

2021



4

CE QUE NOUS FAISONS
ET POURQUOI

6

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

8

NOTRE APPROCHE

9

LETTRE À L'HONORABLE
ANITA ANAND

10

LETTRE DU
PRÉSIDENT-DIRECTEUR
GÉNÉRAL

12

RESPONSABILITÉ SOCIALE
DE L'ENTREPRISE

13

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

16

RAPPORT DE GESTION

50

DÉCLARATION

52

RAPPORT DE L'AUDITEUR

56

ÉTAT CONSOLIDÉ
DU RÉSULTAT GLOBAL

62

NOTES ANNEXES AUX
ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOUS SOMMES LA 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 agent de Sa Majesté.

La SICL compte les trois filiales suivantes en propriété exclusive, qui, avec la SICL, sont désignées collectivement comme la « Société » :

- 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 (VPM ou le Vieux-Port) et du Centre des sciences de Montréal (CSM);
- Le Parc Downsview Park Inc. (PDP) possède et gère le Parc Downsview et développe les terrains de Downsview.

CE QUE NOUS FAISONS ET POURQUOI

- Bien ou site immobilier*
- ◆ Attraction*

COLOMBIE-BRITANNIQUE

- 1 Rue Heather, Vancouver
- 2 Terrains de Jericho, Vancouver

ALBERTA

- 3 Currie, Calgary
- 4 Village à Griesbach, Edmonton

MANITOBA

- 5 Caserne Kapyong, Winnipeg

ONTARIO

- 6 1, rue Port Est, Mississauga
- 7 Parc Downsview, Toronto
- 8 Terrains de Downsview, Toronto
- 9 65, rue Navy Wharf, Toronto
- 10 Terrains du secteur de la Tour CN, Toronto
- 11 Tour CN, Toronto
- 12 Complexe de la rue Booth, Ottawa
- 13 299, avenue Carling, Ottawa
- 14 Village des Riverains / Wateridge Village, Ottawa
- 15 470, chemin Tremblay, Ottawa
- 16 1495, chemin Heron, Ottawa

QUÉBEC

- 17 Centre des sciences de Montréal
- 18 Vieux-Port de Montréal
- 19 Pointe-du-Moulin, Montréal
- 20 Bassin Wellington, Montréal
- 21 Pointe-de-Longueuil, Longueuil

NOUVELLE-ÉCOSSE

- 22 1557, rue Hollis, Halifax
- 23 Parc Shannon, Halifax

TERRE-NEUVE-ET-LABRADOR

- 24 Pleasantville, St. John's

* Les emplacements sur la carte sont approximatifs.

La SICL a l'expertise, la vision et la passion nécessaires pour enrichir la vie des Canadiens en leur offrant des lieux où il fait bon vivre, travailler, apprendre et se divertir.

En tirant parti de ses filiales, la Société transforme les anciennes propriétés du gouvernement du Canada et les réintègre dans les collectivités locales, tout en assurant leur durabilité et leur viabilité commerciale. La SICL investit dans les attractions touristiques de renommée mondiale qu'elle possède et gère au Canada.

Dans le cadre de toutes ses activités, la Société

s'efforce d'offrir aux Canadiens la meilleure valeur et un excellent rendement financier. Depuis la reprise de ses activités en 1995, la SICL a rapporté plus d'un 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.

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



FAITS SAILLANTS FINANCIERS

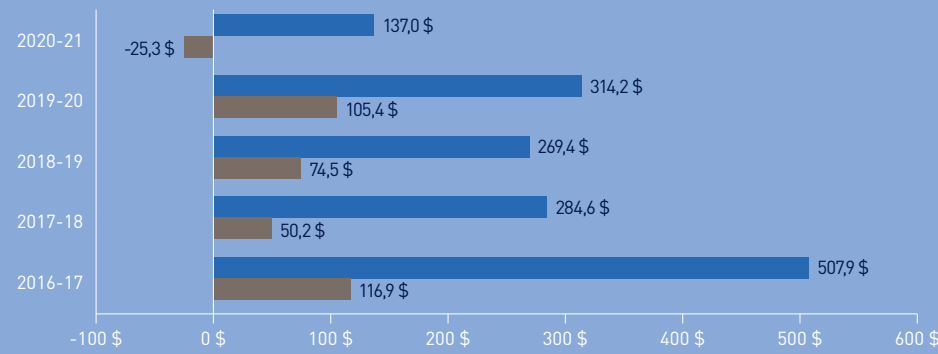
*Tous les montants des graphiques sont en millions.

PRODUITS ET RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS

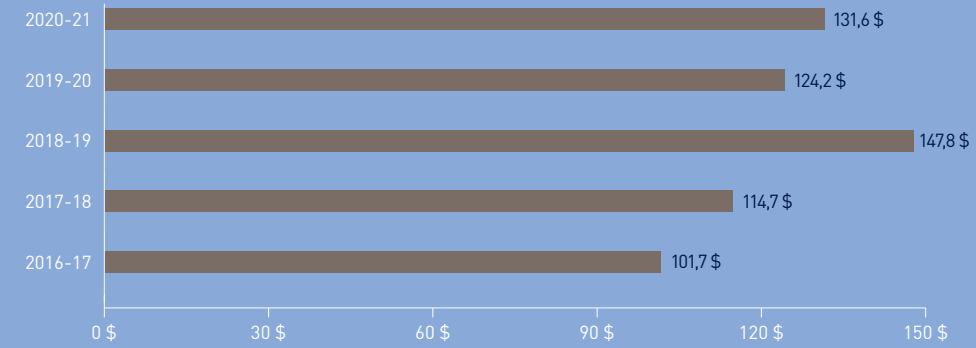
■ PRODUIT: 1 513,1 \$
■ BNAI: 321,7 \$

Au cours des cinq derniers exercices, la Société a généré des produits consolidés de plus de 1,5 milliard de dollars, pour une moyenne d'environ 300 millions de dollars par année.

La Société a constamment généré un rendement financier solide. Au cours des trois derniers exercices, ce qui comprend l'année de la pandémie, la Société a généré plus de 150 millions de dollars de bénéfice, pour un rendement de 21 % des produits consolidés.



FACILITÉS DE CRÉDIT DISPONIBLES

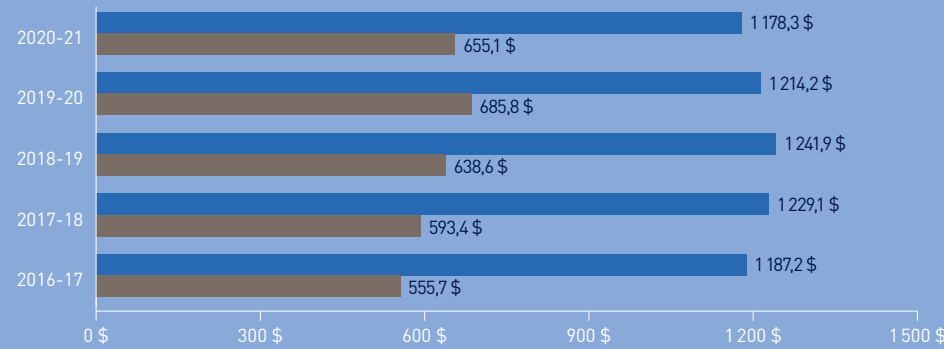


La Société s'est servie de son encaissement important pour limiter les emprunts au titre de ses facilités de crédit. En général, le montant disponible au titre de la facilité de crédit, qui sert surtout à garantir les lettres de crédit auprès des municipalités, a augmenté sensiblement au cours des cinq derniers exercices.

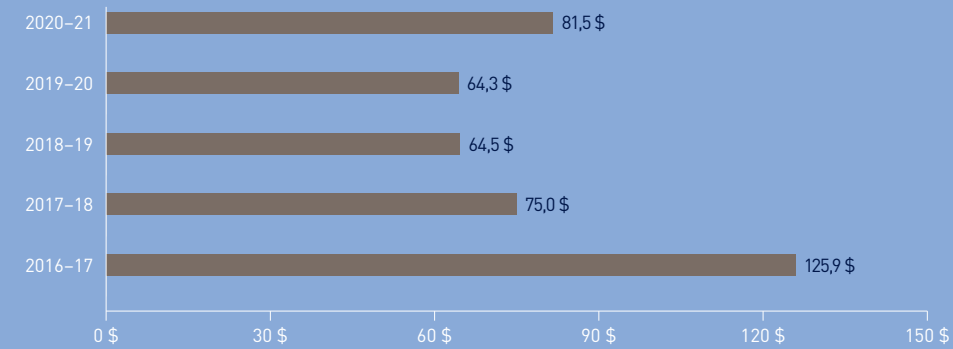
ACTIFS ET CAPITAUX PROPRES

■ ACTIFS
■ CAPITAUX PROPRES

La base d'actifs de la Société est restée stable au cours des cinq derniers exercices, tandis que ses capitaux propres ont augmenté de plus de 100 millions de dollars.



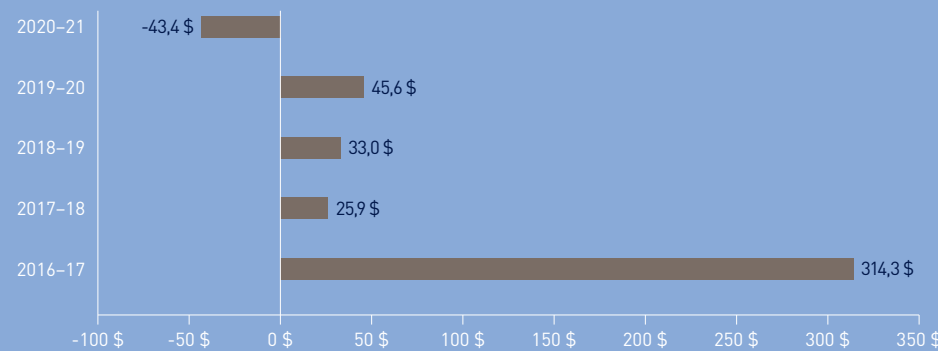
INVESTISSEMENTS EN CAPITAL



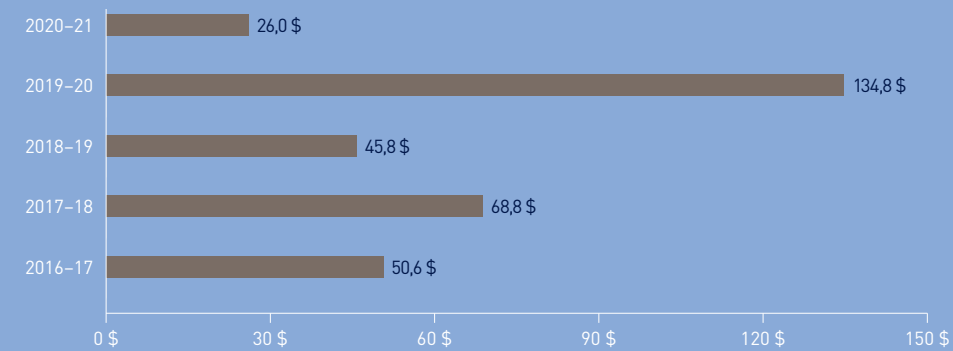
La Société continue d'investir dans l'immobilier et les attractions touristiques. Au cours des cinq derniers exercices, la Société a compté plus de 400 millions de dollars d'investissements, dont plus de 80 millions de dollars au cours de l'exercice 2020/21. Ces investissements sont essentiels pour faire avancer les projets immobiliers et jouent un rôle déterminant pour maintenir et améliorer les attractions touristiques au Vieux-Port de Montréal, à la Tour CN et au Parc Downsview.

FLUX DE TRÉSORERIE D'EXPLOITATION

Par suite de son solide rendement financier des cinq derniers exercices, la Société a été en mesure de générer près de 375 millions de dollars en liquidités de ses activités d'exploitation.



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 325 millions de dollars.

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 ET AMÉNAGEMENT

Après l'achat auprès du gouvernement du Canada d'un terrain à aménager à sa juste valeur marchande, la Société immobilière du Canada exerce son expertise en vue de l'aménager et 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 vendu à des constructeurs conformément au plan approuvé.



ATTRACTIONS

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 a su faire preuve d'excellence particulièrement dans l'élaboration de programmes de marketing novateurs, d'améliorations et d'initiatives, et ce, en intégrant des améliorations en matière de développement durable et d'accessibilité, tout cela dans le but d'attirer des millions de visiteurs de la région et de l'étranger.



LETTRE À L'HONORABLE ANITA ANAND

Je m'en voudrais de ne pas commencer le rapport annuel 2020/21 de la Société immobilière du Canada limitée en reconnaissant que l'année qui vient de s'écouler a été sans précédent dans tous les sens du terme.

Beaucoup l'ont qualifiée de « sans précédent », alors que d'autres lui ont attribué les qualificatifs d'« historique », d'« inoubliable » et même de « surréaliste ». Quel que soit le mot choisi, je pense que nous pouvons tous convenir que la période 2020/21, largement dominée par la pandémie de COVID-19, nous a mis au défi d'une manière que nous n'aurions jamais pu prévoir. Je suis, cependant, très fière de dire que tout au long de cette année mouvementée, la Société immobilière du Canada, ses dirigeants et tous ses employés ont continué de s'adapter et de relever tous les défis auxquels ils ont été confrontés.

Nos activités immobilières se sont adaptées et ont atteint les objectifs de rendement grâce à des solutions innovantes. Après une brève pause des activités qui a commencé au printemps 2020, nous avons adapté notre manière de fonctionner, et la mobilisation publique se fait désormais en ligne. Même si nos attractions touristiques restent fermées, les équipes de la Tour CN, du Parc Downsview, du Vieux-Port de Montréal et du Centre des sciences de Montréal continuent d'échanger virtuellement avec des gens de partout au Canada et dans le monde. Nous avons hâte de rouvrir nos portes et d'accueillir à nouveau le personnel et les visiteurs, lorsqu'il sera possible de le faire en toute sécurité.

Comme beaucoup d'organisations, en tant que Société, nous avons dû prendre des décisions difficiles l'année dernière. Bien que nos actions n'aient pas toujours été

faciles à communiquer et à mettre en œuvre, elles ont été prises – et continueront de l'être – dans l'intérêt fondamental de notre personnel, de nos clients et de nos collectivités.

Dans le même ordre d'idées, l'année a été une occasion inestimable pour nous, en tant qu'organisation, de continuer à soutenir les Canadiens et leurs collectivités. Je vous invite à en apprendre davantage sur nos initiatives en matière de responsabilité sociale d'entreprise dans nos rapports sur le sujet, disponibles à clc-sic.ca/francais.

Malgré la pandémie, c'est pour moi toujours un plaisir d'agir à titre de présidente du Conseil d'administration. Madame la Ministre, je suis honorée d'avoir été nommée à ce poste et tout aussi touchée par la confiance que vous continuez de me témoigner. Je souhaite remercier chacun de mes collègues membres du Conseil d'administration et l'équipe de la haute direction de la Société immobilière du Canada pour leur détermination à réaliser les priorités de la Société, ainsi que pour leur soutien personnel. Leur dévouement inébranlable envers la Société immobilière du Canada et son actionnaire, particulièrement évident l'année dernière, est une chose dont ils peuvent tous être fiers.

Je tiens à exprimer ma gratitude à l'ancien président-directeur général de la Société immobilière du Canada, John McBain, pour les sept années qu'il a passées à la Société. Même si la pandémie ne nous a pas permis de souligner son départ à la retraite comme nous l'aurions souhaité, je tiens, au nom du Conseil d'administration et de l'équipe de la haute direction, à lui réitérer nos meilleurs vœux à l'aube de ce nouveau chapitre. De même, je tiens à féliciter Robert Howald, un vétéran chevronné de la Société immobilière du Canada, pour sa nomination à titre de président-directeur général.

Des incertitudes pointent à l'horizon, mais j'ai la plus grande confiance dans la capacité de cette Société, et à l'égard de son nouveau président-directeur général, à continuer de faire preuve d'une bonne administration et d'une responsabilité financière appropriée.

Jocelyne Houle
Présidente du Conseil d'administration



LETTRE DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL

Permettez-moi de commencer en reconnaissant que même si c'est un privilège d'être nommé président-directeur général de la Société immobilière du Canada limitée, c'est aussi une leçon d'humilité que d'avoir été nommé à ce poste à un moment où il y a encore beaucoup d'incertitudes dans le pays et dans le monde.

Au nom de l'équipe de la haute direction, j'aimerais remercier le président-directeur général sortant de la Société, John McBain, pour le leadership exemplaire et la détermination inébranlable dont il a fait preuve tout au long de son mandat. Ce sont, en partie, ses conseils qui ont permis à la Société de faire face, jusqu'à présent, à la pandémie de COVID-19, et d'adapter continuellement ses activités en fonction de l'évolution rapide des directives de santé publique.

Au cours de la dernière année, nous avons, en tant qu'organisation, pris rapidement des mesures pour contribuer à ralentir la propagation du coronavirus et pour atténuer ses répercussions économiques sur les Canadiens.

En octobre 2020, nous avons pris de façon proactive la décision de fermer nos attractions touristiques et de suspendre les activités à la Tour CN, au Parc Downsview, au Vieux-Port de Montréal et au Centre des sciences de Montréal pour la sécurité de notre personnel et des visiteurs. Au sein de notre division Immobilier, dans le but de poursuivre les activités et de stimuler les économies locales, nous avons déplacé tous nos processus de mobilisation publique en ligne. Nous avons reçu de précieux commentaires en réponse à nos projets de réaménagement à Ottawa, à Toronto, à Winnipeg et à Vancouver. Non

seulement ces formats virtuels ont permis à nos équipes nationales de poursuivre leurs activités et la mobilisation en ligne, mais ils ont aussi donné à la Société la capacité d'atteindre plus de Canadiens que jamais auparavant.

