

RAPPORT ANNUEL

2019/20



VOIR GRAND

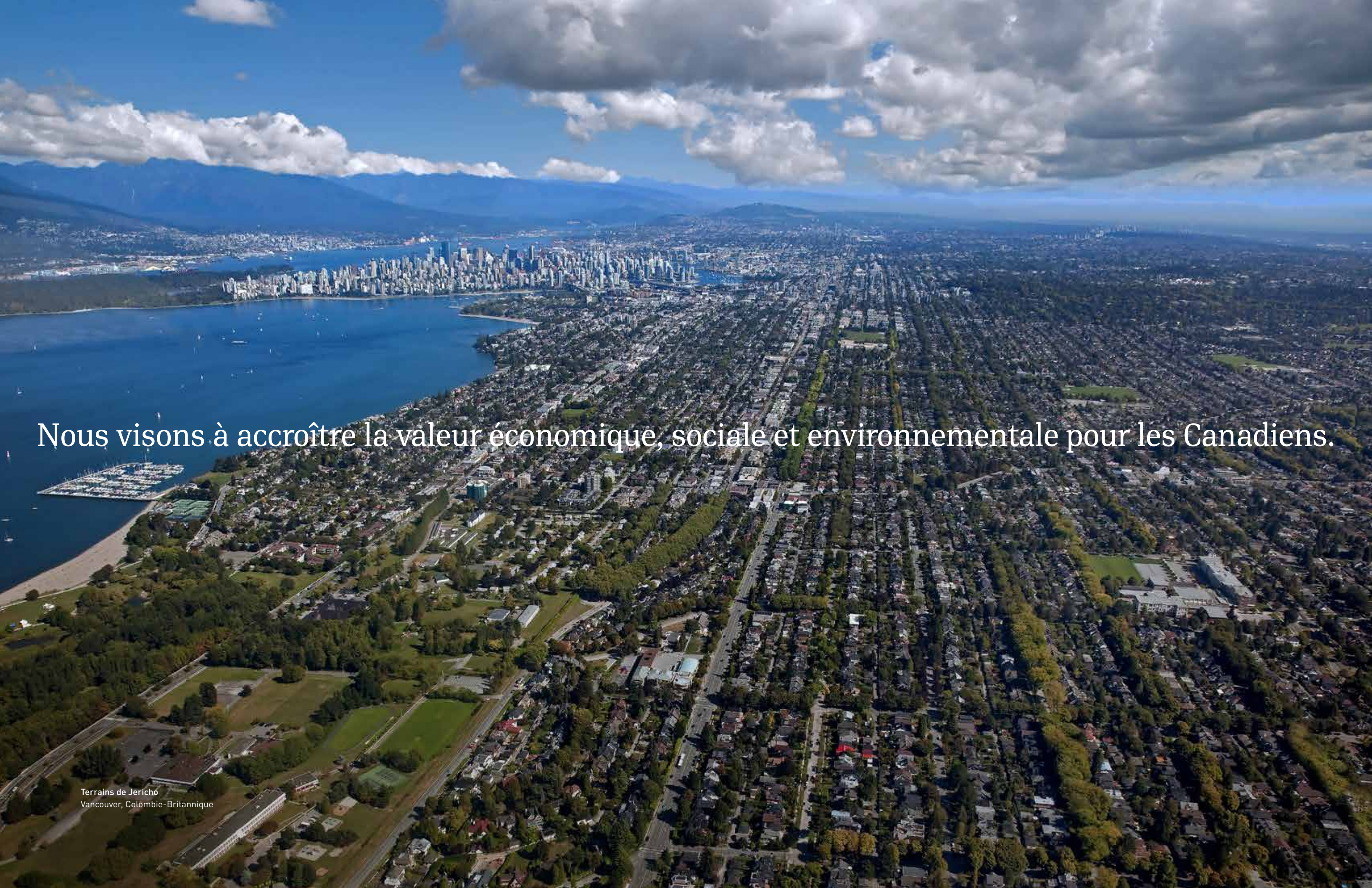


Société immobilière du Canada
Canada Lands Company

An aerial photograph of Montreal, Quebec, Canada, taken at sunset. The image shows the city's skyline with numerous skyscrapers and buildings. In the foreground, the Old Port of Montreal is visible, featuring a large Ferris wheel, a marina with many boats, and a prominent white clock tower. The St. Lawrence River flows through the city, and the sky is filled with soft, golden light from the setting sun.

COMMENT VOYONS-NOUS LES CHOSES EN GRAND?

Nous nous efforçons d'enrichir la vie quotidienne des Canadiens en maximisant le potentiel des lieux et des espaces que nous possédons et exploitons. Nous transformons les anciennes propriétés du gouvernement du Canada en collectivités appréciées et florissantes, et nous offrons à tous des expériences inoubliables dans nos attractions de renommée internationale. Nous ne croyons pas au statu quo et nous nous en contentons encore moins. Nous nous imposons plutôt des normes de plus en plus élevées; des normes qui nous poussent continuellement à voir les choses **en grand**.



Nous visons à accroître la valeur économique, sociale et environnementale pour les Canadiens.

A scenic view of a suspension bridge over a body of water, with a wooden boardwalk in the foreground and a red 'CANADA 150' sign on the right. The bridge is a large suspension bridge with two tall towers and numerous cables. The water is calm, and the sky is overcast. In the foreground, there is a wooden boardwalk made of light-colored planks, leading towards the bridge. To the left of the boardwalk, there is a wooden railing made of two horizontal logs. To the right, there is a red sign with the text 'CANADA 150' and a small logo. A person in a wheelchair is visible on the boardwalk in the distance. The overall atmosphere is serene and scenic.

Nous enrichissons les collectivités et les expériences avec des projets dans tout le pays.

NOUS SOMMES LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA

- Biens immobiliers*
- ◆ Attractions*

COLOMBIE-BRITANNIQUE

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

ALBERTA

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

ONTARIO

- 5 1, rue Port Est, Mississauga
- 6 Parc Downsview, Toronto
- 7 Terrains de Downsview, Toronto
- 8 Tour CN, Toronto
- 9 Complexe de la rue Booth, Ottawa
- 10 291, avenue Carling, Ottawa
- 11 Village des Riverains/
Wateridge Village, Ottawa

QUÉBEC

- 12 Centre des sciences de Montréal
- 13 Vieux-Port de Montréal
- 14 Pointe-du-Moulin, Montréal
- 15 Bassin Wellington, Montréal
- 16 Pointe-de-Longueuil, Longueuil

NOUVELLE-ÉCOSSE

- 17 Rue Oxford, Halifax
- 18 1557, rue Hollis, Halifax
- 19 Parc Shannon, Halifax

TERRE-NEUVE-ET-LABRADOR

- 20 Pleasantville, St. John's

* Les emplacements sur la carte sont approximatifs.

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. Assujettie à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et incluse dans la partie I de l'annexe III de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, la SICL est une société d'État mandataire de Sa Majesté.

La SICL compte trois filiales en propriété exclusive, qui sont conjointement désignées par le terme la « Société » :

- La Société immobilière du Canada CLC limitée (« SIC »), société d'État non mandataire et filiale immobilière chargée des activités immobilières de la Société dans toutes les régions du Canada, qui possède et exploite la Tour CN à Toronto, en Ontario;
- La Société du Vieux-Port de Montréal inc. (« SVPM »), chargée de gérer le Vieux-Port de Montréal (« VPM » ou « le Vieux-Port ») et le Centre des sciences de Montréal (« CSM »);
- Le Parc Downsview Park Inc. (« PDP »), qui est propriétaire et responsable de la gestion du Parc Downsview et de l'aménagement des terrains de Downsview.

INSPIRE JERICO



Parc de la Valeur
Calgary, Alberta



12

CE QUE NOUS FAISONS ET POURQUOI

15

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

18

NOTRE PROCESSUS

19

LETTRE À LA MINISTRE DES
SERVICES PUBLICS ET DE
L'APPROVISIONNEMENT

20

MESSAGE DU PRÉSIDENT-
DIRECTEUR GÉNÉRAL

22

RESPONSABILITÉ SOCIALE
D'ENTREPRISE

24

INVESTISSEMENTS 2019/20
EN UN COUP D'ŒIL

29

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

32

RAPPORT DE GESTION

58

DÉCLARATION

60

RAPPORT DE L'AUDITEUR

64

ÉTAT CONSOLIDÉ
DU RÉSULTAT GLOBAL

70

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS
FINANCIERS CONSOLIDÉS

CE QUE NOUS FAISONS ET POURQUOI

La Société possède l'expertise, la vision et la passion nécessaires pour améliorer la façon dont les Canadiens vivent, travaillent et se divertissent.

Tirant parti de ses filiales, la Société transforme d'anciens biens immobiliers du gouvernement du Canada et les réintègre dans les communautés locales, tout en assurant leur durabilité à long terme et leur viabilité commerciale. En outre, la SICL est le propriétaire-exploitant d'attractions canadiennes de renommée mondiale pour lesquelles elle consent également des investissements. À travers ses opérations, la Société s'efforce d'offrir le meilleur rapport qualité-prix et le meilleur rendement financier aux Canadiens.

Depuis sa relance en 1995, la SICL a versé plus de 1 milliard de dollars au gouvernement du Canada sous forme de déclarations de dividendes, de remboursements de billets et de versements de taxes et d'impôts.

Dans le cadre de ses activités, la Société s'assure que les biens immobiliers gouvernementaux en trop acquis sont réaménagés ou gérés en fonction de leur valeur optimale, tant financière que non financière.

Village des Riverains/
Wateridge Village
Ottawa, Ontario

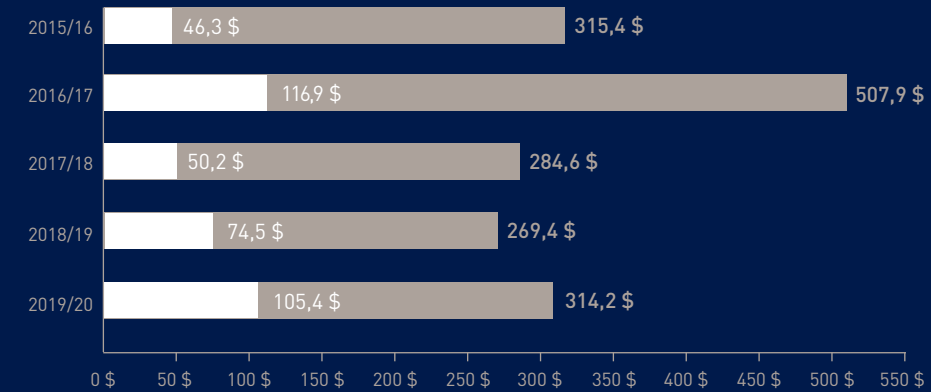


Centre des sciences de Montréal
Québec

FAITS SAILLANTS FINANCIERS

* Tous les montants des graphiques sont en millions.

PRODUITS ET RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS

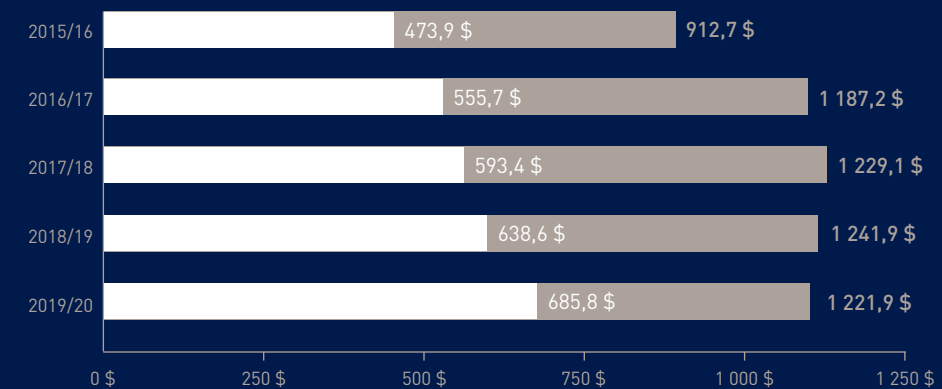


■ Produits : 1 691,5 \$
 ■ RNAI : 393,3 \$

Au cours des cinq dernières années, la Société a généré près de 1,7 milliard de dollars en produits consolidés, soit une moyenne d'environ 340 millions de dollars par an.

La Société a toujours généré de solides rendements financiers. Au cours des deux dernières années, la Société a réalisé plus de 180 millions de dollars de bénéfices, soit 31 % de ses produits consolidés.

ACTIF ET CAPITAUX PROPRES



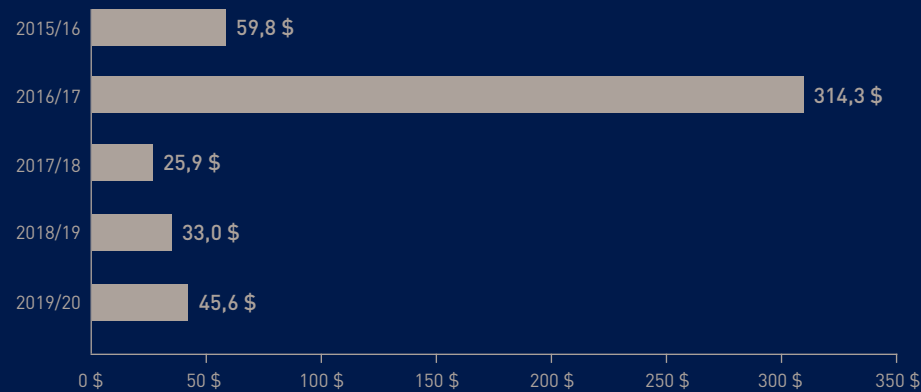
■ Actif
 ■ Capitaux propres

La Société continue d'accroître son actif par le biais d'acquisitions et d'investissements. Au cours des cinq dernières années, la Société a augmenté son actif total de plus de 300 millions de dollars, soit 33 %, et ses capitaux propres de près de 210 millions de dollars, soit 44 %.



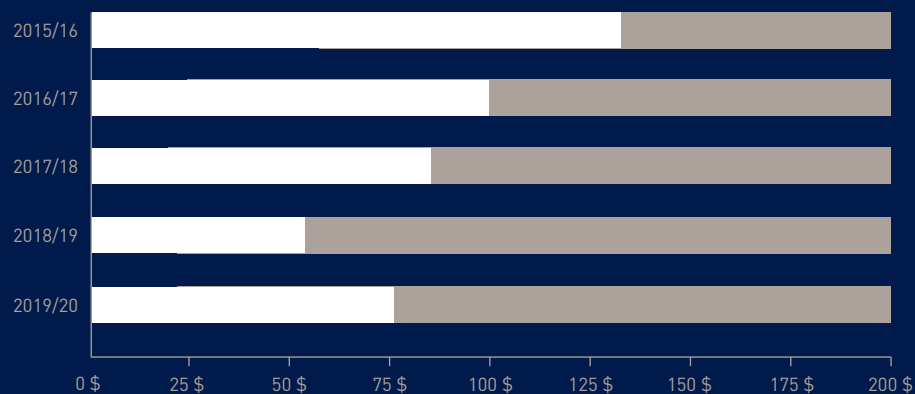
Village at Griesbach
Edmonton, Alberta

FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION



Grâce à son solide rendement financier au cours des cinq dernières années, la Société a été en mesure de générer près de 480 millions de dollars en liquidités provenant de ses activités d'exploitation.

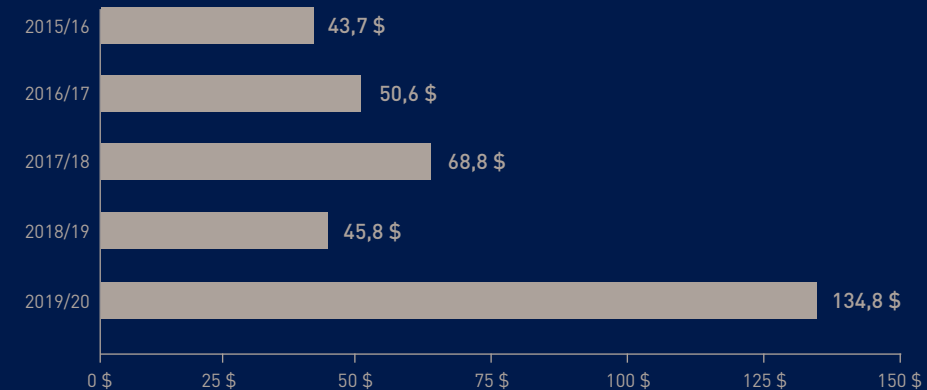
DISPONIBILITÉ DES FACILITÉS DE CRÉDIT



■ Disponibilité totale des facilités de crédit : 200,0 \$
 ■ Usage total des facilités de crédit

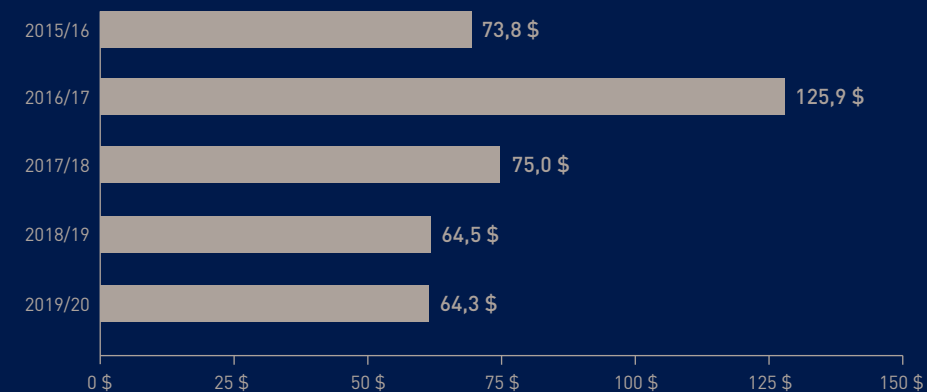
La Société a fait appel à ses importantes rentrées de fonds pour limiter les emprunts en espèces sur ses facilités de crédit. Dans l'ensemble, la disponibilité des facilités de crédit, qui servent principalement à garantir des lettres de crédit auprès des municipalités, a augmenté considérablement au cours des cinq dernières années.

