernant la construction plus rapide de logements, ainsi que d'un changement dans les vents contraires des taux d'intérêt à court terme, le marché de l'immobilier, en particulier le marché résidentiel, devrait commencer à connaître un regain d'activité.

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 les « filiales de la SICL ».

La SICL possède trois divisions :

- Immobilier;
- Attractions; et
- Services partagés et corporatifs.

La division Immobilier englobe principalement les terrains d'aménagement de la SIC et de PDP (les « terrains de Downsview ») et comprend quatre régions : l'Ouest, la région centrale, la région de la capitale nationale (RCN) et la région de l'Atlantique et le Québec.

La division Attractions comprend la Société du Vieux-Port de Montréal (SVPM), le Centre des sciences de Montréal (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.

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

La SIC détient des biens immobiliers dans différentes provinces du pays qui en sont à diverses phases d'aménagement, et notamment des biens importants à Vancouver en Colombie-Britannique, à Calgary et à Edmonton en Alberta, à Winnipeg au Manitoba, à Ottawa et à Toronto en Ontario, à Montréal au Québec, à Dartmouth en Nouvelle-Écosse et à Saint-Jean de Terre-Neuve à Terre-Neuve-et-Labrador.

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

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

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

Gouvernance

Le Conseil d'administration de la SICL est composé du président et de six administrateurs. Pour obtenir plus de renseignements sur la gouvernance de la SICL, veuillez vous reporter à la section « Gouvernance d'entreprise » dans le rapport annuel 2023/24 de la SIC.

Le total des dépenses engagées par le Conseil d'administration pour l'exercice, y compris les frais de réunion, de déplacements, de conférences et de séminaires, d'assurance responsabilité, d'honoraires annuels et d'indemnités quotidiennes s'élève à 0,4 \$ (0,4 \$ au 31 mars 2023). Les dépenses encourues par le Conseil d'administration et la haute direction sont publiées sur le site Web de la SIC à l'adresse www.clc-sic.ca/francais/rapports-et-depenses.

Résultats d'exploitation

Vous trouverez ci-dessous un résumé des diverses composantes de l'état consolidé du résultat global de la Société. Les pages qui suivent présentent une discussion concernant les changements importants survenus dans chacune de ces composantes pour l'exercice terminé le 31 mars 2024 par rapport à l'exercice précédent.

Au cours de l'exercice, la division Attractions a amélioré ses excellents résultats financiers de l'exercice précédent, en augmentant la fréquentation des visiteurs payants de 0,2 et ses produits de près de 17,0 \$ comparativement à l'exercice 2022/23, qui faisait suite à deux années difficiles pour le secteur du tourisme et de l'accueil au Canada en raison de la pandémie de la COVID-19.

La division Immobilier a continué de faire face à des turbulences, particulièrement pour les ventes de terrains, en raison du contexte des taux d'intérêt et des perspectives économiques générales, qui ont une incidence sur la demande globale de terrains d'aménagement. Certains signes indiquent que ces vents contraires économiques s'atténueront dans un avenir prévisible, ce qui devrait accroître la demande sur le marché immobilier, en particulier le marché immobilier résidentiel. En outre, de nombreux acteurs, notamment aux niveaux fédéral, provincial, territorial et municipal, exercent de fortes pressions pour faire construire davantage de logements au Canada, en particulier des logements abordables, et le faire rapidement.

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

Résultats financiers pour l'exercice se terminant le 31 mars 2024 :

Exercice se terminant le 31 mars	31 mars 2024	31 mars 2023
Ventes immobilières	55,0 \$	56,8 \$
Attractions touristiques, aliments, boissons et autres produits d'accueil	130,7	113,9
Activités de location	46,4	46,3
Intérêts et autres produits divers	19,5	13,8
Produit brut	251,6 \$	230,8 \$
Frais généraux et administratifs	32,2	32,4
Résultat avant impôts	25,7	39,6
Résultat net et résultat global après impôts	13,9	(10,3)

Exercice se terminant le 31 mars 2024

Exercice se terminant le 31 mars 2023

Résultats par entité	SVPM	PDP	SIC	TOTAL	SVPM	PDP	SIC	TOTAL
Ventes immobilières	– \$	– \$	55,0 \$	55,0 \$	– \$	– \$	56,8 \$	56,8 \$
Attractions touristiques, aliments, boissons et autres produits d'accueil	11,7	1,0	118,0	130,7	12,1	1,0	100,8	113,9
Activités de location	11,8	12,3	22,3	46,4	11,8	13,6	20,9	46,3
Intérêts et autres produits divers	3,1	0,6	15,8	19,5	1,9	0,9	11,0	13,8
Produit brut	26,6 \$	13,9 \$	211,1 \$	251,6 \$	25,8 \$	15,5 \$	189,5 \$	230,8 \$
Résultat avant impôts	(21,9)	(2,8)	50,4	25,7	(13,7)	(2,7)	56,0	39,6
Résultat global après impôts	(21,9)	(2,1)	37,9	13,9	(50,1)	(2,0)	41,8	(10,3)

Activités par type de produit

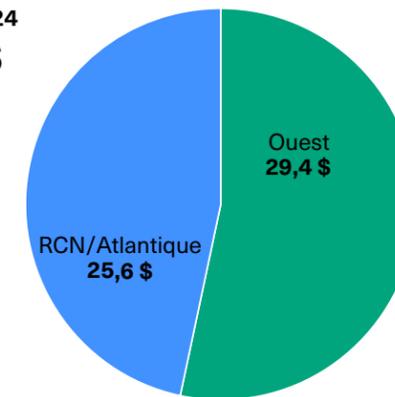
Le produit brut se chiffrait à 251,6 \$ pour l'exercice et provenait de quatre sources principales :

1) Ventes immobilières

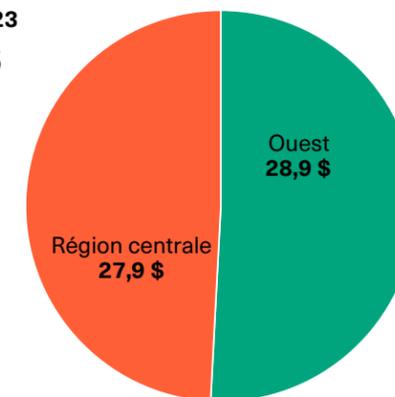
Les ventes immobilières de 55,0 \$ pour l'exercice comprennent les ventes de biens immobiliers aménagés à titre de terrains à bâtir et de terrains individuels vendus à des constructeurs. Les produits englobent les ventes conclues dans des projets particuliers à travers le pays, en fonction des différents marchés.

Les ventes immobilières par région sont les suivantes :

Total – 2023/24
55,0 M\$



Total – 2022/23
56,8 M\$



La Société a généré un bénéfice brut de 10,4 \$ (ou 18,9 %) sur les ventes immobilières pour l'exercice. Le bénéfice brut généré au cours de l'exercice précédent était de 26,2 \$ (ou 46,2 %). Un rajustement des coûts d'achèvement des projets de 1,4 \$ à l'égard des ventes des exercices antérieurs est inclus dans le bénéfice brut de l'exercice en cours. L'exercice précédent comprenait 17,3 \$ pour un bien immobilier vendu au cours des exercices précédents, car toutes les conditions de comptabilisation ont été remplies en mars 2023; aucun coût ultérieur n'a été associé à ce produit.

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

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

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

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

La Tour CN a généré des produits de 120,5 \$ pour l'exercice, ce qui est supérieur de 18,2 \$ à ceux de l'exercice précédent. Le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (BAIIA) de la Tour CN a représenté 57,5 \$ pour l'exercice, une hausse de 8,3 \$ comparativement à l'exercice précédent. Au cours de l'exercice, la Tour CN a accueilli plus de 1,8 million de visiteurs, soit près de 0,3 million de plus qu'au cours de l'exercice précédent.

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

Les produits du SVPM, y compris du CSM, se sont chiffrés à 11,7 \$ pour l'exercice, ce qui est inférieur de 0,4 \$ à ceux de l'exercice précédent. Le CSM a généré des produits de 6,6 \$ des ventes de billets (8,4 \$ au cours de l'exercice précédent), grâce à plus de 0,5 million de visiteurs reçus à son cinéma IMAX et à ses expositions.

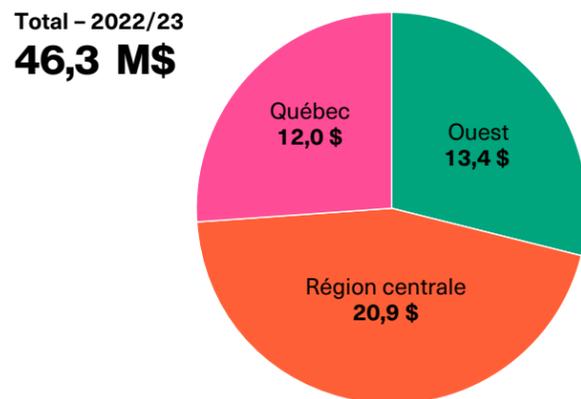
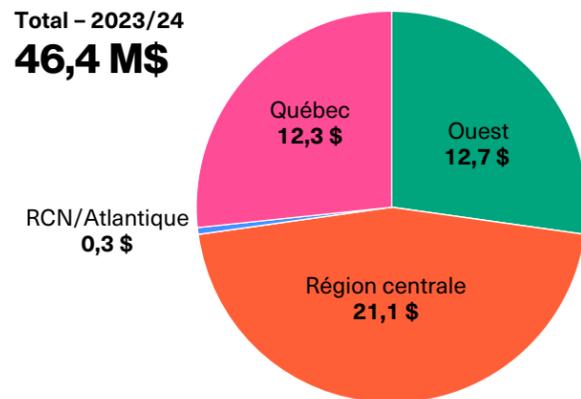
Le Parc Downsview a enregistré des produits de 1,0 \$ pour l'exercice provenant de ses programmes et de ses événements, qui sont comparables à ceux de l'exercice précédent.

3) Activités de location

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

Les produits de location de 46,4 \$ réalisés au cours de l'exercice ont été générés par les stocks de biens immobiliers qui sont à diverses étapes d'aménagement et par d'autres biens immobiliers de la SIC, de la SVPM et de PDP. Les produits de location pour l'exercice étaient supérieurs de 0,1 \$ à ceux enregistrés à l'exercice précédent.

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



La Société a généré des produits de 3,8 \$ (8,2 %) de ses activités de location pour l'exercice. Le bénéfice de location pour l'exercice est comparable à celui de l'exercice précédent.

4) Intérêts et autres produits divers

Les intérêts et autres produits divers s'élèvent à 19,6 \$ pour l'exercice, une hausse de 5,8 \$ par rapport à l'exercice précédent. Les intérêts et autres produits divers comprennent principalement des intérêts sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les placements, les créances à long terme, ainsi que des dons et des produits de parrainage de la SVPM. Les principaux facteurs de l'augmentation des produits pour l'exercice, comparativement à l'exercice précédent, sont les taux d'intérêt plus élevés sur les soldes de trésorerie de la Société.

Autres éléments

1) Frais généraux et administratifs

Les frais généraux et administratifs de 32,2 \$ pour l'exercice étaient inférieurs de 0,2 \$ environ par rapport à l'exercice précédent. La baisse des frais généraux et administratifs est attribuable aux économies de 4,8 \$ réalisées sur les PERI, selon les estimations et les renseignements actuels liés à la SVPM et à sa contestation actuelle des PERI, qui ont été largement compensées par des frais généraux supplémentaires pour soutenir la génération de produits additionnels et les dépenses liées à des activités importantes de la Société.

2) Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations

Au cours de l'exercice, la Société a engagé des dépenses de 14,1 \$, supérieures de 5,0 \$ à celles enregistrées à l'exercice précédent. Ces dépenses sont, de par leur nature, largement non récurrentes et peuvent fluctuer d'une année à l'autre en fonction de divers facteurs. Pendant l'exercice en cours, il a été déterminé qu'une quantité importante de travaux en cours liés au travail à la SVPM était dépréciée.

3) Intérêts et autres produits divers

Les intérêts et autres produits divers sont généralement constitués des intérêts non capitalisés sur les facilités de crédit de la Société ou des intérêts théoriques sur ses billets à ordre. Pour l'exercice en cours, la Société a estimé qu'en plus des économies accumulées sur les PERI liées à la contestation des PERI par la SVPM, une charge d'intérêts de 7,0 \$ sur les montants de PERI impayés et contestés était nécessaire.

4) Impôts

La Société a eu une charge d'impôt exigible nette de 11,8 \$ au cours de l'exercice, qui comprend une charge d'impôts exigible de 13,6 \$ et un recouvrement de la charge d'impôts différée de 1,8 \$. La charge d'impôts exigible a diminué par rapport à l'exercice précédent en raison de l'augmentation du résultat imposable de la SIC. La situation actuelle de la Société concernant les actifs d'impôts différés de la SVPM correspond à sa situation au 31 mars 2023, laquelle consiste à ne pas comptabiliser les avantages des actifs d'impôts différés de la SVPM, qui sont principalement attribuables aux pertes autres que des pertes en capital et aux différences temporaires, car il est peu probable qu'ils soient utilisés dans l'avenir. Il en résulte qu'au cours de l'exercice, 2,6 \$ d'avantages découlant des actifs d'impôts différés n'ont pas été comptabilisés. Une fois ajusté pour les actifs d'impôts différés de la SVPM non comptabilisés, le taux d'imposition effectif de la charge d'impôts exigible de 34,9 % pour la période est inférieur au taux d'imposition effectif de la période correspondante de l'exercice précédent de 39,3 %; les deux taux d'imposition effectifs sont supérieurs aux taux prévus par les dispositions législatives principalement en raison des pertes fiscales de la SVPM qui ne sont pas comptabilisées à des fins fiscales.

