

revitaliser

renouveler

réaménager

régérer

réhabiliter

rapport annuel 2004-2005



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE
CANADA LANDS COMPANY LIMITED

Canada

Société immobilière du Canada

PROFIL DE L'ENTREPRISE



Le gouvernement du Canada a constitué la Société immobilière du Canada limitée (SICL) afin de céder ses biens immobiliers stratégiques excédentaires, au bénéfice des Canadiennes et des Canadiens.

Cette société d'État autonome et autofinancée présente ses résultats au Parlement par l'entremise du ministre d'État (Infrastructure et Collectivités). L'entreprise a pour mandat d'optimiser la valeur financière et communautaire des biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement du Canada n'a plus besoin pour ses programmes. Par le biais de sa filiale, la Société immobilière du Canada CLC limitée, l'entreprise achète des propriétés à leur juste valeur marchande, les améliore, les gère ou les vend afin de produire les meilleurs bénéfices possibles pour les collectivités locales et pour son actionnaire, le gouvernement du Canada.

Assujettie à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et incluse dans la partie 1 de l'annexe III de la *Loi sur les finances publiques* à titre

de société d'État mandataire de Sa Majesté, la SICL compte trois filiales actives en propriété exclusive :

- la Société immobilière Canada CLC limitée (SIC), société d'État non mandataire et principale filiale immobilière, qui exerce ses activités dans 22 municipalités de toutes les régions du Canada;
- la Société du Vieux-Port de Montréal inc. (Vieux-Port), société d'État mandataire chargée de réaménager le Vieux-Port de Montréal, qui présente ses résultats indépendamment au Parlement, à titre de société d'État réputée mère; et
- Parc Downsview Park Inc. (PDP), société d'État mandataire constituée en 1998 pour gérer et aménager l'ancienne base des Forces canadiennes (BFC) Toronto pour en faire le parc Downsview et qui présente également ses résultats indépendamment au Parlement, à titre de société d'État réputée mère.

TABLE DES MATIÈRES

1	Lettre au ministre	16	Revitaliser	28	Rapport de gestion	43	État consolidé des flux de trésorerie
2	Message du conseil d'administration	18	Réaménager	39	Responsabilité de la direction pour la présentation de l'information financière	44	Notes aux états financiers consolidés
4	Message du président et premier dirigeant par intérim	20	Renouveler	40	Rapport des vérificateurs	54	Équipe de haute direction
5	Gouvernance de l'entreprise	22	Réhabiliter	41	État consolidé des résultats et des bénéfices non répartis	55	Bureaux de la SIC
8	Tableau d'évaluation équilibrée	24	Tour nationale du Canada	42	Bilan consolidé		
14	Régénérer	26	Réalisations de l'exercice				
		28	Section financière – Table des matières				

Couverture : *parc commercial Glenlyon – Burnaby, Colombie-Britannique*

Lettre au ministre

LE 30 JUIN 2005

*L'Honorable John Godfrey
Ministre d'État (Infrastructure et Collectivités)
Ottawa (Ontario)*

Monsieur le Ministre,

C'est avec plaisir que je vous remets le rapport annuel ci-joint de la Société immobilière du Canada limitée (SICL) pour l'exercice terminé le 31 mars 2005.

Durant l'exercice, l'entreprise a collaboré étroitement avec le gouvernement du Canada afin d'explorer des moyens grâce auxquels la SICL peut mieux servir les objectifs stratégiques du gouvernement. En plus de ses réalisations immobilières, l'entreprise a intégré avec succès la Tour CN à son exploitation, accroissant le pourcentage de fréquentation et les revenus de la Tour depuis la reprise de la gestion de cette installation, il y a un peu plus d'un an. L'absence continue de transferts de biens immobiliers du gouvernement représente le plus important défi stratégique pour l'entreprise en 2004–2005.

Le présent rapport décrit les réalisations de la SICL en vue de valoriser les biens immobiliers stratégiques excédentaires, de même que ses contributions utiles aux collectivités de toutes les régions du pays ainsi que sa contribution au nouveau pacte pour les collectivités instauré par le gouvernement du Canada.

J'espère que vous trouverez intéressants et utiles les résultats de rendement, les études de cas et les messages du présent rapport.

Veillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Le président du conseil de la
Société immobilière du Canada limitée,



Marc Rochon

Message du conseil

LA GOUVERNANCE JUDICIEUSE : UNE BALISE DE PREMIER ORDRE

Autant dans le secteur public que dans le secteur privé, la Société immobilière du Canada limitée (SICL) a acquis une réputation de chef de file en matière de [gouvernance judiciaire](#).

En 2004, le Secrétariat du Conseil du Trésor a d'ailleurs choisi l'entreprise pour participer à un groupe d'experts de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) qui a présenté des recommandations sur les meilleures pratiques des organismes d'État.

Durant l'exercice 2003–2004, la SICL a entrepris la première étape de l'attestation de ses états financiers par le président et premier dirigeant et par le vice-président, Finance et chef des services financiers. De nombreuses entreprises commencent à envisager l'étape suivante, l'attestation des contrôles financiers. La SICL suivra de très près cette évolution afin de mieux juger des méthodes à adopter.

À titre d'initiative de gouvernance judiciaire et conformément au principe de responsabilité sociale de l'entreprise (RSE), la SIC a effectué un « bilan social » pilote de son rendement dans des domaines non financiers par rapport aux meilleures pratiques. Ce bilan social a été réalisé par un tiers. Les conclusions du bilan ont été très positives et la SIC se penchera sur un certain nombre de recommandations afin d'améliorer davantage son programme de RSE.

À la gouverne de l'entreprise, le conseil d'administration de la SICL surveille l'orientation stratégique, veille à l'intégrité des systèmes généraux et financiers, traite les questions de gestion des risques et guide la direction de l'entreprise. Le conseil est composé de sept administrateurs : le président du conseil, qui ne fait pas partie du groupe de la direction, et six membres indépendants nommés par le gouverneur en conseil (un siège est actuellement vacant). Durant l'exercice 2004–2005, l'entreprise n'a fait face à aucune amende réglementaire.

Le conseil tient à remercier la présidente et première dirigeante sortante, Kathy Milsom, pour l'excellence dont elle a fait preuve durant les quatre dernières années à la direction de l'entreprise; le conseil tient également à remercier Jim Lynes d'avoir accepté d'occuper le poste de président et premier dirigeant par intérim jusqu'à l'arrivée d'un titulaire permanent.

Perspectives

À l'avenir, l'entreprise s'efforcera continuellement de faire preuve de leadership en gouvernance. Le conseil d'administration continuera de surveiller et d'améliorer les pratiques par le biais d'un programme d'action régulièrement remis à jour. Lorsque la gouvernance judiciaire de l'entreprise sera un principe acquis, le conseil se penchera sur de multiples autres enjeux et possibilités.



Marc Rochon^{(1,2)‡} a été président de la Société canadienne d'hypothèques et de logement de 1995 à 2000. M. Rochon a occupé plusieurs postes supérieurs au gouvernement du Canada, dont ceux de conseiller supérieur au Bureau du Conseil privé et de sous-ministre aux ministères du Patrimoine canadien et des Communications. M. Rochon a accumulé une solide expérience dans des domaines comme la gouvernance d'entreprise et les enjeux de politique sociale.



Stephanie Felesky^{(1,2)*††} est membre du conseil de la Calgary Homeless Foundation, du conseil consultatif du *Calgary Herald* et du bureau des gouverneurs de l'Université de Calgary, en plus d'être co-présidente de la Calgary Children's Initiative. Elle est ancienne membre du conseil de Star Choice Communications et ancienne présidente du conseil de Centraide de Calgary.



Kevin Garland^{(1,2)*†} est directrice générale du Ballet national du Canada. Auparavant directrice administrative de la Canadian Opera House Corporation, elle a également été vice-présidente responsable de l'immobilier commercial de la société de développement CIBC à Toronto. M^{me} Garland détient une maîtrise ès sciences en aménagement urbain et régional et possède une grande expérience de l'aménagement urbain et de la gestion immobilière.



John McManus, CA^{(1,2)*†}, est vice-président principal de Boreal Capital Corporation à Toronto, importante société canadienne de l'investissement et de la gestion des actifs. M. McManus siège au conseil d'administration de Bruce Power et en préside le comité de retraite en plus de siéger au comité de vérification.



Philip Star, c.r.^{(1,2)††} est un des fondateurs du cabinet d'avocats Pink Star Murphy Barro de Yarmouth, en Nouvelle-Écosse. M. Star participe à de nombreuses initiatives communautaires, notamment à titre de président et de membre du conseil des Grands frères / Grandes sœurs de Yarmouth, de premier vice-président de la Barristers Society de Nouvelle-Écosse et de membre de la Criminal Lawyers Association de Nouvelle-Écosse.