REMBOURSEMENT À L'ACTIONNAIRE

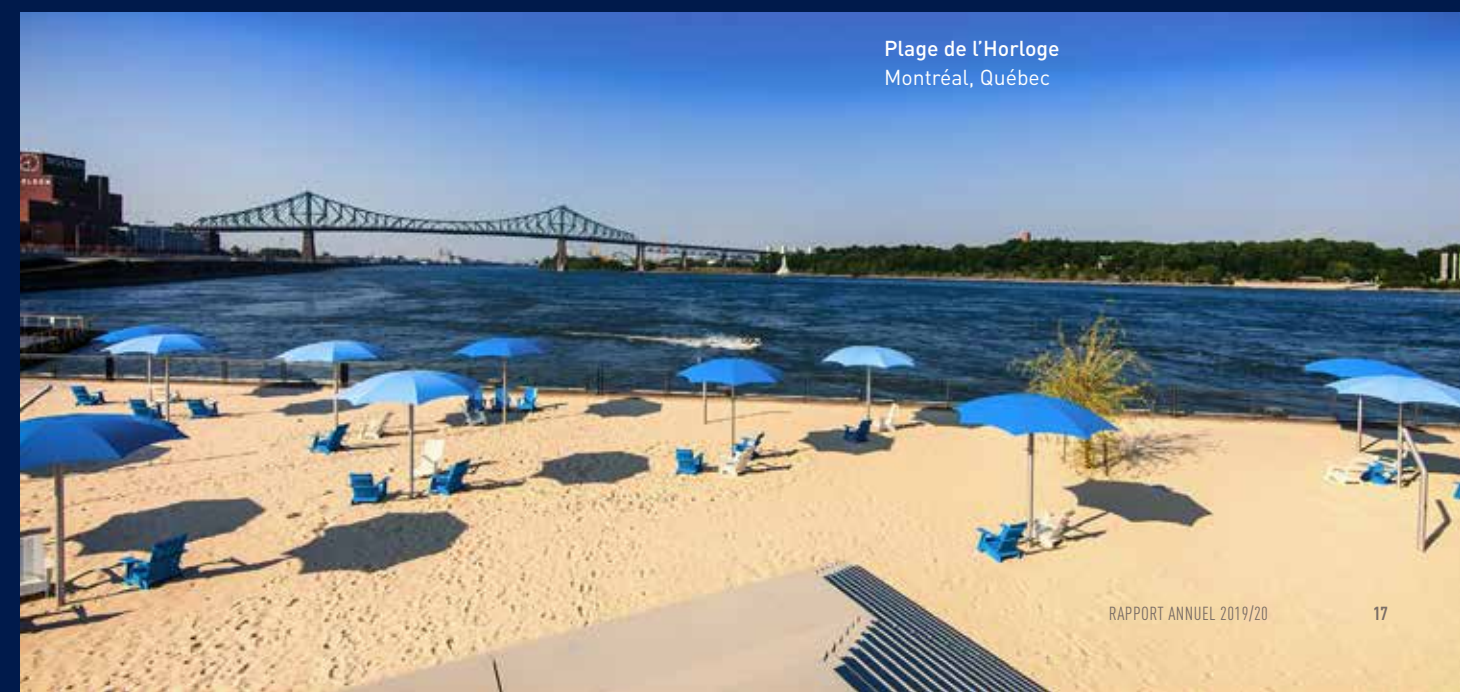


La Société verse des contributions financières à son actionnaire par le biais de dividendes, de billets à ordre, de paiements d'impôts sur les bénéfices et de paiements de partage des produits des ventes. Au cours des cinq dernières années, les contributions de la Société ont dépassé 340 millions de dollars, avec près de 135 millions de dollars pour la seule année 2019/20.

INVESTISSEMENT EN CAPITAL



La Société continue d'investir dans ses biens immobiliers et ses attractions. Au cours des cinq dernières années, la Société a investi plus de 400 millions de dollars. Ces investissements sont essentiels à l'avancement des projets immobiliers et contribuent au maintien et à la mise en valeur des attractions de la Société au Vieux-Port de Montréal, à la Tour CN et au Parc Downsview.



Plage de l'Horloge
Montréal, Québec

NOTRE PROCESSUS

La SICL exerce ses activités dans deux secteurs d'activité distincts, mais liés, afin de générer un rendement optimal de son travail dans l'intérêt de tous les Canadiens et de son actionnaire, le gouvernement du Canada.

* Tous les montants des graphiques sont en millions.

IMMOBILIER ET AMÉNAGEMENT

PRODUIT TOTAL
EN 2019/20
172,8 \$

ACTIVITÉS
DE LOCATION
EN 2019/20
35,0 \$

À la suite de l'achat, auprès du gouvernement du Canada, d'un projet d'aménagement à la juste valeur marchande, la SIC tire parti de son expertise et aménage et vend un bien immobilier. Dès le début du processus d'aménagement, la SIC engage pleinement la communauté et les responsables civiques à collaborer à la préparation d'un plan consensuel pour le bien, en relation avec la zone environnante. La SIC fait ensuite une demande d'autorisation d'urbanisme auprès de la municipalité.

VILLAGE AT
GRIESBACH
« MEILLEURE
COLLECTIVITÉ* »

VENTES
IMMOBILIÈRES
EN 2019/20
137,8 \$



* Association canadienne des constructeurs d'habitations (région d'Edmonton)

ATTRACTIONS

PRODUIT TOTAL
EN 2019/20
133,1 \$

CENTRE DES
SCIENCES DE MONTRÉAL
COUP DE CŒUR
DU JURY*

En tant que l'un des plus grands gestionnaires d'attractions au pays, la Société a fait ses preuves en démontrant des résultats financiers soutenus dans la gestion et l'exploitation de certains des lieux d'intérêt les plus symboliques et importants sur le plan historique au Canada : la Tour nationale du Canada (Tour CN) et le Parc Downsview, à Toronto, ainsi que le Centre des sciences de Montréal et le Vieux-Port de Montréal. La Société a particulièrement excélé dans l'élaboration de programmes de marketing novateurs, d'améliorations et d'initiatives qui intègrent des améliorations en matière de durabilité et d'accessibilité, dans le but d'attirer des millions de visiteurs et d'invités du monde entier à ses attractions.

75 M \$
INVESTIS DANS LE
VIEUX-PORT DE MONTRÉAL,
LA TOUR CN ET LE PARC
DOWNSVIEW

4 MILLIONS
DE VISITEURS
DANS TOUTES LES
ATTRACTIONS



* Société des musées du Québec

LETTRE À L'HONORABLE ANITA ANAND, MINISTRE DES SERVICES PUBLICS ET DE L'APPROVISIONNEMENT

Madame,

Au nom du Conseil d'administration, j'ai le plaisir de vous présenter le rapport annuel de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice terminé le 31 mars 2020.

En cette même qualité, permettez-moi de vous féliciter pour votre nomination au poste de ministre des Services publics et de l'Approvisionnement. Nous nous réjouissons des avantages que la force de vos antécédents et de votre expérience apporte à cet important portefeuille.

De même, nous sommes enthousiastes à la perspective de travailler en étroite collaboration avec vous pour mener à bien les projets actuels et futurs de la Société. Nos administrateurs sont chacun dotés d'un ensemble de compétences, d'expertise et de connaissances industrielles convoitées, et j'ai la certitude, alors que nous envisageons l'année à venir à travers le prisme de la COVID-19, qu'ils sont bien placés pour superviser la Société et guider son orientation.

En témoignage de cette confiance, je suis fière d'annoncer qu'en octobre 2019, les bénéfices cumulés de la Société pour le Canada depuis sa création dépassent 1 milliard de dollars sous forme de dividendes émis, de remboursements d'effets et d'impôts sur les bénéfices versés. En 2019/20, la Société a versé près de 130 millions de dollars à son actionnaire, ce qui souligne notre capacité à nous autofinancer et à contribuer au cadre fiscal du gouvernement.

Ces avantages financiers sont rendus possibles par les deux secteurs d'activité de la Société, qui sont solides et rentables tant sur le plan financier que non financier. Cette année, dans l'ensemble de notre secteur d'activité Attractions, nous avons constaté une augmentation continue de la fréquentation. Grâce à l'introduction de nouvelles expositions et de nouveaux programmes, la Société immobilière du Canada maintient sa position parmi les principaux gestionnaires d'attractions du pays.



Notre division Immobilier a obtenu d'aussi bons résultats en poursuivant ses projets de grande envergure à Ottawa, à Calgary et à Edmonton. Plusieurs processus de consultation publique ont contribué à éclairer notre planification du réaménagement pour des projets dans ces grandes villes canadiennes.

Bien que cet exercice ait été marqué par une croissance et un développement notables, la Société demeure inchangée dans son essence. Notre mission et nos valeurs, tout comme nos principes directeurs d'innovation, de valeur, de patrimoine et de responsabilité sociale d'entreprise, sont toujours les mêmes. En outre, la Société immobilière du Canada limitée reste le spécialiste en matière d'aliénation de biens immobiliers, de projets d'aménagement et de gestion d'attractions pour le gouvernement fédéral. À ce titre, nous nous engageons à optimiser la valeur non financière et financière des actifs fédéraux acquis au profit des Canadiens et de leurs collectivités. En remplissant sa mission et en vivant ses valeurs, la Société immobilière du Canada a dépassé les objectifs fixés dans son plan d'entreprise 2019/20.

Avant de conclure, j'aimerais exprimer ma gratitude au président-directeur général de la Société immobilière du Canada, M. John McBain, et à son équipe de la haute direction, qui sont une véritable force motrice au sein de la Société, constamment à la recherche de l'excellence.

Je vous remercie, Madame la Ministre, de me donner l'occasion de vous faire part du rapport qui suit et j'espère sincèrement qu'en lisant nos résultats financiers et nos réalisations, vous partagerez notre enthousiasme pour l'avenir de la Société immobilière du Canada.

Jocelyne Houle
Présidente du Conseil d'administration

MESSAGE DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL

Vingt-cinq ans.

C'est le nombre d'années depuis lequel la Société immobilière du Canada, qui n'a cessé d'enrichir les communautés et les expériences canadiennes, est en activité.

C'est le nombre d'années pendant lesquelles nous avons mis tout en oeuvre pour organiser des expériences durables. C'est le nombre d'années que nous avons consacrées à créer des espaces et des endroits où les Canadiens peuvent vivre, travailler et se divertir.

Aujourd'hui, alors que nous nous préparons à célébrer ce 25^e anniversaire, j'ai l'immense plaisir de vous présenter le rapport annuel 2019/20 de la Société, qui met en lumière une nouvelle année de croissance et de capacité à répondre aux attentes, voire à les dépasser.

Je suis fier d'annoncer que la Société immobilière du Canada a généré des produits de près de 315 millions de dollars au cours de l'exercice, ce qui s'est traduit par un bénéfice de plus de 105 millions de dollars. En même temps, la Société immobilière du Canada a continué d'investir dans ses attractions et ses aménagements immobiliers. Cette année seulement, la Société a investi près de 75 millions de dollars dans le Vieux-Port de Montréal, la Tour CN et le Parc Downsview à Toronto ainsi que dans ses projets immobiliers nationaux, qui stimulent l'activité économique locale. Fait tout aussi important, nous avons accueilli près de 4 millions de visiteurs dans nos attractions, réalisant une croissance de 13 % par rapport aux résultats de l'année dernière.

En complément de ces réalisations, l'année a vu le renforcement de notre équipe de la haute direction et de la position de la Société en tant qu'acteur clé dans le secteur de la gestion des attractions. J'ai eu le plaisir de reconnaître ce rôle au sein de la Société par



la création officielle d'un secteur d'activité Attractions et par la nomination de M. Neil Jones – récemment l'ancien chef de l'exploitation de la Tour CN, où il a accumulé 25 ans de service – au poste de premier vice-président, Attractions.

Ce secteur d'activité assure non seulement la reconnaissance et l'équilibre au sein de la Société immobilière du Canada, mais il constitue également un excellent complément à notre division Immobilier, en offrant une vision d'ensemble de la Tour CN, du Parc Downsview et du Vieux-Port de Montréal (qui comprend le Centre des sciences de Montréal). Il est important de noter que sous la direction de M. Jones, nous avons déjà commencé à tirer profit des synergies entre les différents aspects de nos attractions.

Si l'on en juge par les résultats de cette année, la division Attractions de la Société, sous cette nouvelle direction, est en bonne position pour continuer à offrir des expériences mémorables tant éducatives que divertissantes. La Tour CN a accueilli 1,9 million de visiteurs, son troisième plus haut taux de fréquentation en 44 ans d'histoire, tandis que plus de 82 000 personnes se sont rendues au Vieux-Port de Montréal pour les festivités de la veille du Nouvel An, établissant son propre record.

Au Centre des sciences de Montréal, la Société continue d'informer et d'enchanter des centaines de milliers de visiteurs chaque année grâce à un flux constant de nouvelles expositions. Depuis qu'il a dévoilé, en novembre dernier, une version réimaginée de son exposition phare, « Science 26 », le Centre a lancé plusieurs nouvelles expositions, dont « Voyage dans l'espace », une simulation interactive de la vie à bord d'un vaisseau spatial.

Depuis vingt-cinq ans, la Société immobilière du Canada est fière de son approche axée sur la consultation du public pour atteindre ses objectifs communautaires, veiller à la gérance de l'environnement et jouer un rôle de premier plan dans la commémoration du patrimoine. Cette année n'a pas fait exception à la règle, puisque la Société a entrepris plusieurs consultations publiques approfondies pour l'aménagement de divers projets immobiliers.

À Toronto, le processus de consultation pour l'aménagement du quartier William Baker, à Downsview – un bien de 25 hectares (62 acres), au nord de la ville, s'est poursuivi. Au cours de cette deuxième phase, des concepts d'avant-projet sommaire ont été présentés à la collectivité pour qu'elle y apporte sa contribution. Notre équipe se prépare d'ailleurs à présenter son concept final, qui a été alimenté par les précieux commentaires reçus. La Société reconnaît la demande croissante de logements à Toronto et reste particulièrement enthousiaste à l'égard de ce développement et de la possibilité d'aider à répondre à ce besoin local croissant, notamment en ce qui concerne les logements et les aires d'agrément pour personnes âgées.

La Société est également restée active dans la capitale du pays. Bien que la communauté du Village des Riverains/Wateridge Village compte déjà près de 800 habitants, la consultation publique

se poursuit pour l'aménagement de nouveaux secteurs au sein de la collectivité. Parmi ceux-ci figure le Parc des anciens combattants, qui rendra hommage au patrimoine et aux contributions des vétérans du Canada. De même, après deux processus de consultation approfondis à Halifax, la Société immobilière du Canada est désormais prête à aller de l'avant avec la vente du 1557, rue Hollis et les propriétés de la rue Oxford.

Alors que j'entame la dernière année de mon mandat avant la retraite et que je rédige mes dernières remarques, permettez-moi d'exprimer ma sincère gratitude à notre actionnaire pour la confiance et le soutien qu'il m'a témoignés tout au long de mon parcours. Ce fut un privilège personnel de diriger cette organisation et un honneur de travailler aux côtés de ses incroyables membres.

Je souhaite au nouveau président-directeur général de connaître le plaisir et la fierté que j'ai tirés de mon passage à la Société immobilière du Canada, et le meilleur des succès dans sa mission de conduire la Société, au cours du prochain quart de siècle, vers de nouveaux horizons de développement communautaire et de création de souvenirs.

John McBain
Président-directeur général

Tour CN
Toronto, Ontario



RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE

Ces dernières années,
la responsabilité sociale
d'entreprise est devenue
une question d'importance
nationale croissante.



Plus que jamais, les organisations sont considérées favorablement lorsque leurs activités s'harmonisent avec les valeurs des Canadiens. En tant que société d'État fédérale autofinancée, la Société reconnaît son devoir de mener ses activités de manière responsable.

En 2017, la Société a mis en œuvre la première étape de son cadre de responsabilité sociale d'entreprise en développant un nouveau programme de tableau de bord équilibré. Ce tableau de bord se veut un processus de déclaration dynamique et ouvert. Des ajustements y sont apportés sur une base annuelle afin de refléter l'évolution du contexte opérationnel, mais aussi ce qui compte aux yeux des parties prenantes de la Société. La version inaugurale de ce programme de tableau de bord introduit cinq piliers illustrant le travail de la Société. Ces principes sont partagés entre les divisions de la Société et comportent des paramètres projetés qui sont mis à jour annuellement afin de créer une base de référence pour le rendement de la Société immobilière du Canada au fil du temps.

Pour plus d'informations sur le programme du tableau de bord équilibré de la Société et sur les efforts de celle-ci en matière de responsabilité sociale d'entreprise, veuillez consulter le *Rapport 2019/20 sur la responsabilité sociale d'entreprise*, accessible à l'adresse www.clc.ca.

Village des Riverains/
Wateridge Village
Ottawa, Ontario



INVESTISSEMENTS 2019/20 EN UN COUP D'ŒIL

* Tous les chiffres sont en millions.

VILLAGE DES RIVERAINS/ WATERIDGE VILLAGE OTTAWA

Le projet d'aménagement du Village des Riverains/Wateridge Village de la Société immobilière du Canada poursuit sa lancée, puisque la Société a investi plus de 8,0 \$ au cours de l'exercice. Ces investissements ont permis de financer les travaux d'infrastructure des sites et l'amélioration des routes. Au cours des trois dernières années, la Société a investi plus de 31,0 \$ dans cette collectivité visionnaire d'Ottawa.

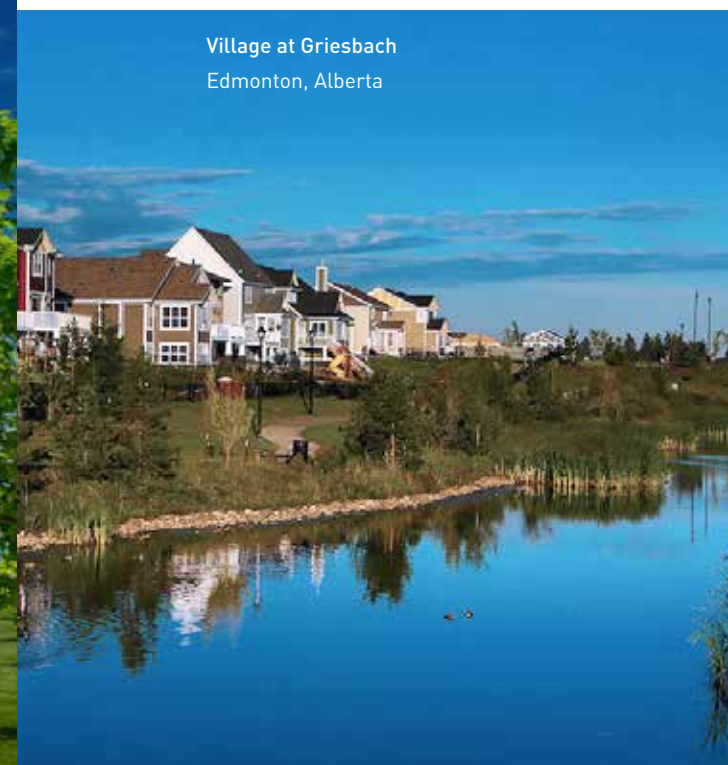
Village des Riverains/
Wateridge Village
Ottawa, Ontario



Currie
Calgary, Alberta



Village at Griesbach
Edmonton, Alberta



ALBERTA

La Société a deux projets immobiliers importants en Alberta : Currie, à Calgary – un développement urbain contemporain et progressif à usage mixte, et l'aménagement du Village at Griesbach, à Edmonton, plusieurs fois primé. En 2019/20, la Société immobilière du Canada a investi plus de 21,0 \$ dans ces projets pour soutenir ce qui suit :

- travaux d'infrastructure du site et des routes,
- début de la conception des aires d'agrément et des aires publiques,
- démolition de bâtiments.

Au cours des trois dernières années, la Société a investi plus de 55,0 \$ dans ces deux collectivités de l'Alberta.

ATTRACTIONS

En tant qu'intendant de sites emblématiques et de renommée mondiale, la Société s'engage à investir en permanence dans ses attractions à travers le pays. Au cours de l'exercice, elle a investi près de 15,0 \$ dans la Tour CN, le Parc Downsview, le Centre des sciences de Montréal et le Vieux-Port de Montréal. Ces investissements comprenaient ce qui suit :

- améliorations de la sécurité,
- mise à niveau de l'infrastructure du site,
- achèvement du sentier commémoratif du 150^e, au Parc Downsview,
- éclairage,
- réaménagement et construction d'espaces de vente au détail.