Situation financière

Actifs

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

	31 mars 2024	31 mars 2023
Trésorerie et équivalents de trésorerie	223,2 \$	245,5 \$
Stocks	447,8	445,0
Immobilisations corporelles	160,1	161,3
Actifs d'impôts différés à recouvrer	70,8	69,1
Créances à long terme	64,9	63,9
Immeubles de placement	29,3	28,5
Créances clients et autres actifs	57,6	67,5
Total	1 053,7 \$	1 080,8 \$

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La Société conserve des niveaux élevés de liquidités afin d'être en mesure de saisir d'éventuelles possibilités et de faire face aux risques potentiels de devoir mobiliser rapidement des sommes importantes. Au 31 mars 2024, les soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières, totalisaient 223,2 \$.

Au cours de l'exercice, la Société a également investi 79,8 \$ en immobilisations tant dans l'immobilier que dans les attractions touristiques, a versé un dividende de 10,0 \$ à son actionnaire, a payé ses impôts de 23,6 \$, y compris ceux exigibles de l'exercice précédent, a effectué un paiement provisoire de 25,4 \$ au titre de sa provision pour les PERI de la SVPM, a réalisé des investissements de 4,5 \$ et a financé son fonds de roulement.

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

Stocks

Les stocks de la Société incluent 96,8 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement futur (110,2 \$ au 31 mars 2023), 351,0 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (334,8 \$ au 31 mars 2023) et 0 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (0 \$ au 31 mars 2023).

Les biens immobiliers destinés à l'aménagement futur se trouvent à divers stades de planification en date du 31 mars 2024. La Société s'attend à ce que la presque totalité de son inventaire classé comme biens immobiliers destinés à l'aménagement futur, soit plus de 90,0 \$ de ces stocks, soit classée comme des biens immobiliers en voie d'aménagement au cours des 12 prochains mois après l'obtention de diverses approbations de planification.

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

La Société a engagé des dépenses de 56,4 \$ en immobilisations pour les stocks de biens immobiliers au cours de l'exercice, comparativement à 61,6 \$ pour 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 réalisés par la Société dans ses biens immobiliers continuent de bénéficier de rendements

prévisionnels rentables. Ils s'inscrivent dans la volonté de la Société de créer une plus-value pour les communautés locales dans lesquelles ses projets d'aménagement se déroulent.

Immobilisations corporelles

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

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

Il y a eu des acquisitions d'immobilisations de 20,1 \$ pour l'exercice, comparativement à 26,1 \$ pour l'exercice précédent. Actuellement, la Société entreprend un projet de 21,0 \$ à la Tour CN pour moderniser sa terrasse extérieure. Ce projet, qui a été lancé au cours de l'exercice financier 2021/22, devrait être presque terminé d'ici l'été 2024. Les dépenses en immobilisations varient d'une année sur l'autre, selon les sommes requises et prévues pour les immobilisations corporelles.

Il y a eu amortissement des charges sans effet sur la trésorerie de 12,1 \$ au cours de l'exercice, comparativement à 13,6 \$ pour l'exercice précédent. Ces dépenses excluent les frais de réparation et d'entretien.

Actifs d'impôts différés à recouvrer

L'actif d'impôts différés net à recouvrer de 70,8 \$ est principalement attribuable aux différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et celle des passifs aux fins de présentation de l'information financière, qui sont inférieures à la valeur utilisée à des fins fiscales pour les terrains de Downsview. Le solde au 31 mars 2024 correspond à celui du 31 mars 2023.

Conformément à sa situation au 31 mars 2023, la Société ne comptabilise pas les actifs d'impôts différés de la SVPM, car il n'est pas probable qu'ils soient utilisés dans l'avenir. Il en résulte que des différences temporaires brutes de près de 182,0 \$, soit environ 48,0 \$ d'actifs d'impôts différés, ne sont pas comptabilisées.

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

Créances à long terme

Les créances à long terme de 64,9 \$ comprennent des sommes à recevoir de la part des partenaires de coentreprise tiers. Les créances à long terme représentent principalement la quote-part proportionnelle des obligations des partenaires tiers relatives aux billets à ordre sur certains biens immobiliers.

Immeubles de placement

Les immeubles de placement comprennent principalement des terrains situés à Toronto sur lesquels 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 et les stocks de la Tour CN. Au 31 mars 2023, le solde comprend 17,3 \$ pour un bien immobilier vendu au cours des exercices précédents lorsqu'une créance a été reçue en mars 2023 en raison du respect de certaines conditions. La créance a été recouvrée au début d'avril 2023.

Passif et capitaux propres

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

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

	31 mars 2024	31 mars 2023
Facilités de crédit	56,6 \$	52,7 \$
Effets à payer	304,7	299,5
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	36,2	44,1
Provisions	11,1	35,6
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	8,9	8,5
Produits différés	9,6	8,0
Passifs d'impôts et autres passifs	–	9,7
Total des passifs	427,1 \$	458,1 \$
Surplus d'apports	181,2	181,2
Résultats non distribués	445,4	441,5
	626,6	622,7
Total des passifs et des capitaux propres	1 053,7 \$	1 080,8 \$

Facilités de crédit

La Société bénéficie de deux facilités de crédit.

PDP dispose d'une facilité de crédit renouvelable à vue de 100,0 \$ non garantie. La facilité de crédit peut être utilisée au moyen d'emprunts, d'acceptations bancaires et de lettres de crédit. Au 31 mars 2024, PDP avait utilisé 63,7 \$ (59,8 \$ au 31 mars 2023), dont 7,1 \$ (7,1 \$ au 31 mars 2023) avaient servi à garantir des lettres de crédit en cours. Les emprunts de la facilité de crédit ont été principalement utilisés pour financer la construction et l'aménagement des terrains de Downsview, mais ils servent également à soutenir les investissements réalisés au Parc Downsview. Au cours de la période, la Société a diminué le crédit disponible de 3,9 \$, principalement en raison d'avances de fonds sur la facilité pour financer ces investissements.

La SIC dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 100,0 \$, prioritaire, non garantie. La facilité de crédit peut être utilisée pour garantir les lettres de crédit en cours. Au 31 mars 2024, la SIC avait utilisé 19,4 \$ (19,5 \$ au 31 mars 2023) comme garantie pour des lettres de crédit en cours.

Les facilités de crédit contiennent certaines clauses financières. Au 31 mars 2024, la Société respectait toutes ses clauses financières relatives aux facilités de crédit.

Effets à payer

Les effets à payer sont émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont remboursables, dans la plupart des cas, à la première des dates suivantes : à leur échéance, entre 2024 et 2050, ou à la date à laquelle devient disponible le bénéfice net de la vente des biens immobiliers par la Société pour lesquels ces effets sont émis. Il existe des exceptions à cette approche lorsque, dans un nombre limité de cas, les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur

peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir de reporter le paiement, par la Société, des montants qui sont exigibles et remboursables. Tous les effets ne portent pas intérêt. À des fins de comptabilité, ils doivent être évalués à leur juste valeur à l'acquisition. Par conséquent, un effet à payer peut être escompté, en fonction des caractéristiques précises des effets à payer (voir section « Principales estimations comptables), ce qui peut entraîner des intérêts débiteurs sans effet sur la trésorerie.

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

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

Remboursements de capital	Exercice se terminant le 31 mars
2025	19,3 \$
2026	52,8
2027	58,5
2028	15,9
2029	17,3
Exercices ultérieurs	148,8
Total partiel	312,6 \$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques	7,9
Total	304,7 \$

Dettes fournisseurs et autres créditeurs

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

Provisions

Les provisions représentent des obligations de la Société dont l'échéance ou le montant est incertain. Elles sont constituées en grande partie des frais pour achever les projets de biens immobiliers vendus. Au cours de la période, la Société a effectué un paiement provisoire correspondant à la totalité du montant des PERI évalués par la ville de Montréal impayés, à savoir 25,4 \$, ramenant ainsi sa provision pour les PERI de la SVPM à zéro. La Société continue de contester les évaluations des PERI de la SVPM. Elle a également dépensé 2,9 \$ au titre de ses provisions environnementales pour des projets immobiliers au cours de la période.

Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs

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

Produits différés

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

Passifs d'impôts et autres passifs

Les passifs d'impôts représentent les impôts sur le revenu exigibles ou cumulés de la Société. Le solde de près de 10,0 \$ de l'exercice précédent a été entièrement payé au cours de la période. La diminution par rapport au solde au 31 mars 2023 est attribuable au paiement des impôts sur le revenu de l'exercice précédent, plus le montant des acomptes provisionnels pour l'exercice 2023/24, fondé sur le revenu imposable de l'exercice précédent à la SIC, partiellement compensé par le revenu imposable à la SIC pour la période. Le solde actuel représente en grande partie le montant estimé des impôts sur le revenu payable pour la période, diminué des acomptes provisionnels versés.

Ressources, risques et liens

Ressources en capital et liquidités

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

Les ressources en capital dont dispose la Société au 31 mars 2024 et au 31 mars 2023 sont les suivantes :

	31 mars 2024	31 mars 2023
Trésorerie et équivalents de trésorerie	223,2 \$	245,5 \$
Placements	4,5	–
Facilités de crédit restantes (1)	36,3 \$	40,2 \$

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Société ont diminué de 22,3 \$ au cours de l'exercice, ce qui s'explique principalement par :

- un paiement provisoire de 25,4 \$ pour les PERI de la SVPM, et des paiements de 2,9 \$ au titre de provisions environnementales et de provisions pour les coûts d'achèvement de certains projets immobiliers;
- des investissements de 79,8 \$ dans les stocks des biens immobiliers, en immobilisations corporelles et en immeubles de placement;
- un versement de dividende de 10,0 \$ à l'actionnaire de la Société;
- une augmentation des placements de 4,5 \$;
- des versements d'impôt sur le revenu/acomptes provisionnels de 23,6 \$.

Cette diminution a été partiellement compensée par :

- des flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation, hormis les dépenses en immobilisations dans les biens immobiliers, les versements d'impôt et les paiements au titre de provisions, de 109,8 \$ au total pour l'exercice;
- les intérêts reçus de 12,3 \$;
- une avance en espèce nette sur les facilités de crédit de 3,9 \$.

L'excédent net du fonds de roulement de la Société au 31 mars 2024 et au 31 mars 2023 est le suivant :

	31 mars 2024	31 mars 2023
Trésorerie et équivalents de trésorerie	223,2 \$	245,5 \$
Autres actifs à court terme (hormis les stocks)	50,4	53,2
Total des actifs à court terme	273,6 \$	298,7 \$
Partie courante des effets à payer	19,3	20,8
Autres passifs à court terme	109,5	147,9
Total des passifs à court terme	128,8 \$	168,7 \$
Excédent net du fonds de roulement	144,8 \$	130,0 \$

Le total des actifs courants (hormis les stocks) au 31 mars 2024 a diminué de 25,1 \$ depuis le 31 mars 2023, principalement en raison d'investissements dans les projets immobiliers et d'attractions touristiques de la Société, de paiements au titre de provisions, du versement d'un dividende à son actionnaire et des versements d'impôt sur le revenu, partiellement compensés par des flux de trésorerie provenant de ses activités. Le total des passifs à court terme a diminué de 40,0 \$ par rapport au 31 mars 2023 en raison de paiements au titre de provisions, de la diminution des dettes fournisseurs et des versements d'impôt sur le revenu, partiellement compensés par des emprunts en espèces supplémentaires sur les facilités de crédit.

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

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

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

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

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

Gestion des risques

La Société utilise une stratégie pratique en matière de gestion des risques. L'objectif de la stratégie de gestion des risques de la Société est de ne pas éliminer complètement les risques, mais plutôt d'optimiser l'équilibre entre les risques et le rendement pour la Société.

Gouvernance des risques

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.

Le comité de vérification et des risques du Conseil d'administration est chargé du processus d'évaluation des risques de la Société et supervise le programme de gestion des risques d'entreprise et son efficacité, ainsi que la fonction d'audit interne. Il examine les rapports d'audit interne, le processus annuel d'actualisation des principaux risques en matière de gestion des risques d'entreprise, les informations sur les principaux risques, les principaux risques émergents, les mesures d'atténuation des principaux risques, ainsi que l'état des points prioritaires liés aux principaux risques de l'entreprise.

D'autres comités du Conseil d'administration supervisent les principaux risques inhérents à leurs domaines de responsabilité.

Les cadres supérieurs sont responsables de l'identification et de l'évaluation des risques, de la définition des contrôles et des mesures pour réduire les risques au minimum, tout en se concentrant sur les objectifs opérationnels de la Société.

Gestion des risques d'entreprise

La structure de risque de la Société suit le modèle des trois lignes de défense (LDD) qui attribue les rôles et les responsabilités à l'échelle de la Société.

La première ligne de défense, les unités d'affaires, est dirigée par les membres de la haute direction, qui sont chargés de déterminer et de gérer les risques dans chaque unité d'affaires. Les unités d'affaires doivent également respecter les processus de gestion des risques ainsi que les politiques liées aux risques de la Société, signaler les risques et les transmettre à un niveau supérieur, et mettre en œuvre des mesures de contrôle suffisantes et appropriées pour atténuer ses risques.

La deuxième ligne de défense est la fonction de gestion des risques (FGR), qui est responsable de la mise en œuvre et de la gestion du programme de gestion des risques d'entreprise (GRE). La FGR veille à ce que la Société se conforme à ses politiques de GRE, gère les rapports et les mises à jour sur les risques et fait une analyse critique indépendante des unités d'affaires.