Marco Veilleux^{(1,2)*††} est associé principal de la société d'avocats Cain Lamarre Casgrain Wells de Montréal. Ancien athlète olympique, M. Veilleux est l'ancien président de la Fédération aquatique du Canada et vice-président des championnats mondiaux de 2005 de la Fédération internationale de Natation Amateur (FINA), en plus de siéger au conseil de Natation Canada.



Jim Lynes est président et premier dirigeant par intérim. M. Lynes a plus de 31 ans d'expérience de la gestion immobilière et financière, et a été président et dirigeant principal de la Société canadienne des ports, une société d'État chargée de 13 des grands ports commerciaux canadiens. M. Lynes est entré à la SIC en 2000, après avoir occupé plusieurs postes de cadre supérieur au sein du gouvernement fédéral.

1) Société immobilière du Canada limitée

2) Société immobilière du Canada CLC limitée

* Membre du comité de vérification

† Membre du comité des ressources humaines

‡ Membre du comité de gouvernance



Jim Lynes

*Président et premier dirigeant par intérim
Société immobilière du Canada limitée
Société immobilière du Canada CLC limitée*

Message du président

VALORISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Au cours des derniers mois, j'ai eu l'honneur et le plaisir d'agir à titre de président et premier dirigeant de la Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC). L'entreprise a terminé un exercice particulièrement réussi, affichant un bénéfice net avant impôts dépassant de 79 % les prévisions budgétaires. Sur un autre plan tout aussi important, l'entreprise a dépassé plusieurs objectifs non financiers liés à son tableau d'évaluation équilibrée.

Le rapport présente certaines réalisations d'envergure de l'exercice. Reprenant la tradition du nouvel urbanisme de nos projets de [Calgary](#) et [d'Edmonton](#), l'aménagement de l'ancienne Base des Forces canadiennes (BFC) [Chilliwack](#) vise des objectifs encore plus élevés. Après avoir obtenu l'appui communautaire et municipal pour notre plan de réaménagement du complexe [Benny Farm](#), à Montréal, nous avons entamé les travaux pour la rénovation ou la construction de plus de 200 unités d'habitation en copropriété et sans but lucratif.

Il y a un peu plus d'un an, la SIC a repris la gestion de la [Tour CN](#). Depuis, la Tour a dépassé toutes les prévisions de revenus et de fréquentation, approchant des résultats de l'époque précédant l'épidémie de SRAS et les attentats du 11 septembre. La SIC a commencé à planifier le réaménagement de la base de la Tour, afin d'en rehausser la valeur pour l'entreprise et pour tous les Canadiens et Canadiennes.

L'an dernier, la SIC a aussi continué de se pencher sur la gestion des risques de l'entreprise et a décidé d'internaliser ce service, maintenant appelé les contrôles internes.

Le faible volume et la lenteur du transfert de biens immobiliers stratégiques excédentaires du gouvernement fédéral constitue le principal enjeu de la SIC. Cette situation ne dénote cependant pas l'absence de tout progrès, car la SIC travaille étroitement avec le gouvernement du Canada afin de dégager des moyens d'améliorer le processus de transfert et de contribuer au programme d'action du gouvernement.

L'entreprise a également contribué à la résolution d'une impasse qui durait depuis 25 ans entre le ministère des Pêches et Océans Canada et la Première nation Musqueam au sujet du terrain de 137 acres (55,4 hectares) de l'ancien émetteur Garden City, à Richmond, en Colombie-Britannique. Selon une entente historique, la SIC et les Musqueam entreprennent un projet conjoint ouvrant la possibilité de futurs projets en Colombie-Britannique.

Étant donné la volonté du gouvernement de maximiser son efficacité, le mandat de la SIC conserve toute sa pertinence, puisqu'il vise l'optimisation de la valeur de propriétés fédérales stratégiques excédentaires. De plus, en contribuant au réaménagement de biens immobiliers excédentaires et en répondant aux besoins des villes et des collectivités, la SIC permet au gouvernement fédéral de mettre en œuvre son programme de renouveau urbain.

La SIC dispose d'une équipe d'employés talentueux qui sont constamment à la recherche de nouveaux moyens de s'améliorer. Les projets réussis dans toutes les régions du pays illustrent les meilleures pratiques en développement urbain.

A photograph of a forest path. The path is made of dirt and leads through a mix of trees. On the left, there are several tall, thin birch trees with white bark and bare branches. On the right, there are several tall, dark green evergreen trees. The sky is a clear, bright blue. The overall scene is a peaceful, natural setting.

Gouvernance de l'entreprise

COMITÉS DU CONSEIL

Gouvernance de l'entreprise

Comme le conseil est formé d'un nombre restreint d'administrateurs et qu'il attache beaucoup d'importance à ce principe, il a décidé d'agir à l'unanimité à titre de comité de gouvernance. Le comité continue d'évaluer les pratiques de gouvernance de l'entreprise en visant son amélioration continue. L'entreprise dispose d'un profil clair et concis pour procéder au choix des membres du conseil et tous les membres du conseil doivent respecter la politique en matière de conflits d'intérêts. Le conseil dispose également d'un processus d'évaluation de son rendement.

Ressources humaines

Ce comité dirige les politiques de ressources humaines de l'entreprise et fournit des directives générales de perfectionnement des ressources humaines. Le comité instaure les politiques de ressources humaines, évalue et approuve les objectifs du président et premier dirigeant et surveille le rendement afin de présenter des recommandations à la direction en ce qui a trait aux programmes et à la planification de la succession. Le comité des ressources humaines compte trois membres.

Vérification

Ce comité fournit des avis au conseil sur la gestion financière de l'entreprise et aide le conseil à surveiller les systèmes internes de contrôle, la présentation de l'information financière, la gestion des risques et le processus de vérification. Le comité de vérification est composé de quatre membres qui ne sont ni des employés de l'entreprise ni des employés d'entreprises associées. Le président du comité est comptable agréé. Le comité peut enquêter sur toutes les activités de l'entreprise et, pour ce faire, peut exiger la collaboration de tous les employés.

*Futur sentier du chemin Albion,
à Ottawa, Ontario*

Gouvernance de l'entreprise (suite)

Réalisations de l'exercice

La SIC tient à améliorer ses pratiques de gouvernance et la transparence de son exploitation, un engagement qui est à la source de son succès. Au cours des cinq dernières années, l'entreprise a pris des mesures proactives afin d'améliorer ses pratiques de gouvernance et de gestion, et est d'ailleurs reconnue comme un des leaders de ce domaine. La liste qui suit énumère les faits saillants en matière de gouvernance durant le dernier exercice :

- En novembre 2004, les membres du conseil ont assisté à une séance de formation d'une journée sur le rôle des membres du comité de vérification et sur les questions financières; des représentants de la haute direction ont également assisté à cette séance.
- Au début de l'exercice, le comité de vérification a effectué une autoévaluation, démarche accompagnée d'un plan d'action pour assurer le suivi des améliorations recommandées.
- L'entreprise a mis en œuvre les procédures instaurées par le Conseil du Trésor en mars 2004 et concernant la nomination provisoire d'administrateurs, de présidents du conseil et de président et premier dirigeant. Les pouvoirs du comité de gouvernance ont été modifiés afin de former un comité de nomination; les services d'une société de recrutement de cadres ont été retenus pour la recherche d'un membre du conseil pour la Colombie-Britannique et d'un nouveau président et premier dirigeant.
- Suite à une évaluation du mandat et de la composition du comité de responsabilité sociale de l'entreprise (RSE), on a jugé que les responsabilités actuelles de ce comité se classent parmi les tâches courantes de la direction. Afin d'assurer le suivi de la RSE, cette dernière ajoutera donc cette question aux points de discussion à l'ordre du jour de ses réunions. Le comité a donc été dissout et, pour permettre au conseil de continuer de surveiller la question, il a été convenu d'inclure la RSE aux points de discussion de chaque réunion du conseil; le comité de gouvernance se chargera en outre de tout bilan de RSE.
- En 2004–2005, la SIC a entrepris un bilan social pilote dont les résultats sont actuellement à l'étude.
- Le plan de succession de la haute direction a été analysé et mis à jour durant l'exercice.
- La SIC a mis en œuvre un programme cadre de gestion des risques et de contrôles internes, incluant la nomination d'un directeur des contrôles internes. Ce programme cadre est un processus continu qui inclut le dépistage et l'évaluation des principaux risques courus par l'entreprise, de même que les solutions pertinentes de la gestion de ces risques.