Tour CN
Toronto, Ontario



Parc Downsview
Toronto, Ontario

Vieux-Port de Montréal
Québec



STANLEY GREENE TORONTO

Alors que le quartier Stanley Greene, à Downsview, accueille davantage de résidents, la Société remplit ses engagements envers les parties prenantes grâce à un soutien financier supplémentaire. En 2019/20, la Société immobilière du Canada a investi près de 7,0 \$ dans le quartier, affectés à ce qui suit :

- aménagement des parcs de quartier,
- installation d'art public,
- achèvement des rigoles de drainage biologique et de la gestion des eaux pluviales.

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

En juin 2019, la présidente par intérim du Conseil d'administration de la SICL a été nommée par le gouverneur en conseil au poste de la présidente du Conseil pour un mandat de deux ans. Au même moment, en raison d'une vacance, un administrateur supplémentaire a été nommé au Conseil d'administration de la SICL pour un mandat de quatre ans. Le Conseil d'administration de la SICL a maintenu un cadre de gouvernance robuste pendant l'exercice 2019/20, ce qui a permis à la Société de continuer de servir de société d'État responsable de la gestion et de l'aménagement de biens immobiliers pour le gouvernement du Canada.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SICL ET CONSEILS D'ADMINISTRATION DE SES FILIALES

Tous les membres du Conseil d'administration de la SICL sont également administrateurs de ses trois filiales en propriété exclusive : la SIC, la SVPM et PDP. En plus des administrateurs de la SICL, le président-directeur général de la SICL siège également aux conseils d'administration des sociétés affiliées.

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 sociétés affiliées (à l'exception du président-directeur général, le cas échéant). Bien que le Conseil d'administration puisse déléguer diverses tâches à ses comités, chacun d'eux demeure sous la direction du Conseil d'administration et a pour ultime responsabilité

de rendre des comptes au Conseil et de formuler des recommandations à l'intention du Conseil d'administration, s'il y a lieu.

COMITÉ DES ATTRACTIONS TOURISTIQUES

Le comité des attractions touristiques offre à la direction et au Conseil des services de consultation, de supervision et d'orientation stratégique concernant la division Attractions de la Société. La division Attractions de la Société comprend généralement, entre autres, 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 supervision des aspects suivants : (i) le processus d'information financière et la qualité, la transparence et l'intégrité des états financiers de la Société et des autres informations publiques connexes; (ii) les contrôles financiers internes de la Société; (iii) la conformité de la Société aux exigences législatives et réglementaires relatives aux états financiers et à l'information financière; (iv) le travail et l'indépendance des auditeurs externes de la Société; et (v) les résultats financiers de la Société par rapport au plan d'entreprise. Le comité d'audit et des risques a également pour mandat de s'assurer que la Société prend les mesures appropriées pour mesurer, surveiller, gérer et atténuer les risques liés à l'activité de la Société. Il a également le pouvoir d'enquêter sur toute activité de la Société.

COMITÉ DE GOUVERNANCE

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

COMITÉ DES RESSOURCES HUMAINES

Le comité des ressources humaines est chargé d'examiner toutes les questions relatives aux ressources humaines de la Société, d'en rendre compte et, le cas échéant, de formuler des recommandations au Conseil d'administration à leur sujet, y compris, mais sans s'y limiter, la rémunération et les avantages sociaux des employés, les régimes de retraite, la rotation du personnel et la planification de la relève ainsi que les relations de travail.

COMITÉ IMMOBILIER

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

RAPPROCHEMENT COMMUNAUTAIRE DU CONSEIL

Bien que les réunions du Conseil se déroulent la plupart du temps au siège social de la Société, à Toronto, les administrateurs se réunissent à l'occasion dans d'autres villes canadiennes, ce qui leur donne la possibilité de se familiariser avec les divers projets et les collectivités au sein desquelles ces projets sont réalisés. Au cours de l'exercice, le Conseil a tenu des réunions à Calgary, à Halifax, à Ottawa et à Toronto. De plus, des représentants régionaux du Conseil ont rencontré des partenaires et des représentants officiels dans toutes les régions du pays.

FORMATION CONTINUE DES ADMINISTRATEURS

Dans le cadre des pratiques exemplaires de gouvernance, les administrateurs participent à des séances et à des activités de perfectionnement continu pour améliorer leurs compétences, leur rendement et leur apport au conseil.

ASSIDUITÉ ET RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

Neuf réunions du conseil (dont cinq par téléconférence) et une séance d'orientation des administrateurs ont été organisées au cours du dernier exercice. Les administrateurs ont pu participer aux réunions en personne ou par téléphone. Fixée par le gouverneur en conseil, la rémunération de la présidente du Conseil et des administrateurs consiste en des honoraires annuels de 9 400 \$ pour la présidente et de 4 500 \$ pour les administrateurs, en plus d'un tarif quotidien de 375 \$ pour la présidente et les administrateurs.

Le tableau ci-dessous montre l'assiduité des administrateurs aux réunions et aux téléconférences de la SICL au cours de l'exercice :

MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	RÉUNIONS DU CONSEIL ET DES COMITÉS	TÉLÉCONFÉRENCES DU CONSEIL ET DES COMITÉS
Jocelyne Houle	4/4	5/5
Victoria E. Bradbury	4/4	5/5
John W. Campbell	4/4	5/5
Margaret MacDonald	3/3	3/4
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

ÉQUIPE DE LA HAUTE DIRECTION



John McBain, président-directeur général



Robert Howald, premier vice-président, Immobilier



Neil Jones, premier vice-président, Attractions



Greg Barker, chef des affaires juridiques et secrétaire général



Isabel Dansereau, directrice principale, Vieux-Port de Montréal



Tara Dinsmore, vice-présidente, Immobilier (région de la capitale nationale/ 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 (en congé)



Deana Grinnell, vice-présidente, Immobilier (Colombie-Britannique et Ontario)



Manon Lapensée, vice-présidente par intérim, Communications d'entreprise



Teresa Law, vice-présidente, Ressources humaines



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



Matthew Tapscott, vice-président et chef des services financiers

RAPPORT DE GESTION

POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2020

Ce rapport de gestion fournit d'importants renseignements à propos des affaires de la Société immobilière du Canada Limitée (« SICL » ou la « Société »), de sa performance financière pour l'exercice terminé le 31 mars 2020, et de l'évaluation des facteurs qui peuvent affecter les résultats futurs. Le rapport de gestion devrait être lu conjointement avec les états financiers consolidés vérifiés et les notes complémentaires de la Société (collectivement les « états financiers consolidés »). Le rapport de gestion et les états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »).

Le rapport de gestion ci-après est la responsabilité de la direction et est actualisé autant que possible au 23 juin 2020, à moins d'une indication contraire. Le Conseil d'administration de la SICL a approuvé cette divulgation.

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

Les publications de la SICL en matière d'information financière sont accessibles sur le site Web de la Société, à l'adresse fr.clc.ca.

POINTS CULMINANTS DE LA PERFORMANCE

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

Exercice terminé
le 31 mars 2020

Trois exercices terminés
le 31 mars 2020

Produit total	314,2 \$	868,2 \$
Résultat d'exploitation total*	151,9	360,1
Ratio total de la marge d'exploitation*	48,3 %	41,5 %
Résultat net total	77,2	170,2
Acquisitions	1,8	13,8
Investissements	64,3	197,0
Liquidités provenant des activités d'exploitation	45,6	104,5
Total des facilités de crédit disponibles**	124,2	124,2
Impôts sur les bénéfices versés (nets)	2,7	83,8
Dividendes au gouvernement du Canada	30,0	40,0
Partage du produit des ventes, paiements d'avance et paiement des effets du gouvernement du Canada	102,1	115,6
Total de l'actif**	1 221,9	1 221,9

* Résultat d'exploitation = total du résultat net avant les impôts sur le résultat, les intérêts et les autres dépenses, la perte de valeur/dépréciation, les coûts antérieurs à l'acquisition, les radiations et les frais généraux et administratifs.

** Le total des facilités de crédit disponibles et le total de l'actif figurant dans les deux colonnes indiquent le solde de clôture au 31 mars 2020. Les points saillants du rendement seront traités plus en détail à la section « Ressources, risques et liens ».

LES POINTS CULMINANTS DE L'EXERCICE

- Pour l'exercice terminé le 31 mars 2020, la Société a généré des produits de 314,2 \$ qui proviennent principalement de ses activités immobilières et de ses attractions touristiques.
- Au cours de l'exercice, la Société a généré un bénéfice après impôts de près de 77,2 \$, affichant une bonne marge de bénéfice d'exploitation de 48,3 %, principalement due à une solide composition de biens immobiliers à rentabilité élevée vendues au cours de l'exercice considéré, et un résultat net après impôts de 24,6 % du produit total.
- Au cours de l'exercice, la Société a versé un dividende de 30,0 \$ à son actionnaire.

- La Société a remboursé des billets à ordre et versé une participation aux bénéfices à d'anciens détenteurs de biens immobiliers pour un montant de 23,9 \$ et de 78,2 \$ respectivement pendant l'exercice, financé par les flux de trésorerie d'exploitation et par la trésorerie et les équivalents de trésorerie.
- Au cours de l'exercice, la Société a investi 64,3 \$, principalement en biens immobiliers dans les communautés partout au pays et dans ses attractions.

RÉCAPITULATION DES TROIS DERNIERS EXERCICES

- Au cours des trois derniers exercices, la Société a enregistré des produits de plus de 868,2 \$, affichant un bénéfice d'exploitation d'environ

360,1 \$, soit une marge de bénéfice d'exploitation de près de 41,5 %.

- Au cours de la période, la Société a investi 197,0 \$, principalement dans ses biens immobiliers et touristiques. Les investissements immobiliers ont été réalisés dans l'ensemble du Canada, dans le cadre de projets à Vancouver, à Chilliwack, à Edmonton, à Calgary, à Toronto, à Ottawa, à Montréal, à Halifax et à St. John's. Les investissements dans les attractions ont principalement eu lieu à la Tour CN, à la SVPM et au Parc Downsview.
- Au cours de la période, la Société a remboursé 155,6 \$ au gouvernement du Canada par l'intermédiaire de dividendes, de participations aux bénéficiaires, de paiements d'avance et de remboursements de billets en espèces.
- Au cours de la période, la Société a déclaré et versé des dividendes de 40,0 \$ et réaffecté 10,0 \$ de ses dividendes afin de financer deux projets fédéraux d'infrastructure à la SVPM.
- Au cours de la période, la Société a acquis et a commencé à réintégrer des biens excédentaires des ministères du gouvernement fédéral à une juste valeur d'environ 13,8 \$. Ces biens se trouvent dans tout le pays, mais principalement à Toronto, à Ottawa et dans le Canada atlantique.

AUTRES DÉVELOPPEMENTS IMPORTANTS

- Le 11 mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a déclaré que l'écllosion de la maladie à coronavirus (COVID-19) était désormais considérée comme une pandémie mondiale. Les agences gouvernementales, les organismes de santé et plusieurs autres organisations ont déployé des efforts pour contenir la COVID-19; un certain nombre de gouvernements provinciaux et municipaux ont notamment déclaré l'état d'urgence sanitaire et les autorités ont mis en œuvre des mesures restrictives telles que l'interdiction de voyager, la quarantaine et l'auto-isollement. Certains de ces efforts visant

à contrôler et à atténuer la propagation de la COVID-19 ont nui aux activités et aux opérations de la Société – en particulier à sa division opérationnelle Attractions – et ont eu une incidence directe sur ses résultats financiers pour l'exercice terminé le 31 mars 2020. La durée et l'intensité de la perturbation des activités qui en résulte, ainsi que les répercussions financières et sociales connexes, sont sans précédent et restent incertaines, et peuvent avoir des effets importants sur les résultats futurs de la Société. Ces risques et leurs conséquences éventuelles sont examinés plus en détail dans le présent rapport de gestion.

À PROPOS DE LA SICL

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

La SICL compte deux divisions d'exploitation :

- Immobilier
- Attractions

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

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

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

de marché, les détient et les gère ou les améliore et les vend afin d'en tirer le meilleur avantage possible, tant pour les collectivités locales que pour son unique actionnaire, le gouvernement.

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

Le site de PDP occupait initialement 572 acres (231 hectares) sur l'ancienne base des Forces canadiennes à Toronto. Le portefeuille de PDP se compose de biens destinés à des activités récréatives actives, d'un parc et de biens immobiliers d'aménagement. PDP sera aménagé en tenant compte d'une gamme complète d'utilisations conformément au plan secondaire du secteur Downsview approuvé par la Ville de Toronto, qui comprend une superficie de 291 acres (118 hectares) réservée en permanence à un parc.

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

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

GOVERNANCE

Le Conseil d'administration de la SICL (le « Conseil d'administration ») est composé de la présidente et de six administrateurs. Pour plus de détails à propos de la gouvernance de la SICL, veuillez vous référer à la section « Gouvernance d'entreprise » incluse avec le *Rapport annuel 2019/20* de la SICL.

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2020, les frais totaux du Conseil d'administration, y compris les frais de réunion, de déplacement, de conférence, de séminaire et d'assurance responsabilité, les honoraires annuels et les indemnités quotidiennes, ont totalisé 0,4 \$ (31 mars 2019 – 0,4 \$).

Les frais du Conseil d'administration et de la haute direction sont publiés sur le site Web de la SIC, fr.clc.ca/depenses.

OBJECTIFS ET STRATÉGIES

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

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

ATTRACTIIONS

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

des terrains, des immeubles, du matériel et des installations se trouvant sur ces biens, dont le CSM.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Vous trouverez ci-dessous un résumé des diverses composantes de l'état consolidé du résultat global de la Société. Les pages qui suivent présentent une discussion concernant les changements importants survenus dans chacune de ces composantes pour l'exercice terminé le 31 mars 2020 (par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent).

À la mi-mars 2020, la Tour CN et le CSM ont été temporairement fermés en raison de la pandémie de COVID-19. En conséquence, il y a eu une réduction notable des produits comptabilisés de la mi-mars au 31 mars 2020. En outre, la COVID-19 a amené les propriétaires, y compris la Société, à conclure des accords d'allègement et de report de loyer avec certains locataires, ce qui a eu un impact sur les opérations de location en mars 2020.

Les résultats financiers de l'exercice terminé le 31 mars 2020 ont été affectés par ces événements liés à la COVID-19.

Exercice se terminant le 31 mars	2020	2019
Ventes immobilières	137,8 \$	58,5 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	112,3	114,8
Activités de location	49,9	46,6
Gain réalisé sur la vente de biens immobiliers	-	34,8
Intérêts et autres produits divers	14,2	14,7
Total des produits	314,2 \$	269,4 \$
Frais généraux et administratifs	33,5	30,4
Bénéfice avant impôts	105,4	74,5
Résultat net et résultat global (après impôts)	77,2	55,2

PAR ENTITÉ :	Exercice terminé le 31 mars 2020					Exercice terminé le 31 mars 2019			
	SVPM	PDP	SIC	ÉLIMINATION	TOTAL	SVPM	PDP	SIC	TOTAL
Ventes immobilières	- \$	- \$	137,8 \$	- \$	137,8 \$	- \$	- \$	58,5 \$	58,5 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil	9,9	0,7	101,7	-	112,3	9,8	0,9	104,1	114,8
Activités de location	9,7	13,8	26,4	-	49,9	7,7	12,6	26,3	46,6
Gain réalisé sur la vente de biens immobiliers	-	-	-	-	-	-	34,8	-	34,8
Intérêts et autres produits divers	4,3	0,1	11,3	(1,5)	14,2	3,0	0,1	11,6	14,7
Total des produits	23,9 \$	14,6 \$	277,2 \$	(1,5) \$	314,2 \$	20,5 \$	48,4 \$	200,5 \$	269,4 \$
Frais généraux et administratifs	5,2	1,1	28,7	(1,5)	33,5	5,0	0,6	24,8	30,4
Résultat (perte) avant impôts	(14,5)	(1,3)	121,2	-	105,4	(14,3)	32,7	56,1	74,5
Résultat net et résultat global (perte) après impôts	(12,2)	(1,0)	90,4	-	77,2	(10,5)	24,0	41,7	55,2

PRODUITS

Le total des produits de l'exercice se chiffre à 314,2 \$ et provient de quatre sources principales :

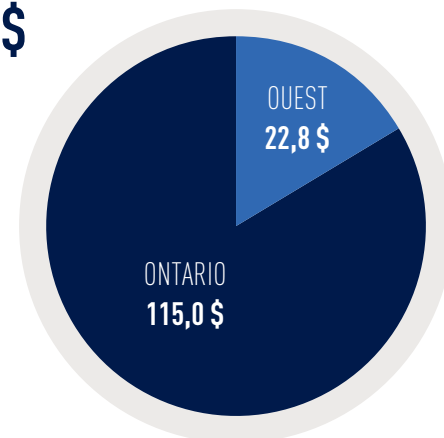
1) VENTES IMMOBILIÈRES

Les ventes immobilières de 137,8 \$ de l'exercice comprennent les ventes de biens immobiliers aménagés à titre de terrains à bâtir et vendus à des constructeurs de maisons individuelles ainsi que des ventes de blocs de terrains aménagés. Les produits englobent les ventes conclues dans des projets particuliers à travers le pays, en fonction des différents marchés.

Les ventes immobilières par région étaient les suivantes :

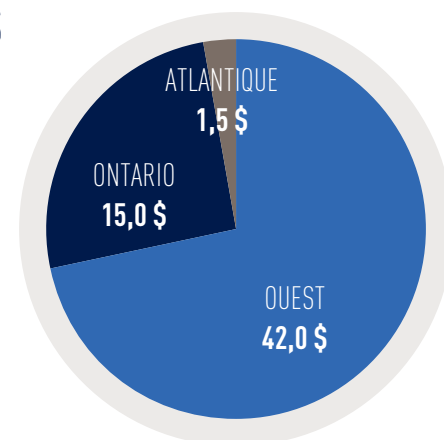
TOTAL 2020
EXERCICE SE TERMINANT LE 31 MARS

137,8 \$



TOTAL 2019
EXERCICE SE TERMINANT LE 31 MARS

58,5 \$



Les ventes immobilières de l'exercice se sont soldées par une marge brute, excluant les frais généraux et administratifs et les impôts, de 87,6 \$ (ou 63,6 %), ce qui est supérieur au bénéfice brut de 14,9 \$ (ou 25,6 %) généré au cours de l'exercice précédent.

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

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

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

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

Les produits de la Tour CN s'élevaient à 103,2 \$ pour l'exercice, soit 2,5 \$ inférieurs à ceux de l'exercice précédent. Le bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement (« BAIIA ») de la Tour CN de 50,7 \$ pour l'exercice a diminué de 1,8 \$ par rapport à l'exercice précédent. L'affluence à la Tour CN au cours de l'exercice s'est chiffrée à 1,87 million de visiteurs, ce qui représentait une légère diminution par rapport à l'exercice précédent. Les dépenses moyennes par visiteur depuis le début de l'exercice en cours sont restées constantes par rapport à celles de l'exercice précédent et s'établissent à 53 \$. Les écarts

défavorables par rapport à l'exercice précédent pour les produits, le BAIIA et la fréquentation des visiteurs sont dus à la fermeture de la Tour CN à partir du 14 mars 2020.