Avec le recul, malgré les défis de la dernière année, nous avons été relativement chanceux. Notre modèle d'affaires est agile, nos équipes sont pleines de ressources et nous avons constaté que nous pouvons relever différents défis. Nous sommes toutefois conscients que toutes les entreprises n'ont pas cette chance : la pandémie a des conséquences dévastatrices sur les petites entreprises et sur les familles partout au pays. C'est pour cette raison que depuis mars 2020, la Société immobilière du Canada fait sa part pour soutenir ses différents locataires commerciaux et résidentiels en leur offrant un allègement du loyer complémentaire à l'aide fournie par les programmes gouvernementaux.

Comme de nombreuses organisations, en particulier celles de l'industrie touristique canadienne, nous ne sommes pas à l'abri des répercussions financières de la pandémie. Malgré ses conséquences sans précédent, la Société immobilière du Canada a généré des revenus de 137,0 millions de dollars au cours de l'exercice 2020/21 et a investi plus de 80,0 millions de dollars dans ses divisions Immobilier et Attractions.

La nature imprévisible de la pandémie a rendu extrêmement difficile la présentation de prévisions financières précises; néanmoins, nous prévoyons une amélioration financière progressive dans notre division Attractions au cours des deux ou trois prochaines années, à mesure que l'industrie touristique régionale et mondiale se rétablira. En ce qui concerne notre division Immobilier, nous continuerons de surveiller étroitement le marché de l'habitation ainsi que d'autres secteurs au Canada, qui connaissent actuellement une grande variabilité.

Même si ces incertitudes sont notre réalité actuelle, je suis certain de la détermination et de l'engagement de la Société immobilière du Canada à continuer de travailler dans l'intérêt des Canadiens. La sécurité de notre personnel, de nos visiteurs et des collectivités reste une priorité absolue, tout comme notre responsabilité envers notre actionnaire, qui est de mener nos activités avec un sentiment constant de responsabilité fiscale.

En terminant, j'aimerais remercier le Conseil d'administration de la Société immobilière du Canada, mes collègues de l'équipe de la haute direction et tous nos employés d'un océan à l'autre pour leur détermination à aider l'organisation à traverser cette tempête sans précédent. Je suis vraiment honoré non seulement de diriger cette équipe, mais — surtout — d'en faire partie.

Robert Howald
Président-directeur général

RESPONSABILITÉ SOCIALE DE L'ENTREPRISE

L'année 2020/21 a offert une occasion pour la Société immobilière du Canada de continuer à soutenir les Canadiens et leurs collectivités.

La Société a eu le plaisir de faire des dons en argent à plus d'une douzaine d'organismes de bienfaisance dans tout le pays et de donner les surplus de nourriture de la Tour CN à l'organisme sans but lucratif Feed it Forward de Toronto pendant la fermeture de l'attraction touristique. À Ottawa, la Société a poursuivi son programme de commémoration du Village des Riverains/ Wateridge Village avec une nouvelle plateforme de mobilisation et au moyen de la sensibilisation dans la collectivité environnante. L'équipe a présenté, au Centre des sciences de Montréal, sa toute nouvelle exposition permanente, Mini Mondo, en tant que programme pilote pour l'évaluation de l'Analyse comparative entre les sexes plus (ACS+) du gouvernement fédéral. Le processus analytique est utilisé pour évaluer la façon dont les femmes, les hommes et les personnes de diverses identités de genre vivent l'exposition.

Toutes ces actions sont venues s'ajouter aux objectifs annuels de la Société en matière de responsabilité sociale d'entreprise (RSE), qui sont indiqués dans son tableau de bord équilibré. Le Programme de tableau de bord équilibré est une méthode vivante, dynamique et transparente de production de rapports. Des modifications sont apportées de façon proactive chaque année afin de tenir compte des changements dans le contexte opérationnel et de s'assurer que le tableau de bord reflète continuellement les thèmes importants pour les intervenants de la Société immobilière du Canada.



Le Programme de tableau de bord équilibré est basé sur cinq piliers qui représentent le travail de la Société : la viabilité financière, les communautés inclusives, la durabilité environnementale, la mobilisation et les milieux de travail sains. Les piliers, qui sont répartis entre les divisions de la Société immobilière du Canada, comportent des mesures prévues qui sont établies annuellement, et ce, afin de créer une base de référence pour le rendement de la Société au fil du temps.

Pour plus de renseignements sur le programme et sur les efforts de la Société en matière de responsabilité sociale d'entreprise, veuillez consulter ses rapports sur la RSE, disponibles à l'adresse clc-sic.ca/francais.

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Le Conseil d'administration de la SICL a maintenu un cadre de gouvernance solide durant l'exercice 2020/21, ce qui a permis à la Société de continuer à servir en tant que société d'État de développement immobilier et de gestion des attractions 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 Société immobilière du Canada, le Vieux-Port de Montréal et le Parc Downsview. Le président-directeur général de la SICL est aussi membre du Conseil d'administration des filiales.

Peu après que le mandat de John McBain en tant que président-directeur général de la SICL eut pris fin le 2 mars 2021, Robert Howald a été nommé président-directeur général de la SICL par le gouverneur en conseil, le 8 avril 2021.

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 d'audit 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 ultime responsabilité 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 D'AUDIT ET DES RISQUES

Le comité d'audit et des risques assiste le Conseil d'administration de la Société dans la surveillance : (i) du processus de communication de l'information financière et de la qualité, de la transparence et de l'intégrité des états financiers de la Société et des autres renseignements connexes rendus publics; (ii) des contrôles financiers internes de la Société; (iii) de la conformité de la Société aux exigences légales et réglementaires relatives aux états financiers et à la communication de l'information financière; (iv) du travail et de l'indépendance des auditeurs externes de la Société; (v) du rendement financier de la Société par rapport au plan d'entreprise.

Le comité d'audit et des risques a aussi pour mandat de s'assurer que la Société prend les mesures appropriées pour mesurer, surveiller, gérer et atténuer les risques associés aux activités de la Société. Il a aussi le pouvoir d'enquêter sur les activités de la Société.

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, 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, entre autres.

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, en raison de la pandémie de COVID-19, toutes les réunions du Conseil d'administration se sont déroulées de manière virtuelle.

FORMATION CONTINUE DES ADMINISTRATEURS

Conformément aux meilleures pratiques 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 neuf réunions du Conseil d'administration (dont cinq par téléconférence) au cours du dernier exercice financier. Les administrateurs ont participé aux réunions par téléphone et par visioconférence Web. 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 dollars pour la présidente et de 4 500 dollars pour les administrateurs, en plus d'un émolument de 375 dollars pour la présidente et les administrateurs. Le tableau ci-dessous indique la participation des administrateurs aux réunions et conférences téléphoniques de la SICL durant l'exercice financier.

MEMBRE DU CONSEIL	RÉUNIONS	APPELS
Jocelyne Houle	4/4	5/5
Victoria E. Bradbury	4/4	5/5
John W. Campbell	4/4	5/5
Margaret MacDonald	4/4	4/5
Kaye Melliship	4/4	5/5
Daniel Shindleman	4/4	5/5
Toni Varone	4/4	5/5

VUE D'ENSEMBLE DE L'ÉQUIPE

CONSEIL D'ADMINISTRATION



Jocelyne Houle, présidente

Victoria E. Bradbury

John W. Campbell

Margaret MacDonald

Kaye Melliship

Daniel Shindleman

Toni Varone

HAUTE DIRECTION



Robert Howald, président-directeur général

Greg Barker, chef des affaires juridiques et secrétaire général

Isabel Dansereau, directrice principale, Société du Vieux-Port de Montréal inc.

Tara Dinsmore, vice-présidente, Immobilier (région de la capitale nationale et Atlantique) et acquisitions

Chris Elkey, vice-président, Immobilier (Ouest)

Peter George, chef de l'exploitation, Tour CN



Marcelo Gomez-Wiuckstern, vice-président, Communications d'entreprise

Deana Grinnell, première vice-présidente intérimaire, Immobilier

Neil Jones, premier vice-président, Attractions

Teresa Law, vice-présidente, Ressources humaines

Pierre-Marc Mongeau, vice-président, Immobilier, Québec et Vieux-Port de Montréal

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

RAPPORT DE GESTION

POUR L'EXERCICE SE TERMINANT LE 31 MARS 2021

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

Le rapport de gestion ci-après est la responsabilité de la direction et est actualisé autant que possible au 2 juin 2021, à moins d'une indication contraire.

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

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

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

FAITS SAILLANTS SUR LE RENDEMENT

En millions de dollars canadiens,
sauf le ratio total de la marge d'exploitation

Exercice terminé
le 31 mars 2021

Période de trois ans
terminée le 31 mars 2021

Produit total	137,0 \$	720,6 \$
Total du bénéfice d'exploitation*	19,0	284,7
Ratio total de la marge bénéficiaire d'exploitation*	13,8 %	39,5 %
Total du résultat net	(20,8)	111,6
Acquisitions	7,6	9,4
Investissements	81,5	203,6
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	(43,4)	35,2
Total des facilités de crédit disponibles**	131,6	131,6
Impôts sur le résultat (nets) versés	16,0	40,9
Dividendes au gouvernement du Canada	10,0	50,0
Partage des produits des ventes, remboursements initiaux et remboursements d'effets au gouvernement du Canada	–	115,6
Total des actifs**	1 178,3	1 178,3

* Bénéfice d'exploitation = total du bénéfice net avant l'impôt sur le revenu, les intérêts et les autres dépenses, la perte de valeur et dépréciation, 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 de l'actif indiqués dans les deux colonnes correspondent au solde de clôture au 31 mars 2021. Les faits saillants sur le rendement sont abordés plus en détail à la rubrique « Ressources, risques et liens ».

FAITS SAILLANTS POUR L'EXERCICE

- Au cours de l'exercice, la Société a investi 81,5 \$, surtout dans ses aménagements immobiliers dans des collectivités partout au pays et dans ses attractions touristiques.
- La Société a été en mesure de générer des produits de plus de 137,0 \$, provenant principalement de la vente de terrains immobiliers, malgré la fermeture de ses attractions touristiques pendant la presque totalité de l'année en raison de la pandémie de COVID-19.
- La Société a investi plus de 15,0 \$ par divers moyens pour soutenir ses employés et ses locataires.
- Au cours de l'exercice, la Société a versé une contribution financière directe à son actionnaire, le gouvernement du Canada, de 26,0 \$, qui a compris un versement des dividendes de 10,0 \$.
- Au cours de l'exercice, la Société a été en mesure de renouveler l'une de ses facilités de crédit auprès d'une institution financière, ce qui procure à la Société un accès continu à un crédit à un taux concurrentiel.

AUTRES FAITS SAILLANTS

- Après la fin de l'exercice, le poste vacant de président-directeur général a été pourvu. Robert Howald a été nommé par décret au poste de président-directeur général de la SICL pour un mandat de deux ans à compter du 8 avril 2021.
- Après la fin de l'exercice, Jocelyne Houle a été reconduite dans ses fonctions de présidente du Conseil d'administration de la SICL pour un mandat d'un an à compter du 19 juin 2021.

RÉSUMÉ FINANCIER DES TROIS DERNIERS EXERCICES

- Au cours des trois derniers exercices, la Société a généré des produits de plus de 720,0 \$, ce qui donne un bénéfice d'exploitation de 284,7 \$ et une marge bénéficiaire d'exploitation de 39,5 %.
- Au cours de la période, la Société a investi plus de 200,0 \$, 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, Montréal, Halifax et St. John's. Les investissements dans les attractions touristiques visaient surtout la Tour CN, la SVPM et le Parc Downsview.
- Au cours de la période, la Société a procuré à son actionnaire une contribution de plus de 165,0 \$ sous forme de dividendes, de paiements de participation aux bénéfices, de remboursements initiaux et de remboursements de billets.

MISE À JOUR SUR LES ACTIVITÉS

Le 11 mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a qualifié l'écllosion et la propagation subséquente de COVID-19 de pandémie. Les agences gouvernementales, les organismes de santé et autres ont fait des efforts pour contenir

la COVID-19; un certain nombre de gouvernements provinciaux et municipaux ont notamment déclaré un état d'urgence et ont mis en œuvre des mesures restrictives telles que l'interdiction de voyager, la quarantaine et l'auto-isolement. Plus récemment, les programmes de vaccination se sont intensifiés dans tout le pays, l'approvisionnement devenant plus facile et plus constant. La vaccination et sa mise en œuvre sont considérées comme un élément clé pour atténuer l'impact de la COVID-19 et permettre aux gouvernements d'assouplir les mesures restrictives. La pandémie de COVID-19 a provoqué d'importantes perturbations économiques et sociales pour de nombreuses entreprises. Ses répercussions ont eu un effet négatif sur les activités et l'exploitation de la Société, malgré les efforts déployés pour les atténuer.

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

La pandémie de COVID-19 a eu des répercussions importantes sur les résultats financiers de la Société pour l'exercice terminé le 31 mars 2021, plus particulièrement pour sa division opérationnelle Attractions, à la suite de la suspension des activités et des fermetures pendant environ 10 mois.

Au moment où les gouvernements et les agences de santé publique cherchent à atténuer les effets néfastes de la COVID-19 au pays et que le milieu médical administre des vaccins et d'autres traitements, l'efficacité réelle de telles mesures semble encourageante. La perturbation continue des activités et les répercussions financières et sociales connexes engendrées par la COVID-19, de même que les mesures prises par les gouvernements et les agences de santé publique pour en atténuer l'incidence, continueront d'avoir des effets néfastes importants sur la Société, selon la durée et l'intensité de la pandémie.

Pour le moment, il est difficile de prédire les répercussions futures à court et à long terme sur le rendement financier de la Société par suite de la COVID-19 et des efforts d'atténuation qui en découlent.

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

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

À PROPOS DE LA SICL

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

La SICL compte deux divisions d'exploitation :

- Immobilier
- Attractions

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

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

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

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

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

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

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

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

GOVERNANCE

Le Conseil d'administration de la SICL (le « Conseil d'administration ») est composé du président et de six administrateurs. Pour plus de détails à propos de la gouvernance de la SICL, veuillez vous reporter à la section « Gouvernance d'entreprise » dans le rapport annuel 2020/21 de la SICL.

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2021, les frais totaux du Conseil d'administration, y compris les frais de réunion, de déplacements, de conférences, de séminaires et d'assurance responsabilité, les honoraires annuels et les indemnités quotidiennes, ont totalisé 0,3 \$ (31 mars 2020 – 0,4 \$). Les frais du Conseil d'administration et de la haute direction sont publiés sur le site Web de la SIC au clc-sic.ca/francais/rapports-et-dependes.

OBJECTIFS ET STRATÉGIES

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

IMMOBILIER

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

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

ATTRACTIONS

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Vous trouverez ci-dessous un résumé des diverses composantes de l'état consolidé du résultat global 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 2021 par rapport à l'exercice précédent.

À la mi-mars 2020, les activités de la Tour CN et du CSM ont été temporairement suspendues en raison de la pandémie de COVID-19. Leurs activités sont demeurées suspendues pendant presque tout l'exercice 2020/21. Lorsque les activités ont pu reprendre à l'été 2020, la capacité était limitée de manière importante et des protocoles supplémentaires avaient été établis dans le respect des restrictions provinciales et des directives des agences de santé publique.

À compter d'avril 2020, le gouvernement fédéral a mis de l'avant des programmes d'aide et de subventions au loyer pour les locataires admissibles dans le but de soutenir les nombreuses entreprises qui ont été contraintes de fermer temporairement en raison des restrictions provinciales et des directives des agences de santé publique. La Société a soutenu ses locataires par l'entremise d'un allègement de loyer équivalent ou, dans certains cas, supérieur à l'aide offerte par les programmes fédéraux.

<i>Exercice terminé le 31 mars</i>	2021	2020
Ventes immobilières	88,0 \$	137,8 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	10,4	112,3
Activités de location	32,4	49,9
Intérêts et autres produits divers	6,2	14,2
Total des produits	137,0 \$	314,2 \$
Frais généraux et administratifs	31,4	33,5
Résultat avant impôts	(25,3)	105,4
Résultat net et résultat global après impôts	(20,8)	77,2

RÉSULTATS PAR ENTITÉ :	Exercice terminé le 31 mars 2021				Exercice terminé le 31 mars 2020				
	SVPM	PDP	SIC	TOTAL	SVPM	PDP	SIC	ÉLIMINATION	TOTAL
Ventes immobilières	- \$	20,8 \$	67,2 \$	88,0 \$	- \$	- \$	137,8 \$	- \$	137,8 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	2,6	-	7,8	10,4	9,9	0,7	101,7	-	112,3
Activités de location	1,8	12,8	17,8	32,4	9,7	13,8	26,4	-	49,9
Intérêts et autres produits divers	1,1	0,1	5,0	6,2	4,3	0,1	11,3	(1,5)	14,2
Total des produits	5,5 \$	33,7 \$	97,8 \$	137,0 \$	23,9 \$	14,6 \$	277,2 \$	(1,5) \$	314,2 \$
Frais généraux et administratifs	5,7	1,0	24,7	31,4	5,2	1,1	28,7	(1,5)	33,5
Résultat avant impôts	(25,7)	13,6	(13,2)	(25,3)	(14,5)	(1,3)	121,2	-	105,4
Résultat global après impôts	(20,3)	10,0	(10,5)	(20,8)	(12,2)	(1,0)	90,4	-	77,2

PRODUITS

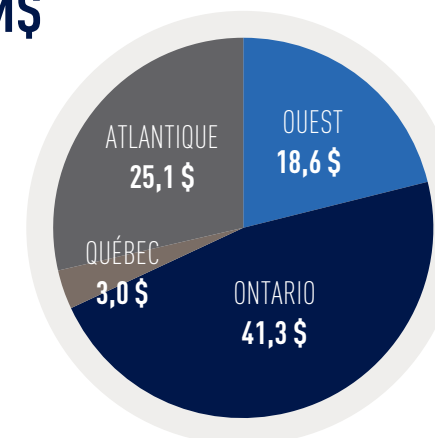
Le total des produits de l'exercice se chiffrait à 137,0 \$ et provenait de quatre sources principales :

1) VENTES IMMOBILIÈRES

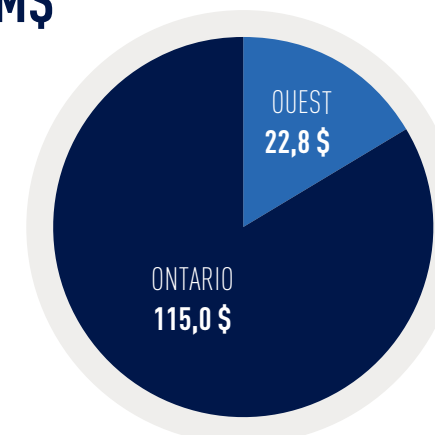
Les ventes immobilières de 88,0 \$ pour l'exercice comprennent les ventes de biens immobiliers aménagés à titre de terrains à bâtir et vendus à des constructeurs de maisons individuelles ainsi que des ventes de blocs de terrains aménagés. Les produits englobent les ventes conclues dans des projets particuliers à travers le pays, en fonction des différents marchés.