Elle participe fréquemment à la préparation de rapports sur les risques dans l'ensemble de la Société, y compris les rapports destinés au comité de vérification et des risques. La FGR offre aux unités d'affaires de la formation sur les politiques de GRE et veille à ce que la GRE soit intégrée à la stratégie et à la planification de la Société.

Chaque année, la Société procède à une actualisation des risques d'entreprise, au cours de laquelle les principaux risques sont examinés, évalués et mis à jour, le cas échéant. L'actualisation commence par la détermination des principaux risques à l'échelle des unités d'affaires, puis à l'échelle des régions et des divisions et enfin, à l'échelle de la Société. Les résultats de l'actualisation sont communiqués au comité de vérification et des risques et au Conseil d'administration.

La troisième ligne de défense est la fonction d'audit interne de la Société, qui fournit une assurance indépendante et objective au comité de vérification et des risques et au Conseil d'administration en évaluant le fonctionnement et l'efficacité opérationnelle des contrôles internes et des mesures de gestion des risques. Dans le plan annuel de l'audit interne, les risques et les contrôles recensés sont relevés et intégrés dans l'analyse.

Risques et incertitudes touchant la Société

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

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

Risques macroéconomiques généraux

Les activités et le rendement de la Société, en particulier ceux des divisions Immobilier et Attractions, sont touchés par la conjoncture économique générale, notamment par l'activité et l'incertitude économiques, les taux d'emploi et les taux de change.

Croissance économique

Après une stagnation au second semestre de 2023, la croissance de l'économie canadienne devrait se chiffrer à 1,5 % en 2024 selon le dernier *Rapport sur la politique monétaire* (RPM) publié par la Banque du Canada en avril 2024, et devrait ensuite s'établir à 2,0 % en 2025 et en 2026. Dans le même rapport, la Banque du Canada prévoit que l'économie mondiale devrait afficher une croissance d'environ 3,0 % en 2024, en 2025 et en 2026. La croissance (ou le déclin) économique peut avoir une incidence directe sur le rendement des secteurs de l'immobilier et du tourisme.

Inflation

Le taux d'inflation au Canada se situe à l'intérieur de la cible de maîtrise comprise entre 1 % et 3 % de la Banque du Canada depuis trois mois, soit la première fois depuis avant la pandémie de COVID-19. En mars 2024, le taux était de 2,8 %. La Banque du Canada prévoit un taux d'inflation annuel de 2,6 %, 2,2 % et 2,1 % pour 2024, 2025 et 2026, respectivement. La baisse de l'inflation contribue à la croissance économique, à la stabilité, à la préservation de la valeur, à la confiance et à la prévisibilité, ce qui peut favoriser les investissements des entreprises et des particuliers ainsi que l'augmentation du revenu disponible et de l'épargne.

Chômage

Le taux de chômage canadien actuel (mars 2024) de 6,1 % est en augmentation mais reste inférieur au taux moyen historique sur dix ans de 6,8 %. Il devrait augmenter à court terme. Entre autres, le taux de chômage et le nombre de personnes employées peuvent avoir une incidence sur la croissance des salaires et l'inflation.

Taux d'intérêt

La Banque du Canada maintient son taux d'intérêt débiteur à un jour (taux directeur) à 5,0 % pour gérer l'inflation. Le taux directeur actuel est le plus élevé depuis plus de 20 ans. Des taux d'intérêt élevés peuvent avoir une incidence importante sur les marchés immobiliers et l'industrie du tourisme.

Incertitude géopolitique

Les conflits mondiaux, comme ceux qui sévissent actuellement en Europe de l'Est et au Moyen-Orient, ont des effets importants sur les vies humaines. Ils peuvent également entraîner des répercussions économiques sur les économies et les prix des produits de base, ce qui peut créer une incertitude et une volatilité importantes.

Risques relatifs à la division Immobilier

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

moment des autres dépenses importantes est discrétionnaire, et elles peuvent être différées.

Budget fédéral et politique

Le 16 avril 2024, le gouvernement fédéral a présenté son budget de 2024 (le Budget). Ce budget a mis l'accent sur le logement, avec l'intention de bâtir plus de logements plus rapidement. Il propose divers outils et programmes nouveaux ou améliorés pour appuyer son intention qui, s'ils sont approuvés, seront mis en œuvre au cours des prochains mois. Le budget prévoit de proposer un financement à la Société pour mettre en œuvre deux initiatives visant à construire des logements temporaires et permanents plus rapidement et à un coût plus abordable. La Société a également été mentionnée dans le cadre de sa collaboration avec le ministère de la Défense nationale en vue de céder des biens immobiliers excédentaires prometteurs pour la construction domiciliaire. Dans le budget, il existe plusieurs autres domaines dans lesquels la Société pourrait être moins directement touchée. Les effets du budget, qui se feront sentir à mesure qu'il sera mis en œuvre, pourraient avoir une incidence sur la Société.

Logement

La disponibilité des logements, et plus particulièrement de logements abordables, est un problème important auquel le Canada est actuellement confronté. La demande de logements a dépassé les prévisions de croissance, ce qui s'est traduit par une offre insuffisante. Le déséquilibre entre l'offre et la demande peut entraîner une hausse des prix, tandis que des taux d'intérêt plus élevés ont une incidence sur les économies des projets et l'abordabilité des logements.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a publié ses *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) au printemps 2024, avant la publication du budget fédéral de 2024. Dans son rapport PMH, la SCHL a déclaré que les mises en chantier pourraient être retardées en 2024 du fait des taux d'intérêt élevés, mais qu'elles devraient reprendre de la vigueur en 2025 en raison des baisses prévues des taux d'intérêt.

L'Association canadienne de l'immeuble (ACI) a déclaré en avril 2024 que l'on comptait 3,8 mois d'inventaire à l'échelle nationale, ce qui reste inférieur à la moyenne décennale d'environ 5 mois et tend à exercer une pression à la hausse sur les prix. Sous l'effet de la hausse du volume des ventes et la baisse des stocks sur le marché, le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions était de 58 % en mars 2024. Ce ratio est proche de la moyenne à long terme de 55 % et indique généralement un marché plus équilibré.

En 2024, compte tenu du retard dans les mises en chantier et de la réduction prévue des taux d'intérêt, on s'attend à ce que les prix augmentent de manière significative en raison de l'accroissement de la demande et de l'augmentation des transactions.

En ce qui concerne le marché locatif, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a publié son *Rapport sur le marché locatif* (RML) de 2023 en janvier 2024 dans lequel elle indiquait que la demande dépassait l'offre, que les marchés s'étaient resserrés et que l'abordabilité s'est détériorée pour les locataires. Le rapport précisait que le taux d'inoccupation moyen à l'échelle nationale pour les appartements construits expressément pour la location était descendu à 1,5 % en octobre 2023, un nouveau creux, bien en dessous de la moyenne nationale sur 30 ans de 3,2 %. Il était également indiqué que le loyer annuel moyen avait augmenté de 8,0 % au cours de l'année, nettement au-dessus de la moyenne annuelle de 2,8 % au cours des 30 dernières années.

La SCHL révélait, dans son rapport *Perspectives du marché de l'habitation* d'avril 2024, que l'offre de logements destinés à la location augmenterait à mesure que les ensembles mis en chantier de 2021 à 2023 seront achevés, mais que la demande sera supérieure à l'offre. La demande accrue sera alimentée par divers facteurs, notamment le coût élevé de l'accession à la propriété en raison des taux d'intérêt élevés et de la croissance démographique, en particulier due à l'immigration. Cette combinaison de l'offre et de la demande peut entraîner des hausses des loyers et des taux d'inoccupation très faibles.

Tous les paliers de gouvernement tentent de prendre des mesures pour augmenter l'offre de logements et les rendre plus abordables. Infrastructure Canada a récemment annoncé le Plan du Canada sur le logement qui vise à résoudre la crise du logement au Canada grâce à un large éventail d'outils différents pour débloquer la construction de 3,9 millions de nouveaux logements d'ici 2031. Le gouvernement fédéral a consacré une part importante de son budget fédéral du 16 avril dernier au logement, dont 8,5 milliards de dollars en nouvelles dépenses dans ce secteur.

De manière générale, les perspectives pour le marché de l'habitation canadien sont une variabilité dans tout le pays; il existe des risques et des incertitudes propres à chacun des marchés locaux de Vancouver, Edmonton, Calgary, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal, Dartmouth et Saint-Jean de Terre-Neuve, où la Société détient actuellement des biens immobiliers.

Bureaux

Le marché des bureaux au Canada est toujours en difficulté. Colliers dans son *National Market Snapshot* du premier trimestre de 2024, et CBRE dans ses *Statistiques sur l'immobilier des bureaux au Canada au premier trimestre de 2024* ont tous deux noté des augmentations du taux d'inoccupation global à l'échelle nationale. Toutefois, les marchés des bureaux ne fonctionnent pas tous de la même manière. Dans l'ensemble, le marché des bureaux des banlieues, bien que toujours en déclin à l'échelle nationale, a connu une augmentation plus faible du taux d'inoccupation que le marché national des centres-villes. Dans les centres-villes, les immeubles de catégorie B/C ont vu leur taux d'inoccupation augmenter de manière significative, tandis que les bureaux plus haut de gamme ont fait preuve d'une plus grande résilience. Les projets de conversion de bureaux maintiennent un bon rythme de croissance, la plupart de ces immeubles de bureaux étant transformés en immeubles résidentiels, en particulier en Alberta.

Autres risques

Les prix du pétrole peuvent entraîner des répercussions importantes sur l'économie canadienne, y compris l'inflation. 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. En 2024, les prix du pétrole devraient se maintenir à leur niveau actuel, voire augmenter, en raison des risques liés à l'offre, en partie dus aux conflits, et de la vigueur persistante de la demande.

Risques relatifs à la division Attractions

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

Frais de déplacement

La demande locale et nationale est un facteur important de la solide performance de la Tour CN et du CSM. De plus, la Tour CN compte sur les visiteurs internationaux, en particulier les visiteurs américains.

Le dernier rapport *Arrivées pour une nuit ou plus en janvier 2024 en bref* de Destination Canada indique que pour le mois de janvier 2024, les arrivées internationales au Canada étaient environ 9 % plus élevées qu'en janvier 2023, et que la demande de presque tous les grands pays demeurerait positive d'une année à l'autre.

En 2023, le Canada a enregistré 27,3 millions d'arrivées internationales, soit 53 % de plus qu'en 2022, et environ 85 % des arrivées de 2019.

Dans son dernier *Rapport trimestriel Tourisme en bref* du quatrième trimestre de 2023, Destination Canada a indiqué que les dépenses touristiques totales pour 2023 étaient légèrement inférieures à 110 % de celles de 2019, en grande partie en raison des dépenses très élevées des voyageurs canadiens, malgré la baisse du nombre des arrivées internationales.

Emploi dans le secteur du tourisme

Dans son aperçu du marché du travail pour mars 2024, RH Tourisme Canada a indiqué que la main-d'œuvre totale dans le secteur du tourisme a augmenté de 3,9 % et que l'emploi dans le tourisme était en hausse de 2,6 % par rapport aux niveaux de mars 2023. La population active totale augmentant plus rapidement que l'emploi, le taux de chômage estimé a grimpé à 7,1 % en mars 2024. Un rééquilibrage entre l'offre et la demande de main-d'œuvre peut avoir une incidence sur les pressions exercées sur les prix et les salaires.

Taux de change

Les taux de change peuvent avoir une incidence sur le nombre de touristes internationaux que le Canada, les marchés locaux et les attractions touristiques de la Société peuvent attirer. Le taux au 3 mai 2024 était de 1,00 \$ US = 1,36 \$, ce qui est équivalent au taux il y a trois mois et il y a un an. Il semble y avoir consensus parmi les analystes sur le fait que le taux de change entre le dollar canadien et le dollar américain se situera en moyenne entre 1,35 \$ et 1,42 \$ pour 2024, puis diminuera en 2025 pour se situer entre 1,28 \$ et 1,37 \$.

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

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

Risques en matière de cybersécurité

La cybersécurité est un risque clé qui doit être activement géré au Canada et partout dans le monde. Les technologies émergentes, comme l'intelligence artificielle (IA), ont le potentiel de créer de la valeur, mais sont également des technologies déployées dans des attaques de cybersécurité plus complexes, augmentant les risques en matière de cybersécurité. 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.

Les entreprises doivent se protéger contre la fraude financière, la perte de données sensibles et la perturbation des activités commerciales et assurer la protection et la sécurité de leurs clients. Une attaque contre l'infrastructure de réseau critique et les systèmes d'information de soutien de la Société, ou de ses principaux fournisseurs, si elle est couronnée de succès, pourrait entraîner des conséquences négatives, notamment un manque à gagner, des litiges, des coûts de correction d'erreurs et une atteinte à la réputation.

La Société dispose d'une stratégie de cybersécurité et d'un programme conçu pour soutenir cette stratégie. 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 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.

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 2024 et 2050, ou à la date à laquelle devient disponible le produit net de la vente des biens immobiliers par la Société pour lesquels ces effets sont émis, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut exiger un paiement qui ne dépend pas des flux de trésorerie des biens immobiliers.

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

En collaboration avec son institution financière, la Société a pu prolonger sa facilité de crédit, qui devait expirer le 31 mars 2024, jusqu'au 31 mars 2032. La facilité de crédit prolongée permet également d'avoir accès à un crédit supplémentaire de plus de 100,0 \$ si le ministre des Finances l'autorise.