La SVPM a tiré des produits de 9,9 \$ du CSM et de ses activités liées au stationnement, aux concessions, aux programmes et aux événements. La fréquentation du CSM de 0,7 million de visiteurs est restée stable par rapport à l'exercice précédent. Malgré la fermeture du CSM pendant une partie du mois de mars 2020, les produits sont restés stables par rapport à l'exercice précédent.

Les produits de PDP de 0,7 \$ provenant de ses programmes et de ses événements étaient légèrement inférieurs à ceux de l'exercice précédent.

3) ACTIVITÉS DE LOCATION

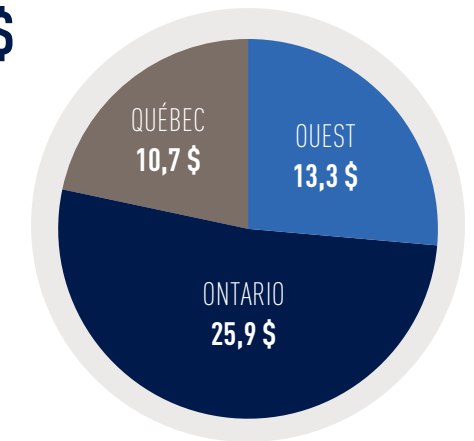
Les activités de location englobent les produits tirés des biens commerciaux, industriels et résidentiels détenus à titre de placements ainsi que des biens immobiliers qui se trouvent sur des terrains en voie d'aménagement et détenus pour aménagement futur à travers le pays.

Les produits de location de 49,9 \$ réalisés au cours du trimestre et depuis le début de l'exercice ont été générés par les biens de placement, les stocks de biens immobiliers qui sont à diverses étapes d'aménagement et par d'autres biens immobiliers de la SIC, de la SVPM et de PDP. Les produits de location étaient de 3,3 \$ supérieurs à ceux de l'exercice précédent. L'écart favorable pour l'exercice s'explique par la vigueur des loyers, l'augmentation des loyers variables des locataires et les baux fonciers supplémentaires, l'augmentation des loyers variables des locataires et les baux fonciers supplémentaires.

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

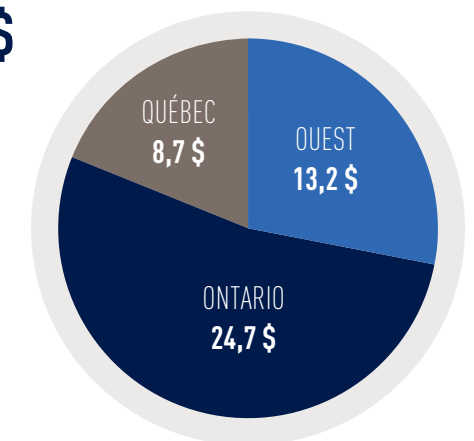
TOTAL 2020
EXERCICE SE TERMINANT LE 31 MARS

49,9 \$



TOTAL 2019
EXERCICE SE TERMINANT LE 31 MARS

46,6 \$



La marge brute de location de 10,0 \$ (20,1 %) pour l'exercice était supérieure à celle de l'exercice précédent de 1,5 \$. L'augmentation des bénéfices de location par rapport à l'exercice précédent est principalement attribuable à l'augmentation des bénéfices de location variables provenant de certains contrats de location, à la hausse des taux de location et à la baisse des frais d'exploitation.

4) INTÉRÊTS ET PRODUITS DIVERS

Les intérêts et les produits divers de 14,2 \$ 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.

DIVERS

FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS

Les frais généraux et administratifs de 33,5 \$ pour l'exercice étaient supérieurs de 3,1 \$ par rapport à l'exercice précédent. Les frais généraux et administratifs plus élevés sont destinés à soutenir

l'augmentation des produits de la division opérationnelle Attractions jusqu'à la date de leur clôture en mars 2020, certains coûts ponctuels et les initiatives de l'entreprise budgétisées.

IMPÔTS

Le taux d'imposition effectif de 26,8 % pour l'exercice est conforme aux taux prévus par les dispositions législatives.

SITUATION FINANCIÈRE

ACTIF

Au 31 mars 2020 et au 31 mars 2019, la valeur comptable du total des actifs s'établissait respectivement à 1 221,9 \$ et à 1 241,9 \$. Le tableau suivant présente un résumé des actifs de la Société :

	31 mars 2020	31 mars 2019
Trésorerie et équivalents de trésorerie	462,6 \$	456,3 \$
Stocks	383,9	386,4
Immobilisations corporelles	141,6	142,4
Actif d'impôts différés à recouvrer	101,8	99,3
Créances à long terme	59,9	58,2
Immeubles de placement	28,5	29,8
Créances clients et autres actifs	43,6	69,5
Total	1 221,9 \$	1 241,9 \$

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 2020, les soldes de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, détenus auprès d'importantes banques à charte canadienne et institutions financières, totalisaient 462,6 \$, contre 456,3 \$ au 31 mars 2019. Au cours de l'exercice, la Société a versé un dividende de 30,0 \$ à son actionnaire, a remboursé les billets à ordre et des obligations au titre de participation aux bénéficiaires de 23,9 \$ et de 78,2 \$,

respectivement, à d'anciens détenteurs de biens immobiliers et a investi dans l'aménagement immobilier et l'exploitation des attractions.

La Société a des billets à ordre à court terme de 161,0 \$ 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 105,6 \$ de biens immobiliers destinés à l'aménagement (31 mars 2019 – 128,4 \$), 278,3 \$ de biens immobiliers en cours d'aménagement (31 mars 2019 – 235,9 \$) et 0 \$ de biens immobiliers destinés à la vente (31 mars 2019 – 22,1 \$).

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 49,2 \$ au cours de l'exercice, comparativement à 36,9 \$ durant 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 à la vente.

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

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles consistent principalement en la Tour CN, le Parc Downsview, le CSM et le VPM. Les dépenses en immobilisations sont affectées aux immobilisations corporelles pour conserver et rehausser la qualité supérieure de l'infrastructure, maintenir les systèmes de sécurité des personnes et améliorer le cycle de vie des biens. Il y a eu des acquisitions d'immobilisations de 14,2 \$ pour l'exercice, comparativement à 18,6 \$ durant l'exercice précédent. Les dépenses en immobilisations fluctuent d'une période à l'autre, selon les sommes requises et prévues pour les immobilisations corporelles. Au cours de l'exercice

précédent, la Société a achevé son investissement de 16,0 \$ dans l'étage d'observation de la Tour CN.

Il y a eu amortissement des charges non monétaires de 11,1 \$ au cours de l'exercice, comparativement à 10,6 \$ pour l'exercice précédent. Ces dépenses excluent les frais de réparation et d'entretien.

ACTIF D'IMPÔTS DIFFÉRÉS

L'actif d'impôts différés de 101,8 \$ est principalement attribuable aux différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et celle des passifs, aux fins de présentation de l'information financière, et est inférieure à la valeur utilisée à des fins fiscales pour les terrains de Downsview. L'actif d'impôts différés doit être réalisé à la vente de terrains en voie d'aménagement au cours des prochaines années.

CRÉANCES À LONG TERME

Les créances à long terme de 59,9 \$ comprennent des sommes à recevoir de la part des partenaires de coentreprise tiers. Les créances à long terme représentent principalement la quote-part proportionnelle des obligations des partenaires tiers relatives aux billets à ordre sur certains biens immobiliers.

IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement comprennent principalement des terrains situés à Toronto (sur lesquels est construit le Rogers Centre) et ceux au pied de la Tour CN, de même que certains biens à PDP.

CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES ACTIFS

Les créances clients et autres actifs incluent la partie courante des impôts à recouvrer, des loyers à recevoir, des créances diverses, des actifs payés d'avance et les stocks de la Tour CN.

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

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

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

	31 mars 2020	31 mars 2019
Facilités de crédit	37,5 \$	15,1 \$
Effets à payer	406,0	421,2
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	31,9	35,0
Participation aux bénéfiques à payer	-	78,2
Provisions	24,0	27,1
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs	8,2	9,3
Produits différés	7,5	6,1
Passifs d'impôts et autres passifs	21,0	11,3
Total du passif	536,1 \$	603,3 \$
Surplus d'apport	181,2	181,2
Résultats non distribués	504,6	457,4
	685,8	638,6
Total du passif et des capitaux propres	1 221,9 \$	1 241,9 \$

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 2020, PDP avait utilisé 50,9 \$ (31 mars 2019 – 28,5 \$), dont 13,4 \$ (31 mars 2019 – 13,4 \$) avaient servi à garantir des lettres de crédit en cours. Les emprunts provenant de la facilité de crédit ont servi à financer la construction et l'aménagement des projets des terrains de Downsview. L'augmentation des emprunts à même les facilités de crédit découlait principalement d'investissements dans ses projets d'aménagement immobilier, à rembourser les billets à ordre à court terme dus, et à effectuer des investissements en capital dans Parc Downsview.

La SIC dispose d'une facilité de crédit renouvelable de 100,0 \$, prioritaire, non garantie. La facilité de

crédit peut être utilisée pour garantir les lettres de crédit en cours. Au 31 mars 2020, la SIC avait utilisé 24,9 \$ (31 mars 2019 – 23,7 \$) comme garantie pour des lettres de crédit en cours.

Les facilités de crédit contiennent certaines clauses financières. Au 31 mars 2020, la Société respectait toutes ses clauses financières relatives aux facilités de crédit.

EFFETS À PAYER

Les effets à payer sont émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont remboursables au gouvernement du Canada selon la première des dates suivantes : à leur échéance (entre 2020 et 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du

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

Au cours de l'exercice, la Société a remboursé 23,9 \$ 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	Exercice se terminant le 31 mars
2021	161,0 \$
2022	10,2
2023	7,2
2024	30,1
2025	2,2
Exercices ultérieurs	221,1
Total partiel	431,8 \$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques	25,8 \$
Total	406,0 \$

DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont inférieures au solde du 31 mars 2019, 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.

PARTICIPATION AUX BÉNÉFICES À PAYER

Conformément à l'entente sur l'acquisition d'achat et de vente de certains biens immobiliers conclue

par la Société avec le détenteur, Services publics et Approvisionnement Canada (« SPAC »), la Société et SPAC ont partagé équitablement le profit net des ventes. Au cours de l'exercice, la Société a remboursé l'intégralité du passif de 78,2 \$, qui résultait de transactions effectuées au cours des années précédentes.

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 investi 6,1 \$ afin de mener à bien les obligations au titre des travaux d'infrastructure sur des projets de biens immobiliers précédemment vendus.

LOYERS REÇUS D'AVANCE, DÉPÔTS ET AUTRES PASSIFS

Les loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs comprennent, dans une large mesure, des dépôts sur des ventes immobilières 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 ainsi que de l'aménagement et produits divers que la Société n'a pas encore gagnés.

PASSIFS D'IMPÔTS ET AUTRES PASSIFS

Les passifs d'impôts représentent les impôts actuellement exigibles et des passifs d'impôts futurs de la Société provenant des différences temporaires entre la valeur comptable des actifs et celle des passifs aux fins de présentation de l'information financière, qui est supérieure aux montants utilisés à des fins fiscales.

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 l'impact potentiel de la pandémie de COVID-19.

Les ressources en capital dont dispose la Société au 31 mars 2020 et au 31 mars 2019 sont les suivantes :

RESSOURCES EN CAPITAL	31 mars 2020	31 mars 2019
Trésorerie et équivalents de trésorerie	462,6 \$	456,3 \$
Facilités de crédit restantes ¹	49,1	71,5
Total	511,7 \$	527,8 \$

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 augmenté de 6,3 \$ au cours de l'exercice, ce qui s'explique par :

- les résultats d'exploitation et les bénéfices;
- des emprunts en espèces de 22,4 \$ sur les facilités de crédit.

Cette augmentation a été partiellement compensée par :

- des investissements de 49,2 \$ dans l'inventaire des biens immobiliers et de 15,1 \$ en immobilisations corporelles et en immeubles de placement;
- des remboursements de billets à ordre de 23,9 \$;
- des paiements de participation aux bénéfices de 78,2 \$;
- le paiement d'un dividende de 30,0 \$ à l'actionnaire.

L'excédent du fonds de roulement de la Société au 31 mars 2020 et au 31 mars 2019 est le suivant :

EXCÉDENT DU FONDS DE ROULEMENT	31 mars 2020	31 mars 2019
Trésorerie et équivalents de trésorerie	462,6 \$	456,3 \$
Autre actif à court terme	94,5	122,7
Total de l'actif à court terme	557,1	579,0
Partie courante des effets à payer	161,0	184,0
Autre passif à court terme	112,1	164,5
Total du passif à court terme	273,1 \$	348,5 \$
Excédent net du fonds de roulement	284,0 \$	230,5 \$

La Société estime que ses ressources en capital et son excédent de fonds de roulement, de même 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 suivants.

La Société dispose d'une facilité de crédit qui a été utilisée pour garantir des lettres de crédit en cours de 24,9 \$ (31 mars 2019 – 23,7 \$) qui arrivent à échéance dans les douze prochains mois de la date de l'état consolidé de la situation financière. Compte tenu de la situation du capital de la Société, elle s'attend à pouvoir renouveler la facilité de crédit à des conditions raisonnables.

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

- financer les charges récurrentes;
- gérer les facilités de crédit courantes;
- financer l'aménagement continu des stocks et des biens de placement;
- financer les exigences de fonds afin de maintenir et d'améliorer ses immobilisations corporelles;
- financer les activités d'investissement, lesquelles peuvent inclure :
 - des acquisitions de biens immobiliers;
 - des remboursements des effets;
 - des dépenses en immobilisations discrétionnaires;
- financer le déficit d'exploitation de la SVPM;
- effectuer des distributions à son seul actionnaire.

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

- remboursement des facilités de crédit;
- remboursements d'effets;
- dépenses en immobilisations récurrentes et non récurrentes;
- financement du déficit d'exploitation de la SVPM;
- 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 actions 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 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'aide à évaluer la conception et l'efficacité opérationnelle des contrôles internes et de la gestion des risques. Dans le plan annuel de l'audit interne, les risques et les contrôles recensés sont considérés et intégrés pour être analysés.

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

En plus des points mentionnés ci-dessus, veuillez consulter la section « Risques et incertitudes » du présent rapport de gestion concernant l'impact potentiel 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 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 l'écllosion de la maladie à coronavirus (COVID-19) était désormais considérée comme une pandémie. Puisque les conséquences et la durée de la COVID-19 sur la Société demeurent inconnues à ce jour, il est impossible d'estimer de manière fiable la portée qu'aura la pandémie sur les résultats financiers et les opérations de la Société.

La Société a déjà 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 direction a mis en place une équipe d'intervention dédiée à la COVID-19 pour coordonner les aspects critiques de la gestion de crise et les communiquer régulièrement aux employés, aux visiteurs, aux locataires et à son actionnaire.

La Société examine 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 actions préventives visant à réduire les coûts.

La réponse de la Société à la pandémie de COVID-19 est guidée par les autorités de santé publique. La Société continue d'agir selon les directives fournies par les autorités fédérales, provinciales et municipales 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 une incidence importante sur les résultats financiers de la Société.

Les autorités fédérales, provinciales et municipales ont réagi par l'adoption de mesures financières et fiscales pour tenter d'atténuer l'impact sur l'économie, mais tant la durée de la COVID-19 que les répercussions définitives de celle-ci sur l'économie restent inconnues.

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

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

En outre, comme beaucoup d'autres entreprises au Canada, la Société exerce 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 et l'incertitude économiques, 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. D'ailleurs, la Banque du Canada, dans son *Rapport sur la politique monétaire* (« RPM ») d'avril 2020, indique que la pandémie de COVID-19 a eu un effet spectaculaire sur l'activité économique et l'emploi au Canada, en particulier à court terme, alors que les autorités tentaient de prendre des mesures pour contrôler la propagation de la COVID-19. Ces mesures ont eu un impact sur une grande partie de l'activité économique au Canada, entraînant la fermeture d'entreprises, ce qui a eu des répercussions sur l'offre, et le travail à domicile des consommateurs, ce qui a eu des répercussions sur la demande. De plus, l'incertitude quant à la durée et à la gravité de la pandémie affecte les décisions de dépenses des ménages et des entreprises. En outre, la chute des prix du pétrole n'a fait qu'exacerber l'impact économique de la COVID-19.

Dans le RPM, la Banque du Canada n'a pas fourni de perspectives concernant le produit intérieur brut (« PIB »), qui est un indice de rendement de l'économie, étant donné le degré d'incertitude actuel. De nombreuses grandes banques canadiennes prévoient un retrait important au cours du premier semestre 2020, suivi d'une reprise plus tard dans l'année, lorsque les restrictions commenceront à s'atténuer et que les économies redémarreront. Les perspectives globales pour 2020, aussi difficiles qu'il soit de les prévoir en raison de l'incertitude actuelle, sont une baisse du PIB autour de 8 %. Tout aussi incertaines sont les perspectives pour 2021 du point de vue du PIB, certains estimant une croissance de 3 %, d'autres de 7 %.

Sans surprise, le taux de chômage au Canada en avril 2020 a atteint 13,0 %, ce qui représente une augmentation notable par rapport aux 7,8 % du mois précédent, et le taux le plus élevé depuis 1982.

Depuis le début de l'année 2020, le taux de chômage est passé de 5,5 % à 13,0 %. Comme pour le PIB, il est très difficile de prévoir les taux de chômage pour 2020. Selon les prévisions générales, le taux de chômage canadien, en décembre 2020, se situera autour de 8 %, avec un taux moyen pour 2020 se situant entre 9 % et 10 %.

La Banque du Canada a soutenu l'économie et le système financier en prenant la mesure sans précédent d'abaisser le taux d'intérêt à un jour de 150 points de base cumulés pour le ramener à 0,25 % en mars 2020 – ce que la Banque du Canada considère comme son plancher. Jusqu'à ces baisses en mars, les taux d'intérêt au Canada avaient été stables au cours des quelques dernières années, le taux de la Banque du Canada étant resté à 1,75 % depuis octobre 2018. Pour le reste de l'année 2020, il semble y avoir un consensus quasi unanime sur le fait que le taux d'intérêt de la Banque du Canada restera à 0,25 % pour aider la reprise économique après la COVID-19, et la plupart semblent croire que le taux d'intérêt restera à ce niveau pendant la majeure partie de l'année 2021. Ces faibles taux d'intérêt peuvent contribuer à stimuler les investissements des entreprises et les achats des consommateurs au fur et à mesure de la reprise économique.

La Société atténue les risques macroéconomiques généraux par une évaluation et une surveillance constante 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

De par sa nature, chaque bien immobilier comporte généralement des risques selon sa nature particulière, son emplacement et son 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 celles-ci 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 et les investissements, sont fortement influencées.

En avril 2020, les ventes de maisons ont chuté de 57 % par rapport au mois précédent. Les activités de vente sur douze mois ont également baissé d'environ 57 %. Cet impact s'est fait sentir de manière uniforme dans tout le pays puisque presque toutes les provinces ont vu leur activité de vente chuter de 40 % à 80 %. Les prix de vente des maisons ont chuté d'environ 10 % en avril par rapport à mars et sont en baisse d'environ 1 % d'une année sur l'autre. Toutefois, étant donné le volume nettement plus faible des transactions, en particulier dans le haut de gamme du marché, la baisse des prix des logements doit être considérée avec prudence. En avril 2020, les mises en chantier au Canada ont toutefois augmenté de 11 % en glissement mensuel.