Les ventes immobilières par région étaient les suivantes :

TOTAL 2020/21
88,0 M\$



TOTAL 2019/20
137,8 M\$



Les ventes immobilières pour l'exercice ont généré un solide bénéfice brut de 50,2 \$ (ou 57,1 %), ce qui était inférieur au bénéfice brut de l'exercice précédent de 87,6 \$ (ou 63,6 %), mais toujours supérieur, de l'ordre de 10 %, à la marge moyenne des trois exercices antérieurs. La marge brute exclut les frais généraux et administratifs et les impôts.

Les ventes immobilières dépendent de la nature de ses activités et des biens immobiliers vendus au cours d'une année donnée. Par conséquent, la Société ne peut forcément enregistrer d'année en année un volume constant de ventes ni une répartition géographique stable.

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

2) ATTRACTIONS, ALIMENTS, BOISSONS ET AUTRES PRODUITS D'ACCUEIL

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

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

En raison des fermetures et de la réouverture limitée mentionnée plus haut, le nombre de visiteurs à la Tour CN a chuté de 96 % par rapport à l'exercice précédent. Par conséquent, la Tour CN

a généré des produits de 7,8 \$, ce qui est 95,4 \$ inférieur à ceux de l'exercice précédent. Le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (« BAIIA ») de la Tour CN a représenté une perte de 21,6 \$ pour l'exercice. Le BAIIA de la Tour CN était 72,3 \$ inférieur à celui de l'exercice précédent.

En raison des fermetures du CSM et du cinéma IMAX ainsi que des réouvertures limitées, le nombre de visiteurs combinés a chuté de 96 % par rapport à l'exercice précédent. De plus, le nombre d'événements tenus au Vieux-Port de Montréal a été restreint, ce qui a réduit de manière significative les visiteurs sur le site. Par conséquent, les produits de 2,6 \$ tirés du stationnement et des concessions pour l'exercice étaient inférieurs de 7,3 \$ à ceux enregistrés lors de l'exercice précédent.

Le Parc Downsview n'a produit aucun revenu de ses programmes et événements, en raison de sa fermeture temporaire à la suite de la pandémie de COVID-19.

3) ACTIVITÉS DE LOCATION

Les activités de location englobent les produits tirés des biens commerciaux, industriels et résidentiels détenus à titre de placements, ainsi que des biens immobiliers qui se trouvent sur des terrains en voie d'aménagement et détenus pour aménagement futur dans tout le pays.

Les produits de location de 32,4 \$ réalisés au cours de l'exercice ont été générés par les biens de placement, les stocks de biens immobiliers qui sont à diverses étapes d'aménagement et par d'autres biens immobiliers de la SIC, de la SVPM et de PDP. Les produits de location étaient inférieurs de 17,5 \$ à ceux enregistrés à l'exercice précédent. Les produits de location moins élevés de l'exercice en cours, comparativement à l'exercice précédent, étaient surtout attribuables à trois facteurs :

a) Allègement du loyer :

En avril 2020, le gouvernement fédéral a annoncé la création de l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (« AUCLC »). Ce programme prévoyait des subventions fédérales aux locataires admissibles à hauteur de 50 % de leur loyer pour la période d'avril à septembre 2020 et exigeait que les propriétaires respectifs « renoncent » à 25 % du loyer autrement payable pour les mois concernés. La Société a reproduit ce qu'offrait le programme de l'AUCLC aux locataires admissibles, en réduisant essentiellement le loyer commercial des entreprises admissibles d'au moins 75 % pendant la durée de l'AUCLC.

En octobre 2020, le gouvernement fédéral a annoncé le programme de Subvention d'urgence du Canada pour le loyer (« SUCL ») qui a remplacé le programme de l'AUCLC, rétroactivement au 27 septembre 2020. Le programme de SUCL est différent en ce sens que les subventions sont versées directement aux locataires, plutôt qu'aux propriétaires d'immeubles. L'abandon du rôle joué par les propriétaires dans le nouveau programme a réduit leur fardeau financier. Peu importe les programmes gouvernementaux offerts, la Société continue de soutenir activement ses locataires.

b) Variation dans le portefeuille d'activités locatives :

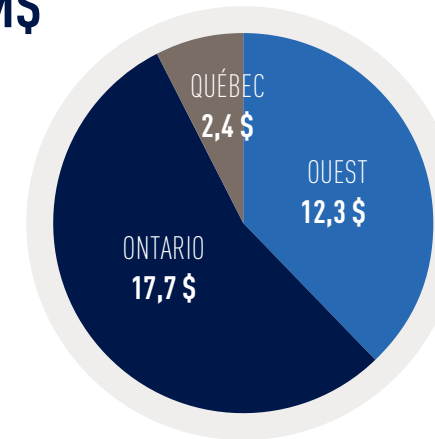
De façon générale, le portefeuille d'activités locatives demeure stable sur douze mois; cependant, la Société a vendu un bien en 2019/20, qui a représenté une part des produits d'environ 5,0 \$ et du bénéfice de 2,0 \$ des activités locatives.

c) Loyers variables :

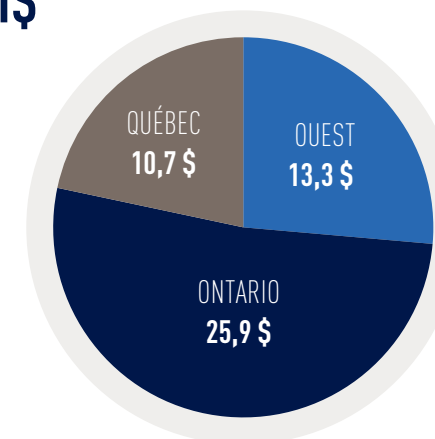
Le loyer variable ou en pourcentage des grands locataires et l'exploitation des stationnements de la Société ont diminué par rapport à l'exercice précédent en raison de la baisse du volume d'affaires et des fermetures temporaires causées par la pandémie de COVID-19.

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

TOTAL 2020/21
32,4 M\$



TOTAL 2019/20
49,9 M\$



La Société a accusé une perte de 3,4 \$ (10,6 %) au terme des activités de location pour l'exercice. Le bénéfice brut de location au cours de l'exercice précédent était de 10,0 \$ (20,1 %). Le principal facteur de la baisse des produits est l'allègement du loyer accordé par la Société. Par rapport à l'exercice précédent, les coûts d'exploitation

ont diminué de 4,0 \$ au cours de l'exercice. Les coûts de location variables ont été réduits pour compenser partiellement la baisse des revenus; cependant, une partie importante des coûts de location sont fixes et n'ont pas pu être évités.

4) INTÉRÊTS ET PRODUITS DIVERS

Les intérêts et les produits divers de 6,2 \$ pour l'exercice comprennent principalement des intérêts sur les placements à court terme, la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les créances à long terme, ainsi que des dons et des produits de parrainage de la SVPM. Les principaux facteurs de la diminution des produits pour l'exercice, comparativement à l'exercice précédent, sont la baisse des soldes de trésorerie, la baisse des taux d'intérêt sur ces soldes et la renégociation de certains contrats de commandite à la SVPM à la lumière des répercussions de la COVID-19.

DIVERS

FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS

Les frais généraux et administratifs de 31,4 \$ pour l'exercice étaient inférieurs à ceux de l'exercice précédent de 2,0 \$, surtout en raison des diverses mesures de maîtrise des coûts.

IMPÔTS

La Société a bénéficié de recouvrements d'impôts sur le revenu en raison de la perte imposable pour l'exercice. Le taux d'imposition effectif pour l'exercice était de 18,0 %. La différence de taux entre le taux d'imposition effectif consolidé et le taux pondéré consolidé prévu par les dispositions législatives est surtout attribuable aux taux futurs pour certains actifs d'impôts différés qui devraient être inférieurs aux taux actuels prévus par les dispositions législatives.

SITUATION FINANCIÈRE

ACTIFS

Au 31 mars 2021 et au 31 mars 2020, la valeur comptable du total des actifs s'établissait respectivement à 1 178,3 \$ et à 1 214,2 \$. Le tableau suivant présente un résumé des actifs de la Société :

	31 mars 2021	31 mars 2020
Trésorerie et équivalents de trésorerie	383,8 \$	462,6 \$
Stocks	413,0	383,9
Immobilisations corporelles	139,8	141,6
Actifs d'impôts différés à recouvrer	97,3	94,1
Créances à long terme	61,6	59,9
Immeubles de placement	29,9	28,5
Créances clients et autres actifs	52,9	43,6
Total	1 178,3 \$	1 214,2 \$

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La Société continue de maintenir des niveaux élevés de liquidités afin d'être en mesure de réagir à des occasions et à des risques possibles qui pourraient nécessiter des sommes importantes de liquidités immédiates. Au 31 mars 2021, les soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières, totalisaient 383,8 \$.

La Société s'est servie des soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour financer sa perte nette pour l'exercice de 20,8 \$, qui découle principalement de sa division Attractions. La Société continue également d'investir dans ses actifs, plus particulièrement ses projets d'aménagement immobilier, qui sont susceptibles de générer un solide rendement financier à court et à moyen terme. Pendant l'exercice, la Société a investi plus de 81,0 \$ dans ses actifs, tout en versant une contribution sous forme d'un dividende de 10,0 \$ à son actionnaire.

La Société a des billets à ordre à court terme payables de 154,8 \$ dus à d'anciens détenteurs de biens immobiliers, qui sont payables à vue. La Société utilisera sa trésorerie et ses équivalents de trésorerie pour s'acquitter de ces obligations selon les besoins.

La stratégie de placement de la Société consiste à optimiser, et non à maximiser, le rendement financier de sa trésorerie et de ses équivalents de trésorerie. Étant donné la nature du passif de la Société, en particulier son passif à court terme, il est important que les placements de la Société fournissent un degré élevé de liquidité et protègent le capital contre l'érosion.

STOCKS

Les stocks de la Société incluent 105,5 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement (31 mars 2020 – 105,6 \$), 307,5 \$ de biens immobiliers en voie d'aménagement (31 mars 2020 – 278,3 \$) et 0 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (31 mars 2020 – 0 \$).

Les biens immobiliers destinés à l'aménagement futur se trouvent à divers stades de planification en date du 31 mars 2021. La Société s'attend à ce qu'une tranche de près de 100,0 \$ de ces stocks soit classée comme des biens immobiliers en voie d'aménagement au cours des douze prochains mois après l'obtention de diverses approbations.

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

La Société a engagé des dépenses de 62,1 \$ au cours de l'exercice, comparativement à 49,2 \$ pour l'exercice précédent. Les dépenses liées aux stocks varient d'un exercice à l'autre, selon les dépenses requises et prévues pour les biens en question dans le but de les préparer pour les vendre.

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

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

Il y a eu des acquisitions d'immobilisations de 15,7 \$ pour l'exercice, comparativement à 14,2 \$ pour l'exercice précédent. Les dépenses en immobilisations fluctuent d'une période à l'autre, selon les sommes requises et prévues pour les immobilisations corporelles.

Il y a eu amortissement des charges non monétaires de 12,3 \$ au cours de l'exercice, comparativement à 11,1 \$ pour l'exercice précédent. Ces dépenses excluent les frais de réparation et d'entretien.

ACTIF D'IMPÔTS DIFFÉRÉS À RECOUVRER

L'actif d'impôt différé à recouvrer de 97,3 \$ est principalement attribuable aux différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et celle des passifs aux fins de présentation de l'information financière et qui est inférieure à la valeur utilisée à des fins fiscales pour les terrains de Downsview.

Pendant l'exercice, l'actif d'impôt différé à recouvrer a augmenté de 3,2 \$. Cette augmentation résulte de pertes autres que des pertes en capital additionnelles et de différences temporaires à l'égard des immobilisations corporelles, qui ont été partiellement compensées par la vente d'un terrain assortie d'un actif d'impôt différé important.

L'actif d'impôt différé 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 61,6 \$ 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, de même que certains biens à PDP.

PASSIFS 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 2021	31 mars 2020
Facilités de crédit	29,2 \$	37,5 \$
Effets à payer	420,0	406,0
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	26,9	31,9
Provisions	29,7	24,0
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	9,2	8,2
Produits différés	7,7	7,5
Passifs d'impôts et autres passifs	0,5	13,3
Total du passif	523,2 \$	528,4 \$
Surplus d'apport	181,2	181,2
Résultats non distribués	473,9	504,6
	655,1	685,8
Total des passifs et des capitaux propres	1 178,3 \$	1 214,2 \$

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 2021, PDP avait utilisé 42,5 \$ (31 mars 2020 – 50,9 \$), dont 13,3 \$ (31 mars 2020 – 13,4 \$) avaient servi à garantir des lettres de crédit en cours. Les emprunts de la facilité de crédit

CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS

Les créances clients et autres actifs incluent la partie courante des impôts à recouvrer, des loyers à recevoir, des créances diverses, des actifs payés d'avance et les stocks de la Tour CN. La hausse par rapport au 31 mars 2020 est surtout attribuable à la charge d'impôts recouvrable à court terme par suite d'une perte imposable pour l'exercice.

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. Pendant l'exercice, la Société a augmenté de 8,4 \$ le crédit disponible, par suite des remboursements en espèces versés à l'égard de la facilité de crédit.

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 2021, la SIC avait utilisé 25,9 \$ (31 mars 2020 – 24,9 \$) comme garantie pour des lettres de crédit en cours.

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

EFFETS À PAYER

Les effets à payer sont émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont remboursables au gouvernement du Canada selon la première des dates suivantes dans la plupart des cas : à leur échéance (entre 2021 et 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir de reporter les montants qui sont exigibles et remboursables. Tous les effets ne portent pas intérêt. À des fins de comptabilité, les effets doivent être évalués à leur juste valeur à l'acquisition, et, par conséquent, un effet à payer peut être escompté, en fonction des caractéristiques précises des effets à payer (voir section « Estimations comptables critiques »), ce qui peut entraîner des intérêts débiteurs sans effet sur la trésorerie.

Au cours de l'exercice, la Société n'a effectué aucun paiement à d'anciens détenteurs de biens immobiliers sur des billets à ordre à court terme.

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

EFFETS À PAYER Exercices se terminant le 31 mars

2022	154,8 \$
2023	1,0
2024	18,0
2025	25,8
2026	36,3
Exercices ultérieurs	203,5
Total partiel	439,4 \$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques	19,4 \$
Total	420,0 \$

DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont inférieures au solde du 31 mars 2020, ce qui s'explique principalement par l'effet temporel. Dans tous les cas, il s'agit de dettes fournisseurs et de charges à payer engagées dans le cours normal des activités. La Société continue de payer ses fournisseurs de manière conforme aux modalités de paiement.

PROVISIONS

Les provisions représentent des obligations de la Société dont l'échéance ou le montant est incertain. Elles sont constituées en grande partie des frais pour achever les projets de biens immobiliers vendus ainsi que des paiements en remplacement d'impôt que la Société conteste. Au cours de l'exercice, la Société a dépensé 1,5 \$ afin de mener à bien les obligations au titre des travaux d'infrastructure sur des projets de biens immobiliers précédemment vendus, tout en versant un montant supplémentaire de 4,6 \$ par suite de la vente d'un bien pendant l'exercice en cours.

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 versés 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 ainsi que les produits divers que la Société n'a pas encore gagnés.

PASSIFS D'IMPÔTS ET AUTRES PASSIFS

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

RESSOURCES, RISQUES ET RELATIONS

RESSOURCES EN CAPITAL ET LIQUIDITÉS

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

Les ressources en capital dont dispose la Société au 31 mars 2021 et au 31 mars 2020 sont les suivantes :

RESSOURCES EN CAPITAL	31 mars 2021	31 mars 2020
Trésorerie et équivalents de trésorerie	383,8 \$	462,6 \$
Facilités de crédit restantes ¹	57,5	49,1
Total	441,3 \$	511,7 \$

¹ Les montants représentent le montant maximum des emprunts en espèces qui peuvent être effectués dans le cadre des facilités de crédit actuelles.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie de la Société ont diminué de 78,8 \$ au cours de l'exercice, ce qui s'explique principalement par :

- La perte nette de 20,8 \$;
- Des investissements de 62,1 \$ dans l'inventaire des biens immobiliers et de 19,4 \$ en immobilisations corporelles et en immeubles de placement;
- Un versement de dividende de 10,0 \$ à l'actionnaire de la Société;
- Des remboursements en espèces nets de 8,3 \$ à l'égard des facilités de crédit.

Cette diminution a été partiellement compensée par :

- Les charges non monétaires, comme l'amortissement et le coût des ventes immobilières, comprises dans la perte nette de la Société.

L'excédent net du fonds de roulement de la Société au 31 mars 2021 et au 31 mars 2020 est le suivant :

EXCÉDENT DU FONDS DE ROULEMENT	31 mars 2021	31 mars 2020
Trésorerie et équivalents de trésorerie	383,8 \$	462,6 \$
Autres actifs à court terme	91,6	94,5
Total des actifs à court terme	475,4 \$	557,1 \$
Partie courante des effets à payer	154,8	161,0
Autres passifs à court terme	89,7	112,1
Total des passifs à court terme	244,5 \$	273,1 \$
Excédent net du fonds de roulement	230,9 \$	284,0 \$

La Société a utilisé sa facilité de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 25,9 \$ (31 mars 2020 – 24,9 \$) arrivant à échéance le 31 mars 2021. La Société a renouvelé la facilité de crédit selon des modalités raisonnables avec son fournisseur de services financiers actuel.