Les pouvoirs d'emprunt sur les facilités de crédit accordés à la Société par le ministre des Finances expirent le 30 septembre 2024. La Société s'attend à recevoir des pouvoirs d'emprunt pour ses deux facilités de crédit avant qu'ils viennent à échéance, mais elle s'emploie activement à atténuer le risque en discutant avec le gouvernement

pour obtenir les pouvoirs demandés, les prolonger temporairement et (ou) utiliser d'autres ressources de la Société au lieu de recourir à des emprunts. La Société estime que ces instruments financiers atténuent adéquatement son exposition aux fluctuations des taux d'intérêt. Elle est également d'avis que les modalités de remboursement de ses effets à payer, de concert avec les flux de trésorerie générés par les projets, selon les estimations de la direction, suffiront pour rembourser les effets à payer à leur échéance et les facilités de crédit en cours.

Risque de crédit

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

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

Les comptes clients de la Société comprennent presque exclusivement des soldes exigibles. La Société effectue fréquemment un examen de ses créances et, au besoin, établit une provision appropriée pour les créances douteuses. Au 31 mars 2024, le solde des loyers à recevoir et des créances diverses s'élevait à 42,5 \$ (57,2 \$ au 31 mars 2023), qui ont été pour l'essentiel recouverts à mesure qu'ils devenaient exigibles.

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

La Société a des créances à long terme, ne portant pas intérêt, de 64,9 \$ dues par des tiers partenaires de coentreprise tiers. En février 2020, la Société et ses partenaires ont signé des accords qui prévoyaient que la Société aurait un droit de bénéficiaire sur les biens vendus à ses partenaires à des dates ultérieures. Les montants seront perçus à la première des éventualités suivantes : la vente des biens immobiliers liés à chaque créance à long terme ou la date d'expiration prévue dans les accords. Si les montants n'étaient pas perçus lors de la vente des biens, la Société conserverait sa participation. Toutefois, la Société prévoit le recouvrement des créances à long terme lorsqu'elles deviennent exigibles.

Changement climatique

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

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

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

Risques liés aux litiges et à la réglementation en matière d'environnement

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

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

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

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

Acquisitions

La capacité de la Société à acquérir des biens immobiliers en temps voulu et à un prix équitable est essentielle pour atteindre certains de ses objectifs stratégiques et de ses cibles à court, moyen et long terme. Outre l'acquisition de biens immobiliers en temps voulu, il peut s'avérer fondamental de collaborer tôt avec les gardiens actuels des biens immobiliers pour aménager les biens immobiliers et éventuellement les réaffecter à un autre usage de manière efficace et efficiente.

La Société atténue ce risque grâce à ses relations avec les différentes parties prenantes au sein du gouvernement, ainsi qu'à des discussions politiques et à sa participation actives.

Autres risques importants

Des niveaux de personnel suffisants, en particulier dans les attractions touristiques de la Société, sont essentiels aux activités de la Société. Si la Société n'est pas en mesure d'attirer ou de conserver suffisamment de personnel pour répondre à la demande du marché, cela peut avoir une incidence sur les résultats financiers et poser un risque financier et un risque pour la réputation. La Société atténue ces risques par diverses stratégies de recrutement et de rétention.

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

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

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

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

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

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

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

Garanties et éventualités

La Société peut être éventuellement partie à des litiges et réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités. Le portefeuille immobilier et les acquisitions possibles de la Société auprès du gouvernement peuvent être touchés par des revendications territoriales autochtones. La Société continue de collaborer avec divers organismes gouvernementaux afin de contribuer à l'établissement d'un processus permettant de lui transférer des biens immobiliers excédentaires. Les engagements et les éventualités sont présentés dans les notes 13 et 14 aux états financiers consolidés de l'exercice se terminant le 31 mars 2024.

Parties liées

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

Les transactions importantes avec des parties liées au cours de l'exercice sont les suivantes :

Exercice se terminant le 31 mars	2024	2023
Ventes de terrains immobiliers	– \$	– \$
Location, location à bail et produits divers	1,4	1,1
Acquisition de biens immobiliers au moyen d'effets à payer ne portant pas intérêt (montant du capital)	–	27,1
Remboursement d'effets à payer	–	–
Dividende versé à l'actionnaire	10,0	10,0

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

Au 31 mars	2024	2023
Créances clients nettes et autres créances de ministères et organismes fédéraux	0,2 \$	2,9 \$
Effets à payer	304,7	299,5

Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques

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

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

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

Les principaux développements de 2024 sont décrits ci-dessous :

Gouvernance

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

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

Stratégie

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

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

Respect de l'Accord de Paris

Ce scénario suppose que le Canada atteindra la carboneutralité d'ici 2050 et sa cible visant à réduire les émissions de GES de 40 % sous les niveaux de 2005 d'ici 2030. Les engagements mondiaux en matière de décarbonisation et d'atténuation des conséquences des changements climatiques seront accélérés, et l'augmentation de la température moyenne mondiale sera limitée à 1,5 °C d'ici 2100.

Efforts mondiaux insuffisants

Ce scénario suppose que le Canada atteindra la carboneutralité d'ici 2060 et réduira ses émissions de GES de 30 % sous les niveaux de 2005 d'ici 2030. À partir de 2020, les pays agissent conformément à leurs engagements pris dans le cadre de l'Accord de Paris, mais les efforts ne sont pas suffisants pour limiter le réchauffement à 2 °C au-dessus des niveaux préindustriels d'ici 2100. En conséquence, l'augmentation de la température moyenne mondiale se situe entre 2,5 °C et 2,9 °C d'ici 2100.

Crise climatique

Ce scénario suppose que le Canada ne respecte pas ses engagements en matière de réduction des émissions de GES et qu'il n'y a que peu ou pas de contraintes supplémentaires pour les pays à l'échelle mondiale, à part les politiques déjà en place. Par conséquent, l'augmentation de la température moyenne mondiale est supérieure à 4 °C d'ici 2100.

Grâce à l'analyse de ces scénarios climatiques, la Société a cerné les risques physiques et transitoires ainsi que les occasions. Les résultats de l'analyse des scénarios climatiques ont été utilisés pour mieux définir les risques et les occasions liés aux changements climatiques pour la Société à court et à long terme. Ils ont été intégrés dans ses processus de planification stratégique et dans son programme de gestion des risques d'entreprise, et continueront d'être affinés au fur et à mesure que la feuille de route pour le climat de la Société sera mise en œuvre et mieux intégrée.

Gestion des risques

La gestion des changements climatiques est définie comme un risque isolé principal pour la Société, reconnaissant ainsi l'incapacité potentielle de la Société à gérer et à atténuer

efficacement les effets des attentes croissantes des parties prenantes, les attentes en matière de divulgation et les changements dans les températures à l'échelle mondiale, les précipitations, la configuration des vents et autres effets du changement climatique. Étant donné son incidence potentielle et les répercussions importantes pour la Société à la fois à court et à long terme, la Société l'a reconnu comme un risque principal. Les considérations relatives au risque climatique ont été intégrées à l'univers de risque de la Société dans le cadre de l'examen et de la mise à jour annuels du programme de gestion des risques d'entreprise.

Paramètres et objectifs

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

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

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

Modifications des méthodes comptables et de l'information à fournir et prises de position comptables futures

A) Modifications des méthodes comptables et de l'information à fournir

I. Informations à fournir sur les méthodes comptables

Le CNCI a publié des modifications à la norme IAS 1 – *Présentation des états financiers* et à l'énoncé de pratique en IFRS 2. Les modifications à la norme IAS 1 exigent qu'une entité fournisse des renseignements significatifs sur ses méthodes comptables plutôt que sur ses principales méthodes comptables. Les modifications apportées à l'énoncé de pratique en IFRS 2 précisent comment appliquer le concept de l'importance relative aux renseignements à fournir sur les méthodes comptables. Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} janvier 2023 ou après.

II. Définition des estimations comptables

Le CNCI a publié des modifications à la norme IAS 8 – *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*. Les modifications remplacent la définition d'un changement de méthodes comptables par une définition des estimations comptables. Aux termes de la nouvelle définition, les estimations comptables sont des montants en numéraire dans les états financiers qui font l'objet d'une incertitude de mesure. Ces modifications précisent qu'un changement d'estimation comptable qui résulte d'informations nouvelles ou de nouveaux développements n'est pas une correction d'erreur. Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} janvier 2023 ou après.

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

Le CNCI a publié des modifications à la norme IAS 12 – *Impôts sur le résultat*. Les modifications précisent que l'exemption relative à la comptabilisation initiale ne s'applique pas aux transactions à l'origine de différences temporaires à la fois imposables et déductibles. Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} janvier 2023 ou après.

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

B) Prises de position comptables futures

Présentation des états financiers

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

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

Obligation locative découlant d'une cession-bail

En septembre 2022, le CNCI a publié des modifications à la norme IFRS 16 – *Contrats de location* concernant l'obligation locative découlant d'une cession-bail. En vertu de ces modifications, un vendeur-preneur est tenu d'évaluer ultérieurement les obligations locatives découlant d'une cession-bail d'une manière qui ne comptabilise pas le montant du profit ou de la perte lié au droit d'utilisation conservé.

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} janvier 2024 ou après. Une application anticipée est autorisée.

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

Principales estimations comptables

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

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

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

I. Stocks et coûts de l'aménagement immobilier

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

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

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

II. Évaluation des justes valeurs

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

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

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

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

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

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

III. Durées d'utilité et composantes importantes

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

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

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

V. Pertes de valeur et dépréciations

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

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

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

VI. Impôts sur le résultat

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

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

Acquisitions et perspectives

La Société dispose d'un portefeuille de terrains d'environ 432 hectares (1 068 acres) au 31 mars 2024.

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

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

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

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

Déclaration

Nous, Stéphan Déry, président-directeur général, et Matthew Tapscott, premier vice-président, Finances et chef des services financiers, attestons ce qui suit :

Nous avons examiné les états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice terminé le 31 mars 2024.

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

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

Original signé par :

Stéphan Déry
Président-directeur général
Calgary, Canada
Le 19 juin 2024

Original signé par :

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

Responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière

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

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

À notre connaissance, les présents états financiers consolidés donnent, à tous égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 mars 2024 et au 31 mars 2023, ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés les 31 mars 2024 et 2023.

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

Le Conseil d'administration de la Société immobilière du Canada limitée est composé de sept administrateurs, dont aucun n'est employé par la Société. Le Conseil d'administration est chargé d'examiner les états financiers

et de faire le suivi des mesures prises par la direction pour présenter les informations financières. Un comité de vérification et des risques nommé par le Conseil d'administration de la Société a examiné les présents états financiers consolidés en compagnie de la direction et a fait état de ses constatations au Conseil d'administration. Le Conseil d'administration a approuvé les états financiers consolidés.

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

Original signé par :

Stéphan Déry
Président-directeur général
Calgary, Canada
Le 19 juin 2024

Original signé par :

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



Rapport de l'auditeur indépendant

Au ministre des Services publics et de l'Approvisionnement

Rapport sur l'audit des états financiers consolidés

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée et de ses filiales (le « groupe »), qui comprennent l'état consolidé de la situation financière au 31 mars 2024, et l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris les informations significatives sur les méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du groupe au 31 mars 2024, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

Fondement de l'opinion

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

Autres informations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport relatif à la conformité aux autorisations spécifiées

Opinion

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

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

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

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

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

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

Pour la vérificatrice générale du Canada,



Heather McManaman, CPA, CA
Directrice principale

Ottawa, Canada
Le 19 juin 2024

Société immobilière du Canada limitée État consolidé du résultat global

Pour l'exercice se terminant le 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2024	2023
Produits			
Ventes immobilières		55 040 \$	56 756 \$
Attractions touristiques, aliments, boissons et autres produits d'accueil		130 661	113 893
Activités de location		46 374	46 348
Intérêts et autres produits divers		19 563	13 839
		251 638	230 836
Charges			
Coûts d'aménagement immobilier		44 640	30 539
Coûts des attractions touristiques, aliments, boissons et autres produits d'accueil		81 796	73 597
Charges opérationnelles de location		42 564	42 406
Frais généraux et administratifs		32 173	32 372
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations	4, 6	14 055	9 024
Intérêts et autres produits divers		10 680	3 260
	15	225 908	191 198
Résultat avant impôts		25 730 \$	39 638 \$
Charge d'impôt différée (recouvrement)	18	(1 775)	34 802
Charge d'impôts exigible	18	13 582	15 141
		11 807	49 943
Résultat net et résultat global		13 923 \$	(10 305) \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Société immobilière du Canada limitée État consolidé de la situation financière

Au 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2024	2023
Actifs – non courants			
Immeubles de placement	5	29 312 \$	28 494 \$
Stocks	6	380 223	375 516
Immobilisations corporelles	4	160 117	161 339
Placements	9	4 500	–
Créances clients et autres actifs	10	13 503	17 445
Créances à long terme	7	54 056	60 776
Impôts différés	18	70 847	69 073
		712 558	712 643
Actifs – courants			
Stocks	6	67 573	69 496
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	223 225	245 518
Créances clients et autres actifs	10	38 687	49 398
Tranche courante de la créance à long terme	7	10 846	3 158
Charge d'impôts recouvrable à court terme et autres actifs d'impôt		831	630
		341 162	368 200
Total		1 053 720 \$	1 080 843 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Société immobilière du Canada limitée État consolidé de la situation financière (suite)

Au 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2024	2023
Passif et capitaux propres			
Passif – non courants			
Effets à payer	12	285 376 \$	278 695 \$
Produits différés		6 457	6 366
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	13	866	1 305
Provisions	14	3 172	1 294
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		2 356	1 727
		298 227	289 387
Passif – courants			
Facilités de crédit	11	56 600	52 700
Partie courante des effets à payer	12	19 306	20 776
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	13	35 305	42 747
Provisions	14	7 956	34 328
Produits différés		3 112	1 603
Impôts sur le résultat à payer		–	9 803
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		6 568	6 776
		128 847	168 733
Capitaux propres			
Surplus d'apports	16	181 170	181 170
Résultats non distribués	16	445 476	441 553
		626 646	622 723
Total		1 053 720 \$	1 080 843 \$
Engagements et éventualités	13, 14		
Contrats de location	17		