Fin mars 2020, le taux de vacance des bureaux au Canada était de 9,4 %, soit 0,4 % de moins que l'année précédente à la même époque. Fin mars 2020, les locaux industriels disponibles au Canada atteignaient 3,1 %, ce qui est similaire à l'année précédente.

Outre l'impact de la COVID-19, les prix du pétrole peuvent avoir des répercussions importantes sur certaines économies du Canada. Les prix du pétrole, en particulier l'escompte sur les prix du pétrole canadien, exercent un impact considérable sur l'économie à Terre-Neuve-et-Labrador, en Saskatchewan et en particulier en Alberta, incluant sur la demande de logements, en raison des répercussions négatives sur l'emploi et le revenu des ménages. Les prix de référence du pétrole, qui se négocient actuellement autour de 31 \$ US le baril, demeurent le facteur de risque et d'incertitude le plus important limitant la croissance, surtout en Alberta. Le prix du pétrole canadien a oscillé entre 43 \$ et 8 \$ le baril au cours des trois derniers mois. Les prix de référence et les prix du pétrole canadien ont été extrêmement volatils 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 mondial et les prix du pétrole canadien. À la fin de décembre 2018, les prix du pétrole canadien se négociaient à environ 40 \$ le baril de moins que ceux des États-Unis, alors qu'au début de mai 2020, l'escompte pour le pétrole canadien se rapprochait de 3 \$ le baril seulement. La récente chute et la volatilité des prix du pétrole ont infligé un revers majeur au secteur du pétrole et du gaz, obligeant la production et l'investissement dans ce secteur à diminuer fortement.

Comme dans de nombreux secteurs, les perspectives des marchés du logement, des bureaux et de l'immobilier industriel sont incertaines à court et à long terme. Il est difficile de prévoir la demande de biens immobiliers. 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 constante 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 un impact important 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 sociale et des limitations aux 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 devrait avoir une incidence considérable sur les dépenses touristiques au Canada. Dans la publication *COVID-19 : Conséquences sur le tourisme au Canada* de Destination Canada (« DC ») d'avril 2020, il est indiqué que les dépenses liées au voyage en 2020 pourraient chuter de 35 % à 59 % par rapport à 2019 et ne pas revenir aux niveaux de dépenses de 2019 avant 2022 ou peut-être même 2024.

Les visiteurs provenant de l'extérieur du marché local constituent la majorité des visiteurs de la Tour CN. Un nombre important de visiteurs au Vieux-Port et à la Tour CN proviennent des États-Unis (« É.-U. »). En mars 2020, des restrictions frontalières entre le Canada et les États-Unis ont été mises en place, interdisant tout voyage transfrontalier non essentiel. On s'attend à ce que ces restrictions soient assouplies dans les prochains mois, mais on ne sait pas quand ni dans quelle mesure.

Les taux de change peuvent avoir une incidence sur le nombre de touristes internationaux que le Canada, les marchés locaux et les attractions de la Société peuvent attirer une fois les restrictions assouplies. Le taux au 19 mai 2020 était de 1,00 \$ US = 1,39 \$, ce qui est légèrement inférieur à la même période l'année dernière où le taux était de 1,00 \$ US = 1,34 \$.

La Société examine 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 prépare des plans de reprise des activités pour le moment où les gouvernements et les autorités sanitaires autoriseront la réouverture des attractions de la Société et où celle-ci pourra assurer la sécurité de ses employés et de ses invités.

RISQUES POUR LA CYBERSÉCURITÉ

La cybersécurité a cessé d'être un risque émergent et se classe désormais au rang des risques stratégiques que les entreprises doivent activement gérer au Canada et partout dans le monde. Les

cyberattaques, ainsi que les criminels qui les commettent, font constamment évoluer le niveau de complexité de leurs cibles et de leurs méthodes de ciblage. Il est essentiel que les entreprises se protègent contre la fraude financière, la perte de données sensibles, la perturbation des activités commerciales et la protection et la sécurité de leurs clients. Les attaques, lorsqu'elles sont couronnées de succès, pourraient compromettre les renseignements confidentiels de la Société ainsi que la confiance accordée par les parties prenantes à la capacité de la Société de détenir et de préserver les données et les renseignements confidentiels. 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 de la Société et leur importance.

RISQUES RELATIFS AUX TAUX D'INTÉRÊT ET AU FINANCEMENT

La Société juge qu'elle a géré efficacement le risque de taux d'intérêt. Ses effets à payer ne portent pas intérêt et sont remboursables selon la première

des dates suivantes : à leur échéance (entre 2020 et 2050) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement et sans égard aux flux de trésorerie du bien immobilier.

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

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

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

RISQUE DE CRÉDIT

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

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

Les comptes clients de la Société comprennent presque exclusivement des soldes exigibles. La Société effectue fréquemment un examen de ses créances et, au besoin, établit une provision appropriée pour les créances douteuses. Au 31 mars 2020, le solde des loyers à recevoir et des créances diverses s'élevait à 35,1 \$ (31 mars 2019 – 43,5 \$), 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 clauses de leurs contrats de location respectifs. La Société surveille en permanence ses locataires et ses créances clients afin de détecter tout montant d'arriérés et, le cas échéant, prendra les mesures appropriées pour recouvrer les montants en souffrance.

La Société a des créances à long terme ne portant pas intérêt de 59,0 \$, 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 : lors de la vente des biens immobiliers liés à chaque créance à long terme ou aux dates d'expiration prévues

dans les accords. Si les montants n'étaient pas perçus lors de la vente des biens, la Société conserverait sa participation. Toutefois, la Société prévoit le recouvrement des créances à long terme lorsqu'elles deviennent exigibles.

RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

À titre de propriétaire immobilier, la Société est assujettie aux diverses lois fédérales, provinciales et municipales concernant les questions environnementales. Selon les lois en question, la Société peut être responsable des coûts d'enlèvement de certaines substances dangereuses et de l'assainissement de divers sites dangereux. L'omission de procéder à l'enlèvement de telles substances ou à l'assainissement de tels sites pourrait nuire à la vente des biens immobiliers en question par l'entreprise.

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

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

AUTRES RISQUES IMPORTANTS

Les interruptions de travail, notamment aux principales attractions de la Société, représentent un risque financier et un risque de réputation. La Société atténue ces risques par des stratégies de relations de travail qui comprennent une gestion et une planification actives. Au cours de l'exercice, la Société et un groupe syndical ont conclu leurs négociations collectives, qui ont découlé sur une nouvelle convention collective de trois ans.

La sécurité physique des biens immobiliers de la Société, en particulier ses sites d'attraction, est extrêmement importante, en raison, tout

particulièrement, du climat mondial actuel et de la visibilité des sites de la Société. La Société atténue le risque de perturbation de ses activités et le risque sur sa réputation en investissant continuellement dans sa technologie de sécurité et dans les moyens de dissuasion, en faisant appel à des spécialistes indépendants pour examiner ses mesures de sécurité et de sûreté, et en examinant, mettant à jour et 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 annexes aux états financiers consolidés de l'exercice terminé le 31 mars 2020.

PARTIES LIÉES

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

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

Exercice se terminant le 31 mars	2020	2019
Location, location à bail et produits divers	1,8 \$	1,8 \$
Acquisition de biens immobiliers au moyen d'effets à payer ne portant pas intérêt (montant du capital)	1,8	-
Remboursement d'effets à payer	23,9	13,5
Dividende versé à l'actionnaire	30,0	10,0

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

Au 31 mars	2020	2019
Créances clients nettes et autres créances de ministères et organismes fédéraux, excluant le financement du gouvernement à payer	2,3 \$	2,1 \$
Comptes à payer au terme de participation aux bénéficiaires	-	78,2
Effets à payer	406,0	421,2

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. Instruments financiers

En octobre 2017, l'IASB a publié une modification de la norme IFRS 9 applicable aux exercices s'ouvrant le 1^{er} janvier 2019 et par la suite, mais son application anticipée est autorisée. La modification confirme que les instruments de créance comportant des caractéristiques de paiement anticipé d'indemnisation négative peuvent être évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais du résultat étendu. La modification a également confirmé que les gains et les pertes résultant de modifications de passifs financiers qui ne donnent pas lieu à une décomptabilisation doivent être comptabilisés en pertes et profits.

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

II. Cycle 2015-2017 du processus d'améliorations annuelles des normes IFRS

En décembre 2017, l'IASB a publié le cycle 2015-2017 du processus d'améliorations annuelles des normes IFRS, qui comprenait des modifications de la norme IFRS 3 *Regroupements d'entreprises*, de la norme IFRS 11 *Partenariats*, de la norme IAS 12 *Impôts sur le résultat* et de la norme IAS 23 *Coûts d'emprunt*.

Les améliorations annuelles sont en vigueur pendant les exercices s'ouvrant le 1^{er} janvier 2019; une application anticipée est autorisée.

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

B) PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES

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

En octobre 2018, l'International Accounting Standards Board 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* (les modifications) 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. La Société ne prévoit pas que les modifications auront une incidence sur ses états financiers consolidés.

II. Présentation des états financiers

En janvier 2020, l'International Accounting Standards Board 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, fournissant 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 2020 ou après et doivent être appliquées rétroactivement. Une application anticipée est autorisée.

La Société ne prévoit pas que les modifications auront une incidence sur ses états financiers consolidés.

PRINCIPALES ESTIMATIONS COMPTABLES

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

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

La Société inclut dans ses passifs les coûts de viabilisation futurs à engager pour achever un projet, en fonction des meilleures estimations de la direction.

II. Évaluation des justes valeurs

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

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 pour des actifs ou passifs similaires, des cours du marché sur des marchés non actifs ou des modèles utilisant des données observables.

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

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

III. Durées d'utilité et composantes importantes

La durée d'utilité et la valeur résiduelle des immobilisations corporelles et des immeubles de placement de la Société sont établies par la direction au moment de leur acquisition, et leur pertinence est par la suite examinée chaque année. La durée d'utilité repose sur l'expérience historique concernant des biens similaires ainsi que sur la prévision d'événements futurs. La direction se sert également de son jugement pour

déterminer les composantes importantes. Une composante ou une partie d'une immobilisation corporelle ou d'un immeuble de placement est jugée importante si son coût réparti est significatif comparativement au coût total du bien en question. En outre, pour définir les parties d'un bien, la Société doit déterminer celles qui présentent des durées d'utilité ou des modes de consommation variables.

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

Les effets à payer au gouvernement sont émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont payables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets, sauf dans un nombre limité de cas où les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. En ce qui a trait aux effets qui ne prévoient pas le moment où l'émetteur peut en exiger le paiement, le calendrier de remboursement est établi en fonction d'estimations de la période et des flux de trésorerie du bien. Les effets à payer ne portent pas intérêt et sont actualisés à un taux d'intérêt théorique fixe. Les intérêts théoriques s'accumulent et sont comptabilisés dans les biens immobiliers ou passifs 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 – comme le décrit la note 2.H)ii) – et 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, selon un taux avant impôts reflétant les évaluations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et des risques propres à cet actif. La détermination de la valeur actualisée des flux de trésorerie exige des estimations significatives, comme les flux de trésorerie futurs et le taux d'actualisation appliqué.

VI. Impôts sur le résultat

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

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

la Société a été rentable et a atteint constamment les objectifs de rentabilité de son plan d'entreprise.

ACQUISITIONS ET PERSPECTIVES

Au cours de l'exercice, la Société a acquis auprès de SPAC un bien de 1,2 ha (3 acres) à Halifax, en Nouvelle-Écosse, pour un montant de 1,8 \$.

La Société dispose d'un portefeuille de terrains d'environ 1 102 acres (446 hectares) au 31 mars 2020.

La Société négocie actuellement avec certains ministères et organismes du gouvernement l'acquisition de 5 313 acres (2 151 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's, à Halifax, à Montréal, à Toronto, à Ottawa, à Edmonton, 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 les plans de l'emplacement, de la valeur et de la superficie que sur les utilisations actuelles ou potentielles.

La Société a estimé un résultat avant impôts de 540,1 \$ au cours de la période de 5 ans se terminant le 31 mars 2024, selon le dernier plan d'entreprise annuel approuvé. La Société prévoit de continuer d'être viable sur le plan financier, tout en fournissant des avantages financiers, sous la forme de dividendes croissants stables, et des avantages non financiers au gouvernement du Canada.

DÉCLARATION

Nous, John McBain, président-directeur général, et Matthew Tapscott, vice-président, Finances et chef des services financiers, 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 2020.

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

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

Original signé par :

JOHN MCBAIN
Président-directeur général
Toronto, Canada
23 juin 2020

Original signé par :

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

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

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

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

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

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

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

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

Original signé par :

JOHN MCBAIN
Président-directeur général
Toronto, Canada
23 juin 2020

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 2020, et l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau 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 2020, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière (IFRS).

Fondement de l'opinion

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

Autres informations

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

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

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

la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport relatif à la conformité aux autorisations spécifiées

Opinion

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

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

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

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

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

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

Pour la vérificatrice générale du Canada,



Heather McManaman, CPA, CA
Directrice principale

Ottawa, Canada
Le 23 juin 2020

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

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

	Note	2020	2019
Produits			
Ventes immobilières		137 768 \$	58 515 \$
Attractions, aliments, boissons et autres produits d'accueil		112 267	114 807
Activités de location		49 850	46 587
Gain réalisé sur la vente de biens immobiliers	14	–	34 750
Intérêts et autres produits divers		14 315	14 738
		314 200	269 397
Charges			
Coûts d'aménagement immobilier		50 204	43 584
Attractions, aliments, boissons et autres charges d'accueil		72 312	73 934
Charges opérationnelles de location		39 828	38 018
Frais généraux et administratifs		33 474	30 361
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations	4, 6	7 191	3 165
Intérêts et autres produits divers		5 760	5 818
	15	208 769	194 880
Résultat avant impôts		105 431 \$	74 517 \$
Économie d'impôt différé	18	(4 154)	1 264
Charge d'impôt exigible	18	32 367	18 074
		28 213	19 338
Résultat net et résultat global		77 218 \$	55 179 \$

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	2020	2019
Actifs non courants			
Immeubles de placement	5	28 459 \$	29 791 \$
Stocks	6	318 117	318 178
Immobilisations corporelles	4	141 590	142 389
Créances clients et autres actifs	9	18 082	15 021
Créances à long terme	7	56 772	58 209
Impôts différés	18	101 775	99 303
		664 795	662 891
Actifs courants			
Stocks	6	65 786	68 235
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	462 589	456 329
Créances clients et autres actifs	9	23 450	34 141
Tranche courante de la créance à long terme	7	3 158	–
Charge d'impôts recouvrable à court terme et autres actifs d'impôt		2 134	20 343
		557 117	579 048
Total		1 221 912 \$	1 241 939 \$

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

Au 31 mars

En milliers de dollars canadiens

	Note	2020	2019
Passif et capitaux propres			
Passifs non courants			
Effets à payer	11	245 060 \$	237 214 \$
Produits différés		5 094	2 511
Dettes fournisseurs et autres créiteurs	12	2 814	3 357
Provisions	13	466	454
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		1 853	1 917
Impôts différés		7 678	9 363
		262 965	254 816
Passifs courants			
Facilités de crédit	10	37 500	15 100
Partie courante des effets à payer	11	160 976	184 016
Dettes fournisseurs et autres créiteurs	12	29 101	109 889
Provisions	13	23 490	26 664
Produits différés		2 356	3 568
Impôts sur le résultat à payer		13 378	1 900
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		6 300	7 358
		273 101	348 495
Capitaux propres			
Surplus d'apport	16	181 170	181 170
Résultats non distribués	16	504 676	457 458
		685 846	638 628
Total		1 221 912 \$	1 241 939 \$
Éventualités et engagements	12, 13		
Contrats de location	17		

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 terminé 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 2018	181 170 \$	412 279 \$	593 449 \$
Variation au cours de l'exercice			
Dividende versé	-	(10 000)	(10 000)
Résultat net de l'exercice	-	55 179	55 179
Solde de clôture au 31 mars 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 \$

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

Pour l'exercice terminé le 31 mars

En milliers de dollars canadiens

	Note	2020	2019
Activités d'exploitation			
Résultat net		77 218 \$	55 179 \$
Perte sur la vente d'immobilisations corporelles		13	110
Charge d'intérêts		5 528	5 669
Intérêts versés		(694)	(450)
Produits d'intérêts		(10 057)	(10 482)
Impôts sur le résultat versés		(2 682)	(22 315)
Gain réalisé sur la vente de biens immobiliers	14	–	(34 750)
Paieement du partage des produits des ventes		(78 216)	–
Recouvrement des coûts de vente des biens immobiliers		50 204	43 584
Dépenses en immobilisations dans les biens immobiliers		(49 213)	(36 899)
Perte de valeur, coûts antérieurs à l'acquisition et radiations		7 191	3 165
Provisions		(6 109)	(9 529)
Charge d'impôts sur le résultat		28 213	19 338
Dépréciation		13 306	12 813
		34 702	25 433
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie et autre	19	10 899	7 533
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles		45 601 \$	32 966 \$
Activités de financement			
Remboursement d'effets à payer		(23 926)	(13 500)
Dividende versé		(30 000)	(10 000)
Produit de facilités de crédit		22 400	6 600
Remboursement de facilités de crédit		–	(33 000)
Remboursement des passifs au titre des contrats de location		(456)	(430)
Fonds affectés aux activités de financement		(31 982) \$	(50 330) \$
Activités d'investissement			
Intérêts reçus		7 741 \$	8 032 \$
Dépenses en immobilisations pour les immeubles de placement		(920)	(2 251)
Dépenses en immobilisations pour les immobilisations corporelles		(14 180)	(18 560)
Produit de la vente de biens immobiliers		–	33 000
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'investissement		(7 359) \$	20 221 \$
Augmentation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		6 260	2 857
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		456 329	453 472
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice		462 589 \$	456 329 \$
Information supplémentaire sur les flux de trésorerie	19		

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS 2020

(En milliers de dollars canadiens)

1. POUVOIRS ET ACTIVITÉS DE LA SICL

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

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

La SICL exerce ses activités commerciales immobilières par l'intermédiaire de la SIC et des terrains d'aménagement de PDP (« 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 elle 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 elle y est restée conforme depuis cette date. La Société continue à faire état de la mise en œuvre de cette instruction dans son Plan d'entreprise.

COVID-19

Le 11 mars 2020, l'Organisation mondiale de la Santé a déclaré que l'écllosion d'une nouvelle souche de coronavirus, spécifiquement désignée « COVID-19 », était désormais considérée comme une pandémie mondiale.

La pandémie a modifié la perception du public quant aux risques associés à la COVID-19 et a amené le gouvernement du Canada et les gouvernements du monde entier à adopter des mesures d'urgence pour limiter la propagation du virus. Ces mesures, qui comprennent la mise en œuvre d'interdictions de voyager, les fermetures temporaires de certaines entreprises, des périodes de quarantaine auto-imposées et la distanciation sociale, ont provoqué des perturbations considérables pour les entreprises au Canada et dans le monde, entraînant un ralentissement économique ainsi que la volatilité des marchés financiers.

Les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux du Canada ont annoncé des programmes de relance économique pour aider à stabiliser l'économie, notamment des mesures visant à aider les entreprises à conserver leur main-d'œuvre, à garantir l'accès des entreprises au crédit et à soutenir la liquidité des marchés financiers. La Banque du Canada a réagi par d'importantes interventions monétaires et budgétaires destinées à stabiliser les conditions économiques.