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

- Financer les déficits d'exploitation des attractions de la Société;
- Financer les charges récurrentes, dont les éventuels déficits d'exploitation pour les activités de location;
- Gérer les facilités de crédit courantes;
- Financer l'aménagement continu des stocks et des biens de placement;

- Financer les exigences de fonds afin de maintenir et d'améliorer ses immobilisations corporelles;
- Financer les activités d'investissement, lesquelles peuvent inclure :
 - des acquisitions de biens immobiliers,
 - remboursements de billets,
 - des dépenses en immobilisations discrétionnaire;
- Effectuer des distributions à son seul actionnaire.

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

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

GESTION DES RISQUES

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

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

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

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

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

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

RISQUES ET INCERTITUDES

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

COVID-19

Le 11 mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a déclaré que la COVID-19 était une pandémie. Depuis, la COVID-19 a provoqué d'importantes perturbations économiques et sociales pour de nombreuses entreprises, y compris la Société. La durée et les répercussions de la pandémie de COVID-19 sur la Société restent inconnues. Il n'est donc pas possible d'estimer de manière fiable la durée et la gravité des répercussions à court terme de la COVID-19 sur les résultats financiers et les activités de la Société ni de savoir si la COVID-19 entraînera des conséquences importantes à plus long terme sur les activités de la Société.

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

La Société examine de manière continue tous ses plans d'affaires et ses budgets, tant d'un point de vue opérationnel que financier, afin de déterminer les mesures appropriées à mettre en œuvre pour

faire face à la pandémie. Ces mesures peuvent inclure un éventuel report de l'investissement en capital et d'autres mesures prudentes de maîtrise des coûts.

La réponse de la Société à la pandémie de COVID-19 est guidée par les autorités de santé publique en ce qui concerne ses bureaux, ses opérations et ses projets. La Société continue d'agir selon les directives fournies par les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux pour contrôler la propagation de la COVID-19. La Société continue de surveiller étroitement les activités commerciales et peut prendre d'autres mesures en réponse aux directives des gouvernements et des autorités de santé publique ou dans l'intérêt des employés, des visiteurs, des locataires, des fournisseurs ou d'autres parties prenantes, le cas échéant. Ces changements et tout autre changement dans les opérations en réponse à la COVID-19 pourraient avoir un impact important sur les résultats financiers de la Société.

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

Au début octobre, bon nombre de gouvernements provinciaux ont réagi à la hausse des cas de COVID-19 par un resserrement des restrictions en vue de lutter contre la propagation de COVID-19. En raison de la hausse constante du nombre de cas à la fin du mois de décembre, certaines provinces ont réagi en resserrant davantage les restrictions à la fin décembre et au début janvier 2021.

En mai 2021, on observait des tendances positives pour un bon nombre d'indicateurs de performance clés utilisés par les gouvernements et les agences de santé publique en vue d'évaluer le succès rencontré par les activités d'atténuation pour combattre la pandémie, en plus de les aider à définir les prochaines étapes. Compte tenu de ces tendances positives, plusieurs provinces ont dévoilé des stratégies de réouverture, qui laissent entrevoir l'assouplissement de certaines restrictions dans un très proche avenir.

Les restrictions et directives énoncées par les gouvernements et les agences de santé publique, ainsi que les protocoles additionnels que la Société pourrait mettre en œuvre pour réduire davantage les risques pour la santé et la sécurité de ses employés, visiteurs, locataires, fournisseurs et autres intervenants, continueront à modifier son mode de fonctionnement, ce qui aura une incidence sur ses résultats financiers.

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

La vaccination au Canada est une étape clé vers l'atteinte d'une immunité collective, qui est susceptible de favoriser l'assouplissement des restrictions et, éventuellement, de rehausser les perspectives économiques en vue d'une croissance à moyen terme. Compte tenu des prévisions actuelles du programme de vaccination, l'immunité collective prendra encore plusieurs mois, mais la vaccination vient accroître la probabilité d'une récupération rapide de l'économie canadienne.

Les programmes de vaccination internationaux, en particulier aux États-Unis d'où proviennent la plupart des touristes étrangers de la Société, et le succès de ces programmes joueront un rôle important dans la rapidité du retour du tourisme international au Canada. Le succès de ces

programmes, ainsi que les contrôles et restrictions supplémentaires potentiels aux frontières, une fois les interdictions de voyager levées, pourraient avoir un impact significatif sur les dépenses du tourisme international au Canada.

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

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

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

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

RISQUES MACROÉCONOMIQUES GÉNÉRAUX

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

Comme mentionné ci-dessus, la COVID-19 a eu un impact considérable sur l'économie. Comme la Banque du Canada l'a mentionné dans ses *Rapports sur la politique monétaire* pour 2020 et le début de 2021, la pandémie de COVID-19 a eu, et continue d'avoir, un effet considérable sur l'activité économique et le marché de l'emploi au Canada. La COVID-19 s'est propagée globalement et rapidement, et pour la contenir, les gouvernements ont introduit des mesures de santé publique qui ont réduit l'activité économique. Ces mesures de santé publique,

ainsi que le virus lui-même, ont provoqué un déclin économique rapide et marqué, qui a eu des répercussions sur les économies canadienne et mondiale, entraînant des pertes généralisées d'emplois et de revenus commerciaux.

Dans son *Rapport sur la politique monétaire* d'avril 2021, la Banque du Canada signale que l'économie canadienne s'est révélée fort résiliente pendant le premier trimestre de 2021, comme en témoigne l'innovation démontrée par les entreprises afin de poursuivre leurs activités malgré les restrictions et la volonté des consommateurs à s'adapter à la situation. Même si une grosse troisième vague de COVID-19 au pays a mené à l'imposition de nouvelles mesures de confinement, il semble y avoir un optimisme prudent inspiré par le lancement des campagnes de vaccination, un fort soutien politique, la demande étrangère et la hausse du prix des marchandises. Pour toutes ces raisons, la Banque du Canada entrevoit une croissance économique de l'ordre de 6,5 % en 2021 au Canada (prévisions de janvier 2021 – 4,0 %), une nouvelle encourageante et de bon augure par suite du repli économique de 5,5 % en 2020. Comme pour toute prévision, mais encore plus à cette époque incertaine marquée par la COVID-19, ces estimations sont particulièrement sensibles à un changement radical pour bon nombre de raisons.

En mars 2021, le taux de chômage canadien a diminué pour se situer à 7,5 %, comparativement à 8,2 % en février 2021. Le taux en mars 2021 était plus de six points de pourcentage moins élevé que le taux enregistré en mai 2020, le taux de chômage le plus élevé enregistré au Canada à ce jour. Le taux de chômage en mars 2021 est le taux le moins élevé depuis février 2020, mais il est toujours près de deux points de pourcentage plus élevé que le taux qui avait cours au début de l'année 2020. Selon les prévisions générales, le taux de chômage canadien pour 2021 se situera autour de 7,5 %.

Les perspectives globales pour 2021, aussi difficile qu'il soit de les prévoir en raison de l'incertitude actuelle, font état d'une reprise et d'une croissance

économique lentes et cahoteuses. Le succès du programme de vaccination constituera un aspect clé de la reprise économique. L'estimation de la croissance prévue de l'économie canadienne varie, mais tous prévoient, de façon générale, une année de croissance positive, avec une estimation de la croissance du produit intérieur brut en 2021 variant entre 5,5 % et 6,5 %. Il est également important de noter que la reprise économique prévue pour 2021 peut varier d'une province à l'autre, car chaque province est confrontée à ses propres défis pour lutter contre les effets de la COVID-19.

La Banque du Canada a soutenu l'économie et le système financier en prenant la mesure sans précédent d'abaisser le taux de financement à un jour de 150 points de base cumulés pour le ramener à 0,25 % en mars 2020, ce que la Banque du Canada considérait comme son plancher pour le moment. Encouragée par les prévisions de forte croissance économique dans son *Rapport sur la politique monétaire* d'avril 2021, la Banque du Canada a annoncé qu'elle ne prévoyait pas hausser son taux de financement à un jour avant la reprise de l'économie, soit peut-être la deuxième moitié de 2022, ce qui est plus tôt que sa prévision antérieure d'au moins 2023.

La vitesse et la vigueur possibles de la reprise après la pandémie restent incertaines, mais l'élan de la vaccination et la tendance positive des indicateurs de performance clés suscitent l'optimisme au pays.

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

RISQUES RELATIFS À LA DIVISION IMMOBILIER

En raison de sa nature, l'immobilier comporte généralement des risques et chaque bien immobilier est exposé à des risques selon son caractère particulier, son emplacement et le calendrier du cycle d'aménagement. Certains frais importants, dont l'impôt foncier, les charges d'entretien et

d'assurance et les autres charges connexes, doivent être engagés sans égard à la conjoncture de la région où se trouve le bien immobilier, mais le moment des autres dépenses importantes est discrétionnaire, et elles peuvent être différées.

En raison de l'incertitude à laquelle l'économie est confrontée, les décisions des consommateurs en matière de dépenses, qui incluent les acheteurs de biens immobiliers ou les investissements, sont fortement influencées. Le marché immobilier canadien, après un bref accroc au début de 2020, est resté très actif pendant la pandémie de COVID-19. Dans son communiqué d'avril 2021, l'Association canadienne de l'immeuble (l'« ACI ») a annoncé que les ventes résidentielles enregistrées au Canada en mars 2021 étaient 76 % plus élevées sur douze mois. En fait, c'est en mars 2021 qu'a été enregistré le nombre le plus élevé de biens résidentiels ayant changé de mains de l'histoire, avec plus de 77 000. En outre, l'ACI a aussi indiqué que le prix moyen des maisons à l'échelle nationale au Canada avait augmenté d'environ 31,6 % par rapport à la même période l'an dernier.

Le fort rebond des ventes et des prix de l'immobilier est principalement dû à plusieurs facteurs, notamment : la réaffectation du revenu discrétionnaire pour l'achat d'une maison; la baisse des taux d'intérêt; les mesures gouvernementales de soutien au revenu sans précédent et la quantité de stocks disponible la plus faible jamais enregistrée. En mars 2021, les stocks disponibles moyens étaient de 1,7 mois au pays et, dans certains marchés, la moyenne n'était que de quelques semaines. En guise de contexte, la moyenne à long terme des stocks disponibles est de cinq mois.

Dans son *Évaluation du marché de l'habitation* de mars 2021, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») a indiqué que le marché de l'habitation canadien affiche toujours « un degré modéré de vulnérabilité ». En appui à cette cote, la SCHL mentionne que la hausse générale des activités de vente au Canada, assortie d'une faiblesse continue de l'offre, stimule une forte

accélération des prix qui n'est pas compatible avec les facteurs fondamentaux sous-jacents et aggrave les déséquilibres déjà présents. Avec les activités de vente à des sommets inégalés et l'incapacité des nouvelles inscriptions à garder le rythme, le ratio des activités des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions a grimpé à 76 % au Canada au quatrième trimestre, en hausse par rapport à 73 % et à 62 % au deuxième et troisième trimestre, respectivement. Il en résulte une flambée des prix, une baisse des stocks et une exacerbation possible des problèmes d'abordabilité auxquels bon nombre de marchés canadiens sont déjà confrontés.

La SCHL mentionne dans son *Évaluation du marché de l'habitation* de mars 2021 que des disparités régionales demeurent, mais que le degré de vulnérabilité dans bon nombre de marchés clés s'est accru depuis son rapport de décembre 2020. Selon les évaluations, les marchés de l'habitation de Toronto, d'Ottawa et d'Halifax, des villes où la Société détient des projets d'aménagement immobilier, ont vu leur degré de vulnérabilité augmenter pour atteindre un degré élevé, comparativement à un degré modéré de vulnérabilité dans le rapport de décembre 2020. De plus, l'évaluation de la vulnérabilité des marchés d'Edmonton et de Calgary est passée de faible à modérée. Les raisons qui expliquent la hausse du degré de vulnérabilité dans chaque marché de l'habitation varient.

L'évaluation du marché de Toronto est passée à un degré élevé de vulnérabilité compte tenu des signes d'accélération de la croissance des prix et de stocks excédentaires. Une accélération des prix préoccupante a été détectée dans le segment des immeubles de faible hauteur avec une forte hausse des prix au quatrième trimestre poussée par la forte demande et la faiblesse de l'offre. Le segment des appartements construits expressément pour la location avec la hausse du taux d'inoccupation, qui s'explique en partie par les pertes d'emploi, les restrictions touchant l'immigration et les changements d'ordre réglementaire visant la location à court terme, suscite des inquiétudes liées aux stocks excédentaires.

Le marché de l'habitation d'Ottawa affiche un degré élevé de vulnérabilité globale qui est attribuable à une évaluation de risque modéré pour les quatre indicateurs de la SCHL (surchauffe, accélération des prix, surévaluation et stocks excédentaires). Les cotes de surévaluation et des stocks excédentaires ont été rehaussées au quatrième trimestre. La hausse opérée pour ces indicateurs s'appuie sur des raisons qui ressemblent fortement à celles invoquées pour Toronto. La croissance rapide à deux chiffres des prix, malgré le ralentissement de l'économie, et le taux d'inoccupation élevé sont les principaux moteurs de cette hausse.

Sur le marché de l'habitation d'Halifax, l'évaluation globale est passée de modérée à élevée, poussée par la surévaluation et le prix actuel du logement qui ne sont pas soutenus par des facteurs fondamentaux sous-jacents.

Les principaux marchés de l'habitation de l'Alberta, d'Edmonton et de Calgary, ont vu leur degré de vulnérabilité générale passer de faible à modéré au quatrième trimestre. La SCHL a mentionné des inquiétudes liées à la surévaluation à Edmonton découlant d'un écart de prix persistant et continu par rapport aux indicateurs des facteurs fondamentaux sous-jacents qui dépasse le seuil de la SCHL. À Calgary, le niveau élevé de vulnérabilité des stocks excédentaires s'est traduit par une hausse globale. Le taux d'inoccupation pour le segment des appartements construits expressément pour la location a augmenté rapidement, sous l'impulsion d'une baisse de l'immigration et d'un taux de chômage plus élevé.

À Vancouver, le marché de l'habitation continue d'afficher un degré de vulnérabilité modéré. Au quatrième trimestre, le degré de vulnérabilité associé aux stocks excédentaires est passé de faible à modéré, en raison du faible taux d'immigration à Vancouver qui entraîne une hausse des taux d'inoccupation.

La cote modérée attribuée au marché de l'habitation de Montréal est restée inchangée par rapport au trimestre précédent, et aucun des indicateurs clés sous-jacents de la SCHL n'a changé. L'accélération

des prix et la surchauffe s'accompagnent toujours d'un degré de vulnérabilité modéré.

St. John's est le seul autre marché de l'habitation dans lequel la Société détient des biens immobiliers importants. La SCHL est d'avis que ce marché affiche un faible degré de vulnérabilité en général, ainsi que pour chacun des quatre indicateurs.

Comme il est mentionné plus haut, les taux d'intérêt devraient demeurer peu élevés et, par conséquent, les taux hypothécaires devraient également rester relativement bas dans un avenir prévisible. Il convient également de noter qu'à compter du 1^{er} juin 2021, le Bureau du surintendant des institutions financières, qui est l'organisme fédéral qui régleme les institutions financières, a resserré les règles relatives pour les acheteurs de maison ayant des prêts hypothécaires non assurés. La plupart des analystes ne s'attendent pas à ce que cette mesure ait un impact significatif sur le marché canadien du logement, mais plutôt sur un petit groupe d'acheteurs.

De manière générale, les perspectives pour le marché de l'habitation canadien sont une variabilité dans tout le pays; il existe des risques et des incertitudes d'importance, notamment dans certains marchés locaux, comme Vancouver, Edmonton, Calgary, Toronto et Ottawa, où la Société détient des biens immobiliers.

À la fin de mars 2021, Colliers rapportait un taux d'inoccupation des bureaux au Canada d'environ 11,4 %, ce qui correspond à une hausse par rapport au taux d'inoccupation de 8,0 % et plus de mars 2020. Cette hausse s'explique surtout par l'augmentation des sous-locations mises en marché en raison des entreprises qui réévaluent leurs besoins en matière d'espaces de bureaux en réaction à la COVID-19 et la tendance à offrir plus de travail à distance. Certains sont d'avis qu'avec les campagnes de vaccination, les employés commenceront à revenir au bureau, ce qui favorisera une baisse du taux d'inoccupation et des sous-locations. À l'opposé, Colliers a signalé que le taux d'inoccupation des locaux industriels au Canada

restait très bas à 1,9 % en mars 2021, en baisse comparativement à 2,2 % en décembre 2020 et inférieur au taux d'inoccupation de 0,2 % en mars 2020.

Outre l'impact de la COVID-19, les prix du pétrole peuvent avoir des répercussions importantes sur l'économie canadienne. Les prix du pétrole, en particulier l'escompte sur les prix du pétrole canadien, jouent un rôle considérable dans l'économie à Terre-Neuve-et-Labrador, en Saskatchewan et en particulier en Alberta, y compris sur la demande de logements, en raison des répercussions négatives sur l'emploi et le revenu des ménages. Les prix de référence du pétrole, qui se négociaient autour de 65 \$ US le baril le 4 mai 2021, demeurent le facteur de risque et d'incertitude le plus important, limitant la croissance, surtout en Alberta. Le prix du pétrole canadien a oscillé entre 20 \$ US et 55 \$ US le baril au cours des 12 derniers mois et il se négocie actuellement à environ 52 \$ US le baril. Les prix de référence et les prix du pétrole canadien affichaient une tendance à la hausse au cours des trois derniers mois. Ce n'est pas seulement le prix du baril qui est important; il en va de même de la différence entre les prix de référence du pétrole et les prix du pétrole canadien ainsi que de la demande. L'écart entre les prix de référence du pétrole et les prix du pétrole canadien est resté relativement constant au cours des trois derniers mois, à environ 12 \$ US le baril. Il est important de noter que les problèmes actuels liés aux pipelines peuvent avoir un impact sur les prix du pétrole, la demande ainsi que l'écart entre le prix de référence et le prix du pétrole canadien. L'Energy Information Administration des États-Unis a signalé que la consommation de pétrole à l'échelle mondiale avait baissé de 9 % en 2020, mais qu'elle devrait rebondir en 2021 avec une augmentation de 6 %, suivie d'une augmentation de 4 % en 2022 par suite de la relance économique mondiale.