Politique de rémunération

Puisque la rémunération en cours dans les sociétés d'État intéresse vivement les intervenants, l'entreprise juge important de décrire les principaux éléments de la politique de rémunération de la SIC :

- Afin d'attirer et de conserver des ressources exceptionnelles, l'entreprise a adopté une politique de rémunération comprenant une rémunération globale concurrentielle, accompagnée de pratiques de rémunération transparentes, afin de pouvoir répondre de ses pratiques à tous les intervenants.
- La politique de rémunération de la SIC inclut un salaire de base à la médiane des comparateurs du marché national, tandis que les primes incitatives ne dépassent généralement pas le 70^e percentile. L'entreprise effectue des évaluations salariales annuelles et, à sa discrétion et dans le cadre du budget global fixé par le comité des ressources humaines, gère les augmentations en fonction de l'équité interne, de la concurrence externe (données du marché) et du rendement individuel.
- Afin de stimuler la culture du rendement et d'offrir une rémunération concurrentielle appropriée, l'entreprise exige que les employés atteignent des critères de rendement au-dessus de la moyenne de leur poste pour accéder aux primes incitatives. Ces primes, qui vont de 4 % à 35 % des salaires, sont versées lorsque les employés dépassent les objectifs clés de rendement.
- La personne qui occupe le poste de président et premier dirigeant de la SICL est nommée par le gouverneur en conseil, qui fixe également la rémunération de ce poste, conformément à la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

Le site de Griesbach, dans toute sa beauté, Edmonton, Alberta

Politiques

Pour que les politiques de l'entreprise continuent de refléter son orientation stratégique, afin de veiller à la transparence de son exploitation et d'assurer une reddition irréprochable des comptes, elle a entrepris une révision complète des politiques portant sur le Code de déontologie, les conflits d'intérêts, la commercialisation et la vente, de même que la sous-traitance. Plusieurs politiques se rapportant au conseil ont été soumises à une évaluation et mises à jour durant l'exercice, notamment les relations de l'entreprise avec les groupes autochtones, les frais des administrateurs, les contributions politiques et le mécénat d'entreprise.

En juin 2004, le conseil a approuvé la mise à jour de sa politique de divulgation interne d'actions fautives au travail. Cette politique définit la marche à suivre pour les employés afin de signaler des actions fautives de la direction et leur indique, le cas échéant, de communiquer directement avec le président et premier dirigeant, la vice-présidente, Administration, ou le président du comité de vérification.

Assiduité et rémunération des administrateurs

Sept réunions du conseil de la SICL ont eu lieu durant l'exercice et les membres du conseil ont assisté à ces réunions dans une proportion de 88 %. Le comité des ressources humaines s'est réuni à quatre reprises, le comité de vérification à trois reprises et le comité de gouvernance, à quatre reprises. L'assiduité aux réunions des comités du conseil a atteint 93 %.

Fixée par le gouverneur en conseil, la rémunération du président du conseil et des administrateurs consiste en honoraires annuels de 9 400 \$ pour le président du conseil et de 4 500 \$ pour les administrateurs, de même que d'honoraires forfaitaires quotidiens de 375 \$ pour le président et les administrateurs, et de 250 \$ pour les téléconférences.

Tableau d'évaluation équilibrée

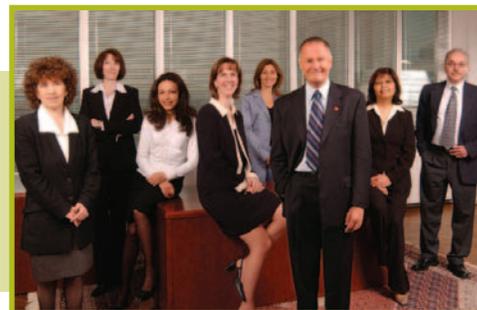
ÉQUILIBRER LES AVANTAGES FINANCIERS ET COMMUNAUTAIRES

Il arrive souvent que des entreprises et des sociétés d'État doivent faire face aux intérêts financiers ou non financiers parfois contradictoires qui sont exprimés par des groupes d'intervenants. Afin de dégager des solutions innovatrices et favorables aux parties en présence, la SIC a adopté un tableau d'évaluation équilibrée de son exploitation.

La SIC reconnaît l'importance de tous ses intervenants. Elle reconnaît non seulement la diversité des priorités et des besoins de ces groupes clés, mais aussi leur interdépendance. À l'aide de son tableau d'évaluation équilibrée, la SIC peut définir des objectifs, gérer et mesurer le rendement et présenter ses réalisations en fonction des priorités de chaque groupe d'intervenants.

En améliorant le tableau d'évaluation équilibrée et ses méthodes d'établissement des objectifs, de surveillance du rendement et de présentation des résultats, la SIC peut mesurer précisément ses réalisations et, dans certains cas, repérer les domaines nécessitant des améliorations. Cette approche objective et équilibrée de gestion du rendement et de divulgation permet à la SIC de tirer profit de ses succès et de corriger ses lacunes, tout en améliorant son rendement.

La SIC attribue une grande importance à la responsabilité sociale de l'entreprise, qui est devenue une de ses valeurs de base. En abordant chaque projet, la SIC prépare une analyse et un budget en fonction de ses caractéristiques et des possibilités environnementales, sociales et économiques. Elle formule ensuite des plans pour faciliter la valorisation du site tout en améliorant la qualité de la vie des collectivités locales. Beaucoup d'intervenants sont franchement surpris de découvrir qu'en plus d'apporter un solide caractère patrimonial aux projets de réaménagement de l'entreprise, la responsabilité sociale est aussi un facteur de réussite financière.



Administration et ressources humaines

« Un solide leadership est essentiel en affaires et le succès de la SIC est attribuable aux employés. »

Affaires publiques et gouvernementales

« En plus de communiquer l'information rapidement et avec précision, il faut savoir écouter pour communiquer efficacement. C'est pourquoi nous cherchons à connaître l'opinion de nos intervenants. »

Finance et comptabilité

« Même si le résultat final est important, il nous faut aussi faire preuve de responsabilité sociale. Nous sommes fiers de générer un bénéfice tout en contribuant à la collectivité. »

Informatique

« Nous appuyons et sécurisons le traitement de l'information d'affaires de la SIC, tout en prévoyant les besoins futurs, à l'aide de techniques et de services de pointe. »

Objectifs généraux 2004–2005	Objectifs de rendement	Évaluation de rendement
<p>Exploitation</p> <p>Offrir un avantage financier au gouvernement du Canada</p>	<p>Accroître de 14,7 millions de dollars le total des distributions à l'actionnaire sous forme de dividendes, de remboursements d'effets à payer et d'acquisitions au comptant.</p> <p>Accroître de 1,7 million de dollars le total des frais d'exploitation non consommés par les ministères, organismes gouvernementaux et sociétés d'État, à compter de la vente des biens immobiliers à la SIC.</p>	<p>Distributions totalisant 10,6 millions de dollars. (Dividendes de 5,0 millions de dollars, remboursements d'effets à payer de 5,6 millions de dollars, aucune acquisition.)</p> <p>Hausse de l'allègement annuel des frais d'exploitation, qui atteignent la somme de 1,6 million de dollars.</p> <p>Économie d'impôt foncier annuel haussée de 17,0 millions de dollars.</p>
<p>Terminer l'évaluation de la gestion des risques afin de dégager les risques auxquels l'entreprise est exposée</p>	<p>Traiter tous les domaines présentant des risques significatifs, notamment la mise en œuvre d'un plan de récupération des données informatiques, d'un plan de continuité des affaires et d'un programme de gestion des dossiers.</p>	<p>Mise en œuvre d'un plan de récupération des données; un service de contrôles internes a été instauré au sein de l'entreprise pour affermir cette fonction et pour continuer d'élaborer un plan global de continuité des affaires; un programme de gestion des dossiers est maintenant mis en œuvre.</p>
<p>Bilinguisme</p> <p>Veiller à la conformité au plan d'action sur les langues officielles du gouvernement du Canada</p>	<p>Plan de formation présenté.</p> <p>Évaluation du bilinguisme de tous les gestionnaires appropriés afin de cerner les besoins de formation nécessaires.</p>	<p>Nouvelle politique en matière de langues officielles élaborée par la direction.</p> <p>Élaboration d'un plan de communication de la mise en œuvre de la politique des langues officielles à l'intention de l'ensemble des employés.</p> <p>Nouvel examen de tous les postes de l'entreprise sur le plan des exigences en matière de bilinguisme.</p> <p>Évaluation en cours des compétences et des besoins de formation aux langues officielles pour les postes désignés.</p>