En mars 2020, la Société a temporairement suspendu les activités de la Tour CN, du Centre des sciences de Montréal, du Vieux-Port de Montréal et des programmes éducatifs du Parc Downsview. Ces activités resteront suspendues jusqu'à ce que les gouvernements et les autorités sanitaires lèvent les restrictions, ce qui permettra la reprise des activités et permettra à la Société d'assurer la sécurité de ses employés, visiteurs, fournisseurs, locataires et autres parties prenantes. En conséquence, la Société a connu une réduction des produits enregistrés en mars 2020, ce qui a influé sur les résultats financiers de la Société pour l'exercice terminé le 31 mars 2020.

La durée et l'incidence de la pandémie de COVID-19 sur la Société demeurent inconnues à ce jour. Il n'est donc pas possible d'estimer de manière fiable la portée et la gravité des répercussions liées à la COVID-19 sur les futures opérations et les résultats financiers de la Société.

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

Le Conseil d'administration de la Société a approuvé les états financiers consolidés le 23 juin 2020.

2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

A) DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les états financiers consolidés de la Société ont été préparés conformément aux Normes internationales d'information financière (« IFRS »)

publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB »).

B) MODE DE PRÉSENTATION

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

C) MÉTHODE DE CONSOLIDATION

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

La Fondation du Centre des sciences de Montréal (« FCSM ») est une entité structurée qui est consolidée, car la Société a conclu qu'elle la contrôle. La FCSM est un organisme sans but lucratif fondé en 2000. Elle gère les fonds et les activités de collecte de fonds pour le seul 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 de la majorité des droits de vote ou des 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 et selon toute autre condition, au gré du locataire, qui sera exercée avec une certitude raisonnable, pour les contrats de location en vigueur. Un loyer à recevoir linéaire, qui est inclus dans les créances clients et autres actifs, est comptabilisé pour la différence entre les produits de location comptabilisés et la somme contractuelle touchée.

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

III. Location provenant d'activités accessoires

En plus des produits de location associés à ses immeubles de placement, la Société touche des produits de location provenant de dispositions contractuelles conclues avec les locataires de certains biens commerciaux et de certaines propriétés résidentielles destinés à l'aménagement qui font partie des stocks. Ces dispositions contractuelles sont généralement à court terme et renouvelables annuellement, et jugées accessoires aux activités d'aménagement immobilier. Comme il est décrit à la note 2.N)i), la Société a fait appel à son jugement pour établir si les biens commerciaux et les propriétés résidentielles destinés à l'aménagement et

dont elle tire des produits de location pour des activités accessoires sont classés dans les stocks au lieu des immeubles de placement. La méthode de comptabilisation des produits pour les dispositions contractuelles accessoires correspond à celle qui s'applique aux dispositions contractuelles visant les immeubles de placement, comme l'explique la note 2.D)II).

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

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

V. Dons et parrainages

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

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

E) COÛTS ANTÉRIEURS À L'ACQUISITION

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

F) BIENS IMMOBILIERS

I. Immobilisations corporelles

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

La Société a des obligations découlant de contrats de location simple pour des bureaux et divers matériels. La durée de ces contrats varie de 1 à 7 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 possession du bien immobilier loué. Chaque paiement de location est réparti entre l'élément de passif au titre des contrats de location et les coûts de financement. Le droit d'utilisation est déprécié selon la méthode linéaire, sur la durée la plus courte entre la durée de vie utile des biens et la durée du contrat de location.

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

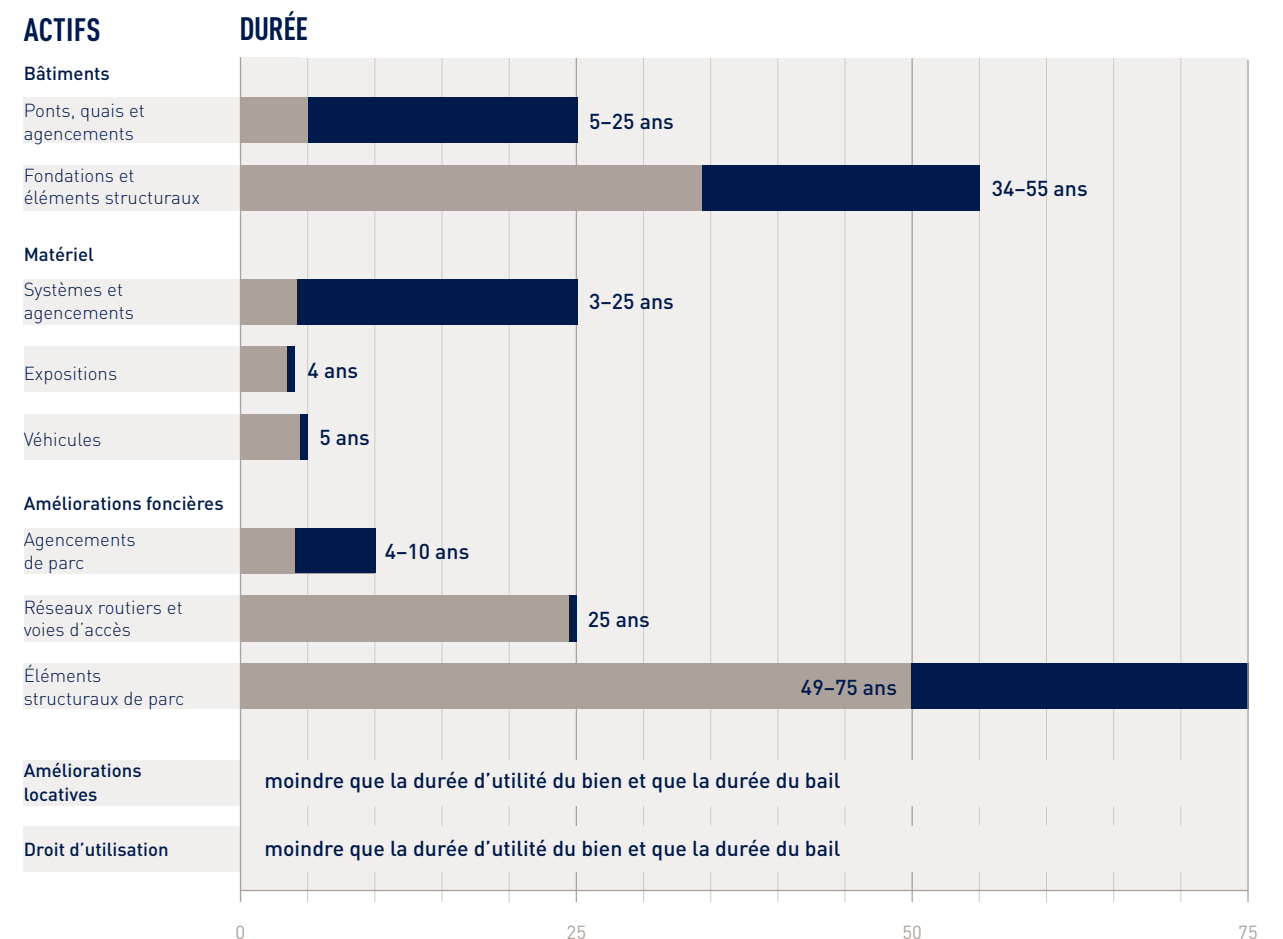
Les coûts d'emprunt engagés en vue de l'acquisition, de la construction ou de la production d'une IC admissible sont comptabilisés à l'actif. Une IC admissible est un bien qui

nécessite des préparatifs durant une période considérable en vue de son usage ultime. Les coûts d'emprunt sont comptabilisés à l'actif pendant que l'acquisition, la construction ou la production sont activement en cours. Le montant des coûts d'emprunt comptabilisés à l'actif au cours de la période n'était pas significatif.

Les coûts ultérieurs sont inclus dans la valeur comptable du bien ou sont comptabilisés à

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

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



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

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

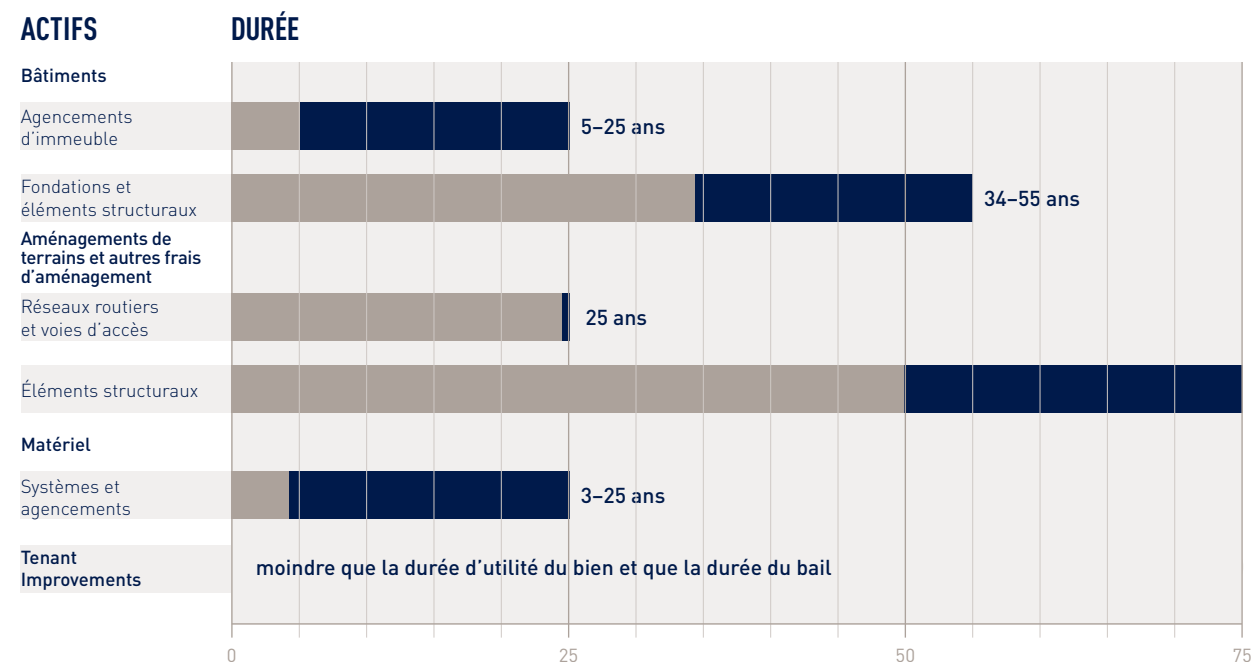
II. Immeubles de placement

La Société détient des immeubles de placement à des fins de réalisation de revenus de location ou de valorisation du capital, voire les deux,

mais ne les utilise pas dans le cours normal de ses activités. Les immeubles de placement comprennent également des biens immobiliers en construction ou en aménagement en vue d'une utilisation ultérieure comme immeubles de placement.

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

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



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

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

III. Stocks

Les biens acquis ou en voie de construction 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 prévaut sur le marché.

La Société comptabilise à l'actif tous les coûts directs engagés lors de l'acquisition, de l'aménagement et de la construction 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 pour 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 de titre de propriété ou d'une entente d'utilisation hâtive sont passés en charges dans l'état consolidé du résultat global.

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

passés en charges dans l'état consolidé du résultat global.

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

G) INTÉRÊTS DANS LES PARTENARIATS

Un placement dans un partenariat est classé comme entreprise commune ou coentreprise en fonction des droits et obligations contractuels de chaque investisseur. Une entreprise commune constitue un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs relatifs à celle-ci, tandis qu'une coentreprise se veut un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'entreprise ont seulement des droits sur l'actif net de celle-ci. Lorsqu'elle effectue cette évaluation, la Société considère la structure du partenariat, la forme juridique des véhicules distincts, les stipulations de l'accord contractuel et les autres faits et circonstances. La Société évalue séparément sa participation dans chacun de ses partenariats pour déterminer s'il doit être comptabilisé comme une entreprise commune ou d'après la méthode de la mise en équivalence, selon que le placement est défini comme une entreprise commune ou une coentreprise (note 22).

H) DÉPRÉCIATION D'ACTIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

I. Dépréciation d'actifs financiers

La Société applique une approche du modèle de dépréciation appropriée aux actifs financiers, selon

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

II. Dépréciation d'actifs non financiers

À chaque date de clôture, la Société évalue s'il existe une indication qu'un actif non financier pourrait être déprécié. En présence de tels signes, la Société estime la valeur recouvrable de l'actif (note 2F)). 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 la valeur comptable est alors réduite à sa valeur recouvrable.

Pour les actifs non financiers, une évaluation est effectuée à chaque date de clôture afin de déterminer s'il existe des signes que les pertes de valeur comptabilisées antérieurement n'existent plus ou ont diminué. Si une telle indication existe, la Société estime la valeur recouvrable de l'actif (ou de l'UGT). Une perte de valeur comptabilisée antérieurement est reprise seulement si un changement est survenu dans les hypothèses

utilisées pour déterminer la valeur recouvrable de l'actif depuis la comptabilisation de la dernière perte de valeur. La reprise est limitée afin que la valeur comptable de l'actif ne dépasse pas sa valeur recouvrable ni ne soit supérieure à la valeur comptable qui aurait été établie, nette de l'amortissement, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée à l'actif dans les exercices antérieurs. Une telle reprise est comptabilisée dans la perte de valeur, les coûts antérieurs à l'acquisition et les radiations dans l'état consolidé du résultat global.

I) TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

J) IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

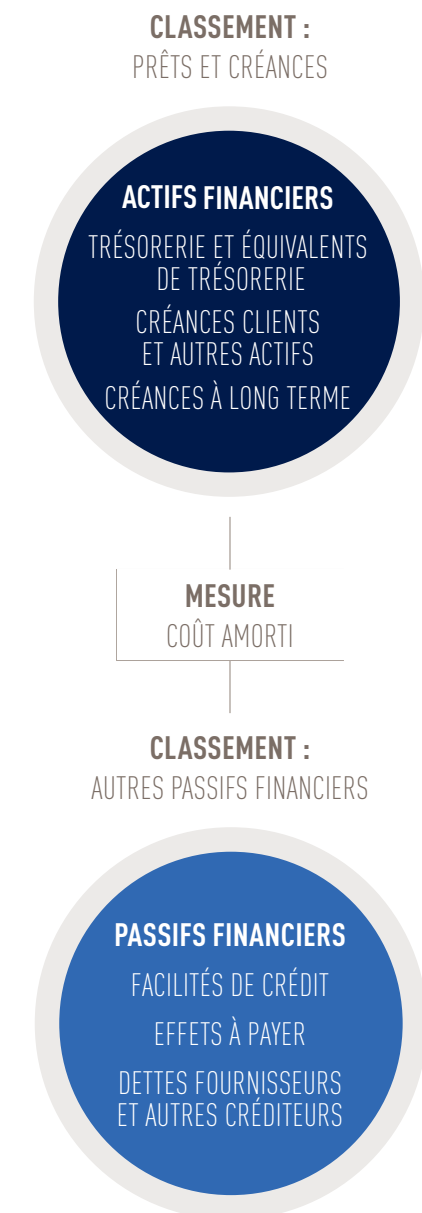
L'impôt exigible représente l'impôt prévu à payer sur le résultat imposable de l'exercice en utilisant les taux d'imposition en vigueur ou essentiellement en vigueur à la date de clôture, et tout ajustement de l'impôt à payer concernant les exercices antérieurs.

L'impôt différé est présenté selon la méthode axée sur le bilan, en provisionnant les différences temporaires entre la valeur comptable des actifs, 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

Le tableau 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 a l'obligation de remédier aux dommages précédemment causés lorsque l'environnement est perturbé, qu'il est plus probable qu'improbable que la Société sera tenue de régler l'obligation, qu'il existe une obligation envers une autre partie et qu'une estimation raisonnable des coûts futurs et des taux d'actualisation peut être faite. Ces obligations sont comptabilisées au cours de la période où elles surviennent en fonction de la valeur de la meilleure estimation des dépenses requises pour régler l'obligation actuelle, actualisée à un taux d'intérêt sans risque. Par la suite, à chaque date de clôture, l'obligation est ajustée par une charge de désactualisation, et toute variation des montants estimés pour régler l'obligation et les changements importants du taux d'actualisation, de l'inflation et des risques. Les coûts associés sont comptabilisés comme éléments de la valeur comptable de l'actif connexe.

La Société évalue toutes ses activités et tous ses emplacements et installations comportant des risques afin de recenser les risques environnementaux potentiels. Les emplacements et les installations qui sont considérés comme présentant un risque environnemental font l'objet d'une évaluation complète, et des mesures correctives ont été ou seront prises, le cas échéant, pour éliminer ou atténuer ces risques. Le processus de gestion continue des risques actuellement en place permet à la Société d'examiner ses activités et ses biens dans des conditions normales

d'exploitation et de faire le suivi des accidents qui surviennent. Les biens qui peuvent être contaminés ou toutes les activités ou tous les biens qui peuvent causer une contamination sont pris en charge dès que la contamination est décelée, dans le cadre d'un plan d'action élaboré pour évaluer la nature et l'étendue de la contamination et les exigences d'assainissement pertinentes.

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

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

M) JUGEMENTS IMPORTANTS DANS L'APPLICATION DES MÉTHODES COMPTABLES

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

I. Immeubles de placement

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

II. Stocks

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

III. Contrats de location

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

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

IV. Provisions

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

V. Impôts payés

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

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

VI. Contrôle sur les entités structurées

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

VII. Partenariats

La méthode comptable de la Société en matière de partenariats est décrite à la note 2.G). Lorsqu'elle applique cette méthode, elle porte des jugements pour savoir si elle détient un contrôle conjoint et si le partenariat est une entreprise commune ou une coentreprise. Pour en juger, la Société tient compte de la structure juridique et examine si un contrôle conjoint pour les décisions sur les activités pertinentes existe ou non selon les dispositions contractuelles. En ce qui concerne précisément les partenariats des terrains de Jericho, des terrains de la rue Heather (anciennement Fairmont) et du bien au 291, avenue Carling (anciennement LeBreton), la Société a pris en compte le fait que ses partenaires tiers sont uniquement tenus de financer les activités des projets et les remboursements des effets à même les flux de trésorerie des projets en question et, par conséquent, tout déficit de

trésorerie est financé par la Société. Après évaluation, la Société a conclu que le contrôle conjoint existe, car toutes les décisions portant sur les activités pertinentes exigent le consentement unanime des deux parties et tous ses partenariats sont des entreprises communes, parce qu'ils n'ont pas été structurés au moyen d'un véhicule distinct.

N) ESTIMATIONS COMPTABLES ET HYPOTHÈSES IMPORTANTES

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

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

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

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

I. Stocks et coûts de l'aménagement immobilier

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

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

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

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

La Société inclut dans ses passifs les coûts de viabilisation futurs à engager pour achever un projet, en fonction des meilleures estimations de la direction.

II. Évaluation des justes valeurs

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

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

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

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

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

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

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

III. Durées d'utilité et composantes importantes

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

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

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

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

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. Instruments financiers

En octobre 2017, l'IASB a publié une modification de la norme IFRS 9 *Instruments financiers*, applicable aux exercices s'ouvrant le 1^{er} janvier 2019 et par la suite, mais son application anticipée est autorisée. La modification confirme que les instruments de créance comportant des caractéristiques de paiement anticipé d'indemnisation négative peuvent être évalués au coût amorti ou à la juste valeur par le biais du résultat étendu. La modification a également confirmé que les gains et les pertes résultant de modifications de passifs financiers qui ne donnent pas lieu à une décomptabilisation doivent être comptabilisés en pertes et profits.