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

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

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

RISQUES RELATIFS À LA DIVISION ATTRACTIONS

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

Les efforts déployés par les organismes gouvernementaux, les organismes de santé et d'autres acteurs pour contenir la COVID-19 ou remédier à ses effets auront une incidence importante sur l'industrie du tourisme. Ces efforts comprennent la restriction des voyages nationaux et internationaux non essentiels afin d'atténuer l'impact de la COVID-19, ainsi que des mesures de distanciation physique et des limitations des rassemblements de groupes. La durée de ces efforts d'atténuation et le plan de suppression progressive des restrictions sont incertains et pourraient avoir des répercussions importantes sur les attractions de la Société.

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

Dans le document *Revisiter le tourisme* publié en mars 2021, Destination Canada (« DC ») indique que la demande touristique a baissé de plus de 35 % en 2020, comparativement à 2019, et que, en décembre 2020, les emplois dans le secteur

du tourisme avaient diminué d'environ 25 % au Canada, comparativement au mois de décembre 2019. Selon les projections de DC, en 2021, le secteur touristique canadien sera en croissance, avec une hausse de la demande pour le tourisme de près de 30 %, comparativement à 2020. DC prévoit une croissance modeste de l'emploi dans le secteur touristique canadien, par rapport à 2020. Le rapport indique que les Canadiens veulent voyager et qu'il y aura une réaffectation probable des voyages à l'étranger vers les voyages intérieurs en 2021 en raison de la santé publique, des restrictions de voyage et de la perception du tourisme. Cette évolution, du moins à court terme, pourrait obliger les entreprises touristiques à recentrer leurs efforts vers les cibles locales.

Les voyages à destination du Canada continuent de subir d'importantes répercussions. En 2019, les arrivées internationales se sont chiffrées à 32,4 millions, soit environ 2,7 millions par mois. Depuis mars 2020, le début de la pandémie, la moyenne mensuelle est d'environ 0,1 million par mois, ce qui correspond à environ 4 % de la moyenne de 2019.

Dans ses dernières prévisions de la demande de novembre 2020 – selon le meilleur scénario de Destination Canada, qui prévoyait une réouverture des frontières en janvier 2021, ce qui n'a pas été le cas –, Destination Canada s'attendait à un rebond du secteur touristique de l'ordre de 41 %, comparativement à 2020 (ce qui reste 46 % inférieur à 2019); les emplois du tourisme auraient été en hausse de 30 % en 2021, pour un retour au niveau de 2019 prévu en 2024. Dans des scénarios plus probables qui entrevoient une réouverture des frontières en avril 2021 et en octobre 2021, le rebond est sensiblement moins spectaculaire, comme il faut s'y attendre. Si la réouverture était survenue en avril 2021, ce qui n'a pas été le cas, le rebond du secteur pour 2021 aurait été de 20 %, et la croissance de l'emploi de 11 %, pour un retour au niveau de 2019 prévu en 2025. Si la réouverture survient en octobre 2021, la croissance du secteur serait de 4 %, avec une perte additionnelle de 3 %

des emplois, et un retour au niveau de 2019 qui se ferait attendre jusqu'en 2026.

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

En mars 2020, des restrictions frontalières entre le Canada et les États-Unis ont été mises en place, interdisant tout voyage transfrontalier non essentiel. Ces restrictions demeurent en vigueur depuis l'annonce récente que la frontière canado-américaine ne rouvrira pas avant le 21 juin 2021. Le gouvernement canadien a continué d'accroître les mesures sanitaires aux aéroports et aux postes frontaliers terrestres pour atténuer le risque de propagation de la COVID-19 et de ses nouveaux variants au Canada. On s'attend à ce que ces restrictions soient éventuellement assouplies, mais on ne sait pas quand ni dans quelle mesure.

Les taux de change peuvent avoir une incidence sur le nombre de touristes internationaux que le Canada, les marchés locaux et les attractions de la Société peuvent attirer une fois les restrictions assouplies et les frontières rouvertes. Le taux au 4 mai 2021 était de 1,00 \$ US = 1,23 \$, ce qui est sensiblement supérieur à celui de l'an dernier (1,00 \$ US = 1,40 \$). Il semble y avoir consensus parmi les analystes que le taux de change entre le dollar canadien et le dollar américain restera relativement stable pour le reste de 2021.

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

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

L'économie locale, et plus particulièrement la baisse des dépenses discrétionnaires en raison des répercussions de la COVID-19 sur l'emploi, pourraient créer des défis.

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

RISQUES EN MATIÈRE DE CYBERSÉCURITÉ

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

peuvent entraîner des conséquences négatives, notamment des coûts de correction d'erreurs, un manque à gagner, des litiges et une atteinte à la réputation.

Afin de protéger ses renseignements, la Société investit dans des technologies et dans la formation de son personnel et examine continuellement ses stratégies d'atténuation en fonction des pratiques exemplaires de l'industrie. Au fur et à mesure de l'évolution du risque pour la cybersécurité et de la cybercriminalité, la Société devra peut-être modifier ses stratégies et ses investissements. La Société continuera d'investir dans de nouvelles technologies, de réinvestir dans la formation de son personnel et d'examiner, avec l'aide de spécialistes indépendants, la maturité de sa cybersécurité, son évaluation des risques, sa reprise après sinistre et ses techniques de prévention et de détection.

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

RISQUES RELATIFS AUX TAUX D'INTÉRÊT ET AU FINANCEMENT

La Société juge qu'elle a géré efficacement le risque de taux d'intérêt. Ses effets à payer ne portent pas intérêt et sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance (entre 2021 et 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien immobilier.

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

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

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

RISQUE DE CRÉDIT

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

La Société a tenté de réduire ce risque en limitant son exposition à un seul locataire ou secteur d'activité, et en effectuant des évaluations de crédit pour tous ses nouveaux contrats de location et transactions de crédit. Elle atténue également ce risque en signant des contrats de location à

long terme à échéances variables. Le risque de crédit sur les ventes de terrains est atténué par des exigences rigoureuses en matière de dépôt minimum, la vente de terrains au comptant et la garantie du bien immobilier sous-jacent jusqu'à ce que l'acheteur ait respecté toutes les conditions financières de l'accord de vente.

Les comptes clients de la Société comprennent presque exclusivement des soldes exigibles. La Société effectue fréquemment un examen de ses créances et, au besoin, établit une provision appropriée pour les créances douteuses. Au 31 mars 2021, le solde des loyers à recevoir et des créances diverses s'élevait à 40,0 \$ (31 mars 2020 – 35,1 \$), qui ont été pour l'essentiel recouverts à mesure qu'ils devenaient exigibles.

En raison de la COVID-19 et du ralentissement économique qui en résulte, certains locataires pourraient éprouver des difficultés financières à respecter leurs obligations de location à l'avenir. En conséquence, la Société a travaillé avec certains locataires pour offrir diverses formes d'allègement du loyer, le cas échéant. Sinon, la Société attend des locataires qu'ils respectent les termes de leurs contrats de location respectifs. La Société surveille en permanence ses locataires et ses créances clients afin de détecter tout montant d'arriérés et, le cas échéant, prendra les mesures appropriées pour recouvrer les montants en souffrance.

La Société a des créances à long terme, ne portant pas intérêt, de 60,7 \$ dues par des partenaires de coentreprise tiers. En février 2020, la Société et ses partenaires ont signé des accords qui prévoyaient que la Société aurait un droit de bénéficiaire sur les biens vendus à ses partenaires à des dates ultérieures. Les montants seront perçus à la première des deux dates suivantes : la vente des biens immobiliers liés à chaque créance à long terme ou les dates d'expiration prévues dans les accords. Si les montants n'étaient pas perçus lors de la vente des biens, la Société conserverait sa participation. Toutefois, la Société prévoit le recouvrement des créances à long terme lorsqu'elles deviennent exigibles.

RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

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

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

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

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

AUTRES RISQUES IMPORTANTS

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

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

des spécialistes indépendants pour examiner ses mesures de sécurité et sûreté, et en examinant, en mettant à jour et en mettant à l'épreuve ses protocoles de sécurité.

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

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

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

GARANTIES ET ÉVENTUALITÉS

La Société peut être éventuellement partie à des litiges et réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités. Le portefeuille immobilier et les acquisitions possibles de la Société auprès du gouvernement peuvent être touchés par des revendications territoriales autochtones. La Société continue de collaborer avec divers organismes gouvernementaux afin de contribuer à l'établissement d'un processus permettant de lui transférer des biens immobiliers excédentaires. Les engagements et les éventualités sont présentés dans les notes 12 et 13 aux états financiers consolidés de l'exercice terminé le 31 mars 2021.

PARTIES LIÉES

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

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

<i>Exercice se terminant le 31 mars</i>	2021	2020
Ventes immobilières	27,6 \$	4,6 \$
Location, location à bail et produits divers	1,1	1,8
Acquisition de biens immobiliers au moyen d'effets à payer ne portant pas intérêt (montant du capital)	7,6	1,8
Remboursement d'effets à payer	-	23,9
Dividende versé à l'actionnaire	10,0	30,0

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

<i>Au 31 mars</i>	2021	2020
Créances clients nettes et autres créances de ministères et organismes fédéraux	1,5 \$	2,3 \$
Effets à payer	420,0	406,0

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

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

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

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

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

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

B) PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES

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

En mai 2020, le CNCI a publié une modification de la norme IFRS 16 *Contrats de location* qui offre aux preneurs une exemption d'évaluer si un allègement au titre d'un loyer accordé en raison de la pandémie de COVID-19 constitue

une modification d'un contrat de location et fournit une aide tangible aux preneurs pour la comptabilisation de ces allègements de loyer liés à la COVID-19.

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

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

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

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

La modification s'applique aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} janvier 2022 ou après. Une application anticipée est autorisée.

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

III) Cycle 2018-2020 des améliorations annuelles des IFRS

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

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

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

IV) Présentation des états financiers

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

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

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

PRINCIPALES ESTIMATIONS COMPTABLES

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

En mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a déclaré que la COVID-19 était une pandémie mondiale, et les réactions des gouvernements qui ont suivi, y compris la fermeture des entreprises

non essentielles et les exigences de distanciation sociale, ont augmenté le niveau d'incertitude dans l'économie et causé des perturbations importantes dans toutes les entreprises et la vie quotidienne.

La COVID-19 a créé un niveau d'incertitude supplémentaire dans la détermination de la recouvrabilité, des valeurs nettes de réalisation, des montants recouvrables et de la juste valeur en raison de la difficulté à prévoir les flux de trésorerie futurs, d'un manque de transactions sur le marché, de la volatilité économique et d'autres facteurs.

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

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

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

I. STOCKS ET COÛTS DE L'AMÉNAGEMENT IMMOBILIER

Pour établir des estimations de la valeur nette de réalisation de ses biens immobiliers, la Société se fonde sur des hypothèses relatives aux rendements et aux perspectives applicables dans le secteur et sur les conditions commerciales et économiques générales qui ont cours et dont on prévoit le maintien. Les hypothèses qui sous-tendent les évaluations des actifs sont limitées

par la disponibilité de données comparables fiables et l'incertitude des prévisions relatives aux événements futurs. En raison des hypothèses qui doivent être établies pour arriver à des estimations de la valeur nette de réalisation, ces estimations, par leur nature, sont subjectives et ne se soldent pas en une détermination précise de la valeur des actifs.

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

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

II. ÉVALUATION DES JUSTES VALEURS

Lorsque la juste valeur des actifs financiers, des immeubles de placement et des passifs financiers divulguée dans les notes annexes aux états financiers consolidés ne peut pas être établie à l'aide des cours de marchés actifs, la direction a recours à des modèles d'évaluation incluant le modèle d'actualisation des flux de trésorerie. Ces modèles d'évaluation emploient les données de marchés observables, dans la mesure du possible, mais lorsqu'il n'est pas possible de le faire, la direction fait appel à son jugement pour en établir la juste valeur. Cette décision peut inclure des

données, comme le risque de liquidité, le risque de crédit et la volatilité. L'évolution des hypothèses se rapportant à ces facteurs peut influencer sur la juste valeur présentée. Les estimations de la juste valeur des immeubles de placement qu'établit la Société sont examinées régulièrement par la direction en ayant recours à des évaluations indépendantes des biens et à l'information de gestion interne.

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

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

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

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

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

III. DURÉES D'UTILITÉ ET COMPOSANTES IMPORTANTES

La durée d'utilité et la valeur résiduelle des immobilisations corporelles et des immeubles de placement de la Société sont établies par la direction au moment de leur acquisition, et leur pertinence est par la suite examinée chaque année. La durée d'utilité repose sur l'expérience

historique concernant des biens similaires ainsi que sur la prévision d'événements futurs. La direction se sert également de son jugement pour déterminer les composantes importantes. Une composante ou une partie d'une immobilisation corporelle ou d'un immeuble de placement est jugée importante si son coût réparti est significatif comparativement au coût total du bien en question. En outre, pour définir les parties d'un bien, la Société doit déterminer celles qui présentent des durées d'utilité ou des modes de consommation variables.

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

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

V. PERTES DE VALEUR ET DÉPRÉCIATIONS

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

Dans le cas des stocks, une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur nette de réalisation du produit net prévu par la vente est

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

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

VI. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

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

ACQUISITIONS ET PERSPECTIVES

La Société dispose d'un portefeuille de terrains d'environ 1 079 acres (437 hectares) au 31 mars 2021.

La Société négocie avec certains ministères et organismes du gouvernement l'acquisition de 4 595 acres (1 859 hectares) supplémentaires. En raison de l'envergure considérable de bon nombre de propriétés dont le transfert est à l'étude, les travaux de planification, d'aménagement et de réintégration de ces biens immobiliers dans les collectivités locales s'échelonneront sur plusieurs années. Bien que cette situation puisse exposer la Société à des fluctuations dans les marchés immobiliers locaux et influencer sur la demande, la diversité géographique de ses biens immobiliers atténue le risque d'un impact négatif d'un ralentissement économique dans un marché unique.

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

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

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

DÉCLARATION

Nous, Robert Howald, président-directeur général, et Matthew Tapscott, vice-président, Finances et chef des services financiers, 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 2021.

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

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

Original signé par :

ROBERT HOWALD
Président-directeur général
Toronto, Canada
10 juin 2021

Original signé par :

MATTHEW TAPSCOTT
Vice-président, Finances et
chef des services financiers

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

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

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

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

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

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

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

Original signé par :

ROBERT HOWALD
Président-directeur général
Toronto, Canada
10 juin 2021

Original signé par :

MATTHEW TAPSCOTT
Vice-président, Finances et
chef des services financiers



RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

À la 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 2021, 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 le résumé des principales 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 2021, 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 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 10 juin 2021

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

Pour l'exercice se terminant le 31 mars
En milliers de dollars canadiens

	Note	2021	2020
Produits			
Ventes immobilières		87 988 \$	137 768 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil		10 384	112 267
Activités de location		32 394	49 850
Intérêts et autres produits divers		6 208	14 315
		136 974	314 200
Charges			
Coûts d'aménagement immobilier		37 756	50 204
Attractions, aliments, boissons et autres charges d'accueil		44 426	72 312
Charges opérationnelles de location		35 840	39 828
Frais généraux et administratifs		31 425	33 474
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations	4, 6	8 088	7 191
Intérêts et autres produits divers		4 776	5 760
	14	162 311	208 769
Résultat avant impôts		(25 337) \$	105 431 \$
Économie d'impôt différé	17	(3 158)	(4 154)
Charge d'impôt exigible (recouvrement)	17	(1 395)	32 367
		(4 553)	28 213
Résultat net et résultat global		(20 784) \$	77 218 \$

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	2021	2020
Actifs non courants			
Immeubles de placement	5	29 860 \$	28 459 \$
Stocks	6	360 272	318 117
Immobilisations corporelles	4	139 814	141 590
Créances clients et autres actifs	9	14 137	18 082
Créances à long terme	7	61 568	56 772
Impôts différés	17	97 254	94 097
		702 905	657 117
Actifs courants			
Stocks	6	52 698	65 786
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	383 807	462 589
Créances clients et autres actifs	9	32 299	23 450
Tranche courante de la créance à long terme	7	-	3 158
Charge d'impôts recouvrable à court terme et autres actifs d'impôt		6 599	2 134
		475 403	557 117
Total		1 178 308 \$	1 214 234 \$

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au 31 mars

En milliers de dollars canadiens

	Note	2021	2020
Passifs et capitaux propres			
Passifs non courants			
Effets à payer	11	265 189 \$	245 060 \$
Produits différés		5 580	5 094
Dettes fournisseurs et autres créiteurs	12	2 497	2 814
Provisions	13	3 530	466
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		1 958	1 853
		278 754	255 287
Passifs courants			
Facilités de crédit	10	29 200	37 500
Partie courante des effets à payer	11	154 849	160 976
Dettes fournisseurs et autres créiteurs	12	24 385	29 101
Provisions	13	26 200	23 490
Produits différés		2 082	2 356
Impôts sur le résultat à payer		495	13 378
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		7 281	6 300
		244 492	273 101
Capitaux propres			
Surplus d'apport	15	181 170	181 170
Résultats non distribués	15	473 892	504 676
		655 062	685 846
Total		1 178 308 \$	1 214 234 \$
Engagements et éventualités	12, 13		
Contrats de location	16		

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Au nom du Conseil d'administration :

Original signé par :

Jocelyne Houle

Présidente du Conseil d'administration

Original signé par :

Victoria Bradbury

Présidente du comité d'audit et des risques

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Pour l'exercice se terminant le 31 mars