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Au nom du Conseil d'administration :

Original signé par :

Kaye Melliship
Présidente du Conseil d'administration

Original signé par :

Margaret MacDonald
Présidente du comité de vérification et des risques

Société immobilière du Canada limitée État consolidé des variations des capitaux propres

Pour l'exercice se terminant le 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Surplus d'apports	Résultats non distribués	Total des capitaux propres
Solde d'ouverture au 1^{er} avril 2022	181 170 \$	461 858 \$	643 028 \$
Variations au cours de l'exercice			
Dividende versé	–	(10 000)	(10 000)
Perte nette de l'exercice	–	(10 305)	(10 305)
Solde de clôture au 31 mars 2023	181 170 \$	441 553 \$	622 723 \$
Variations au cours de l'exercice			
Dividende versé	–	(10 000)	(10 000)
Résultat net de l'exercice	–	13 923	13 923
Solde de clôture au 31 mars 2024	181 170 \$	445 476 \$	626 646 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Société immobilière du Canada limitée

État consolidé des flux de trésorerie

Pour l'exercice se terminant le 31 mars

En milliers de dollars canadiens	Note	2024	2023
Activités d'exploitation			
Résultat net		13 923 \$	(10 305) \$
Perte à la disposition des immeubles de placement		48	196
Perte à la disposition des immobilisations corporelles		337	-
Charge d'intérêts		10 680	3 256
Intérêts versés		(10 233)	(1 713)
Produits d'intérêts		(14 352)	(9 817)
Impôts sur le résultat versés		(23 588)	(10 183)
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		44 640	30 539
Dépenses en immobilisations dans les biens immobiliers		(56 447)	(61 631)
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		14 055	9 024
Provisions		(29 743)	(572)
Charge d'impôts sur le résultat		11 807	49 943
Amortissement		12 130	13 611
		(26 743)	12 348
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie et autre	19	26 760	10 603
Liquidités provenant des activités d'exploitation		17 \$	22 951 \$
Activités de financement			
Dividende versé		(10 000)	(10 000)
Produits de facilités de crédit		7 900	15 700
Remboursement des facilités de crédit		(4 000)	(1 000)
Remboursement des passifs au titre des contrats de location		(657)	(646)
Fonds provenant des (affectés aux) activités de financement		(6 757) \$	4 054 \$
Activités de financement			
Intérêts reçus		12 322	7 961
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(3 273)	(1 455)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(20 102)	(26 139)
Placements		(4 500)	3 624
Liquidités affectées aux activités d'investissement		(15 553) \$	(16 009) \$
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(22 293)	10 996
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		245 518	234 522
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice		223 225 \$	245 518 \$
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie	19		

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Notes annexes aux états financiers consolidés

Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2024

En milliers de dollars canadiens.

1. Pouvoirs et activités de la SICL

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

La SICL est la société mère de la Société immobilière du Canada CLC limitée (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 exerce ses activités commerciales immobilières par l'intermédiaire de la SIC et des terrains d'aménagement de PDP, deux de ses filiales en propriété exclusive. Le mandat conféré à la SICL consiste à veiller à la réintégration et au réaménagement novateurs et valables sur le plan commercial de propriétés excédentaires du gouvernement du Canada (le « gouvernement ») dans les collectivités locales, tout en aménageant, en conservant et en gérant certains biens immobiliers et attractions touristiques canadiennes uniques. La SICL mène ses activités d'attractions touristiques par l'intermédiaire de la Tour nationale du Canada (Tour CN), du Centre des sciences de Montréal (CSM), du parc appartenant à PDP (Parc Downsview) et de la Société du Vieux-Port de Montréal inc. (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*, intitulée « Décret donnant instruction à la Société immobilière du Canada limitée de procéder à la mise en œuvre de la réforme au régime de pension de retraite ». L'instruction visait à s'assurer que les régimes de retraite des sociétés d'État prévoient un ratio de partage des coûts de 50 : 50 pour les services rendus au cours de la période, au titre des cotisations aux régimes de retraite, entre les employés et l'employeur, qui a été instauré graduellement pour tous les participants à compter du 31 décembre 2017. Au 31 décembre 2017, la Société avait entièrement mis en œuvre les exigences de l'instruction, et y est restée conforme depuis cette date.

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

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

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

Le Conseil d'administration de la SICL a approuvé les états financiers consolidés le 19 juin 2024.

2. Résumé des informations comptables importantes

A) Déclaration de conformité

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

B) Mode de présentation

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

C) Méthode de consolidation

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

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

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

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

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

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

D) Comptabilisation des produits

La Société comptabilise les produits comme suit :

I. Ventes immobilières

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

II. Location

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

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

III. Location provenant d'activités intérimaires

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

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

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

E) Coûts antérieurs à l'acquisition

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

F) Biens immobiliers

I. Immobilisations corporelles

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

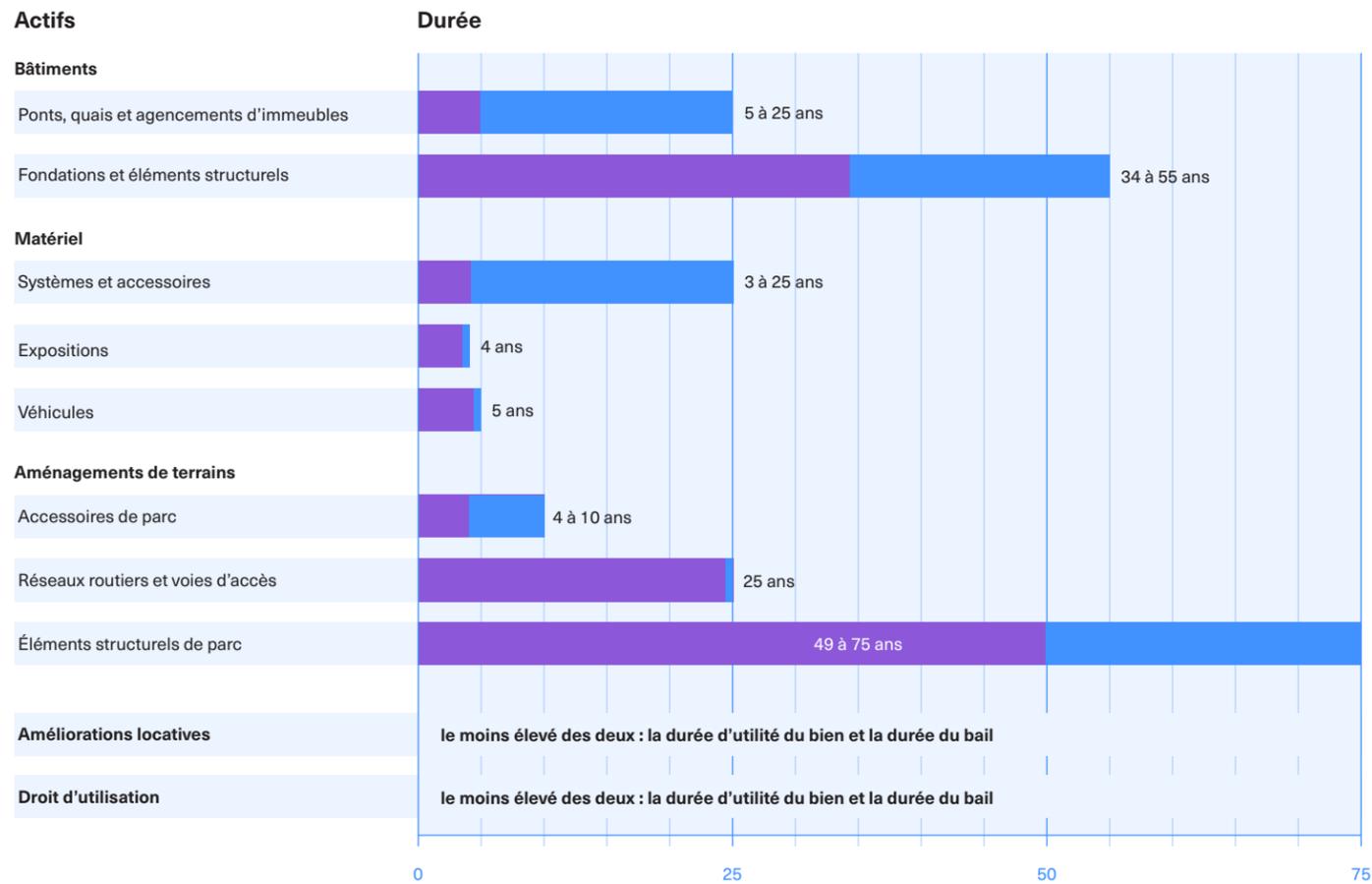
La Société a des obligations découlant de contrats de location-exploitation pour des bureaux et du matériel divers. La durée de ces contrats varie d'un à cinq ans. Les contrats de location contiennent une grande diversité de modalités. Les contrats de location sont comptabilisés en tant que droits d'utilisation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

Les actifs et les passifs découlant d'un contrat de location sont initialement évalués à la valeur actualisée. Les paiements de location sont actualisés au moyen du taux d'intérêt implicite du contrat de location, s'il est possible de le déterminer, ou au taux d'emprunt supplémentaire de la Société. Les droits d'utilisation sont évalués au coût, composé du montant de l'évaluation initiale du passif locatif, plus tous les paiements de location versés au locateur 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 ultérieurs sont inclus dans la valeur comptable du bien ou comptabilisés à titre d'actif distinct, selon le cas, seulement lorsqu'il est probable que la Société tirera à l'avenir des avantages économiques associés au bien et qu'il est possible d'évaluer avec fiabilité le coût du bien. La valeur comptable des éléments qui sont remplacés est décomptabilisée. Tous les autres frais de réparation et

d'entretien sont imputés à l'état consolidé du résultat global de la période durant laquelle ils sont engagés.

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



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

Certains immeubles appartenant à la Société font double emploi; elle en loue une partie à des locataires et utilise le reste à des

fins administratives. Lorsqu'une proportion considérable de l'immeuble est occupée par le propriétaire, la Société classe l'immeuble comme une immobilisation corporelle.

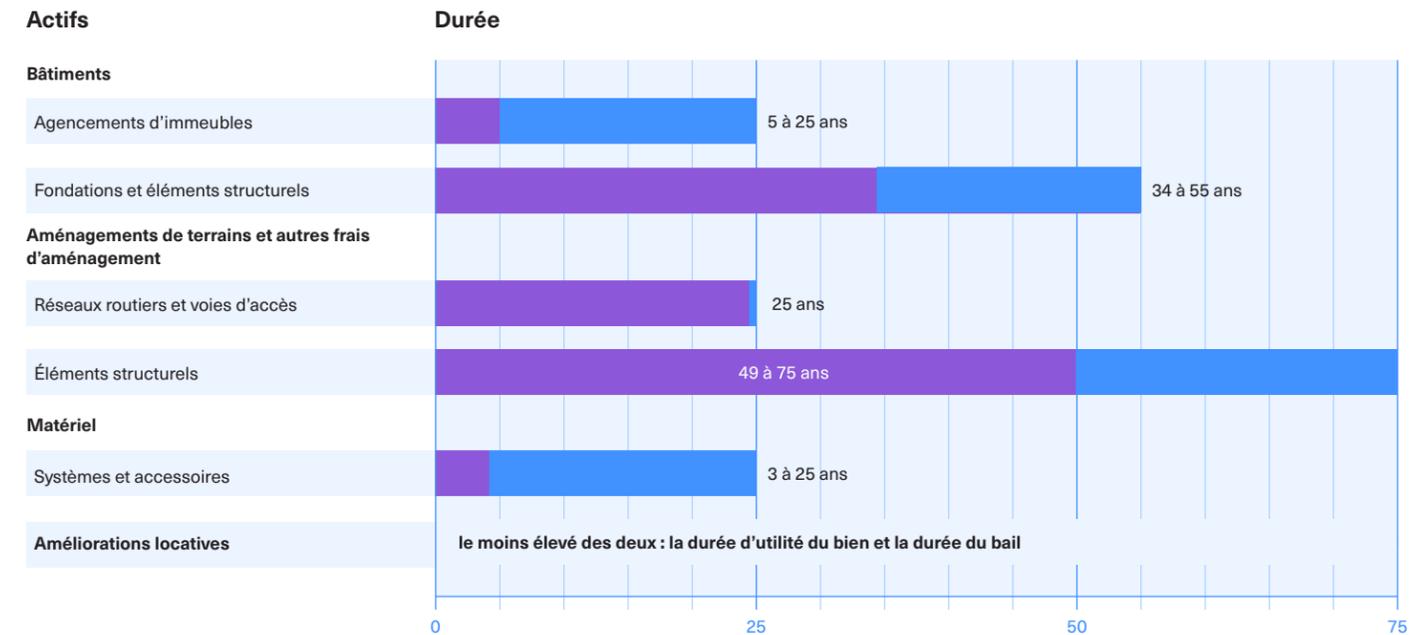
II. Immeubles de placement

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

La Société applique le modèle de comptabilité du coût, dans lequel les immeubles de placement sont évalués de la même

manière que les immobilisations corporelles (note 2.F)), sauf lorsque le bien immobilier répond au critère nécessaire pour être classé comme étant destiné à la vente; dans ce cas-là, le bien immobilier est évalué conformément à la norme IFRS 5 – *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*.

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



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

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

III. Stocks

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

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

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

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

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

G) Intérêts dans les partenariats

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

H) Dépréciation d'actifs financiers et non financiers

I. Dépréciation d'actifs financiers

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

II. Dépréciation d'actifs non financiers

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

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

aurait été établie, nette de l'amortissement, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée à l'actif dans les exercices antérieurs. Une telle reprise est comptabilisée dans la perte de valeur, les coûts antérieurs à l'acquisition et les radiations dans l'état consolidé du résultat global.