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

II. Cycle 2015-2017 du processus d'améliorations annuelles des normes IFRS

En décembre 2017, l'IASB a publié le cycle 2015-2017 du processus d'améliorations annuelles des normes IFRS, qui comprenait des modifications de la norme IFRS 3 *Regroupements d'entreprises*, de la norme IFRS 11 *Partenariats*, de la norme IAS 12 *Impôts sur le résultat* et de la norme IAS 23 *Coûts d'emprunt*.

Ces améliorations annuelles sont en vigueur pendant les exercices s'ouvrant le 1^{er} janvier 2019; une application anticipée est autorisée.

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

B) PRISES DE POSITION COMPTABLES FUTURES

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

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

Les modifications des normes IAS 1 et IAS 8 doivent être appliquées pour les périodes annuelles commençant à partir du 1^{er} janvier 2020. Les modifications doivent être appliquées de manière prospective et une application anticipée est autorisée. La Société ne prévoit pas que les modifications auront une incidence sur ses états financiers consolidés.

II. Présentation des états financiers

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

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

La Société ne prévoit pas que les modifications auront une incidence sur ses états financiers consolidés.

4. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

La Société détient 29,7 millions de dollars (31 mars 2019 – 28,9 millions de dollars) d'immobilisations corporelles entièrement amorties qui sont toujours en service.

La valeur comptable brute des immobilisations corporelles au 31 mars 2020 comprend des immobilisations corporelles en construction de 1,2 million de dollars (31 mars 2019 – 4,4 millions de dollars).

COÛT OU COÛT PRÉSUMÉ	TERRAINS	IMMEUBLES	MATÉRIEL	AMÉNAGEMENTS DE TERRAINS	AMÉLIORATIONS LOCATIVES	IMMEUBLES (DROIT D'UTILISATION)	MATÉRIEL (DROIT D'UTILISATION)	TOTAL
31 mars 2018	28 030 \$	142 023 \$	31 667 \$	20 833 \$	– \$	– \$	– \$	222 553 \$
Entrées	–	8 965	1 900	1 228	2 089	4 139	239	18 560
Sorties	–	(6 912)	(914)	(31)	–	–	–	(7 857)
31 mars 2019	28 030 \$	144 076 \$	32 653 \$	22 030 \$	2 089 \$	4 139 \$	239 \$	233 256 \$
Entrées	–	6 823	5 794	1 455	61	–	47	14 180
Sorties	–	(549)	(1 214)	(125)	–	–	–	(1 888)
31 mars 2020	28 030 \$	150 350 \$	37 233 \$	23 360 \$	2 150 \$	4 139 \$	286 \$	245 548 \$
AMORTISSEMENT ET PERTE DE VALEUR	TERRAINS	IMMEUBLES	MATÉRIEL	AMÉNAGEMENTS DE TERRAINS	AMÉLIORATIONS LOCATIVES	IMMEUBLES (DROIT D'UTILISATION)	MATÉRIEL (DROIT D'UTILISATION)	TOTAL
31 mars 2018	– \$	59 526 \$	23 326 \$	3 838 \$	– \$	– \$	– \$	86 690 \$
Dépréciation	–	7 392	1 900	488	239	511	90	10 620
Sorties	–	(6 912)	(836)	–	–	–	–	(7 748)
Perte de valeur	–	254	1 023	–	–	–	28	1 305
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 \$

Valeurs comptables

au 31 mars 2019	28 030 \$	83 816 \$	7 240 \$	17 704 \$	1 850 \$	3 628 \$	121 \$	142 389 \$
au 31 mars 2020	28 030 \$	82 894 \$	7 404 \$	18 480 \$	1 646 \$	3 111 \$	25 \$	141 590 \$

La Société a évalué la valeur comptable de ses immobilisations corporelles au 31 mars 2020 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 2020, la SVPM a comptabilisé une perte de valeur de 3,9 millions de dollars (31 mars 2019 – 1,3 million 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.

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

Pour l'exercice terminé le 31 mars	2020	2019
Revenus de location	12 022 \$	11 543 \$
Charges opérationnelles directes provenant des immeubles de placement qui ont généré des revenus de location au cours de l'exercice	8 720	7 344

COÛT OU COÛT PRÉSUMÉ	TERRAINS	IMMEUBLES	AMÉLIORATIONS LOCATIVES	AMÉNAGEMENTS DE TERRAINS ET AUTRES FRAIS D'AMÉNAGEMENT	MATÉRIEL	TOTAL
31 mars 2018	5 413 \$	15 764 \$	7 903 \$	13 686 \$	3 041 \$	45 807 \$
Entrées	-	105	1 522	624	-	2 251
Sorties	-	-	(11)	-	-	(11)
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 \$

AMORTISSEMENT ET PERTE DE VALEUR	TERRAINS	IMMEUBLES	AMÉLIORATIONS LOCATIVES	AMÉNAGEMENTS DE TERRAINS ET AUTRES FRAIS D'AMÉNAGEMENT	MATÉRIEL	TOTAL
31 mars 2018	- \$	6 712 \$	4 071 \$	3 042 \$	2 249 \$	16 074 \$
Dépréciation	-	983	603	429	178	2 193
Sorties	-	-	(11)	-	-	(11)
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 \$

Valeurs comptables

au 31 mars 2019	5 413 \$	8 174 \$	4 751 \$	10 839 \$	614 \$	29 791 \$
au 31 mars 2020	5 413 \$	7 202 \$	4 325 \$	11 022 \$	497 \$	28 459 \$

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 2019 – aucun).

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

IMMEUBLES DE PLACEMENT

Pour l'exercice terminé le 31 mars

		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
	Valeur comptable	Juste valeur		
31 mars 2020	28 459 \$	- \$	- \$	124 300 \$
31 mars 2019	29 791 \$	- \$	- \$	122 200 \$

La juste valeur des immeubles de placement de la Société a été établie au 31 mars 2020 en ayant recours à une combinaison de techniques d'évaluation interne et à des experts-conseils externes. Tous les immeubles de placement significatifs ont été évalués par des évaluateurs indépendants. Les experts-conseils externes sont des évaluateurs agréés indépendants dont les qualifications professionnelles sont pertinentes et reconnues et qui possèdent une expérience récente en ce qui concerne l'emplacement et la catégorie des immeubles de placement faisant l'objet d'une évaluation. La direction examine trimestriellement les hypothèses afin d'actualiser la juste valeur estimée des immeubles de placement.

Pour déterminer la juste valeur, on s'est servi de l'approche 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 2020	31 mars 2019
Biens immobiliers destinés à l'aménagement futur	105 629 \$	128 339 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	278 274	235 947
Biens immobiliers destinés à la vente	–	22 127
Total des stocks de biens immobiliers	383 903 \$	386 413 \$
Courants	65 786	68 235
Non courants	318 117	318 178
Total des stocks de biens immobiliers	383 903 \$	386 413 \$

Aucune dépréciation n'a été imputée aux stocks au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2020 (31 mars 2019 – aucune). Il n'y a eu aucune reprise de dépréciations au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2020 (31 mars 2019 – aucune).

7. CRÉANCES À LONG TERME

Les créances à long terme comprennent les éléments suivants :

	31 mars 2020	31 mars 2019
Créances auprès de partenaires (a)	59 078 \$	57 388 \$
Autres créances à long terme (b)	852	821
Total	59 930 \$	58 209 \$

(a) Les créances à long terme sur les partenaires représentent leur quote-part des effets à payer à verser à la Société. Cette dernière est responsable du montant total des effets à payer pour les biens des terrains de Jericho et des terrains de la rue Heather (collectivement, les terrains de Vancouver) et le bien au 291, avenue Carling, à Ottawa, dont certaines parties sont à recevoir des partenaires. Comme les effets à payer auxquels elles sont liées, les créances à long terme ne portent pas intérêt et le montant total du capital de

65,3 millions de dollars (31 mars 2019 – 65,3 millions) a été actualisé selon un taux d'intérêt du marché moyen pondéré de 2,88 % (31 mars 2019 – 2,88 %). Les montants seront remboursés à la première des deux dates suivantes : la vente des biens immobiliers liés à chaque créance à long terme ou les dates d'expiration prévues dans les accords de coentreprise. (Voir la note 22).

(b) L'autre créance à long terme représente un billet à ordre ne portant pas intérêt concernant le solde restant de la vente d'un bien immobilier au cours de l'exercice précédent.

	31 mars 2020	31 mars 2019
Courants	3 158 \$	– \$
Non courants	56 772	58 209
Total	59 930 \$	58 209 \$

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

Exercice se terminant le 31 mars

2021	3 158 \$
2022	–
2023	5 749
2024	–
2025	–
Exercices ultérieurs	57 432
Total partiel	66 339 \$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques	6 409
Total	59 930 \$

8. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

	31 mars 2020	31 mars 2019
Trésorerie	459 089 \$	56 329 \$
Équivalents de trésorerie (a)	3 500	400 000
Total	462 589 \$	456 329 \$

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

La Société détient 5,5 millions de dollars (31 mars 2019 – 4,5 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 2020	31 mars 2019
Charges payées d'avance	6 383 \$	5 635 \$
Loyers et autres créances	35 149	43 527
Total	41 532 \$	49 162 \$
Courants	23 450 \$	34 141 \$
Non courants	18 082	15 021
Total	41 532 \$	49 162 \$

10. FACILITÉS DE CRÉDIT

	31 mars 2020	31 mars 2019
Facilité de crédit renouvelable à vue de 100 millions de dollars, non garantie, portant intérêt à des taux variant entre 50 points de base et les taux variables des acceptations bancaires plus 45 points de base, échéant le 31 mars 2024 (a)	37 500 \$	15 100 \$
Facilité de crédit renouvelable de 100 millions de dollars, prioritaire, non garantie, portant intérêt à 40 points de base, échéant le 31 mars 2021 (b)	-	-
Total	37 500 \$	15 100 \$
Courants	37 500 \$	15 100 \$
Non courants	-	-
Total	37 500 \$	15 100 \$

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

Les emprunts sont notamment utilisés pour financer l'achat d'une partie des terrains de Downsview du gouvernement et pour la construction et l'aménagement ultérieurs. En plus des emprunts, la Société a utilisé les facilités de crédit pour garantir des lettres de crédit en cours de

13,4 millions de dollars (31 mars 2019 – 13,4 millions de dollars). Le solde non utilisé de la facilité de crédit au 31 mars 2020 s'élève à 49,1 millions de dollars (31 mars 2019 – 71,5 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

24,9 millions de dollars (31 mars 2019 – 23,7 millions de dollars). Le solde non utilisé de la facilité de crédit s'élève à 75,1 millions de dollars (31 mars 2019 – 76,3 millions de dollars).

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

11. EFFETS À PAYER

Les effets à payer ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers et sont remboursables au gouvernement. Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance (2020 à 2050) ou six mois après la fin de l'exercice de la Société au cours duquel devient disponible le produit net de la vente par la Société des biens immobiliers pour lesquels ont été émis ces effets. Dans un nombre limité de cas, les modalités de l'effet précisent quand l'émetteur peut en exiger le paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. Pour tous les effets, le gouvernement peut choisir d'en reporter le remboursement. Les effets à payer ne portent pas intérêt. Aux fins comptables, les valeurs nominales des effets à payer sont actualisées et comptabilisées à leur juste valeur en tenant compte de la période estimative de leur remboursement, qui n'est pas fixe, ainsi que d'un taux d'intérêt fixe théorique qui est établi au moment de l'émission de ces effets, à l'exception d'un effet comme précisé ci-dessous. Les intérêts théoriques sont alors accumulés et comptabilisés dans les stocks ou passés en charges, le cas échéant, selon la méthode du taux de rendement constant, à un taux moyen pondéré de 1,95 % (31 mars 2019 – 1,88 %).

Au cours de l'exercice, les intérêts comptabilisés à l'actif se sont établis à 1,8 million de dollars (31 mars 2019 – 1,2 million) et les intérêts passés en charges se sont élevés à 5,1 millions de dollars (31 mars 2019 – 5,5 millions). En se fondant sur le délai de vente prévu des biens immobiliers, les remboursements du capital se présentent comme suit :

REMBOURSEMENTS

DE CAPITAL	Exercice se terminant le 31 mars
2021	160 976 \$
2022	10 180
2023	7 250
2024	30 112
2025	2 200
Exercices ultérieurs	221 152
Total partiel	431 870 \$
Moins : montants représentant les intérêts théoriques	25 834
Total	406 036 \$
Courants	160 976 \$
Non courants	245 060
Total	406 036 \$

Le montant de 406,0 millions de dollars dans le tableau ci-dessus englobe un effet à payer de 19,0 millions de dollars qui n'a pas été actualisé, car la Société a appliqué les valeurs comptables

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

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

	FLUX DE TRÉSORERIE	CHANGEMENTS HORS TRÉSORERIE		TOTAL
	REMBOURSEMENT	ENTRÉES	CROISSANCE	
Solde des effets à payer au 1^{er} avril 2018	- \$	- \$	- \$	428 007 \$
Intérêt capitalisé	-	-	1 203	1 203
Charge d'intérêts	-	-	5 520	5 520
Remboursements (flux de trésorerie – activités de financement)	(13 500)	-	-	(13 500)
Solde des effets à payer au 31 mars 2019	-	-	-	421 230
Intérêt capitalisé	-	-	1 830	1 830
Charge d'intérêts	-	-	5 142	5 142
Acquisitions (note 20)	-	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 \$

12. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

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

	31 mars 2020	31 mars 2019
Dettes fournisseurs	28 547 \$	31 170 \$
Dettes de participation aux produits des ventes (a)	-	78 216
Loyers payables (note 2.Fii)	3 368	3 860
Total	31 915 \$	113 246 \$
Courants	29 101 \$	109 889 \$
Non courants	2 814	3 357
Total	31 915 \$	113 246 \$

(a) Ces montants étaient remboursables au gouvernement dans le cadre d'un accord de partage des produits des ventes liés à des biens immobiliers précédemment vendus et ont été payés intégralement au cours de l'exercice.

ENGAGEMENTS EN CAPITAL ET ENGAGEMENTS D'EXPLOITATION

I. Au 31 mars 2020, les engagements à l'égard des biens immobiliers concernant la viabilisation

des terrains et les autres coûts d'aménagement s'élevaient à 62,5 millions de dollars (31 mars 2019 – 48,2 millions).

II. Au 31 mars 2020, les engagements en capital pour les immobilisations corporelles se chiffrent à 0,6 million de dollars (31 mars 2019 – 1,3 million).

III. Au 31 mars 2020, les engagements d'exploitation pour l'entretien des immobilisations corporelles totalisent 1,9 millions de dollars (31 mars 2019 – 2,6 millions).

13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

	COÛTS D'ACHÈVEMENT (A)	PERI (B)	AUTRES	TOTAL
Solde au 31 mars 2019	9 405 \$	17 334 \$	379 \$	27 118 \$
Provisions constituées au cours de l'exercice	592	2 939	-	3 531
Provisions appliquées au cours de l'exercice	(5 894)	-	(215)	(6 109)
Provisions reprises au cours de l'exercice	(584)	-	-	(584)
Solde au 31 mars 2020	3 519 \$	20 273 \$	164 \$	23 956 \$
Courants				23 490 \$
Non courants				466
Total				23 956 \$

(a) Coûts de viabilisation des terrains relatifs à des biens immobiliers vendus se chiffrent à 3,5 millions de dollars (31 mars 2019 – 9,4 millions de dollars). On estime que les coûts ont été engagés sur cinq ans; la majorité d'entre eux le seront au cours des 12 prochains mois. La Société s'attend à un remboursement de 0,8 million de dollars (31 mars 2019 – 6,1 millions 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 20,3 millions de dollars (31 mars 2019 – 17,3 millions de dollars) qui sont actuellement contestées par la Société.

ÉVENTUALITÉS

Au 31 mars 2020, la Société était partie à des litiges et à des réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités, y compris des poursuites relativement à des contrats, à des privilèges de construction et à des questions d'emploi et d'environnement. En se fondant sur l'information dont la Société dispose à l'heure actuelle, la direction juge que la résolution de ces questions et que toute obligation pouvant découler de ces éventualités n'auront pas de répercussions défavorables substantielles sur les présents états financiers consolidés.

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

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

La Société évalue toutes ses activités et tous ses emplacements et installations comportant des risques afin de recenser les risques environnementaux potentiels. Pour les biens qui pourraient présenter une contamination importante, la Société a évalué la probabilité de règlement comme étant faible. Cependant, la Société ne peut garantir que des passifs ou des coûts importants liés à des questions environnementales ne surviendront pas à l'avenir ou que de tels passifs et coûts n'auront pas de répercussions négatives importantes sur sa situation financière.

14. GAIN RÉALISÉ SUR LA VENTE DE BIENS IMMOBILIERS

En juin 2018, PDP a conclu une série de transactions (« les transactions ») avec le propriétaire d'un terrain adjacent à Toronto. Les transactions comprenaient la vente d'un terrain souterrain et l'extinction de certains droits et charges détenus par PDP en échange d'une contrepartie en espèces de 33,0 millions de dollars et d'un terrain de 5 acres de la part du propriétaire du terrain adjacent.

Les transactions comprenaient également un accord portant sur une route et une infrastructure, qui donne certains droits à PDP et au propriétaire du terrain adjacent et un cadre de partage des coûts et de répartition entre les terrains. Il n'est raisonnablement pas possible d'estimer l'effet financier de l'accord portant sur une route et une infrastructure pour le moment, étant donné l'incertitude qui entoure la nature et le moment des changements aux plans d'aménagement.

La Société a réalisé un gain net de 34,8 millions de dollars avant impôts au cours de l'exercice précédent.

15. CHARGES PAR NATURE

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

<i>Pour l'exercice se terminant le 31 mars</i>	2020	2019
Coûts des stocks, des matières premières et des fournitures utilisés	43 674 \$	35 762 \$
Rémunération et avantages sociaux	53 684	51 128
Impôts fonciers, dont les paiements en remplacement d'impôts	14 490	14 335
Coût des aliments et des boissons	13 656	14 738
Charges de location	13 623	13 769
Dépréciation	13 306	12 813
Honoraires professionnels	10 554	9 471
Services publics	7 846	8 363
Coût de construction	7 366	8 603
Marketing et relations publiques	6 510	6 341
Intérêts	5 727	5 957
Frais liés aux attractions	5 502	4 858
Perte de valeur	3 912	1 305
Bureau	2 638	2 532
Frais en TI	1 751	1 680
Commissions	643	462
Autre	3 887	2 763
Total	208 769 \$	194 880 \$

16. CAPITAUX PROPRES

(A) CAPITAL SOCIAL

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

17. CONTRATS DE LOCATION

CONTRATS DE LOCATION À TITRE DE PRENEUR

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

	31 mars 2020	31 mars 2019
Moins de 1 an	693 \$	595 \$
Entre 1 et 5 ans	2 389	2 381
Plus de 5 ans	684	1 231
Total	3 766 \$	4 207 \$

La Société a des obligations découlant de contrats de location pour des bureaux et divers matériel (note 4). La durée de ces contrats varie de 1 à 7 ans. Au cours de l'exercice, un montant de 0,6 million de dollars (31 mars 2019 – 0,7 million) a été comptabilisé dans l'état consolidé du résultat global au titre des contrats de location.