En milliers de dollars canadiens

	SURPLUS D'APPORT	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
Solde d'ouverture au 1 ^{er} avril 2019	181 170 \$	457 458 \$	638 628 \$
Variation au cours de l'exercice			
Dividende versé	-	(30 000)	(30 000)
Résultat net de l'exercice	-	77 218	77 218
Solde de clôture au 31 mars 2020	181 170 \$	504 676 \$	685 846 \$
Variations au cours de l'exercice			
Dividende versé	-	(10 000)	(10 000)
Résultat net de l'exercice	-	(20 784)	(20 784)
Solde de clôture au 31 mars 2021	181 170 \$	473 892 \$	655 062 \$

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	2021	2020
Activités d'exploitation			
Résultat net		(20 784) \$	77 218 \$
Perte sur la vente des immeubles de placement		93	-
Perte sur la vente des immobilisations corporelles		-	13
Charge d'intérêts		4 412	5 528
Intérêts versés		(415)	(694)
Produits d'intérêts		(5 235)	(10 057)
Impôts sur le résultat versés		(15 952)	(2 682)
Paieement du partage des produits de ventes		-	(78 216)
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		37 756	50 204
Dépenses en immobilisations dans les biens immobiliers		(62 093)	(49 213)
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		8 088	7 191
Provisions		(1 502)	(6 109)
Charge d'impôts sur le résultat		(4 553)	28 213
Dépréciation		14 490	13 306
		(45 695)	34 702
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie et autre	18	2 268	10 899
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation		(43 427) \$	45 601 \$
Activités de financement			
Remboursement d'effets à payer		-	(23 926)
Dividende versé		(10 000)	(30 000)
Produits de facilités de crédit		12 500	22 400
Remboursement des facilités de crédit		(20 800)	-
Remboursement des passifs au titre des contrats de location		(564)	(456)
Fonds affectés aux activités de financement		(18 864) \$	(31 982) \$
Activités d'investissement			
Intérêts reçus		2 965	7 741
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(3 728)	(920)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(15 728)	(14 180)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement		(16 491) \$	(7 359) \$
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(78 782)	6 260
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		462 589	456 329
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice		383 807 \$	462 589 \$
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie	18		

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

POUR L'EXERCICE SE TERMINANT LE 31 MARS 2021

(En milliers de dollars canadiens)

1. POUVOIRS ET ACTIVITÉS DE LA SICL

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

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

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

En décembre 2014, la SICL a reçu une instruction (C.P. 2014-1379) en vertu de l'article 89 de la *Loi sur la gestion des finances publiques et intitulée* « Décret donnant instruction à la Société immobilière du Canada limitée de procéder à la mise en œuvre de la réforme au régime de pension de retraite ». L'instruction visait à s'assurer que les régimes de retraite des sociétés d'État prévoient un ratio de partage des coûts de 50 : 50 pour les

services rendus au cours de la période, au titre des cotisations aux régimes de retraite, entre les employés et l'employeur, qui a été instauré graduellement pour tous les participants à compter du 31 décembre 2017. Au 31 décembre 2017, la Société avait entièrement mis en œuvre les exigences de l'instruction, et y est restée conforme depuis cette date.

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

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

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

Le Conseil d'administration de la Société a approuvé les états financiers consolidés le 10 juin 2021.

COVID-19

En mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a défini la COVID-19 comme étant une pandémie. En réaction à la pandémie, la Société a temporairement suspendu les activités de la Tour CN, du Centre des sciences de Montréal, du Vieux-Port de Montréal et des programmes éducatifs du Parc Downsview. Depuis mars 2020, ces activités sont demeurées, en grande partie, suspendues. La Société continue de surveiller activement les orientations fournies par les gouvernements et les autorités sanitaires et réagit en conséquence, en accordant la priorité à la sécurité de ses employés, visiteurs, fournisseurs, locataires et autres intervenants.

À la suite de la suspension d'une partie des activités de la Société, ainsi que des autres répercussions financières de la COVID-19, la Société a constaté une réduction des produits enregistrés, de la rentabilité et des flux de trésorerie générés pendant l'exercice, ce qui a grandement influencé le rendement financier de la Société.

Pour le moment, il est difficile de prédire les répercussions à court et à long terme de la pandémie sur le rendement financier de la Société, en raison du caractère imprévisible de l'évolution de la pandémie à l'échelle locale, nationale et internationale et des mesures prises par les gouvernements et les agences de santé publique en vue d'atténuer les conséquences de la pandémie.

2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

A) DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les états financiers consolidés de la Société ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS ») publiées par 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 bénéficiaire du CSM. La FCSM doit remettre tous les fonds à la SVPM aux fins de leur utilisation pour les activités du CSM.

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

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

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

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

D) COMPTABILISATION DES PRODUITS

La Société comptabilise les produits comme suit :

I. Ventes immobilières

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

II. Location

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

produits de location comptabilisés et la somme contractuelle touchée.

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

III. Location provenant d'activités intérimaires

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

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

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

V. Dons et parrainages

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

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

E) COÛTS ANTÉRIEURS À L'ACQUISITION

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

F) BIENS IMMOBILIERS

I. Immobilisations corporelles

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

La Société a des obligations découlant de contrats de location simple pour des bureaux et divers matériels. La durée de ces contrats varie d'un à sept ans. Les contrats de location contiennent une grande diversité de modalités. Les contrats de location sont comptabilisés en tant que droits

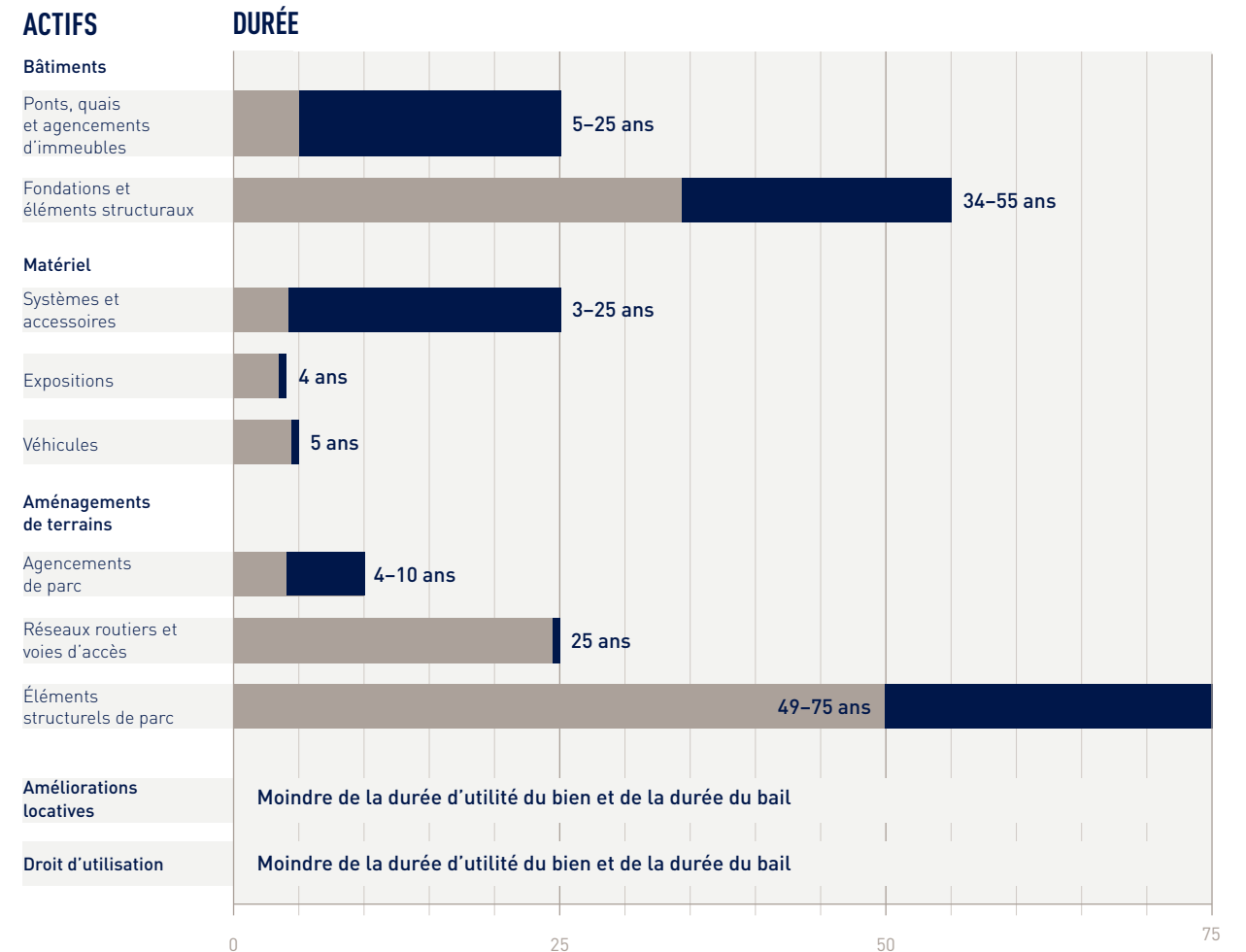
d'utilisation et élément de passif au titre des contrats de location correspondant, à la date à laquelle la Société a la jouissance du bien immobilier loué. Chaque paiement de location est réparti entre l'élément de passif au titre des contrats de location et les coûts de financement. Le droit d'utilisation est déprécié selon la méthode linéaire, sur la durée la plus courte entre la durée de vie utile des biens et la durée du contrat de location.

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

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

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

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



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

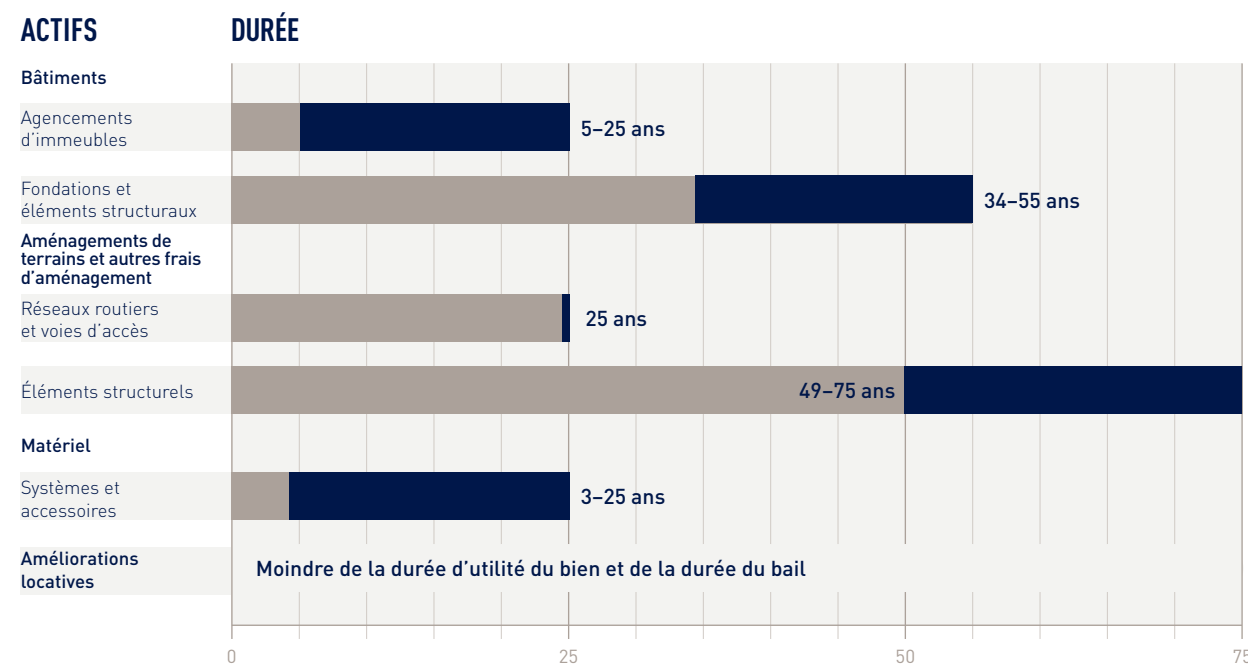
Certains immeubles appartenant à la Société font double emploi; elle en loue une partie à des locataires et utilise le reste à des fins administratives. Lorsqu'une proportion considérable de l'immeuble est occupée par le propriétaire, la Société classe l'immeuble comme une IC.

II. Immeubles de placement

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

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

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



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

Dès le début d'un projet de développement 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 droits de propriété et les baux pour les terrains, les sommes versées aux entrepreneurs pour la construction, les coûts d'emprunt, les frais de planification et de conception, les coûts de préparation des sites, les honoraires juridiques, les taxes de transfert de propriété, les impôts fonciers, les coûts indirects de construction et autres coûts connexes. Les frais de vente comme les commissions et les programmes de commercialisation sont passés en charges à mesure qu'ils sont engagés.

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

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

sont des biens dont l'aménagement actif n'a pas encore commencé. Les frais engagés pour les biens immobiliers classés comme « biens immobiliers destinés à l'aménagement futur » et « biens immobiliers destinés à la vente » sont passés en charges dans l'état consolidé du résultat global.

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

G) INTÉRÊTS DANS LES PARTENARIATS

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

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 nécessiterait d'envisager l'estimation du défaut sur la durée de vie restante de l'actif en vertu du modèle de l'approche générale des pertes sur prêt attendues.

II. Dépréciation d'actifs non financiers

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

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

I) TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

J) IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

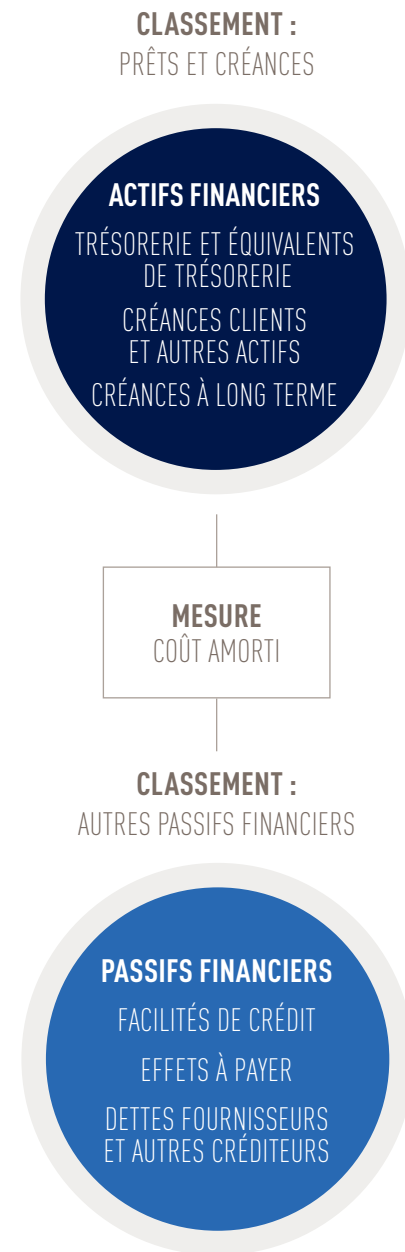
La charge d'impôt comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. La charge d'impôt est comptabilisée dans l'état consolidé du résultat global, sauf dans la mesure où elle a trait à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres.

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

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

K) INSTRUMENTS FINANCIERS

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



I. Actifs financiers

Lors de leur comptabilisation initiale, les actifs financiers sont classés comme actifs financiers à la juste valeur par le biais du résultat net, à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat étendu ou comme coût amorti. La classification

dépend du modèle de gestion des actifs financiers de la Société et des modalités contractuelles des flux de trésorerie.

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

II. Passifs financiers

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

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

L) PROVISIONS

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

du temps écoulé est comptabilisée dans les frais de financement.

I. Coûts de mise hors service d'immobilisations

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

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

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

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

M) JUGEMENTS IMPORTANTS DANS L'APPLICATION DES MÉTHODES COMPTABLES

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

I. Immeubles de placement

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

II. Stocks

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

III. Contrats de location

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

location sont comptabilisées comme un actif et passées en charges de façon linéaire sur la durée du contrat en question.

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

IV. Provisions

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

V. Impôts sur le résultat

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

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

VI. Contrôle sur les entités structurées

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

VII. Partenariats

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

N) ESTIMATIONS COMPTABLES ET HYPOTHÈSES IMPORTANTES

La préparation d'états financiers consolidés conformément aux IFRS nécessite l'élaboration par la direction d'estimations et d'hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés, sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des

états financiers consolidés, de même que sur la présentation des produits et des charges de la période. Les résultats réels peuvent varier de façon importante par rapport à ces estimations. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont examinées de façon continue.

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

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

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

I. Stocks et coûts de l'aménagement immobilier

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

Pour arriver aux estimations de la valeur nette de réalisation des biens immobiliers, la direction doit élaborer des hypothèses et des estimations quant aux coûts futurs qui pourraient être engagés pour

se conformer aux lois et autres exigences. Des estimations des coûts futurs d'aménagement sont également utilisées pour attribuer les coûts actuels d'aménagement aux phases des projets. Ces estimations peuvent toutefois être modifiées en fonction des ententes conclues avec les autorités réglementaires, des modifications aux lois et règlements, de l'utilisation ultime des biens immobiliers et de nouveaux renseignements à mesure qu'ils sont disponibles.

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

II. Évaluation des justes valeurs

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

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

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

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

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

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

III. Durées d'utilité et composantes importantes

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

d'un bien, la Société doit déterminer celles qui présentent des durées d'utilité ou des modes de consommation variables.

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

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

V. Pertes de valeur et dépréciations

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

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

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

VI. Impôts sur le résultat

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

La Société fait des estimations importantes lorsqu'elle évalue si elle est en mesure de recouvrer les actifs d'impôt différé 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'impôt différé. 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) Présentation des états financiers et des méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs

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

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

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

B) PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES

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

En mai 2020, le CNCI a publié une modification de la norme IFRS 16 *Contrats de location* qui offre aux preneurs une exemption d'évaluer si un allègement au titre d'un loyer accordé en raison de la pandémie de COVID-19 constitue

une modification d'un contrat de location et fournit une aide tangible aux preneurs pour la comptabilisation de ces allègements de loyer liés à la COVID-19.