I) Trésorerie, équivalents de trésorerie et placements

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

Les placements à long terme ont une échéance initiale à compter de la date d'achat de plus de 12 mois.

J) Impôts sur le résultat

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

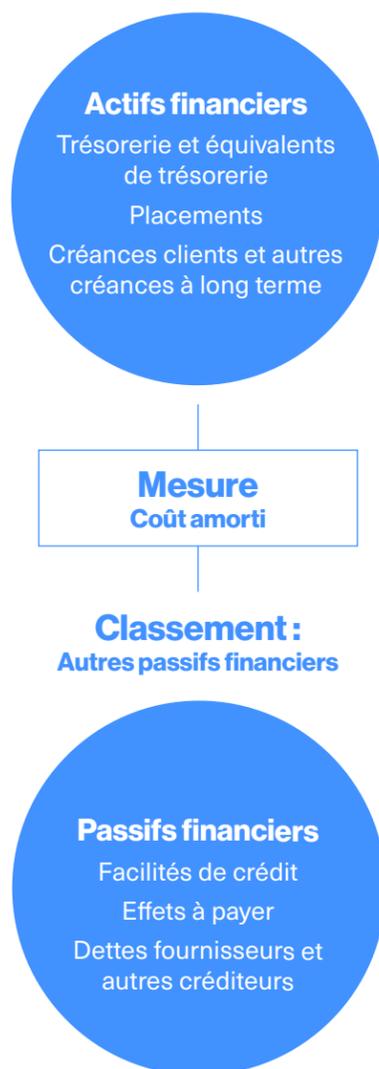
L'impôt exigible représente l'impôt prévu à payer ou à recevoir sur le résultat imposable de la période en utilisant les taux d'imposition en vigueur ou essentiellement en vigueur à la date de clôture, et tout ajustement de l'impôt à payer ou à recevoir concernant les exercices antérieurs.

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

K) Instruments financiers

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

Classement : Prêts et créances



I. Actifs financiers

Lors de leur comptabilisation initiale, les actifs financiers sont classés comme actifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net, à la juste valeur par le biais des autres éléments du

résultat étendu ou comme coût amorti. La classification dépend du modèle de gestion des actifs financiers de la Société et des modalités contractuelles des flux de trésorerie.

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

II. Passifs financiers

Les passifs financiers sont évalués au coût amorti ou à la juste valeur au moyen du résultat net, selon 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, où il est plus probable qu'improbable que la Société soit tenue d'éteindre cette obligation, où il existe une obligation envers une autre partie, et où 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

requis pour régler l'obligation actuelle, actualisée à un taux d'intérêt sans risque. Par la suite, à chaque date de clôture, l'obligation est ajustée par une charge de désactualisation, et toute variation des montants estimés pour régler l'obligation et les changements importants du taux d'actualisation, de l'inflation et des risques. Les coûts associés sont comptabilisés comme éléments de la valeur comptable de l'actif connexe.

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

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

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

M) Jugements importants dans l'application des méthodes comptables

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

I. Immeubles de placement

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

II. Stocks

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

III. Contrats de location

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

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

IV. Provisions

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

V. Impôts sur le résultat

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

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

VI. Contrôle sur les entités structurées

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

VII. Partenariats

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

N) Estimations comptables et hypothèses importantes

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

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

I. Stocks et coûts de l'aménagement immobilier

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

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

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

II. Évaluation des justes valeurs

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

qu'établit la Société sont examinées régulièrement par la direction en ayant recours à des évaluations indépendantes des biens et à l'information de gestion interne.

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

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

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

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

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

III. Durées d'utilité et composantes importantes

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

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

Les effets à payer au gouvernement sont émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont payables selon la première des éventualités suivantes : à leur échéance ou à la date à laquelle devient disponible par le bénéfice net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les

modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. En ce qui a trait aux effets qui ne prévoient pas le moment où l'émetteur peut en exiger le paiement, le calendrier de remboursement est établi en fonction d'estimations de la période et des flux de trésorerie du bien. Les effets à payer ne portent pas intérêt. Les effets à payer ne portent pas intérêt et sont actualisés à un taux d'intérêt théorique fixe. Les intérêts théoriques s'accumulent et sont comptabilisés dans les biens immobiliers ou passés en charges, selon le cas.

V. Pertes de valeur et dépréciations

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

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

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

VI. Impôts sur le résultat

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

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

3. Modifications des méthodes comptables et de l'information à fournir et prises de position comptables futures

A) Modifications des méthodes comptables et de l'information à fournir

I. Informations à fournir sur les méthodes comptables

Le CNCI a publié des modifications à la norme IAS 1 – *Présentation des états financiers* et à l'énoncé de pratique en IFRS 2. Les modifications à la norme IAS 1 exigent qu'une entité fournisse des renseignements significatifs sur ses méthodes comptables plutôt que sur ses principales méthodes comptables. Les modifications apportées à l'énoncé de pratique sur les IFRS 2 précisent comment appliquer le concept de l'importance relative aux renseignements à fournir sur les méthodes comptables. Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} janvier 2023 ou après.

II. Définition des estimations comptables

Le CNCI a publié des modifications à la norme IAS 8 – *Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs*. Les modifications remplacent la définition d'un changement de méthodes comptables par une définition des estimations comptables. Aux termes de la nouvelle définition, les estimations comptables sont des montants en numéraire dans les états financiers qui font l'objet d'une incertitude de mesure.

Ces modifications précisent qu'un changement d'estimation comptable qui résulte d'informations nouvelles ou de nouveaux développements n'est pas une correction d'erreur. Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} janvier 2023 ou après.

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

Le CNCI a publié des modifications à la norme IAS 12 – *Impôts sur le résultat*. Les modifications précisent que l'exemption relative à la comptabilisation initiale ne s'applique pas aux transactions à l'origine de différences temporaires à la fois imposables et déductibles. Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} janvier 2023 ou après.

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

B) Prises de position comptables futures

Présentation des états financiers

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

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

Obligation locative découlant d'une cession-bail.

En septembre 2022, le CNCI a publié des modifications à la norme IFRS 16 – *Contrats de location* concernant l'obligation locative découlant d'une cession-bail. En vertu de ces modifications, un vendeur-preneur est tenu d'évaluer ultérieurement les obligations locatives découlant d'une cession-bail d'une manière qui ne comptabilise pas le montant du profit ou de la perte lié au droit d'utilisation conservé.

Les modifications s'appliquent aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} janvier 2024 ou après. Une application anticipée est autorisée.

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

4. Immobilisations corporelles

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

La Société détient 38,1 millions de dollars (47,8 millions de dollars au 31 mars 2023) d'immobilisations corporelles entièrement amorties qui sont toujours en service.

La valeur comptable brute des immobilisations corporelles au 31 mars 2024 comprend des immobilisations corporelles en construction de 27,9 millions de dollars (30,0 millions de dollars au 31 mars 2023).

Coût ou coût présumé	Terrains	Bâtiments	Matériel	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Bâtiments (droit d'utilisation)	Matériel (droit d'utilisation)	Total
Solde au 31 mars 2022	28 242 \$	170 733 \$	46 897 \$	29 808 \$	2 404 \$	4 496 \$	415 \$	282 995 \$
Acquisitions	452	21 036	4 827	527	–	–	214	27 056
Sorties	–	(176)	(1 144)	–	–	–	–	(1 320)
Solde au 31 mars 2023	28 694 \$	191 593 \$	50 580 \$	30 335 \$	2 404 \$	4 496 \$	629 \$	308 731 \$
Acquisitions	39	14 414	2 902	1 225	–	198	115	18 893
Sorties	–	(15 465)	(4 864)	(48)	–	–	(45)	(20 422)
Solde au 31 mars 2024	28 733 \$	190 542 \$	48 618 \$	31 512 \$	2 404 \$	4 694 \$	699 \$	307 202 \$
Amortissement et perte de valeur	Terrains	Bâtiments	Matériel	Aménagements de terrains	Améliorations locatives	Bâtiments (droit d'utilisation)	Matériel (droit d'utilisation)	Total
Solde au 31 mars 2022	– \$	84 556 \$	36 517 \$	6 405 \$	1 068 \$	2 176 \$	368 \$	131 090 \$
Amortissement	–	7 043	2 234	1 269	273	585	10	11 414
Sorties	–	(176)	(1 144)	–	–	–	–	(1 320)
Perte de valeur	–	1 364	4 635	–	–	–	209	6 208
Solde au 31 mars 2023	– \$	92 787 \$	42 242 \$	7 674 \$	1 341 \$	2 761 \$	587 \$	147 392 \$
Amortissement	–	6 005	1 881	895	349	585	8	9 723
Sorties	–	(15 220)	(4 820)	–	–	–	(45)	(20 085)
Perte de valeur	–	8 614	1 368	–	–	–	73	10 055
Solde au 31 mars 2024	– \$	92 186 \$	40 671 \$	8 569 \$	1 690 \$	3 346 \$	623 \$	147 085 \$

Valeurs comptables

Au 31 mars 2023	28 694 \$	98 806 \$	8 338 \$	22 661 \$	1 063 \$	1 735 \$	42 \$	161 339 \$
Au 31 mars 2024	28 733 \$	98 356 \$	7 947 \$	22 943 \$	714 \$	1 348 \$	76 \$	160 117 \$

La Société a évalué la valeur comptable de ses immobilisations corporelles au 31 mars 2024 afin de déterminer si une perte de valeur ou une reprise de dépréciation devrait être comptabilisée.

La perte de valeur est évaluée au niveau de l'unité génératrice de trésorerie (UGT), et est égale au montant de la différence entre la valeur comptable et la valeur recouvrable. Au cours de l'exercice, la SVPM a comptabilisé une perte de valeur de 10,0 millions de dollars (6,2 millions de dollars au 31 mars 2023).

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

5. Immeubles de placement

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

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

	2024	2023
Pour l'exercice se terminant le 31 mars		
Produits locatifs	13 040 \$	12 481 \$
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui ont généré des produits locatifs au cours de l'exercice	8 125	8 160
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui n'ont pas généré des produits locatifs au cours de l'exercice	106	13

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.

Coût ou coût présumé	Terrains	Bâtiments	Améliorations locatives	Aménagements de terrains et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2022	5 413 \$	17 200 \$	10 199 \$	18 202 \$	3 067 \$	54 081 \$
Acquisitions	–	702	252	460	41	1 455
Sorties	–	–	(271)	–	(1 098)	(1 369)
Solde au 31 mars 2023	5 413 \$	17 902 \$	10 180 \$	18 662 \$	2 010 \$	54 167 \$
Acquisitions	–	1 263	1 092	(148)	1 066	3 273
Sorties	–	(10)	(30)	–	(38)	(78)
Solde au 31 mars 2024	5 413 \$	19 155 \$	11 242 \$	18 514 \$	3 038 \$	57 362 \$

Amortissement et perte de valeur	Terrains	Bâtiments	Améliorations locatives	Aménagements de terrains et autres frais d'aménagement	Matériel	Total
Solde au 31 mars 2022	– \$	10 606 \$	6 389 \$	4 845 \$	2 809 \$	24 649 \$
Amortissement	–	969	624	565	39	2 197
Sorties	–	–	(98)	–	(1 075)	(1 173)
Solde au 31 mars 2023	– \$	11 575 \$	6 915 \$	5 410 \$	1 773 \$	25 673 \$
Amortissement	–	983	661	529	234	2 407
Sorties	–	–	(30)	–	–	(30)
Solde au 31 mars 2024	– \$	12 558 \$	7 546 \$	5 939 \$	2 007 \$	28 050 \$

Valeurs comptables

Au 31 mars 2023	5 413 \$	6 327 \$	3 265 \$	13 252 \$	237 \$	28 494 \$
Au 31 mars 2024	5 413 \$	6 597 \$	3 696 \$	12 575 \$	1 031 \$	29 312 \$

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

Immeubles de placement	Valeur comptable	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
		Juste valeur		
31 mars 2024	29 312 \$	– \$	– \$	142 610 \$
31 mars 2023	28 494 \$	– \$	– \$	137 230 \$

La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 31 mars 2024 en ayant recours à une combinaison de techniques d'évaluation interne et à des consultants externes. Tous les immeubles de placement significatifs ont été évalués par des évaluateurs indépendants. Les consultants externes sont des évaluateurs agréés indépendants dont les qualifications professionnelles sont pertinentes et reconnues et qui possèdent une expérience récente en ce qui concerne l'emplacement et la catégorie des immeubles de placement faisant l'objet d'une évaluation. La direction examine trimestriellement les hypothèses afin d'actualiser la juste valeur estimée des immeubles de placement. Pour déterminer la juste valeur, on s'est servi de l'approche bénéfiques et de la technique de parité. Aux termes de l'approche bénéfiques, les produits annuels nets sont capitalisés ou les produits nets prévus sont évalués à leur valeur actualisée après avoir pris en compte les flux futurs de produits de location et les charges opérationnelles prévues, ainsi que les taux d'actualisation et de capitalisation appropriés. Aux termes de la technique de parité, on utilise des données du marché provenant de transactions concernant des biens immobiliers similaires.