Objectifs généraux 2004–2005	Objectifs de rendement	Évaluation de rendement
<p>Rendement financier Optimiser la valeur et le rendement financiers</p>	<p>Réaliser un bénéfice net avant impôts de 9,8 millions de dollars.</p> <p>Réaliser des produits de 127,5 millions de dollars.</p> <p>Atteindre des frais d'immobilisations totalisant 82,2 millions de dollars.</p>	<p>Bénéfice net avant impôts de 17,6 millions de dollars – hausse résultant de ventes de biens immobiliers non prévues au budget et de prix plus élevés de certaines ventes prévues au budget.</p> <p>Produits de 132,3 millions de dollars – hausse résultant de la vente de biens immobiliers supplémentaires.</p> <p>Frais d'immobilisations de 38,0 millions de dollars – écart résultant surtout de transferts non approuvés (10,6 millions de dollars) et de délais aux projets d'aménagement de la BFC Griesbach et de Glenlyon (27,6 millions de dollars).</p>
<p>Développement des affaires Réaliser des transferts de biens immobiliers</p>	<p>Obtenir l'approbation de cinq transferts de biens immobiliers.</p> <p>Obtenir le transfert du titre de propriété de huit biens immobiliers.</p>	<p>Aucun transfert de bien immobilier n'a été approuvé en 2004–2005.</p> <p>Aucun transfert de titre de propriété reçu (exception faite du transfert déjà prévu de 12 biens immobiliers de la Voie maritime, d'une valeur approximative de 670 000 \$).</p>
<p>Relations avec la clientèle Continuer d'améliorer la satisfaction de la clientèle</p>	<p>Cote minimum de satisfaction de la clientèle globale de 75 % pour les divisions d'exploitation.</p>	<p>La Tour CN a obtenu une cote de 82 %; les divisions immobilières n'ont pas effectué de sondages.</p>

Objectifs généraux 2004–2005	Objectifs de rendement	Évaluation de rendement
<p>Création d'un patrimoine Mettre en œuvre des initiatives patrimoniales</p>	<p>Commémorer l'histoire des anciennes BFC des projets suivants : Calgary, Griesbach et Chilliwack.</p>	<p>Commémoration du jour des Casques bleus à Calgary – inauguration de la statue du Casque bleu et du mur d'honneur.</p> <p>Inauguration de la statue de M^{me} Griesbach au Village de Griesbach, à Edmonton, dans le cadre des célébrations du centenaire d'Edmonton.</p> <p>Inauguration de la Promenade du patrimoine, à Chilliwack, en C.-B.</p>
<p>Mécénat d'entreprise et appui non financier Évaluer les possibilités de mécénat d'entreprise et procéder à une sélection</p>	<p>Dons de mécénat d'entreprise correspondant au maximum à 1 % du bénéfice net avant impôts (124 000 \$), dans le cadre de la politique de mécénat de l'entreprise.</p>	<p>Contribution de 141 805 \$ à des initiatives de mécénat d'entreprise, incluant une somme de 59 320 \$ pour jumeler les contributions des employés à Centraide.</p>

Objectifs généraux 2004–2005	Objectifs de rendement	Évaluation de rendement
<p>Milieu de travail Créer et maintenir un milieu de travail positif et sécuritaire, et reconnaître et souligner de façon pertinente le travail des employés</p>	<p>Maintenir le roulement volontaire du personnel à moins de 5 % dans les divisions immobilières.</p> <p>Appliquer le programme de santé et de sécurité au travail dans toute l'entreprise.</p> <p>Établir un programme de respect en milieu de travail.</p>	<p>Le roulement volontaire des employés atteint 3 % (y compris le siège social).</p> <p>Dernières étapes de mise en œuvre.</p> <p>Programme établi et mis en œuvre.</p>

Objectifs généraux 2004–2005	Objectifs de rendement	Évaluation de rendement
<p>Stimulation économique Promouvoir l'aménagement et la construction des sites en temps opportun, et surveiller les activités en fonction des directives de l'entreprise pour mesurer les bénéfices au-delà des dividendes</p>	<p>Accroître de 370 millions de dollars le total des immobilisations d'aménagement stimulées par la SIC et ses partenaires de projets.</p> <p>Accroître de 2 960 le total d'années-personnes d'emploi dans la construction stimulé par la SIC et ses partenaires de projets.</p> <p>Accroître de 1 170 000 pi² (108 700 m²) la superficie totale des immeubles non résidentiels construits, rénovés ou rendus à un usage productif par la SIC, ou devant être construits sur des terrains vendus.</p>	<p>Total accru de 400 millions de dollars, grâce à la construction d'unités d'habitation et d'installations industrielles et commerciales.</p> <p>Total accru de 3 200 années-personnes.</p> <p>Total accru de 3 million pi² (278 709 m²) (incluant des activités à Calgary totalisant 750 000 pi² ou 69 700 m² et non comptabilisées durant l'exercice précédent).</p>
<p>Objectifs des politiques sociales Autant que possible, contribuer au développement de logements abordables et à d'autres politiques sociales dans le cadre de chaque projet d'envergure</p>	<p>Accroître de 200 le nombre total d'unités d'habitation neuves ou rénovées résultant de projets de la SIC et de ses partenaires.</p>	<p>Construction ou rénovation de 1 000 unités d'habitation, incluant 147 unités d'habitation abordable.</p>
<p>Choisir des moyens responsables, tant écologiques que financiers, d'assainir les sites contaminés</p>	<p>Accroître de 366 000 \$ le total de l'investissement en assainissement environnemental des projets de la SIC et de ses partenaires.</p>	<p>Dépenses de 5,8 millions de dollars pour le futur assainissement environnemental du projet City Place, à Toronto.</p> <p>Investissement d'environ 700 000 \$ pour le désamiantage au projet Benny Farm.</p> <p>Investissement de 242 000 \$ pour l'enlèvement de matières dangereuses au projet Griesbach.</p>
<p>Aménagement durable Intégrer de solides principes d'aménagement durable à chaque initiative d'aménagement</p>	<p>Démontrer des approches innovatrices d'aménagement durable aux projets Garrison Green, Village de Griesbach et Garrison Crossing.</p>	<p>À Garrison Crossing : rénovation d'anciens logements militaires, protection des arbres et installation de séparateurs de sédiment et de dégraisseurs de l'eau, pour reconstituer l'aquifère municipale.</p> <p>En 2004–2005, signature d'ententes pour le projet Benny Farm, en vue de la rénovation de 78 unités d'habitation abordable auparavant non habitables.</p>
<p>Recycler ou réutiliser les déchets de démolition ou de construction</p>	<p>Éviter qu'au moins 60 % des matériaux provenant de la démolition ne soient acheminés vers les décharges.</p>	<p>Réutilisation réussie de plus de 80 % des matériaux à Benny Farm, à l'ancienne BFC Griesbach et à l'ancienne BFC Calgary.</p>

ré, générer



Garrison Crossing occupe 153 acres (61,9 hectares) à l'ancienne BFC Chilliwack, dans la vallée du Fraser. Au cœur d'un magnifique paysage montagneux, ce projet de réaménagement jouit d'un des cadres naturels les plus exceptionnels au Canada.

La collectivité a accueilli très positivement le projet de la SIC, une réaction attribuable à la volonté continue de respecter les principes de croissance intelligente et durable, de même que la décision de créer des quartiers compacts et efficaces, au lieu de contribuer au mitage suburbain.

Toute une gamme d'habitations pour tous les modes de vie

CHILLIWACK www.garrisoncrossing.ca

La volonté d'opter pour un développement durable est évidente à Garrison Crossing, où l'on procède à la restauration et à la réutilisation des anciens logements militaires de la base. Durant la première phase du projet, on a intégré 20 anciens logements militaires aux travaux, au lieu de les démolir et d'envoyer les déchets à l'enfouissement. La deuxième phase du projet englobe la construction de 40 unités et la rénovation de 32 maisons en rangée. À l'achèvement du projet, on prévoit qu'environ 50 % des 388 unités sur les lieux auront été rénovées.

On a soigneusement conservé et fini les anciens planchers en sapin et, durant les travaux de rénovation, les maisons ont été réduites à leur charpente d'origine afin de refaire à neuf la plomberie, le câblage électrique, les fenêtres, l'isolant et le bardage en fibragglo-ciment.

On a ajouté des galeries en façade et des terrasses à l'arrière, et les extérieurs ont été conçus pour s'agencer au milieu environnant.

Durant une journée portes ouvertes en octobre 2004, Garrison Crossing a invité des courtiers immobiliers à visiter les deux types de maisons témoins de la première



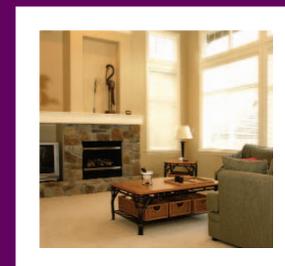
phase, les anciens logements militaires rénovés et les nouvelles maisons individuelles. Plus de 130 courtiers ont visité les maisons et ont commenté très favorablement sur la qualité du projet. Garrison Crossing a aussi organisé une inauguration officielle, afin d'inviter le public à visiter les maisons témoins. Plus

de 4 000 personnes ont participé à cet événement très réussi. À l'achèvement du projet Garrison Crossing, le projet regroupera 1 200 à 1 500 unités d'habitation incluant des maisons individuelles neuves et rénovées, des maisons en rangée neuves et rénovées, des appartements de location ou en copropriété, des résidences pour personnes âgées et des commerces de détail.

Garrison Crossing est vraiment le quartier le mieux équipé de Chilliwack et deviendra sans aucun doute un des quartiers les plus prisés de toute la vallée du Fraser.