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

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

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

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

La modification s'applique aux périodes de déclaration annuelles commençant le 1^{er} janvier 2022 ou après. Une application anticipée est autorisée.

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

III) Cycle 2018-2020 des améliorations annuelles des IFRS

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

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

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

IV) Présentation des états financiers

En janvier 2020, le CNCI a publié des modifications de la norme IAS 1 *Présentation des états financiers* concernant le classement des passifs en passifs à court et à long terme, qui fournissent une approche plus générale du classement des passifs selon la norme 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 2023 ou après et doivent être appliquées rétroactivement. Une application anticipée est autorisée.

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

4. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

La Société détient 34,1 millions de dollars (31 mars 2020 – 29,7 millions de dollars)

d'immobilisations corporelles entièrement amorties qui sont toujours en service.

La valeur comptable brute des immobilisations corporelles au 31 mars 2021 comprend des immobilisations corporelles en construction de 2,5 millions de dollars (31 mars 2020 – 1,2 million de dollars).

COÛT OU COÛT PRÉSUMÉ	TERRAINS	IMMEUBLES	MATÉRIEL	AMÉNAGEMENTS DE TERRAINS	AMÉLIORATIONS LOCATIVES	BÂTIMENTS (DROIT D'UTILISATION)	MATÉRIEL (DROIT D'UTILISATION)	TOTAL
	31 mars 2019	28 030 \$	144 076 \$	32 653 \$	22 030 \$	2 089 \$	4 139 \$	239 \$
Entrées	-	6 823	5 794	1 455	61	-	47	14 180
Sorties	-	(549)	(1 214)	(125)	-	-	-	(1 888)
31 mars 2020	28 030 \$	150 350 \$	37 233 \$	23 360 \$	2 150 \$	4 139 \$	286 \$	245 548 \$
Entrées	212	7 416	5 422	2 050	133	357	138	15 728
Sorties	-	(119)	(1 255)	-	-	-	-	(1 374)
31 mars 2021	28 242 \$	157 647 \$	41 400 \$	25 410 \$	2 283 \$	4 496 \$	424 \$	259 902 \$
AMORTISSEMENT ET PERTE DE VALEUR	TERRAINS	IMMEUBLES	MATÉRIEL	AMÉNAGEMENTS DE TERRAINS	AMÉLIORATIONS LOCATIVES	BÂTIMENTS (DROIT D'UTILISATION)	MATÉRIEL (DROIT D'UTILISATION)	TOTAL
31 mars 2019	-\$	60 260 \$	25 413 \$	4 326 \$	239 \$	511 \$	118 \$	90 867 \$
Dépréciation	-	6 752	2 698	679	265	517	143	11 054
Sorties	-	(536)	(1 214)	(125)	-	-	-	(1 875)
Perte de valeur	-	980	2 932	-	-	-	-	3 912
31 mars 2020	-\$	67 456 \$	29 829 \$	4 880 \$	504 \$	1 028 \$	261 \$	103 958 \$
Dépréciation	-	7 705	2 905	754	285	563	44	12 256
Sorties	-	(119)	(1 255)	-	-	-	-	(1 374)
Perte de valeur	-	2 374	2 812	-	-	-	62	5 248
31 mars 2021	-\$	77 416 \$	34 291 \$	5 634 \$	789 \$	1 591 \$	367 \$	120 088 \$

Valeurs comptables

au 31 mars 2020	28 030 \$	82 894 \$	7 404 \$	18 480 \$	1 646 \$	3 111 \$	25 \$	141 590 \$
au 31 mars 2021	28 242 \$	80 231 \$	7 109 \$	19 776 \$	1 494 \$	2 905 \$	57 \$	139 814 \$

La Société a évalué la valeur comptable de ses immobilisations corporelles au 31 mars 2021 afin de déterminer si une perte de valeur ou une reprise de dépréciation devrait être comptabilisée.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2021, la SVPM a comptabilisé une perte de valeur de 5,2 millions de dollars (31 mars 2020 – 3,9 millions de dollars). La perte de valeur était évaluée au niveau de l'unité génératrice de trésorerie (« UGT »), et était égale au montant de la différence entre la valeur comptable et la valeur recouvrable.

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

Le montant recouvrable de l'UGT de la SVPM est considéré comme étant nominal. Le niveau

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

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

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

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

<i>Pour l'exercice se terminant le 31 mars</i>	2021	2020
Revenus de location	10 617 \$	12 022 \$
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui ont généré des revenus de location au cours de l'exercice	8 477	8 720
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui n'ont pas généré des revenus de location au cours de l'exercice	134	–

COÛT OU COÛT PRÉSUMÉ	TERRAINS	IMMEUBLES	AMÉLIORATIONS LOCATIVES	AMÉNAGEMENTS DE TERRAINS ET AUTRES FRAIS D'AMÉNAGEMENT	MATÉRIEL	TOTAL
31 mars 2019	5 413 \$	15 869 \$	9 414 \$	14 310 \$	3 041 \$	48 047 \$
Entrées	–	–	255	604	63	922
Sorties	–	–	(241)	–	(74)	(315)
31 mars 2020	5 413 \$	15 869 \$	9 428 \$	14 914 \$	3 030 \$	48 654 \$
Entrées	–	474	271	2 983	–	3 728
Sorties	–	–	–	(178)	–	(178)
31 mars 2021	5 413 \$	16 343 \$	9 699 \$	17 719 \$	3 030 \$	52 204 \$

AMORTISSEMENT ET PERTE DE VALEUR	TERRAINS	IMMEUBLES	AMÉLIORATIONS LOCATIVES	AMÉNAGEMENTS DE TERRAINS ET AUTRES FRAIS D'AMÉNAGEMENT	MATÉRIEL	TOTAL
31 mars 2019	– \$	7 695 \$	4 663 \$	3 471 \$	2 427 \$	18 256 \$
Dépréciation	–	972	679	421	180	2 252
Sorties	–	–	(239)	–	(74)	(313)
31 mars 2020	– \$	8 667 \$	5 103 \$	3 892 \$	2 533 \$	20 195 \$
Dépréciation	–	993	627	448	166	2 234
Sorties	–	–	–	(85)	–	(85)
31 mars 2021	– \$	9 660 \$	5 730 \$	4 255 \$	2 699 \$	22 344 \$

Valeurs comptables

au 31 mars 2020	5 413 \$	7 202 \$	4 325 \$	11 022 \$	497 \$	28 459 \$
au 31 mars 2021	5 413 \$	6 683 \$	3 969 \$	13 464 \$	331 \$	29 860 \$

Au cours de l'exercice, la Société n'a annulé aucune perte de valeur comptabilisée antérieurement à l'égard des immeubles de placement (31 mars 2020 – aucun).

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

IMMEUBLES DE PLACEMENT

Pour l'exercice se terminant le 31 mars

		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
	Valeur comptable	Juste valeur		
31 mars 2021	29 860 \$	- \$	- \$	126 800 \$
31 mars 2020	28 459 \$	- \$	- \$	124 300 \$

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

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

Les immeubles de placement évalués selon l'approche bénéfices 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 bénéfices sont comme suit :

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

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

6. STOCKS

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

	31 mars 2021	31 mars 2020
Biens immobiliers destinés à l'aménagement futur	105 465 \$	105 629 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	307 505	278 274
Biens immobiliers destinés à la vente	-	-
Total des stocks de biens immobiliers	412 970 \$	383 903 \$
Courants	52 698	65 786
Non courants	360 272	318 117
Total des stocks de biens immobiliers	412 970 \$	383 903 \$

Aucune dépréciation n'a été imputée aux stocks au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2021 (31 mars 2020 – aucune). Il n'y a eu aucune reprise de dépréciations au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2021 (31 mars 2020 – aucune).

7. CRÉANCES À LONG TERME

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

	31 mars 2021	31 mars 2020
Créances auprès de partenaires (a)	60 685 \$	59 078 \$
Autres créances à long terme (b)	883	852
Total	61 568 \$	59 930 \$

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

et le montant total du capital de 65,3 millions de dollars (31 mars 2020 – 65,3 millions) a été actualisé selon un taux d'intérêt du marché moyen pondéré de 2,88 % (31 mars 2020 – 2,88 %). Les montants seront remboursés à la première des deux dates suivantes : la vente des biens immobiliers liés à chaque créance à long terme ou les dates d'expiration prévues dans les accords de partenariat (voir la note 21).

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 2021	31 mars 2020
Courants	- \$	3 158 \$
Non courants	61 568	56 772
Total	61 568 \$	59 930 \$

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

REMBOURSEMENTS DE CAPITAL	Exercices se terminant le 31 mars
2022	- \$
2023	3 158
2024	5 748
2025	-
2026	16 871
Exercices ultérieurs	40 562
Total partiel	66 339 \$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques	4 771
Total	61 568 \$

8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

	31 mars 2021	31 mars 2020
Trésorerie	380 246 \$	459 089 \$
Équivalents de trésorerie (a)	3 561	3 500
Total	383 807 \$	462 589 \$

a) Les équivalents de trésorerie comprennent un dépôt à terme de 3,6 millions de dollars à un taux d'intérêt de 1,75 %, arrivant à échéance le 5 mars 2023 et remboursable à chaque date anniversaire.

La Société détient 5,9 millions de dollars (31 mars 2020 – 5,5 millions de dollars) en trésorerie et équivalents de trésorerie qui sont réservés à l'usage du CSM dans le cadre de son plan à long terme.

9. CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS

Les créances clients et autres actifs comprennent ce qui suit :

	31 mars 2021	31 mars 2020
Charges payées d'avance et autres charges	6 427 \$	6 383 \$
Loyers et autres créances	40 009	35 149
Total	46 436 \$	41 532 \$
Courants	32 299	23 450
Non courants	14 137	18 082
Total	46 436 \$	41 532 \$

10. FACILITÉS DE CRÉDIT

	31 mars 2021	31 mars 2020
Facilité de crédit renouvelable à vue de 100 millions de dollars, non garantie, portant intérêt à des taux variant entre 50 points de base et les taux variables des acceptations bancaires plus 45 points de base, échéant le 31 mars 2024 (a)	29 200 \$	37 500 \$
Facilité de crédit renouvelable de 100 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à 45 points de base (b)	-	-
Total	29 200 \$	37 500 \$
Courants	29 200	37 500
Non courants	-	-
Total	29 200 \$	37 500 \$

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

Les emprunts sont notamment utilisés pour financer l'achat d'une partie des terrains de Downsview du gouvernement et pour la construction et l'aménagement ultérieurs.

En plus des emprunts de 29,2 millions de dollars, la Société a utilisé les facilités de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 13,3 millions de dollars (31 mars 2020 – 13,4 millions de dollars). Le solde non utilisé de la facilité de crédit au 31 mars 2021 s'élève à 57,5 millions de dollars (31 mars 2020 – 49,1 millions de dollars).

b) La facilité de crédit est disponible pour garantir les lettres de crédit de la SIC.

La Société a utilisé cette facilité de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de 25,9 millions de dollars (31 mars 2020 – 24,9 millions de dollars). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 74,1 millions de dollars (31 mars 2020 – 75,1 millions de dollars).

L'autorisation d'emprunter est examinée dans le cadre du processus de planification d'entreprise et requiert l'approbation annuelle du ministre des Finances (note 23).

11. EFFETS À PAYER

Les effets à payer ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers et sont remboursables au gouvernement. Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance (2021 à 2050) ou six mois après la fin de l'exercice de la Société au cours duquel devient disponible le produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets. Dans un nombre limité de cas, les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir d'en reporter le remboursement. Les effets à payer ne portent pas intérêt. Aux fins comptables, les valeurs nominales des effets à payer sont actualisées et comptabilisées à leur juste valeur en tenant compte de la période estimative de leur remboursement, qui n'est pas fixe, ainsi que d'un taux d'intérêt fixe théorique qui est établi au moment de l'émission de ces effets, à l'exception

d'un effet comme précisé ci-dessous. Les intérêts théoriques sont alors accumulés et comptabilisés dans les stocks ou passés en charges, le cas échéant, selon la méthode du taux de rendement constant, à un taux moyen pondéré de 1,70 % (31 mars 2020 – 1,95 %).

Au cours de l'exercice, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 2,0 millions de dollars (31 mars 2020 – 1,8 million) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 4,5 millions de dollars (31 mars 2020 – 5,1 millions de dollars).

En se fondant sur le calendrier antérieur et le calendrier prévu des flux de trésorerie du bien, les remboursements du capital se présentent comme suit :

REMBOURSEMENTS DE CAPITAL

Exercices se terminant le 31 mars

2022	154 849 \$
2023	1 043
2024	17 989
2025	25 790
2026	36 310
Exercices ultérieurs	203 452
Total partiel	439 433 \$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques	19 395
Total	420 038 \$
Courants	154 849 \$
Non courants	265 189
Total	420 038 \$

Le montant de 420,0 millions de dollars dans le tableau précédant englobe un effet à payer de 19,0 millions de dollars qui n'a pas été actualisé, car la Société a appliqué les valeurs comptables

de son prédécesseur au moment de l'obtention du contrôle de PDP en 2012. L'effet est remboursable au gouvernement en 2050.

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

	FLUX DE TRÉSORERIE	CHANGEMENTS HORS TRÉSORERIE		Total
	REMBOURSEMENT	ENTRÉES	CROISSANCE	
Solde des effets à payer au 1^{er} avril 2019	- \$	- \$	- \$	421 230 \$
Intérêt capitalisé	-	-	1 830	1 830
Charge d'intérêts	-	-	5 142	5 142
Acquisitions (note 19)	-	1 760	-	1 760
Remboursements (flux de trésorerie – activités de financement)	(23 926)	-	-	(23 926)
Solde des effets à payer au 31 mars 2020	-	-	-	406 036
Intérêt capitalisé	-	-	1 959	1 959
Charge d'intérêts	-	-	4 473	4 473
Acquisitions (note 19)	-	7 570	-	7 570
Remboursements (flux de trésorerie – activités de financement)	-	-	-	-
Solde des effets à payer au 31 mars 2021				420 038 \$

12. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

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

	31 mars 2021	31 mars 2020
Dettes fournisseurs	23 684 \$	28 547 \$
Loyers payables (note 2F))	3 198	3 368
Total	26 882 \$	31 915 \$
Courants	24 385 \$	29 101 \$
Non courants	2 497	2 814
Total	26 882 \$	31 915 \$

ENGAGEMENTS EN CAPITAL ET ENGAGEMENTS D'EXPLOITATION

I. Au 31 mars 2021, les engagements à l'égard des biens immobiliers concernant la viabilisation des terrains et les autres coûts d'aménagement s'élevaient à 51,5 millions de dollars (31 mars 2020 – 62,5 millions de dollars).

II. Au 31 mars 2021, les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se chiffrent à 21,3 millions de dollars (31 mars 2020 – 0,6 million de dollars).

III. Au 31 mars 2021, les engagements d'exploitation pour l'entretien des immobilisations corporelles totalisent 1,2 million de dollars (31 mars 2020 – 1,9 million de dollars).

13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

	COÛTS D'ACHÈVEMENT (A)	PERI (B)	AUTRES	TOTAL
Solde au 31 mars 2020	3 519 \$	20 273 \$	164 \$	23 956 \$
Provisions constituées au cours de l'exercice	4 675	2 692	–	7 367
Provisions appliquées au cours de l'exercice	(1 502)	–	–	(1 502)
Provisions reprises au cours de l'exercice	(91)	–	–	(91)
Solde au 31 mars 2021	6 601 \$	22 965 \$	164 \$	29 730 \$
Courants				26 200 \$
Non courants				3 530
Total				29 730 \$

a) Les obligations liées aux coûts de viabilisation des terrains relatifs à des biens immobiliers vendus se chiffrent à 6,6 millions de dollars. On estime que les coûts ont été engagés sur cinq ans; la majorité d'entre eux le seront au cours des 12 prochains mois. La Société s'attend à un remboursement d'un montant nul (31 mars 2020 – 0,8 million de dollars) par certaines municipalités locales et régions. Les montants qui font l'objet d'une provision ont été calculés à partir des meilleures estimations de la direction, en tenant compte de la nature des travaux à exécuter, des délais requis pour leur achèvement, de l'expérience antérieure, du marché, ainsi que des risques liés à l'aménagement et à la construction.

b) Évaluations foncières aux fins des paiements en remplacement d'impôts à compter de janvier 2014 de l'ordre de 23,0 millions de dollars (31 mars 2020 – 20,3 millions de dollars) qui sont actuellement contestées par la Société.

ÉVENTUALITÉS

Au 31 mars 2021, la Société était partie à des litiges et à des réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités, y compris des poursuites relativement à des contrats, à des privilèges de construction et à des questions d'emploi et d'environnement. En se fondant sur l'information dont la Société dispose à l'heure actuelle, la direction juge que la résolution de ces questions et que toute obligation pouvant découler de ces éventualités n'auront pas de répercussions défavorables substantielles

sur les présents états financiers consolidés. Cependant, comme ces questions sont sujettes à des incertitudes inhérentes et que leur issue est difficile à prévoir, l'opinion de la direction à l'égard de ces questions pourrait changer dans le futur.

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

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

14. CHARGES PAR NATURE

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

Pour l'exercice se terminant le 31 mars	2021	2020
Coûts des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	29 112 \$	43 674 \$
Rémunération et avantages sociaux	44 247	53 684
Dépréciation	14 490	13 306
Impôts fonciers, dont les paiements en remplacement d'impôts (peri)	13 851	14 490
Charges de location	11 500	13 623
Honoraires professionnels	11 153	10 554
Services publics	7 480	7 846
Coût de construction	6 032	7 366
Perte de valeur	5 248	3 912
Intérêt	4 920	5 727
Marketing et relations publiques	3 472	6 510
Frais en TI	2 115	1 751
Bureau	1 783	2 638
Frais liés aux attractions	1 716	5 502
Coûts des aliments et des boissons	938	13 656
Commissions	685	643
Autre	3 569	3 887
Total	162 311 \$	208 769 \$

15. CAPITAUX PROPRES

A) CAPITAL SOCIAL

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

B) SURPLUS D'APPORT

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

16. CONTRATS DE LOCATION

CONTRATS DE LOCATION À TITRE DE PRENEUR

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

	31 mars 2021	31 mars 2020
Moins de 1 an	798 \$	693 \$
Entre 1 et 5 ans	2 540	2 389
Plus de 5 ans	179	684
Total	3 517 \$	3 766 \$

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

CONTRATS DE LOCATION À TITRE DE BAILLEUR

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

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

	31 mars 2021	31 mars 2020
Moins de 1 an	15 921 \$	16 781 \$
Entre 1 et 5 ans	32 715	23 547
Plus de 5 ans	36 037	37 116
Total	84 673 \$	77 444 \$

En vertu des ententes d'achat et de vente avec une partie liée, la Société est tenue de louer des unités d'habitation au rabais en comparaison des taux du marché. Les unités louées ont généré 1,2 million de dollars en produits locatifs au cours de l'exercice (31 mars 2020 – 1,4 million de dollars). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement.