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

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

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

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

6. Stocks

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

	31 mars 2024	31 mars 2023
Biens immobiliers destinés à l'aménagement futur	96 842 \$	110 167 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	350 954	334 845
Biens immobiliers destinés à la vente	–	–
Total des stocks de biens immobiliers	447 796 \$	445 012 \$
Courants	67 573	69 496
Non courants	380 223	375 516
Total des stocks de biens immobiliers	447 796 \$	445 012 \$

7. Créances à long terme

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

	31 mars 2024	31 mars 2023
Créances auprès de partenaires a)	63 917 \$	62 984 \$
Autre créance à long terme b)	985	950
Total	64 902 \$	63 934 \$

a) Les créances à long terme sur les partenaires représentent leur quote-part des effets à payer à verser à la Société. Cette dernière est responsable du montant total des effets à payer pour les biens des Terrains de Jericho et des Terrains de Heather (collectivement, les terrains de Vancouver) et le bien au 299, avenue Carling, à Ottawa, dont certaines parties sont à recevoir des partenaires. Comme les effets à payer auxquels elles sont liées, les créances à long terme ne portent pas

intérêt et le montant total du capital de 65,3 millions de dollars (65,3 millions de dollars au 31 mars 2023) a été actualisé selon un taux d'intérêt du marché moyen pondéré de 2,88 % (2,88 % au 31 mars 2023). Les montants seront remboursés à la première des deux dates suivantes : la vente des biens immobiliers liés à chaque créance à long terme ou les dates d'expiration prévues dans les accords de partenariat (voir la note 22).

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

	31 mars 2024	31 mars 2023
Courants	10 846 \$	3 158 \$
Non courants	54 056	60 776
Total	64 902 \$	63 934 \$

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

Remboursements de capital	Exercice se terminant le 31 mars
2025	10 846 \$
2026	16 871
2027	1 072
2028	3 809
2029	16 871
Exercices ultérieurs	16 870
Total partiel	66 339 \$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques	1 437
Total	64 902 \$

8. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

La Société ne détient aucun dépôt à terme au 31 mars 2024 (7,0 millions de dollars au 31 mars 2023).

9. Placements

La Société détient 4,5 millions de dollars au 31 mars 2024 (0 \$ au 31 mars 2023) en placements à long terme à un taux d'intérêt de 5,15 %, arrivant à échéance le 31 mai 2025. Les placements à long terme sont réservés à l'usage du CSM dans le cadre de son plan à long terme.

10. Créances clients et autres actifs

Les créances clients et autres actifs comprennent ce qui suit :

	31 mars 2024	31 mars 2023
Charges payées d'avance et autres charges	9 692 \$	9 659 \$
Loyers et autres créances	42 498	57 184
Total	52 190 \$	66 843 \$
Courants	38 687 \$	49 398 \$
Non courants	13 503	17 445
Total	52 190 \$	66 843 \$

11. Facilités de crédit

	31 mars 2024	31 mars 2023
Facilité de crédit renouvelable à vue de 100 millions de dollars, non garantie, portant intérêt à des taux variant entre 50 points de base et le taux des opérations de pension à un jour à terme plus 1,22 % par an, échéant le 31 mars 2032 a)	56 600 \$	52 700 \$
Facilité de crédit renouvelable de 100 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à 45 points de base b)	-	-
Total	56 600 \$	52 700 \$
Courants	56 600	52 700
Non courants	-	-
Total	56 600 \$	52 700 \$

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

La Société a utilisé la facilité de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 7,1 millions de dollars (7,1 millions de dollars au 31 mars 2023). Le solde non utilisé de la facilité de crédit au 31 mars 2024 s'élève à 36,3 millions de dollars (40,2 millions de dollars au 31 mars 2023).

b) La facilité de crédit est disponible pour garantir les lettres de crédit de la SIC. La Société a utilisé cette facilité de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 19,4 millions de dollars (19,5 millions de dollars au 31 mars 2023). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 80,6 millions de dollars (80,5 millions de dollars au 31 mars 2023).

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

12. Effets à payer

Les effets à payer ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers et sont remboursables au gouvernement. Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance (2024 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 2,8 % (2,8 % au 31 mars 2023).

Au cours de l'exercice, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 2,3 millions de dollars (2,3 millions de dollars au 31 mars 2023) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 2,9 millions de dollars (2,8 millions de dollars au 31 mars 2023). D'après le calendrier antérieur et le calendrier prévu des flux de trésorerie des biens, les remboursements du capital sont estimés comme suit :

Remboursements de capital		Exercice se terminant le 31 mars
2025		19 306 \$
2026		52 778
2027		58 541
2028		15 885
2029		17 300
Exercices ultérieurs		148 798
Total partiel		312 608
Moins : montants représentant les intérêts théoriques		7 926
Total		304 682 \$
Courants		19 306 \$
Non courants		285 376
Total		304 682 \$

Le montant de 304,7 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	Acquisitions	Croissance		
Solde des effets à payer au 1^{er} avril 2022	- \$	- \$	- \$	271 565 \$	
Intérêt capitalisé	-	-	2 309	2 309	
Charge d'intérêts	-	-	2 827	2 827	
Remboursements (flux de trésorerie – activités de financement)	-	22 770	-	22 770	
Solde des effets à payer au 31 mars 2023	- \$	- \$	- \$	299 471 \$	
Intérêt capitalisé	-	-	2 307	2 307	
Charge d'intérêts	-	-	2 904	2 904	
Acquisitions (note 20)	-	-	-	-	
Solde des effets à payer au 31 mars 2024					304 682 \$

13. Dettes fournisseurs et autres créditeurs

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

	31 mars 2024	31 mars 2023
Dettes fournisseurs	34 546 \$	42 020 \$
Loyers payables (note 2F))	1 625	2 032
Total	36 171 \$	44 052 \$
Courants	35 305	42 747
Non courants	866	1 305
Total	36 171 \$	44 052 \$

Engagements en capital

I. Au 31 mars 2024, les engagements à l'égard des biens immobiliers concernant la viabilisation des terrains et les autres frais d'aménagement s'élevaient à 57,9 millions de dollars (69,4 millions de dollars au 31 mars 2023).

II. Au 31 mars 2024, les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se sont chiffrés à 9,1 millions de dollars (6,3 millions de dollars au 31 mars 2023).

14. Provisions et passifs éventuels

	Coûts d'achèvement a)	PERI b)	Passifs environnementaux c)	Autres	Total
Solde au 31 mars 2023	5 938 \$	25 383 \$	4 137 \$	164 \$	35 622 \$
Provisions constituées au cours de l'exercice	1 672	–	3 775	–	5 447
Provisions appliquées au cours de l'exercice	(1 501)	(25 383)	(2 859)	–	(29 743)
Provisions reprises au cours de l'exercice	(34)	–	–	(164)	(198)
Solde au 31 mars 2024	6 075 \$	– \$	5 053 \$	– \$	11 128 \$
Courants					7 956 \$
Non courants					3 172
Total					11 128 \$

a) Les obligations liées aux coûts de viabilisation des terrains relatifs à des biens immobiliers vendus se sont établies à 6,1 millions de dollars. On estime que les coûts seront engagés sur cinq ans; la majorité d'entre eux le seront au cours des 12 prochains mois. Les montants qui font l'objet d'une provision ont été calculés à partir des meilleures estimations de la direction, en tenant compte de la nature des travaux à exécuter, des délais requis pour leur achèvement, de l'expérience antérieure, du marché, ainsi que des risques liés à l'aménagement et à la construction.

b) Au cours de l'exercice, la Société a effectué un paiement provisoire correspondant à la totalité du montant des évaluations impayées, qui ont été initialement contestées à partir de janvier 2014, pendant qu'elle s'efforce de résoudre la contestation.

c) Il y a des obligations environnementales de mise hors service de l'ordre de 5,1 millions de dollars (4,1 millions de dollars au 31 mars 2023) en ce qui concerne des projets immobiliers.

Éventualités

Au 31 mars 2024, 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. La Société évalue la probabilité de tout passif éventuel, dans la mesure où il n'est pas couvert par une assurance, en utilisant l'information dont elle dispose à l'heure actuelle, y compris les évaluations juridiques et

d'autres renseignements disponibles, afin de déterminer les répercussions sur les états financiers consolidés. En se fondant sur l'information dont la Société dispose à l'heure actuelle, la direction estime qu'il est peu probable qu'un quelconque passif découlant de réclamations ou de procédures ait un effet significatif sur les présents états financiers consolidés. Cependant, comme ces questions sont sujettes à des incertitudes inhérentes et que leur issue est difficile à prévoir, l'opinion de la direction à l'égard de ces questions pourrait changer dans le futur.

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

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

15. Charges par nature

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

	2024	2023
<i>Pour l'exercice se terminant le 31 mars</i>		
Coûts des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	35 056 \$	23 083 \$
Rémunération et avantages sociaux	64 641	54 611
Coût des aliments et des boissons	18 222	15 454
Amortissement	12 130	13 611
Charges de location	13 732	13 502
Impôts fonciers, dont les paiements en remplacement d'impôts (PERI)	8 382	13 083
Honoraires professionnels	13 630	10 189
Coûts de construction	7 944	8 342
Services publics	8 695	8 256
Perte de valeur	10 055	6 208
Frais liés aux attractions touristiques	6 077	5 982
Marketing et relations publiques	6 623	5 578
Intérêt	10 893	3 455
Frais en TI	2 966	2 442
Bureaux	1 879	1 775
Commissions	727	621
Autre	4 256	5 006
Total	225 908 \$	191 198 \$

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 le Roi du chef du Canada par le ministre. Ces trois actions de la SICL n'ont qu'une valeur symbolique.

17. Contrats de location

Contrats de location à titre de preneur

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

	31 mars 2024	31 mars 2023
Moins de 1 an	821 \$	732 \$
Entre 1 et 5 ans	948	1 513
Plus de 5 ans	-	-
Total	1 769 \$	2 245 \$

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

B) Surplus d'apport

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

Contrats de location à titre de bailleur

La Société loue ses immeubles de placement, ainsi que certains stocks et immobilisations corporelles, aux termes de contrats de location-exploitation dont la durée initiale varie de moins d'un an à 25 ans. Certains contrats sont assortis d'options

de renouvellement, et un contrat dispose de neuf options de renouvellement de 10 ans. Les options de renouvellement de ces contrats n'ont pas été incluses dans le tableau ci-dessous.

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

	31 mars 2024	31 mars 2023
Moins de 1 an	17 822 \$	15 377 \$
Entre 1 et 5 ans	32 945	29 762
Plus de 5 ans	52 993	44 190
Total	103 760 \$	89 329 \$

Aux termes des ententes d'achat et de vente avec une partie liée, la Société est tenue de louer des logements au rabais en comparaison des taux du marché. Les unités louées ont généré 0,9 million de dollars en produits locatifs au cours de l'exercice (1,0 million de dollars au 31 mars 2023). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement.

Au cours de l'exercice, un montant de 1,4 million de dollars (1,3 million de dollars au 31 mars 2023) a été comptabilisé dans l'état consolidé du résultat global au titre des produits de location associé aux paiements de loyer variables.

18. Impôts sur le résultat

Au 31 mars	2024	2023
Charge d'impôts sur le résultat		
Charge d'impôts différée (recouvrement)	(1 775) \$	34 802 \$
Charge d'impôts exigible	13 582	15 141
Total de la charge d'impôt (recouvrement)	11 807	49 943
Rapprochement du taux d'imposition effectif		
Résultat net avant impôts	25 730	39 638
Taux national d'imposition	26,5 %	26,5 %
Charge d'impôt en appliquant le taux national d'imposition	6 818 \$	10 504 \$
Charges non déductibles	80	31
Variation du taux d'imposition	111	(2 710)
Provision (excédentaire) manquante de l'exercice précédent	116	133
Incidence de l'exemption d'impôt de l'Alberta	(931)	(701)
Différence du taux provincial	(195)	(140)
Bénéfice non comptabilisé	5 671	42 606
Autres rajustements	137	220
Total de la charge d'impôts	11 807 \$	49 943 \$

Charge d'impôts exigible (recouvrement)

Au 31 mars	2024	2023
Impôt comptabilisé en produits ou en charges		
Exercice en cours	13 798 \$	14 822 \$
Rajustement à l'égard des exercices antérieurs	(216)	319
Total de la charge d'impôts exigible	13 582	15 141
Recouvrement de la charge d'impôts différée		
Création et résorption de différence temporaire	(1 790)	34 584
Rajustement à l'égard des exercices antérieurs	356	40
Réduction du taux d'imposition	(341)	178
Total de la charge d'impôts différée	(1 775)	34 802
Total de la charge d'impôts	11 807 \$	49 943 \$

Actifs et passifs d'impôts différés comptabilisés	Actifs		Passifs		Résultat net	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Immeubles de placement et stocks	63 360 \$	63 705 \$	– \$	– \$	63 360 \$	63 705 \$
Immobilisations corporelles	23 667	20 440	–	–	23 667	20 440
Investissement dans la Fondation	–	–	(630)	(505)	(630)	(505)
Loyer à recevoir	–	–	(1)	(21)	(1)	(21)
Pertes autres que des pertes en capital	33 824	23 411	–	–	33 824	23 411
Avantages incitatifs relatifs à un contrat de location	–	–	(407)	(498)	(407)	(498)
Effets à payer	–	–	(1 996)	(3 253)	(1 996)	(3 253)
Comptes créditeurs et charges à payer	–	–	–	–	–	–
Provision	27	7 061	–	–	27	7 061
Contrat de location-acquisition	410	505	–	–	410	505
Autre	870	834	–	–	870	834
Total partiel	122 158 \$	115 956 \$	(3 034) \$	(4 277) \$	119 124 \$	111 679 \$
Bénéfice non comptabilisé	(48 277)	(42 606)	–	–	(48 277)	(42 606)
Total	73 881 \$	73 350 \$	(3 034) \$	(4 277) \$	70 847 \$	69 073 \$

	Solde au 1 ^{er} avril 2023	Actifs d'impôts différés acquis au cours de l'exercice	Comptabilisé en produits ou en charges	Solde au 31 mars 2024
Immeubles de placement et stocks	63 706 \$	– \$	(346) \$	63 360 \$
Immobilisations corporelles	20 440	–	3 227	23 667
Investissement dans la Fondation	(505)	–	(125)	(630)
Loyer à recevoir	(21)	–	20	(1)
Pertes autres que des pertes en capital	23 411	–	10 413	33 824
Avantages incitatifs relatifs à un contrat de location	(498)	–	91	(407)
Effets à payer	(3 253)	–	1 256	(1 997)
Comptes créditeurs et charges à payer	–	–	–	–
Provision	7 061	–	(7 034)	27
Contrat de location-acquisition	505	–	(95)	410
Autre	833	–	38	871
Total partiel	111 679 \$	– \$	7 445 \$	119 124 \$
Bénéfice non comptabilisé	(42 606)	–	(5 671)	(48 277)
Total	69 073 \$	– \$	1 774 \$	70 847 \$

L'actif d'impôts différés net comptabilisé au titre de PDP est de 49,6 millions de dollars (48,9 millions de dollars au 31 mars 2023). L'actif d'impôts différés a été comptabilisé sur la base d'un résultat imposable projeté suffisant.