L'équipe de Chilliwack





re vitaliser

Le réaménagement des 620 acres (250,9 hectares) de l'ancienne Caserne Griesbach, au nord d'Edmonton, présente une possibilité exceptionnelle de revitalisation de la capitale albertaine.

Aménagé en quartier invitant pour les familles, le projet du Village de Griesbach dégage l'ambiance d'un village à l'ancienne, où l'on conserve et l'on met en valeur les éléments naturels qui ont évolué au cours des 50 dernières années.

Le meilleur des deux mondes

EDMONTON www.villageatgriesbach.ca

Les travaux de construction de trois autres phases du projet ont débuté en 2004. Le projet inclut un lac et un parc, de nouveaux lots de milieu et de haut de gamme près du lac, de même qu'un secteur d'habitation incluant une résidence pour les anciens combattants.

La SIC collabore avec la Ville d'Edmonton et le ministère de la Défense nationale pour commémorer le passé militaire des lieux. En octobre 2004, le Village de Griesbach a dévoilé une magnifique statue de M^{me} Janet Griesbach, qui a joué un rôle important dans l'histoire d'Edmonton, en appuyant les familles de militaires et en travaillant aux œuvres charitables de la ville.

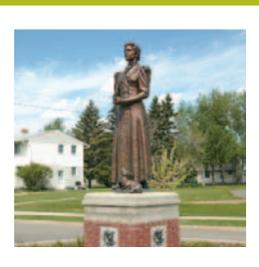
Les maisons rénovées depuis la charpente et les nouvelles maisons individuelles ou en rangée sont toutes de style traditionnel

et l'ensemble a été planifié afin de profiter des boisés urbains à maturité, des quartiers environnants, des transports publics, des terrains de jeu, des

écoles et des commerces locaux.

La SIC tient à protéger l'environnement et propose de nombreux espaces de verdure aux nouveaux résidents du Village de Griesbach.

Au lieu d'implanter cette nouvelle collectivité, puis de reconstituer les espaces de verdure, on a préféré



construire les résidences autour des parcs commémoratifs, des terrains de jeu, des plans d'eau et des sentiers. Le nouveau quartier est donc vraiment intégré au milieu naturel du site.

Le Village de Griesbach offre le meilleur des deux mondes : l'emplacement,

le paysage et le charme d'un quartier bien établi avec les espaces et les commodités qui accompagnent la construction moderne.



L'équipe de Griesbach



réaménagement



Site d'un des projets de réaménagement urbain les plus complexes et novateurs en Amérique du Nord, l'ancienne base des Forces canadiennes (BFC) Calgary est devenue un endroit prisé pour l'aménagement résidentiel, de bureaux et de commerces. L'ancienne base est maintenant un des quartiers les plus recherchés de Calgary.

Dès le début, la SIC a envisagé un quartier durable à usage mixte, empreint de respect du patrimoine. Grâce à la planification minutieuse et efficace, le rappel du passé militaire des lieux, le respect de l'écologie du site et le maintien rigoureux de l'intégrité architecturale, on réalise cette vision à l'ancienne BFC Calgary.

Célébrer le passé, envisager l'avenir

C A L G A R Y www.clccalgary.ca

Le réaménagement du site a commencé dans le secteur Garrison Woods. Dans toutes les régions du pays, beaucoup de projets d'aménagements perpétuent le mitage urbain. À Garrison Woods, la SIC a voulu créer un quartier à usages mixtes, à la fois compact et invitant pour les piétons. Dans le quartier, on dénombre 1 600 unités d'habitation et 70 000 pi² (6 500 m²) de surface commerciale.

La mise en valeur du passé militaire des lieux est un autre thème du réaménagement de l'ancienne BFC Calgary. En août 2004, en collaboration avec l'Association Canadienne des Vétérans

des Forces de Paix des Nations Unies, la SIC a dévoilé deux éléments du parc des Casques bleus du quartier Garrison Green, dans le secteur sud du projet : le mur d'honneur, où sont inscrits les noms des Casques bleus canadiens morts durant des missions de maintien de la paix des Nations Unies, et la statue du Casque bleu. Ces deux monuments saluent l'histoire du site et rendent hommage au rôle joué par les Casques bleus canadiens.

À Garrison Green, les travaux de la première phase de l'aménagement se poursuivent et la première maison a été occupée en février 2005. Cette première phase de Garrison Green regroupe plusieurs types

d'habitations, notamment des maisons individuelles et jumelées neuves ou rénovées, des appartements situés au-dessus des garages dans certaines sections, de nouvelles maisons en rangée et deux immeubles d'appartements de quatre étages, dont un destiné aux personnes âgées.



L'équipe
de Calgary



Les travaux du projet CLC Calgary se poursuivent et la dernière phase du projet, la Caserne Currie, est en voie de planification. La transformation complète de la caserne inclura plusieurs types d'habitations et une bonne partie du site

sera consacrée à des parcs et à des aires de loisirs et de divertissement. Selon les prévisions, le quartier comptera 3 000 unités résidentielles, 200 000 pi² (18 580 m²) de commerces de détail et 300 000 pi² (27 870 m²) de bureaux.

Primé à plusieurs reprises, le projet CLC Calgary est le plus important site de réaménagement répertorié au patrimoine en Alberta.



re nouveler

Dans le secteur est de Toronto, McLevin Woods est la dernière propriété aménagée sur un terrain de 1 500 acres (607 hectares) qui avait d'abord été affecté à l'aménagement en 1967.

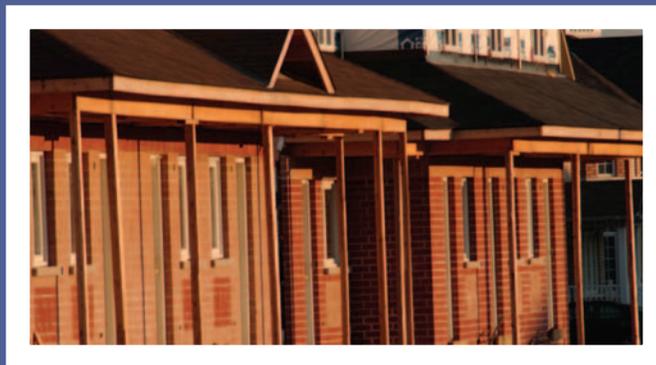
Être chez soi, rien de mieux

T O R O N T O

Le site de McLevin Woods occupe 41 acres (16,6 hectares) et comporte près de 600 unités d'habitation incluant des maisons jumelées et en rangée. La planification soignée a porté fruits et le quartier résidentiel est attrayant pour ses nombreux résidents.

Suite à des consultations poussées avec des groupes écologiques locaux et avec la Ville de Toronto, la SIC a incorporé de vastes espaces de verdure à cet aménagement. En tout, dix acres (4 hectares) du projet d'aménagement sont réservés aux espaces ouverts et aux boisés.

On retrouve aussi à McLevin Woods un tout nouvel ensemble d'habitation abordable. Habitat pour l'Humanité construit actuellement des maisons sur la dernière parcelle de terrain disponible. La SIC a mis le terrain, d'une valeur de 2,3 millions de dollars, à la disposition d'Habitat pour l'Humanité dans le cadre de l'initiative visant à mettre des biens immobiliers excédentaires



féderaux à la disposition des sans-abri, une composante de l'Initiative nationale pour les sans-abri du gouvernement du Canada.

La pénurie d'habitation abordable touche toutes les collectivités canadiennes. Dans son budget de 2005, le gouvernement du Canada a souligné le besoin d'un nouveau pacte



pour les collectivités canadiennes. McLevin Woods illustre parfaitement la volonté du gouvernement d'aider les Canadiennes et Canadiens à trouver des logements sûrs et abordables.

Ce projet démontre aussi comment la collaboration entre des ministères et sociétés d'État et des organismes sans but lucratif peut conduire à des partenariats qui apportent des solutions aux défis de toutes les régions du Canada.



L'équipe
de McLevin
Woods

ré habilitier



Dans le quartier Notre-Dame-de-Grâce de Montréal, Benny Farm est un projet de réaménagement de la SIC qui a soulevé beaucoup de discussions et de débats pendant plusieurs années. Pour débloquer le projet, la SIC a choisi de collaborer avec la collectivité dans le but de répondre aux attentes de tous les intervenants.

Le site de Benny Farm occupe des terrains de 18 acres (7,3 hectares) où se trouvait auparavant un complexe d'habitation pour les anciens combattants et leurs familles. À la fin des années 1940, l'arrivée de nombreuses familles a transformé Benny Farm en véritable collectivité. Le souvenir des premiers locataires persiste parmi les anciens combattants qui habitent toujours sur les lieux.