Au cours de la période, un montant nul (31 mars 2020 – 1,0 million de dollars) a été comptabilisé dans l'état consolidé du résultat global au titre des produits de location associés aux paiements de loyer variables.

17. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Au 31 mars	2021	2020
Charge d'impôts (recouvrement)		
Recouvrement de la charge d'impôt différée	(3 158) \$	(4 154) \$
Charge d'impôt exigible (recouvrement)	(1 395)	32 367
Total de la charge d'impôt (recouvrement)	(4 553)	28 213
Rapprochement avec le taux d'imposition effectif		
Bénéfice (perte) excluant l'impôt	(25 337)	105 431
Taux national d'imposition	26,5 %	26,5 %
Charge d'impôt (recouvrement) en appliquant le taux national d'imposition	(6 714) \$	27 939 \$
Charges non déductibles	5	43
Variation du taux d'imposition	1 572	1 681
Provision (excédentaire) manquante de l'exercice précédent	(9)	-
Incidence de l'exemption d'impôt de l'Alberta	476	(1 486)
Différence du taux provincial	69	(27)
Autres rajustements	48	63
Total de la charge d'impôt (recouvrement)	(4 553) \$	28 213 \$

CHARGE D'IMPÔT EXIGIBLE (RECOUVREMENT)

Au 31 mars	2021	2020
Impôt comptabilisé en produits ou en charges		
Exercice en cours	(1 359) \$	32 208 \$
Rajustement à l'égard des exercices antérieurs	(36)	159
Total de la charge d'impôt exigible (recouvrement)	(1 395)	32 367
Recouvrement de la charge d'impôt différée		
Création et résorption de différence temporaire	(4 373)	(5 155)
Rajustement à l'égard des exercices antérieurs	(182)	(159)
Réduction du taux d'imposition	1 397	1 160
Total de la charge d'impôt différée	(3 158)	(4 154)
Total de la charge d'impôt (recouvrement)	(4 553) \$	28 213 \$

ACTIF ET PASSIF D'IMPÔTS DIFFÉRÉS COMPTABILISÉS

	Actif		Passif		Net	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Immeubles de placement et stocks	63 227 \$	67 527 \$	- \$	- \$	63 227 \$	67 527 \$
Immobilisations corporelles	16 134	14 488	-	-	16 134	14 488
Investissement dans la Fondation	-	-	(418)	(383)	(418)	(383)
Loyers à recevoir	-	-	(301)	(208)	(301)	(208)
Pertes autres que des pertes en capital	16 847	13 172	-	-	16 847	13 172
Avantages incitatifs relatifs à un bail	-	-	(750)	(562)	(750)	(562)
Effets à payer	-	-	(4 742)	(6 525)	(4 742)	(6 525)
Comptes créditeurs et charges à payer	-	-	-	-	-	-
Provision	5 930	5 466	-	-	5 930	5 466
Contrat de location-acquisition	798	851	-	-	798	851
Autre	529	271	-	-	529	271
Total	103 465 \$	101 775 \$	(6 211) \$	(7 678) \$	97 254 \$	94 097 \$

La Société a modifié la présentation des passifs d'impôts différés dans l'État consolidé de la situation financière afin de présenter les soldes sur une base nette comme des actifs d'impôts différés. Les passifs d'impôts différés étaient précédemment présentés comme un poste distinct des passifs à long terme.

L'objet de cette présentation remaniée est de mieux illustrer la situation fiscale générale de la Société afin de tenir compte du fait que ces actifs et passifs peuvent être compensés. Les données comparatives connexes ont aussi été présentées sur une base nette comme des actifs d'impôts différés.

	SOLDE AU 1 ^{ER} AVRIL 2020	ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS ACQUIS AU COURS DE L'EXERCICE	COMPTABILISÉ EN PRODUITS OU EN CHARGES	SOLDE AU 31 MARS 2021
Immeubles de placement et stocks	67 527 \$	– \$	(4 300) \$	63 227 \$
Immobilisations corporelles	14 488	–	1 646	16 134
Investissement dans la Fondation	(383)	–	(35)	(418)
Loyer à recevoir	(208)	–	(93)	(301)
Pertes autres que des pertes en capital	13 172	–	3 675	16 847
Avantages incitatifs relatifs à un bail	(562)	–	(188)	(750)
Effets à payer	(6 525)	–	1 783	(4 742)
Comptes créditeurs et charges à payer	–	–	–	–
Provision	5 466	–	464	5 930
Contrat de location-acquisition	851	–	(53)	798
Autre	271	–	258	529
Total	94 097 \$	– \$	3 157 \$	97,254 \$

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

18. ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE – INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Hausse (baisse)	Pour l'exercice se terminant le 31 mars	2021	2020
Créances clients et autres actifs		(2 633) \$	9 946 \$
Créances à long terme		(1 638)	(1 721)
Dettes fournisseurs et autres créditeurs		(4 055)	(1 965)
Provisions		7 276	2 947
Effets à payer		2 020	1 443
Produits différés		212	1 371
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		1 086	(1 122)
Total		2 268 \$	10 899 \$

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

19. OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES ET SOLDES

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

Les soldes importants avec des parties liées sont les suivants :

I. La Société conclut avec des parties liées des accords d'achat et de vente visant à acquérir des biens immobiliers en échange d'effets à payer. Au cours de l'exercice, la Société a acquis auprès d'une partie liée un bien immobilier de 7,6 millions de dollars (31 mars 2020 – 1,8 million de dollars) en échange d'effets à payer.

Les effets à payer au gouvernement ne portent pas intérêt (note 11) et sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou six mois après la fin de l'exercice de la Société au cours duquel devient disponible le produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de

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

	2021	2020
Pour l'exercice se terminant le 31 mars		
Avantages courants ¹	4 801 \$	4 386 \$
Avantages postérieurs à l'emploi ²	161	140
Total	4 962 \$	4 526 \$

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.

l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. La Société n'a effectué aucun versement sur ses effets à payer à des parties liées au cours de la période (31 mars 2020 – 23,9 millions de dollars).

II. La Société détient des créances nettes sur des organismes et ministères fédéraux s'élevant à 1,5 million de dollars (31 mars 2020 – 2,3 millions de dollars).

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 (31 mars 2020 – 30,0 millions de dollars) à son actionnaire, le gouvernement.

II. Au cours de l'exercice, la Société a vendu des biens immobiliers à une partie liée pour un montant de 27,6 millions de dollars (31 mars 2020 – 4,6 millions de dollars).

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 1,1 million de dollars (31 mars 2020 – 1,8 million de dollars) provenant surtout de contrats de location conclus avec le ministère de la Défense nationale et avec SPAC.

20. JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

La Société a évalué ses créances à long terme en actualisant les flux de trésorerie selon le taux courant du marché pour les emprunts, plus un facteur de risque de crédit pour ses clients et

ses partenaires, sauf pour les créances à long terme sur des partenaires tiers qui, en raison de la nature des partenariats, ont été actualisées d'après les taux de rendement actuels des obligations d'État plus un risque associé aux projets en question.

La Société a évalué ses passifs financiers 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 2021		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
CLASSEMENT	VALEUR COMPTABLE	JUSTE VALEUR		
Actifs financiers				
Créances à long terme	61 568 \$	– \$	58 466 \$	– \$
Passifs financiers				
Effets à payer	420 038	–	402 395	–
Facilités de crédit	29 200	–	29 200	–

Au 31 mars 2020		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
CLASSEMENT	VALEUR COMPTABLE	JUSTE VALEUR		
Actifs financiers				
Créances à long terme	59 930 \$	– \$	59 768 \$	– \$
Passifs financiers				
Effets à payer	406 036	–	402 787	–
Facilités de crédit	37 500	–	37 500	–

21. PARTENARIATS

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

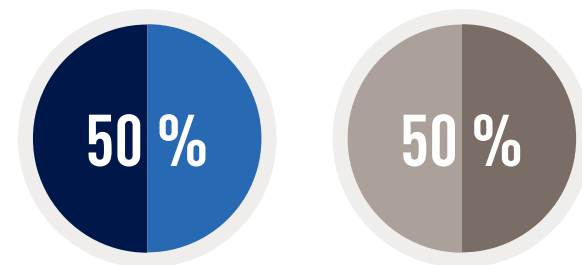
Voici une liste des partenariats de la Société :

PARTICIPATION CLC BOSA

CALGARY (ALBERTA) | AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

2021
31 MARS

2020
31 MARS



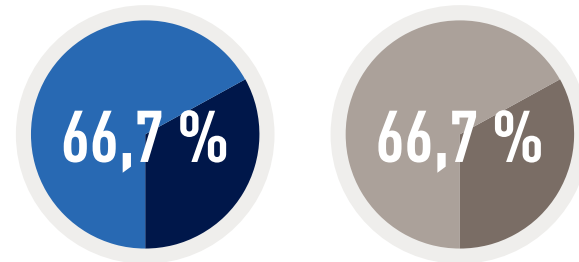
En mai 2013, la Société a conclu un accord pour l'aménagement du terrain pour une partie du projet Currie, à Calgary, qui est contrôlé conjointement avec un tiers nommé Embassy Bosa Inc. Elle a déterminé que le partenariat est une entreprise commune en fonction des conditions et de la structure de l'accord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

PARTICIPATION 299 AV CARLING

OTTAWA (ONTARIO) | AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

2021
31 MARS

2020
31 MARS



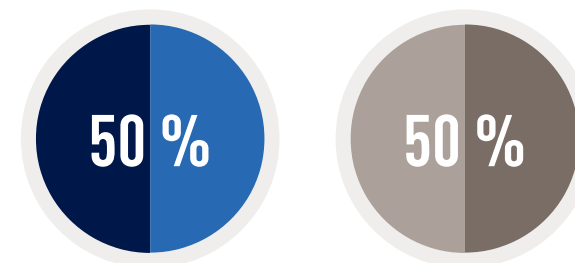
En février 2017, la Société a conclu, au sujet d'un bien situé à Ottawa, une entente d'aménagement de terrain avec un partenaire tiers, à savoir la société Algonquins of Ontario Opportunities. L'entente d'aménagement de terrain est contrôlée conjointement par la Société et le partenaire tiers. La Société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

PARTICIPATION TERRAINS DE JERICO

VANCOUVER (COLOMBIE-BRITANNIQUE) | AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

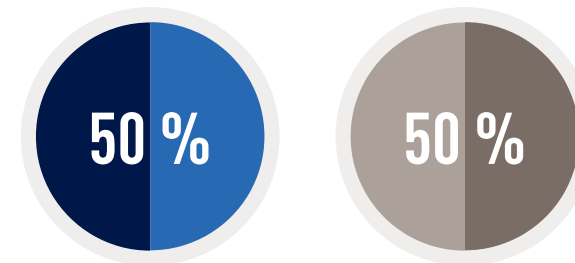
2021
31 MARS

2020
31 MARS



TERRAINS DE LA RUE HEATHER

VANCOUVER (COLOMBIE-BRITANNIQUE) | AMÉNAGEMENT DE TERRAIN



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

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

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

L'achat des terrains de Vancouver a été financé par des billets ne portant pas intérêt émis par la Société. Cette dernière est responsable du remboursement total des billets selon la première des dates suivantes : à leur date d'échéance ou six mois après la fin de l'exercice de la Société lorsque devient disponible le produit net provenant du bien immeuble correspondant. Ces billets seront financés en partie par la quote-part des partenaires tiers des effets à payer, qui est reflétée comme créance à long terme (voir la note 7). Dans le cadre 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 2021 et les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du 1^{er} avril 2020 au 31 mars 2021 :

	Jericho		Rue Heather		Bosa		299, avenue Carling		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Au 31 mars										
Actifs	92 295 \$	92 253 \$	25 372 \$	24 097 \$	17 108 \$	16 778 \$	6 390 \$	6 265 \$	141 165 \$	139 393 \$
Passifs*	109 505	105 061	25 474	24 540	-	-	6 252	6 236	141 231	135 837
Pour l'exercice se terminant le 31 mars										
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Produits	979	996	1 113	1 282	-	-	38	269	2 130	2 547
Dépenses	1 838	1 934	2 181	2 196	-	-	264	299	4 283	4 429
Résultat net	(859)	(938)	(1 068)	(914)	-	-	(226)	(30)	(2 153)	(1 882)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	(917)	(875)	(2 921)	(1 766)	499	222	(352)	(72)	(3 691)	(2 491)

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

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

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

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

La quote-part de la Société en ce qui a trait aux engagements en capital pour la viabilisation et autres coûts d'aménagement pour les partenariats s'élève à 1,6 million de dollars au 31 mars 2021 (31 mars 2020 – 2,4 millions de dollars) et est incluse dans les engagements en capital dans la note 12.

22. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

A) RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

Au 31 mars 2021	Échéant d'ici au 31 mars 2022	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 10)	29 200 \$	- \$	29 200 \$
Effets à payer (note 11)	154 849	284 584	439 433
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 12)	24 385	2 497	26 882
	208 434 \$	287 081 \$	495 515 \$

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

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

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

le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien (note 11).

Le ministre des Finances a accordé à la Société des autorisations d'emprunter de 200 millions de dollars (31 mars 2020 – 200 millions de dollars). L'autorisation d'emprunter de 100 millions de dollars de la SIC expire le 31 mars 2024. L'autorisation d'emprunter de 100 millions de dollars de PDP expire le 31 mars 2022. Les autorisations d'emprunter de la Société sont examinées annuellement dans le cadre du processus de planification d'entreprise. La Société dispose de 200 millions de dollars en facilités de crédit, dont 131,6 millions de dollars étaient inutilisés le 31 mars 2021 (31 mars 2020 – 124,2 millions de dollars). La facilité de crédit de la SIC n'est pas assortie d'une date d'échéance,

tandis que la facilité de crédit de PDP vient à échéance le 31 mars 2024.

Les dettes fournisseurs sont principalement exigibles dans les 90 jours. Les modalités de remboursement des facilités de crédit et des effets à payer sont présentées respectivement dans les notes 10 et 11.

B) RISQUE DE MARCHÉ

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

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

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

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

C) RISQUE DE CRÉDIT

Le risque de crédit de la Société découle de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de rembourser les sommes dues en vertu de leurs engagements. En ce qui concerne les créances à long terme sur les partenariats, les versements sont effectués à même les flux de trésorerie des partenariats. 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 2021.

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

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

Les créances de 40,0 millions de dollars (31 mars 2020 – 35,1 millions de dollars) de la Société comprennent principalement des soldes exigibles. La Société effectue chaque mois un examen de ses créances d'exploitation et établit une provision appropriée au moyen du modèle des pertes sur prêt attendues. En raison de la pandémie de la COVID-19 et du ralentissement économique qui en résulte, certains locataires peuvent connaître des difficultés financières qui peuvent avoir un impact sur la capacité du locataire à continuer à payer le loyer lorsqu'il est dû.

Les créances à long terme de la Société s'élevant à 61,6 millions de dollars (31 mars 2020 – 59,9 millions de dollars) englobent 60,7 millions de dollars (31 mars 2020 – 59,1 millions de dollars) de créances sur les partenaires et 0,9 million de

dollars (31 mars 2020 – 0,8 million de dollars) de créances à long terme provenant d'une vente de bien immobilier pendant les exercices précédents. Chaque trimestre, la Société examine les créances sur les partenaires et les autres créances à long terme pour déterminer si des provisions sont nécessaires.

La trésorerie de la Société, y compris les dépôts bancaires et les dépôts à terme, s'élève à 383,8 millions de dollars (31 mars 2020 – 462,6 millions de dollars) et est détenue par d'importantes institutions financières, qui sont cotées AA par une agence de notation reconnue. La Société ne prévoit pas que les contreparties liées ne s'acquitteront pas de leurs obligations.

23. GESTION DU CAPITAL

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

	31 mars 2021	31 mars 2020
Capitaux propres	655 062 \$	685 846 \$
Facilités de crédit	29 200	37 500
Effets à payer	420 038	406 036
Trésorerie et équivalents de trésorerie	383 807	462 589
Total	1 488 107 \$	1 591 971 \$

La Société détient des effets à payer à l'actionnaire. En vertu des accords connexes, ces effets ne sont exigibles que lorsque les biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis génèrent des flux de trésorerie positifs, sauf pour i) trois billets pour lesquels l'émetteur peut exiger un paiement de 15,0 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 opérationnelles et des activités de financement, ainsi que les produits provenant de la vente de biens. Les produits locatifs, les recouvrements auprès de locataires, les ventes de terrains immobiliers, les produits liés aux attractions et à l'accueil, les intérêts et produits divers, les soldes de trésorerie disponible, les sommes puisées à même des facilités de crédit et le refinancement de dettes venant à échéance

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

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

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

24. RÉGIMES DE RETRAITE

La Société dispose de deux régimes de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous les employés à temps plein et de certains employés à temps partiel de la SIC. Conformément aux dispositions des régimes, les employés peuvent y adhérer à la date d'embauche, après un an de service ou après un certain nombre d'heures travaillées au cours d'années consécutives.

Le coût des services rendus au titre de ces régimes s'est élevé à 1,4 million de dollars pour l'exercice terminé le 31 mars 2021 (31 mars 2020 – 1,5 million de dollars).