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

Les différences temporaires brutes pour lesquelles aucun actif d'impôt différé n'est déclaré s'élèvent à 182,2 millions de dollars (160,8 millions de dollars au 31 mars 2023). Ce montant comprend 125,6 millions de dollars (88,3 millions de dollars au 31 mars 2023) liés aux pertes fiscales inutilisées qui commenceront à expirer en 2033.

Les pertes d'exploitation devraient expirer comme suit :

Année d'expiration	Perte autre que des pertes en capital	SVPM	PDP	SIC
2033 à 2037	21 929 \$	21 929 \$	– \$	– \$
2038 à 2043	105 708	103 664	2 044	–
Total	127 637 \$	125 593 \$	2 044 \$	– \$

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 :

Pour l'exercice se terminant le 31 mars	2024	2023
Hausse (Baisse)		
Créances clients et autres actifs	16 683 \$	(9 333) \$
Créances à long terme	(968)	(1 090)
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	2 178	13 397
Provisions	5 249	4 117
Effets à payer	1 595	1 880
Produits différés	1 600	572
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	423	1 060
Total	26 760 \$	10 603 \$

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

20. Opérations entre parties liées et soldes

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

Les soldes importants avec des parties liées sont les suivants :

I. La Société conclut avec des parties liées des accords d'achat et de vente visant à acquérir des biens immobiliers en échange d'effets à payer. Au cours de l'exercice, la Société n'a acquis aucun bien immobilier auprès de parties liées (27,1 millions de dollars au 31 mars 2023).

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 une obligation au titre de la participation aux bénéfices de 0,4 million de dollars à une partie liée pour un bien immobilier vendu au cours de l'exercice précédent.

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

Rémunération des principaux membres du personnel de direction

Pour l'exercice se terminant le 31 mars	2024	2023
Avantages courants ⁽¹⁾	5 352 \$	4 781 \$
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽²⁾	216	200
Total	5 568 \$	4 981 \$

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.

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

III. La Société a conclu diverses ententes avec un ministère fédéral concernant le réaménagement potentiel de trois biens immobiliers à Ottawa (collectivement, les « biens immobiliers Collaboration), lesquels appartiennent actuellement à ce ministère fédéral. Dans le cadre de ces ententes, la Société finance certains coûts relatifs aux biens immobiliers Collaboration, qui peuvent être recouverts du ministère fédéral dans certains cas. La Société a enregistré ces coûts de 7,7 millions de dollars (4,4 millions de dollars au 31 mars 2023) dans les créances clients et autres actifs sur l'état consolidé de la situation financière.

Les transactions importantes avec des parties liées sont les suivantes :

I. Au cours de l'exercice, la Société a déclaré un dividende de 10,0 millions de dollars (10,0 millions de dollars au 31 mars 2023) à son actionnaire, le gouvernement.

II. Au cours de l'exercice, la Société n'a vendu aucun bien immobilier à des parties liées (0 \$ au 31 mars 2023).

III. Au cours de l'exercice, la Société a touché différents revenus locatifs et autres produits de ministères du gouvernement fédéral et d'organismes totalisant 1,4 million de dollars (1,1 million de dollars au 31 mars 2023) provenant surtout de contrats de location conclus avec le ministère de la Défense nationale et avec Services publics et Approvisionnement Canada.

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 créanciers 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 mars 2024		Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Classement	Valeur comptable	Juste valeur		
Actifs financiers				
Créances à long terme	64 902 \$	– \$	56 667 \$	– \$
Passifs financiers				
Effets à payer	304 682	–	261 183	–
Facilités de crédit	56 600	–	56 600	–

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

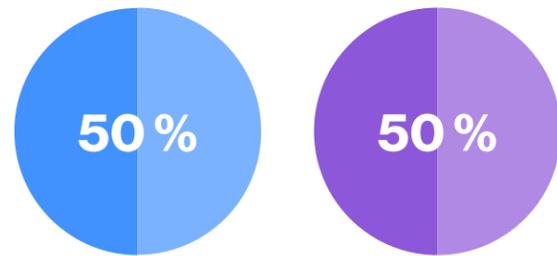
22. Partenariats

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

Voici une liste des partenariats de la Société :

Participation CLC Bosa Calgary (Alberta) | Aménagement de terrains

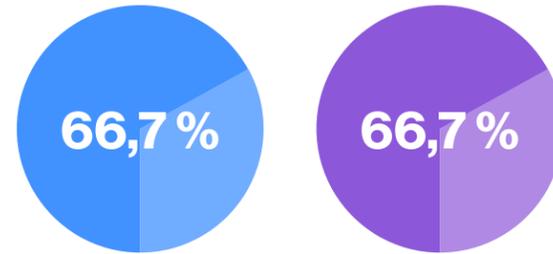
31 mars 2024 31 mars 2023



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

Participation 299, avenue Carling Ottawa (Ontario) | Aménagement de terrains

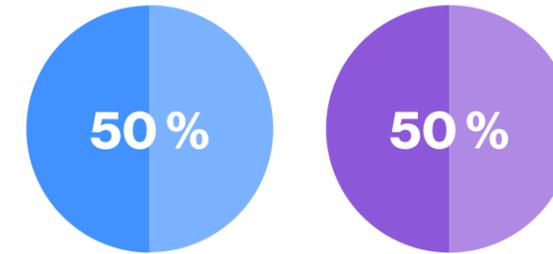
31 mars 2024 31 mars 2023



En février 2017, la Société a conclu, au sujet d'un bien situé à Ottawa, une entente d'aménagement de terrain avec un partenaire tiers, à savoir la société Algonquins of Ontario Opportunities. L'entente d'aménagement de terrain est contrôlée conjointement par la Société et le partenaire tiers. La Société a déterminé que l'entente est une entreprise commune en fonction des conditions et de la structure de l'accord contractuel, qui exigent l'approbation unanime de la Société et des partenaires tiers pour ce qui est de toutes les décisions concernant les autres activités pertinentes à ce bien. L'achat des terrains d'Ottawa a été financé par un billet à ordre ne portant pas intérêt émis par la Société. Cette dernière est responsable du remboursement total du billet à ordre selon la première des dates suivantes : à leur date d'échéance ou six mois après la fin de l'exercice de la Société lorsque devient disponible le bénéfice net provenant du bien immobilier. Ce billet sera financé en partie par la quote-part du partenaire tiers des effets à payer, qui est reflétée comme créance à long terme (voir la note 7).

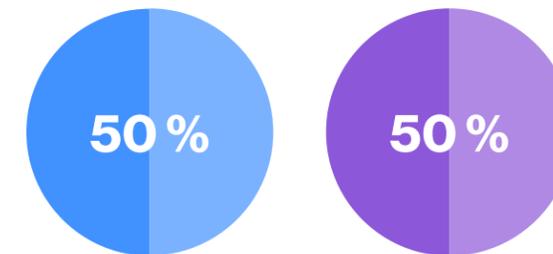
Participation Terrains de Jericho Vancouver (Colombie-Britannique) | Aménagement de terrains

31 mars 2024 31 mars 2023



Terrains de Heather Vancouver (Colombie-Britannique) | Aménagement de terrains

31 mars 2024 31 mars 2023



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

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

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

Les montants suivants, inclus dans les présents états financiers consolidés, représentent la quote-part de la Société des actifs et passifs de ses participations dans les partenariats au 31 mars 2024 et les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du 1^{er} avril 2023 au 31 mars 2024 :

	Jericho		rue Heather		Bosa		299, avenue Carling		Total	
Au 31 mars	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Actifs	92 353 \$	92 423 \$	25 811 \$	25 668 \$	18 687 \$	18 167 \$	7 978 \$	7 521 \$	144 829 \$	143 779 \$
Passifs*	114 429 \$	112 695 \$	29 198	27 744	-	-	2 089	1 947	145 716 \$	142 386
Pour l'exercice se terminant le 31 mars	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Produits	1 136	1 202	1 182	1 907	-	-	99	47	2 417	3 156
Charges	2 682	2 689	2 326	2 409	-	-	86	68	5 094	5 166
Résultat net	(1 546)	(1 487)	(1 144)	(502)	-	-	13	(21)	(2 677)	(2 010)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	34	(649)	(1 006)	60	(21)	15	(301)	(134)	(1 294)	(708)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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

La quote-part de la Société en ce qui a trait aux engagements à l'égard des biens immobiliers concernant la viabilisation des terrains et les autres frais d'aménagement pour les partenariats s'élève à 1,2 million de dollars au 31 mars 2024 (2,7 millions de dollars au 31 mars 2023) et est incluse dans les engagements à l'égard des biens immobiliers dans la note 13.

23. Gestion des risques financiers

A) Risque de liquidité

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

Au 31 mars 2024	Échéant d'ici au 31 mars 2025	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 11)	56 600 \$	- \$	56 600 \$
Effets à payer (note 12)	19 306	293 302	312 608
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 13)	35 305	866	36 171
	111 211 \$	294 168 \$	405 379 \$

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

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

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

Le ministre des Finances a accordé à la Société des pouvoirs d'emprunt de 200 millions de dollars (200 millions de dollars au 31 mars 2023). Le pouvoir d'emprunt fixé à 100 millions de dollars de la SIC expire le 30 septembre 2024. Le pouvoir d'emprunt fixé à 100 millions de dollars de PDP expire le 30 septembre 2024. Les pouvoirs d'emprunt de la Société sont examinés annuellement dans le cadre du processus de planification d'entreprise. La Société dispose de 200 millions de dollars en facilités de crédit, dont 116,9 millions de dollars étaient inutilisés le 31 mars 2024 (120,7 millions de dollars au 31 mars 2023). La facilité de crédit de la SIC n'est pas assortie d'une date d'échéance, tandis que la facilité de crédit de PDP vient à échéance le 31 mars 2032.

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

B) Risque de marché

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

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

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

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

C) Risque de crédit

Le risque de crédit de la Société découle de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de rembourser les sommes dues en vertu de leurs engagements. En ce qui concerne les créances à long terme sur les partenariats, les versements sont effectués à même les flux de trésorerie des partenariats. La juste valeur des actifs de projet des partenaires est beaucoup plus élevée que le montant des créances à long terme dues à la Société au 31 mars 2024.

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

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

Les créances de 42,5 millions de dollars (57,2 millions de dollars au 31 mars 2023) de la Société comprennent principalement des soldes exigibles. La Société effectue chaque mois un examen de ses créances d'exploitation et établit une provision appropriée au moyen du modèle des pertes sur prêt attendues.

Les créances à long terme de la Société s'élevant à 64,9 millions de dollars (63,9 millions de dollars au 31 mars 2023) englobent 63,9 millions de dollars (63,0 millions de dollars au 31 mars 2023) de créances sur les partenaires et 1 million de dollars (0,9 million de dollars au 31 mars 2023) de créances à long terme provenant d'une vente de bien immobilier pendant un exercice précédent. Chaque trimestre, la Société examine les créances sur les partenaires et les autres créances à long terme pour déterminer si des provisions sont nécessaires.

Les placements, la trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Société comprennent des dépôts s'élevant à 227,7 millions de dollars (245,5 millions de dollars au 31 mars 2023) et sont détenus par d'importantes institutions financières, qui sont notées AA par une agence de notation reconnue. La Société ne s'attend pas à ce que les contreparties liées ne respectent pas leurs obligations.

24. Gestion du capital

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

	31 mars 2024	31 mars 2023
Capitaux propres	626 646 \$	622 723 \$
Facilités de crédit	56 600	52 700
Effets à payer	304 682	299 471
Trésorerie et équivalents de trésorerie	223 225	245 518
Placements	4 500	–
Total	1 215 653 \$	1 220 412 \$

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

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

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

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

d'exploitation, les dividendes, le service de la dette, ainsi que les coûts de location et de capital récurrents dans ses charges opérationnelles de location, ses secteurs des attractions touristiques et de l'accueil, et ses activités d'aménagement immobilier. La Société prévoit combler ses besoins à court terme en liquidités en se servant de la trésorerie et des équivalents de trésorerie dont elle dispose, de même que ceux provenant des activités de financement.

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

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

25. Régimes de retraite

La Société dispose de deux régimes de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous les employés à temps plein et de certains employés à temps partiel de la SIC. Conformément aux dispositions des régimes, les employés peuvent y adhérer à la date d'embauche, après un an de service ou après un certain nombre d'heures travaillées au cours d'années consécutives. Le coût des services rendus au titre de ces régimes s'est élevé à 1,9 million de dollars pour l'exercice terminé le 31 mars 2024 (1,7 million de dollars au 31 mars 2023).

Pour en savoir plus :

www.clc-sic.ca

info@clc-sic.ca