Le grand virage

MONTRÉAL www.bennyfarm.org

Quand la SIC a commencé à définir la vision d'un plan directeur pour la partie non aménagée du site, de nombreux groupes communautaires ont exprimé leur opinion sur la façon de procéder. Pour concilier ces opinions très diverses, la SIC a formé le groupe de travail de Benny Farm et a chargé celui-ci de fixer les objectifs d'aménagement du site.

Reprenant plusieurs de ces objectifs, le plan de réaménagement de Benny Farm répond au besoin d'habitation abordable et de services communautaires à Notre-Dame-de-Grâce, en tenant compte de la diversité sociale et en s'intéressant particulièrement aux groupes dont les besoins sont les plus pressants.

Durant l'exercice, la SIC a vendu plusieurs terrains de Benny Farm à des organismes appuyés par la Ville de Montréal, en vue de la rénovation ou de la construction de plus de 200 unités d'habitation en coopérative à but non lucratif. En octobre, le réaménagement a accueilli les premiers nouveaux locataires lors d'une émouvante cérémonie symbolique où des anciens combattants

ont remis les clés de leurs logements aux nouveaux résidents.

Une fois terminé, le projet Benny Farm regroupera près de 550 unités d'habitation abordable destinées à la location et à l'accès à la propriété, pour les familles, les personnes âgées et les jeunes mères.

Le réaménagement de Benny Farm bat son plein et la construction progresse rapidement. En collaborant avec les paliers municipal, provincial et fédéral, de même qu'avec des organismes communautaires, la SIC a transformé un lieu controversé en projet viable, insufflant un

nouvel élan à un projet auparavant bloqué. Autrefois un quartier où habitaient les anciens combattants et leurs familles, puis complexe d'habitation pour les anciens combattants âgés et, enfin, nouveau quartier familial mettant en valeur l'habitation intergénérationnelle – Benny Farm a franchi un grand virage.



L'équipe de Benny Farm



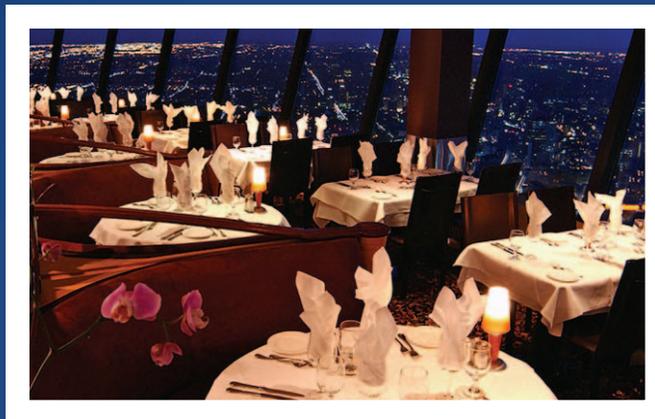
Tour nationale du Canada www.cntower.ca

Point de repère du ciel torontois et fier symbole des réalisations canadiennes, la Tour nationale du Canada (Tour CN) est la grande attraction touristique à Toronto. Triomphe de l'architecture canadienne, cette merveille du monde moderne continue de servir d'important centre de télécommunications, de centre de restauration et de divertissement de première classe et d'attraction incontournable pour les visiteurs de passage à Toronto.

En janvier 2004, la SIC a de nouveau assumé la responsabilité de la gestion de la Tour CN. Au terme du premier exercice complet sous la gestion de la SIC, la Tour CN a :

- comprimé les frais généraux et administratifs de près d'un million de dollars par rapport aux prévisions, grâce à des économies réalisées aux services de commercialisation, d'affaires publiques et de traiteur;
- accueilli un nombre accru de visiteurs, soit 1 530 112 personnes;
- réalisé une hausse de 38 % de la marge brute des produits de 6 millions de dollars de la boutique;
- augmenté les produits globaux de 1,5 million de dollars par rapport aux prévisions; et
- dépassé de 1,6 million de dollars les prévisions de produits des ventes d'aliments et boissons.

En 2004, la ville de Toronto a misé sur la redynamisation du secteur touristique. Certains problèmes persistants ont continué d'avoir des répercussions négatives sur le nombre de visiteurs américains à Toronto. D'autre part, on a enregistré une hausse du nombre de visiteurs étrangers (autres que les Américains) et de groupes touristiques. La Tour CN a conservé sa place parmi les leaders de l'industrie touristique et son taux de fréquentation a augmenté de 29 % par rapport à l'exercice précédent.



Le Restaurant 360

classé Distinguished Restaurant of North America (DiRONA)

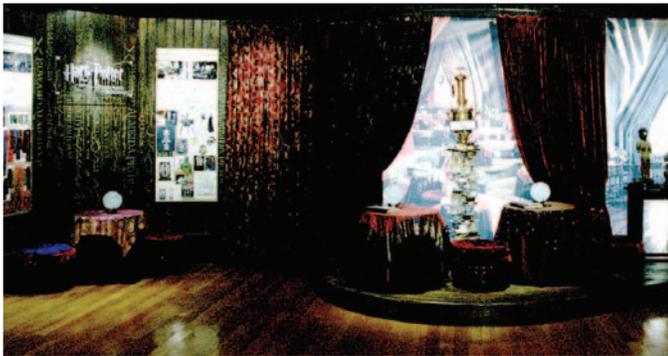
La Tour CN a révisé ses stratégies de commercialisation et de vente afin de capturer une plus grande portion du marché local et national. La restructuration de l'équipe de vente a mis l'accent sur la spécialisation, incluant la création d'une équipe de vente spécialisée en restauration et événements spéciaux. Ces deux initiatives à long terme ont immédiatement affiché des gains, surtout auprès du secteur de l'accueil.

L'industrie touristique torontoise s'efforce toujours de revenir aux niveaux précédant les événements de 2003. La Tour CN a choisi des solutions novatrices en formant des partenariats et en profitant de possibilités de rafraîchir son image. Elle participe donc au forfait CityPass®, qui offre une série de billets pour les attractions les plus courues à Toronto, lancé en avril 2004 avec la Tour CN comme attraction vedette. Durant la première année, les ventes ont dépassé de 37 % les résultats prévus.

À l'automne 2004, en collaboration avec Tourisme Toronto et avec la Société de Partenariat ontarien de marketing touristique (SPOMT), la Tour CN a accueilli une exposition intitulée *La vie secrète des décors : les décorateurs entrent en scène*. Organisée par l'Academy of Motion Picture Arts and Sciences, l'exposition a été parrainée par la revue *Architectural Digest*, en collaboration avec Tourisme Toronto, SPOMT et la Tour CN. Toronto a été la seule étape canadienne de l'exposition et la Tour CN, le site exclusif de l'exposition au Canada. Célébrant l'art contemporain de la décoration de plateau, l'exposition mettait en vedette les décors interactifs de cinéma de sept récents grands succès de l'écran. Dévoilant les secrets des coulisses, l'exposition comportait des séquences filmées, des maquettes et des photos, de même que des interviews avec des décorateurs de plateau.

Durant les quatre mois de l'exposition, l'exposition a rehaussé la renommée de la Tour CN et son taux de fréquentation. Cette dernière a en effet enregistré une hausse globale de 11 % du taux de fréquentation et a accueilli plus de 43 000 visiteurs venus spécialement pour l'exposition.

Dans le cadre de programmes de gestion des locaux, on a entrepris des travaux de rénovation de la signalisation thématique et directionnelle du grand hall, en plus d'ajouter un nouveau guichet réservé aux groupes afin d'améliorer l'accueil et la satisfaction de la clientèle. De nouvelles salles de réception et de réunion, de même que la rationalisation des locaux d'attraction à la base de la Tour CN produiront de nouvelles sources de revenus au cours des exercices à venir.



Harry Potter et le prisonnier d'Azkaban

La vie secrète des décors : les décorateurs entrent en scène
Décoratrice : Stephenie McMillan



Le Chat dans le chapeau

La vie secrète des décors : les décorateurs entrent en scène
Décoratrice : Anne Kuljian

Réalisations de l'exercice

La SIC a obtenu les résultats suivants durant l'exercice 2004–2005 :

Résultats financiers

- Bénéfice net avant impôts de 17,6 millions de dollars, soit 79 % de plus que prévu.
- Produit brut des ventes immobilières de 19,7 millions de dollars, soit 6,2 millions de dollars de plus que prévu.

Faits saillants de l'exploitation

- Vente du terrain George Derby à Burnaby, en Colombie-Britannique.
- Ouverture du centre de ventes et des maisons témoins du projet Garrison Crossing de Chilliwack, en Colombie-Britannique.