(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*.

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 de 1 an à 25 ans. Certains contrats sont assortis d'options de renouvellement, et un contrat dispose de 9 options de renouvellement de 10 ans. Les options de renouvellement de ces contrats n'ont pas été incluses dans le tableau à la page suivante.

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

	31 mars 2020	31 mars 2019
Moins de 1 an	16 781 \$	19 026 \$
Entre 1 et 5 ans	23 547	22 065
Plus de 5 ans	37 116	11 969
Total	77 444	53 060 \$

En vertu des ententes d'achat et de vente avec une partie liée, la Société est tenue de louer des unités d'habitation à rabais en comparaison des taux du marché. Les unités louées ont généré 1,4 million de dollars en produits locatifs au cours de l'exercice (31 mars 2019 – 1,4 million). Les contrats de location individuels sont renouvelés mensuellement.

Au cours de l'exercice, un montant de 1,0 million de dollars (31 mars 2019 – 0,5 million) a été comptabilisé dans l'état consolidé du résultat global au titre des produits de location associé au paiement de loyers variables.

18. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Au 31 mars	2020	2019
Charge d'impôts sur le résultat		
Charge d'impôt différée (recouvrement)	(4 154) \$	1 264 \$
Charge d'impôt exigible	32 367	18 074
Total de la charge d'impôt	28 213	19 338
Rapprochement avec le taux d'imposition effectif		
Bénéfice excluant l'impôt	105 431	74 517
Taux national d'imposition	26,5 %	26,5 %
Impôt en appliquant le taux national d'imposition	27 939 \$	19 747 \$
Charges non déductibles	43	34
Variation du taux d'imposition	1 681	(56)
Provision (excédentaire) manquante de l'exercice précédent	–	98
Incidence de l'exemption d'impôt de l'Alberta	(1 486)	(585)
Différence du taux provincial	(27)	48
Autres ajustements	63	52
Total de la charge d'impôt	28 213 \$	19 338 \$

CHARGE D'IMPÔT EXIGIBLE

Au 31 mars	2020	2019
Impôt passé en produits ou en charges		
Année courante	32 208 \$	18 074 \$
Ajustement par rapport aux exercices antérieurs	159	-
Total de la charge d'impôt exigible	32 367	18 074
Charge d'impôt différée (recouvrement)		
Création et résorption de différence temporaire	(5 155)	957
Ajustement par rapport aux exercices antérieurs	(159)	99
Réduction du taux d'imposition	1 160	208
Charge d'impôt différée (recouvrement) totale	(4 154)	1 264
Total de la charge d'impôt	28 213 \$	19 338 \$

ACTIF ET PASSIF D'IMPÔTS DIFFÉRÉS COMPTABILISÉS

	Actif		Passif		Net	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Immeubles de placement et stocks	67 527 \$	67 667 \$	- \$	- \$	67 527 \$	67 667 \$
Immobilisations corporelles	14 488	13 459	-	-	14 488	13 459
Investissement dans la fondation	-	-	(383)	(340)	(383)	(340)
Loyers à recevoir	-	-	(208)	(269)	(208)	(269)
Pertes autres qu'en capital	13 172	12 171	-	-	13 172	12 171
Incitatifs à la location	-	-	(562)	(522)	(562)	(522)
Effets à payer	-	-	(6 525)	(8 232)	(6 525)	(8 232)
Comptes créditeurs et charges à payer	-	-	-	-	-	-
Provision	5 466	4 927	-	-	5 466	4 927
Contrat de location-acquisition	851	970	-	-	851	970
Autre	271	109	-	-	271	109
Total	101 775 \$	99 303 \$	(7 678) \$	(9 363) \$	94 097 \$	89 940 \$

	SOLDE AU 1 ^{ER} AVRIL 2019	ACTIF D'IMPÔTS DIFFÉRÉS ACQUIS AU COURS DE L'EXERCICE	COMPTABILISÉ EN PRODUITS OU EN CHARGES	SOLDE AU 31 MARS 2020
Immeubles de placement et stocks	67 667 \$	- \$	(140) \$	67 527 \$
Immobilisations corporelles	13 459	-	1 029	14 488
Investissement dans la fondation	(340)	-	(43)	(383)
Loyers à recevoir	(269)	-	61	(208)
Pertes autres qu'en capital	12 171	-	1 001	13 172
Incitatifs à la location	(522)	-	(40)	(562)
Effets à payer	(8 232)	-	1 707	(6 525)
Comptes créditeurs et charges à payer	-	-	-	-
Provision	4 927	-	539	5 466
Contrat de location-acquisition	970	-	(119)	851
Autre	109	-	162	271
Total	89 940 \$	- \$	4 157 \$	94 097 \$

La direction a comptabilisé les actifs d'impôts différés pour les pertes autres que des pertes en capital, les crédits d'impôt et les différences temporaires dans la mesure où il est probable que des augmentations futures seront disponibles pour utiliser les actifs.

19. TABLEAU 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	2020	2019
Créances clients et autres actifs		9 946 \$	(5 630) \$
Créances à long terme		(1 721)	(16)
Dettes fournisseurs et autres créditeurs		(1 965)	2 842
Provisions		2 947	6 850
Effets à payer		1 443	1 055
Produits différés		1 371	1 198
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres passifs		(1 122)	1 234
Total		10 899 \$	7 533 \$

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

20. OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES ET SOLDES

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

Les soldes importants avec des parties liées sont les suivants :

I. La Société conclut avec des parties liées des accords d'achat et de vente visant à acquérir des biens immobiliers en échange d'effets à payer. Au cours de l'exercice, la Société a acquis auprès de tiers des biens immobiliers de 1,8 million de dollars (31 mars 2019 – aucun).

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

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

RÉMUNÉRATION DES PRINCIPAUX MEMBRES DU PERSONNEL DE DIRECTION

Pour l'exercice se terminant le 31 mars	2020	2019
Avantages courants ¹	4 386 \$	4 007 \$
Avantages postérieurs à l'emploi ²	140	152
Total	4 526 \$	4 159 \$

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.

paiement sans égard aux flux de trésorerie du bien. La Société a effectué un versement de 23,9 millions de dollars sur ses effets à payer à des parties liées au cours de l'exercice (31 mars 2019 – 13,5 millions).

II. Au cours de l'exercice, la Société a entièrement remboursé le passif du partage du produit des ventes de 78,2 millions de dollars à Services publics et Approvisionnement Canada (« SPAC »).

III. La Société détient des créances nettes sur des organismes et ministères fédéraux s'élevant à 2,3 millions de dollars (31 mars 2019 – 2,1 millions).

Les transactions importantes avec des parties liées sont les suivantes :

I. Au cours de l'exercice, la Société a versé un dividende de 30,0 millions de dollars (31 mars 2019 – 10,0 millions) 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 4,6 millions de dollars (31 mars 2019 – 0,9 million).

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 1,8 million de dollars (31 mars 2019 – 1,8 million de dollars) provenant surtout de contrats de location conclus avec le ministère de la Défense nationale et avec SPAC.

21. 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 créanciers courants ainsi que des dépôts et autres passifs équivalent approximativement à leur juste valeur en raison de leur échéance à court terme.

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

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

La Société a évalué ses passifs financiers 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 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	–

Au 31 mars 2019		NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3
CLASSEMENT	VALEUR COMPTABLE	JUSTE VALEUR		
Actifs financiers				
Créances à long terme	58 029 \$	– \$	60 270 \$	– \$
Passifs financiers				
Effets à payer	421 230	–	426 398	–
Facilités de crédit	15 100	–	15 100	–

22. PARTENARIATS

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

Voici une liste des partenariats de la Société :

PARTICIPATION

CLC BOSA

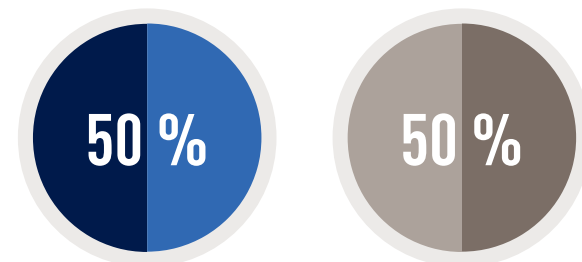
CALGARY, AB | AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

2020

31 MARS

2019

31 MARS



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

PARTICIPATION

291, AV CARLING

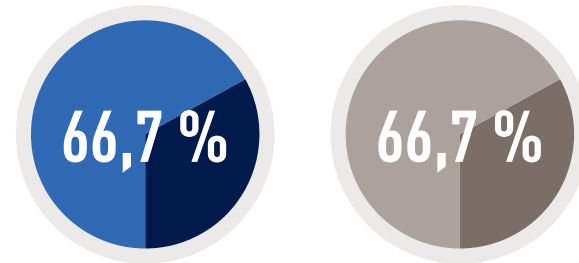
OTTAWA, ON | AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

2020

31 MARS

2019

31 MARS



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

PARTICIPATION

TERRAINS JERICO

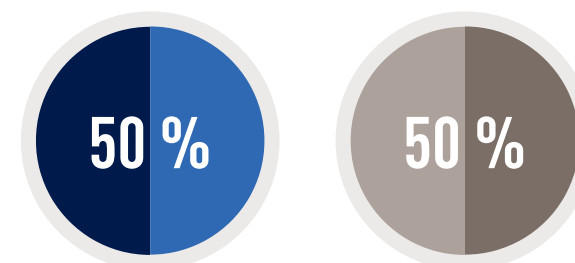
VANCOUVER, BC | AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

2020

31 MARS

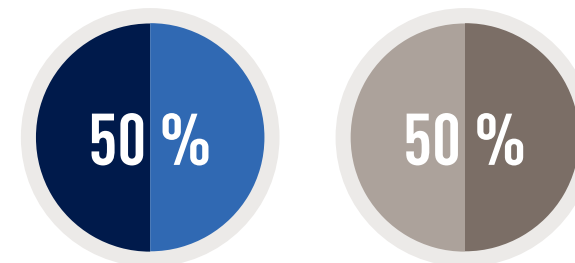
2019

31 MARS



TERRAINS DE LA RUE HEATHER

VANCOUVER, BC | AMÉNAGEMENT DE TERRAIN



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

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

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

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

Les montants suivants, inclus dans les présents états financiers consolidés, représentent la quote-part de la Société des actifs et passifs de ses participations dans les partenariats au 31 mars 2020 et les résultats d'exploitation et les flux de trésorerie du 1^{er} avril 2019 au 31 mars 2020 :

Au 31 mars	Jericho		Rue Heather		Bosa		Autre		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Actifs	92 253 \$	92 319 \$	24 097 \$	23 383 \$	16 778 \$	16 638 \$	6 265 \$	6 255 \$	139 393 \$	138 595 \$
Passifs*	105 061	101 697	24 540	23 136	-	-	6 236	6 251	135 837	131 084
Pour l'exercice se terminant le 31 mars										
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Produits	996	891	1 282	1 356	-	-	269	292	2 547	2 539
Dépenses	1 934	1 721	2 196	1 993	-	-	299	249	4 429	3 963
Résultat net (perte nette)	(938)	(830)	(914)	(637)	-	-	(30)	43	(1 882)	(1 424)
Flux de trésorerie provenant des (affectés aux) activités d'exploitation	(875)	(782)	(1 766)	(1 294)	222	(158)	(72)	15	(2 491)	(2 219)

* 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 se fait à la première des dates suivantes : la vente de chacun des biens auxquels les coûts du projet se rapportent ou les dates d'expiration des accords de coentreprise. En ce qui a trait au 291, rue Carling, le remboursement de la quote-part du partenaire des coûts de projet provient des flux de trésorerie du partenariat en question.

La quote-part de la Société en ce qui a trait aux engagements en capital pour la viabilisation et autres coûts d'aménagement pour les partenariats s'élève à 2,4 millions de dollars au 31 mars 2020 (31 mars 2019 – 2,4 millions de dollars) et est incluse dans les engagements en capital dans la note 12.

23. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

A) RISQUE DE LIQUIDITÉ :

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

Au 31 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 \$

Au 31 mars 2019	Échéant d'ici au 31 mars 2020	Par la suite	Total
Facilités de crédit (note 10)	15 100 \$	- \$	15 100 \$
Effets à payer (note 11)	184 016	270 014	454 030
Dettes fournisseurs et autres créditeurs (note 12)	109 889	3 357	113 246
	309 005 \$	273 371 \$	582 376 \$

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'emprunt de 200 millions de

dollars (31 mars 2019 – 200 millions). L'autorisation d'emprunt de 100 millions de dollars de la SIC expire le 31 mars 2021. L'autorisation d'emprunt de 100 millions de dollars de PDP expire le 31 décembre 2020. Les autorisations d'emprunt 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 124,2 millions de dollars étaient inutilisés au 31 mars 2020 (31 mars 2019 – 147,8 millions de dollars). Les facilités de crédit de la SIC et de PDP viennent à échéance respectivement le 31 mars 2021 et le 31 mars 2024.

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

B) RISQUE DE MARCHÉ

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

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

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

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

C) RISQUE DE CRÉDIT

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

partenariats. Les flux de trésorerie projetés des partenariats aux partenaires sont beaucoup plus élevés que le montant des créances à long terme dues à la Société au 31 mars 2020.

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

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

Les créances de 35,1 millions de dollars (31 mars 2019 – 43,5 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 COVID-19 et du ralentissement économique qui en résulte, certains locataires peuvent connaître des difficultés financières ayant un impact sur leur capacité à payer le loyer lorsqu'il est dû.

Les créances à long terme de la Société s'élevant à 59,9 millions de dollars (31 mars 2019 – 58,2 millions de dollars) englobent 59,1 millions de dollars (31 mars 2019 – 57,4 millions de dollars) de créances sur les partenaires et 0,8 million de dollars (31 mars 2019 – 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 462,6 millions de dollars (31 mars 2019 –

456,3 millions de dollars) et est détenue par d'importantes institutions financières cotées AA par une agence de notation reconnue. La Société

ne prévoit pas que les contreparties liées ne s'acquitteront pas de leurs obligations.

24. GESTION DU CAPITAL

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

	31 mars 2020	31 mars 2019
Capitaux propres	685 846 \$	638 628 \$
Facilités de crédit	37 500	15 100
Effets à payer	406 036	421 230
Trésorerie et équivalents de trésorerie	462 589	456 329

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 10,9 millions de dollars lors des 12 prochains mois, et ii) un billet de 19,0 millions de dollars qui vient à échéance en 2050.

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

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

Au 31 mars 2020, la trésorerie et les équivalents de trésorerie totalisaient 462,6 millions de dollars.

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

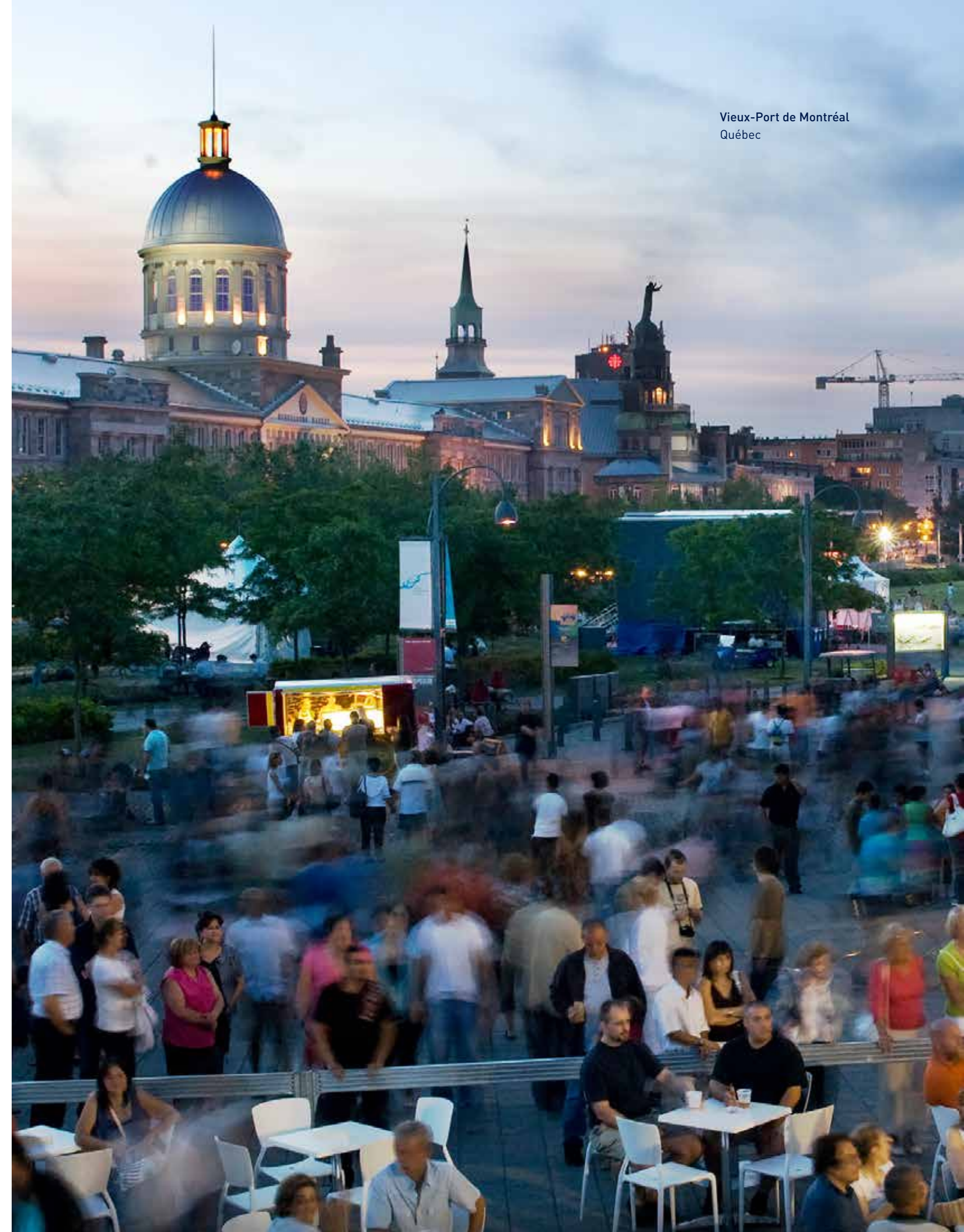
Les principaux besoins en liquidités pour les périodes ultérieures aux douze prochains mois concernent les échéances prévues de dettes, les dépenses en immobilisations récurrentes et non récurrentes, les coûts d'aménagement et les acquisitions possibles de biens immobiliers. La stratégie de la Société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

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

25. RÉGIMES DE RETRAITE

La Société dispose de deux régimes de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous les employés à temps plein et de certains employés à temps partiel de la SIC. Conformément aux dispositions des régimes, les employés peuvent y adhérer dès leur date d'embauche ou après un an de service. Le coût des services rendus au cours de la période au titre de ces régimes s'est élevé à 1,5 million de dollars pour l'exercice terminé le 31 mars 2020 (31 mars 2019 – 1,4 million).

Vieux-Port de Montréal
Québec



POUR EN SAVOIR PLUS :
WWW.CLC.CA
INFO@CLC.CA

Canada