- Dévoilement de la statue de M^{me} Janet Griesbach, lors d'une fin de semaine de célébrations à Griesbach à l'occasion du premier anniversaire de l'inauguration du **Village de Griesbach**, du 50^e anniversaire de l'école Major-Général Griesbach et des célébrations du centenaire de la Ville d'Edmonton, au projet d'aménagement du **Village de Griesbach**, à Edmonton, en Alberta.
- Deuxième cérémonie annuelle du Jour des Casques bleus et inauguration de deux monuments permanents, la statue du Casque bleu et le mur d'honneur en granit arborant les noms des Casques bleus canadiens morts durant des missions de maintien de la paix, à l'ancienne **BFC Calgary**, en Alberta.
- Au site du projet **McLevin Woods** de la SIC, construction d'un projet exceptionnel d'Habitat pour l'Humanité à Toronto, le plus grand projet d'Habitat pour l'Humanité au Canada.



Calgary

Pour commémorer le Jour des Casques bleus, la SIC a inauguré le mur d'honneur, où sont inscrits les noms des Casques bleus canadiens morts durant des missions de maintien de la paix des Nations Unies, et la statue du Casque bleu.



Chilliwack

Le public est venu visiter les maisons témoins du projet Garrison Crossing de la SIC.

45,2 \$ millions

flux de trésorerie avant distributions

10,6 \$ millions

distributions à l'actionnaire de 2004–2005

17,6 \$ millions

bénéfice net avant impôts

- Organisation de la journée de nettoyage du ruisseau Sawmill, à la propriété du chemin Lester, à Ottawa, en collaboration avec la Ville d'Ottawa et l'Office de protection de la nature de la vallée Rideau.
- Cérémonie d'accueil des centaines de nouveaux résidents du complexe **Benny Farm**, à Montréal.
- Vente de l'immeuble du 685 Cathcart, au centre-ville de Montréal, suite à des rénovations complètes de l'immeuble et à un programme poussé de commercialisation.

Prix

Les projets de la SIC ont remporté les prix suivants durant l'exercice :

- Prix GLOBE d'excellence environnementale, décerné par la Globe Foundation of Canada et le quotidien *Globe and Mail* pour l'excellence en aménagement de friche industrielle au projet des anciens terrains ferroviaires de Moncton.

- Certificat d'excellence immobilière pour l'immeuble du 277 rue Front Ouest, à Toronto, décerné par la Building Owners and Managers Association.

Jusqu'ici, les activités de l'entreprise et les prévisions de vente de propriétés ont engendré les avantages suivants pour les collectivités et les contribuables canadiens :

- 4,1 milliards de dollars d'investissement en aménagement;
- 32 600 années-personnes d'emploi direct de la construction;
- 57,5 millions de dollars d'investissement en assainissement environnemental;
- 20 200 unités d'habitation neuves ou rénovées;
- 700 nouvelles unités d'habitation abordable; et
- 14 000 000 pi² (1 300 600 m²) de construction non résidentielle.



Benny Farm

Gérald Tremblay, le maire de Montréal, souhaite la bienvenue aux nouveaux locataires de Benny Farm.



Edmonton

Dans le cadre des célébrations du centenaire d'Edmonton, la SIC a organisé une cérémonie en l'honneur de militaires bien connus de la ville.

Rapport de gestion

13 mai 2005

Le rapport de gestion suivant doit être lu de concert avec les états financiers consolidés du présent rapport annuel.

La Société immobilière du Canada limitée (SICL) réalise son mandat sur le plan des orientations par l'entremise de sa principale filiale en propriété exclusive, la Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC). Ce mandat consiste à « veiller à la cession ordonnée et commerciale de certains biens immobiliers stratégiques fédéraux en vue d'en optimiser la valeur pour les contribuables canadiens, de même que détenir certains biens immobiliers » et a été approuvé par le gouvernement du Canada (le gouvernement) à la reprise des activités de l'entreprise, en 1995.

Les opérations immobilières sont réalisées par la SIC et consolidées avec la SICL. Les résultats financiers présentés dans cette section seront décrits du point de vue de la SIC, même s'ils sont identiques à ceux de la SICL pour l'exercice 2004–2005.

En janvier 2004, la SIC a repris la direction de l'exploitation de la [Tour nationale du Canada \(la Tour CN\)](#), un grand centre touristique et de communications. La SICL détient deux autres filiales en propriété exclusive, Parc Downsview Park Inc. et la Société du Vieux-Port de Montréal inc. Ces deux filiales présentent leurs résultats indépendamment au Parlement à titre de sociétés d'État réputées mères par l'entremise du ministre d'État (Infrastructure et Collectivités). Leurs résultats sont donc exclus de ceux de la SICL.

Tableau d'évaluation équilibrée

La SICL continue d'employer un [tableau d'évaluation équilibrée](#) pour établir des objectifs, surveiller et gérer le rendement et présenter les résultats en fonction de cinq catégories ciblées : [communauté/héritage](#), [affaires/finances](#), [ressources humaines](#), [intérêts municipaux/provinciaux](#) et [actionnaire/conseil d'administration](#). Ces catégories correspondent aux intérêts des cinq principaux groupes d'intervenants de la SICL. Les résultats clés ciblés englobent des intérêts financiers et non financiers, équilibrant ainsi les intérêts jugés importants par la SICL et ses intervenants. Les cinq résultats clés ciblés du tableau d'évaluation sont résumés aux pages 10 à 13.

28	Rapport de gestion	40	Rapport des vérificateurs	42	Bilan consolidé	54	Équipe de haute direction
39	Responsabilité de la direction pour la présentation de l'information financière	41	État consolidé des résultats et des bénéfices non répartis	43	État consolidé des flux de trésorerie	55	Bureaux de la SIC
				44	Notes aux états financiers consolidés		

Gouvernance

Durant l'exercice 2003–2004, la SICL a entrepris la première étape de l'attestation de ses états financiers par le président et premier dirigeant et par le vice-président, Finance et chef des services financiers. De nombreuses entreprises commencent à envisager l'étape suivante, l'attestation des contrôles financiers. La SICL suivra de très près cette évolution afin de mieux juger des méthodes à adopter.

À titre d'initiative de gouvernance judicieuse et conformément au principe de responsabilité sociale de l'entreprise (RSE), la SIC a effectué un « bilan social » pilote de son rendement dans des domaines non financiers par rapport aux meilleures pratiques. Ce bilan social a été réalisé par un tiers. Les conclusions du bilan ont été très positives et la SIC se penchera sur un certain nombre de recommandations afin d'améliorer davantage son programme de RSE.

Le conseil d'administration de la SICL est composé d'un président et de six administrateurs, qui ne font pas partie du groupe de la direction et qui sont nommés par le gouverneur en conseil (un siège est actuellement vacant). Au cours de l'exercice, les membres ont participé à sept réunions du conseil.

Fixée par le gouverneur en conseil, la rémunération du président du conseil et des administrateurs consiste en honoraires annuels de 9 400 \$ pour le président du conseil et de 4 500 \$ pour les administrateurs, de même que d'honoraires forfaitaires quotidiens de 375 \$ pour le président et les administrateurs, et de 250 \$ pour les téléconférences.

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2005 (exercice 05), les frais du conseil incluant les frais de déplacements, de conférence et de séminaires, d'assurance responsabilité, les honoraires annuels et les honoraires forfaitaires ont totalisé 346 000 \$, soit 26 000 \$ de moins que pour l'exercice 04, un fléchissement découlant du siège vacant et d'épargnes en assurances.

Résultats d'exploitation

En millions de dollars	31 mars 05	Budget	31 mars 04
Ventes immobilières	59,3 \$	54,8 \$	51,5 \$
Attractions, aliments et boissons et autres produits de la Tour CN	51,3	49,8	5,0
Produits bruts	132,3	127,5	82,7
Frais généraux et administratifs*	19,5	18,6	13,4
Bénéfice net avant impôts	17,6	9,8	12,4
Flux de trésorerie avant remboursement d'effets à payer et dividendes	45,2	(32,8)	1,6

* Résultant du reclassement des charges de la Tour CN prévues au budget.

Pour l'exercice 05, la SICL a réalisé des produits de 132,3 millions de dollars, un bénéfice de 17,6 millions de dollars avant impôts et a généré des liquidités de 45,2 millions de dollars avant distributions au gouvernement, sous forme de remboursements d'effets à payer et de dividendes. L'exploitation de la Tour CN a généré un bénéfice avant impôts de 11,1 millions de dollars et les activités immobilières ont généré un bénéfice avant impôts de 6,5 millions de dollars.

Le total des produits a dépassé les prévisions de 4,8 millions de dollars, une hausse résultant surtout des ventes immobilières accrues de 4,5 millions de dollars et de la hausse de 1,5 million de dollars des produits des attractions, aliments et boissons et autres revenus de la Tour CN. Ce résultat est en partie compensé par la baisse des produits de location. Les produits totaux de 132,3 millions de dollars représentent une augmentation de 49,6 millions par rapport à l'exercice terminé le 31 mars 2004 (exercice 04).

Ce résultat reflète les résultats d'exploitation de la totalité de l'exercice 05 pour la Tour CN par rapport à ceux d'un seul trimestre de l'exercice 04 (46,3 millions de dollars), de même qu'à des ventes immobilières accrues de 7,8 millions de dollars compensées par la baisse des produits de location.

Les ventes immobilières de l'exercice 04 précédent ont été les plus faibles depuis la reprise des activités de la SICL. Malgré les résultats à la hausse du dernier exercice, on prévoit pour ces ventes un nouveau ralentissement à 50,5 millions de dollars pour le prochain exercice.

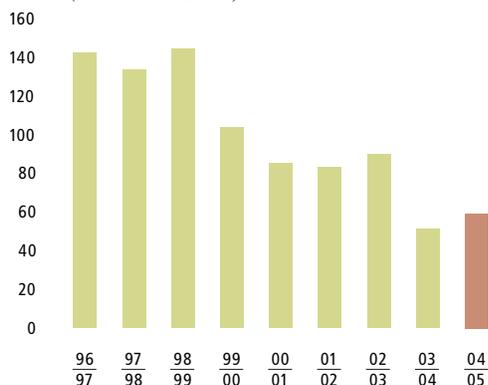
Les charges de l'exercice 05 incluent une provision pour assainissement environnemental de 5,8 millions de dollars. En 1988, la SIC s'est engagée à financer une portion des frais d'assainissement environnemental dans le cadre de la vente des terrains de City Place. Durant les exercices précédents, la SIC a comptabilisé 14,0 millions de dollars pour sa meilleure estimation de sa part des coûts d'assainissement. La SIC et Concord Adex ont conclu une entente de remboursement de cette créance à long terme et du règlement des coûts environnementaux. La SIC s'est entièrement acquittée de son obligation à cet égard.

Les frais généraux et administratifs ont augmenté de 6,1 millions de dollars par rapport à l'exercice précédent, résultant surtout des frais supplémentaires d'exploitation de la Tour CN pour l'exercice complet par rapport à ceux d'un seul trimestre l'an dernier. Pour la division immobilière, les frais généraux et administratifs ont seulement augmenté de 1 % par rapport à l'exercice précédent et ont été inférieurs de 2,4 millions de dollars aux prévisions budgétaires, reflétant la volonté continue d'améliorer l'efficacité et la rentabilité de l'exploitation.

La SICL est assujettie à l'impôt fédéral et à certains impôts provinciaux aux taux d'imposition s'appliquant aux sociétés. Pour l'exercice 05, la charge d'impôts sur les bénéfices de 4,3 millions de dollars représente un taux d'imposition effectif de 25 % du bénéfice avant impôts, qui découle du traitement fiscal de la tranche non imposable des gains en capital et du fait que le bénéfice de la SICL n'est pas imposable en Ontario et en Alberta. La charge d'impôts de l'exercice 04 reflète une réduction significative de la provision pour impôts liée au changement de statut de la SIC, auparavant exonérée d'impôts, et désormais assujettie à l'impôt fédéral sur les bénéfices et à l'impôt sur le capital. Cette provision a été substantiellement réduite suite à la conclusion par l'Agence du revenu du Canada (ARC) d'une vérification des années d'imposition 1999 à 2002 portant sur l'évaluation des biens immobiliers de la SIC au moment de la modification du statut, sans proposer d'ajustement.

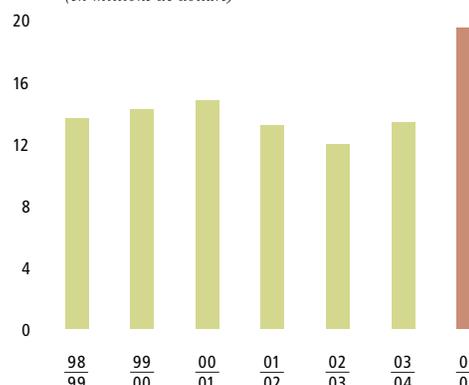
CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL

(en millions de dollars)



FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS

(en millions de dollars)



Exploitation immobilière

En millions de dollars, sauf indication contraire

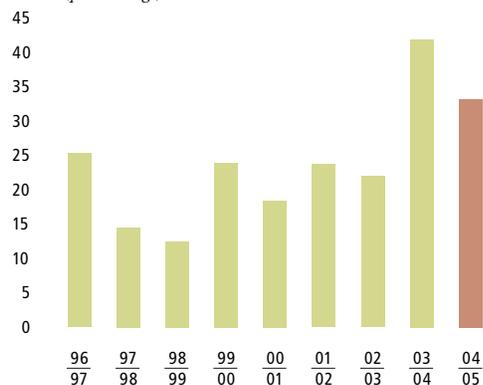
	31 mars 05	Budget	31 mars 04
Ventes de propriétés	59,3 \$	54,8 \$	51,5 \$
Gain net tiré des ventes immobilières	19,7	13,5	21,6
Marge brute sur les ventes immobilières (pourcentage)	33,2 %	24,6 %	41,9 %
Dépenses affectées aux propriétés	35,8	77,9	40,6

Le gain net tiré des ventes immobilières a été inférieur de 1,9 million de dollars à celui de l'exercice précédent. Malgré la hausse de 7,8 millions de dollars des ventes immobilières par rapport à l'an dernier, ces ventes sont nettement inférieures à la moyenne annuelle 73,9 millions de dollars de la période quinquennale. La marge brute des ventes immobilières a fléchi, passant de 41,9 % à 33,2 %. L'an dernier, la marge brute a été la plus élevée depuis la reprise des activités de l'entreprise et incluait un ajustement pour les coûts des ventes de la BFC Calgary durant l'exercice précédent. Exception faite de la BFC Calgary, la marge brute a atteint 34,2 %. La hausse de la marge brute, par rapport à la moyenne annuelle de 24,4 % pendant la période quinquennale, reflète la valorisation des sites en voie d'aménagement. Auparavant, la SIC ne poussait pas aussi loin la démarche de réaménagement avant de commercialiser les sites; elle détenait les biens immobiliers moins longtemps, mais en tirait une marge brute moins élevée lors de leur vente. À l'heure actuelle, la SIC viabilise les sites et investit davantage en immobilisations, une approche qui nécessite des échéances prolongées avant la commercialisation des biens immobiliers mais qui produit des prix plus élevés et des marges plus intéressantes.

Les ventes immobilières ont dépassé les prévisions budgétaires de 4,5 millions de dollars et les gains nets de 6,2 millions de dollars. La hausse des ventes et de la marge brute des ventes immobilières résulte surtout de la vente d'un édifice à bureaux au 685 Cathcart (Montréal) et de celle du site George Derby (Burnaby). La région de l'Ouest du Canada a conclu la majorité des ventes (76 %) par rapport à 49 % l'an dernier. À moins de l'influx de transferts dans l'Est du Canada, cette tendance se poursuivra probablement car la plupart des aménagements de la SIC se trouvent dans l'Ouest.

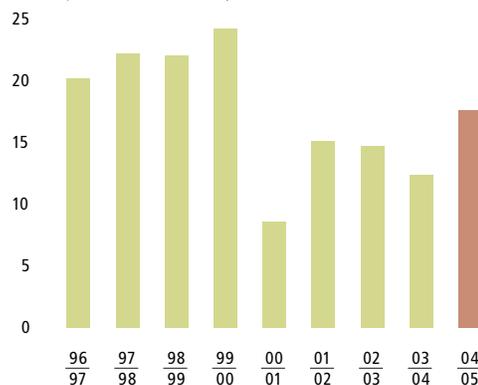
PRODUIT BRUT DES VENTES

(pourcentage)



BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS

(en millions de dollars)



Pour l'exercice 05, les ventes immobilières ont totalisé 59,3 millions de dollars, par rapport à une moyenne de 82,8 millions de dollars au 31 mars des exercices de la période quinquennale de 1999 à 2004. Le fléchissement du chiffre d'affaires illustre les délais requis pour viabiliser et vendre les nouveaux biens immobiliers transférés par le gouvernement en vue de regarnir le portefeuille de biens immobiliers vendus par la SIC.

Pour l'exercice 05, l'entreprise s'était fixé l'objectif d'obtenir l'approbation de cinq transferts de propriétés du Conseil du Trésor et l'obtention du titre de huit propriétés. En l'absence de tout transfert immobilier depuis l'an dernier, le portefeuille immobilier de la SIC a diminué, exception faite de certaines propriétés de la Voie maritime qui faisaient partie d'un portefeuille important déjà approuvé en 2002.

Les dépenses en immobilisations excluant la Tour CN sont inférieures de 42,1 millions de dollars aux prévisions car celles-ci incluaient 23,0 millions de dollars pour un centre commercial à la BFC Griesbach, dont la construction est retardée jusqu'à la signature d'un locataire d'envergure. Les transferts immobiliers retardés ont fait fléchir les dépenses de 13,3 millions de dollars et, au parc commercial Glenlyon, la construction retardée d'un immeuble a causé une réduction de 4,1 millions de dollars.

Exploitation de la Tour CN

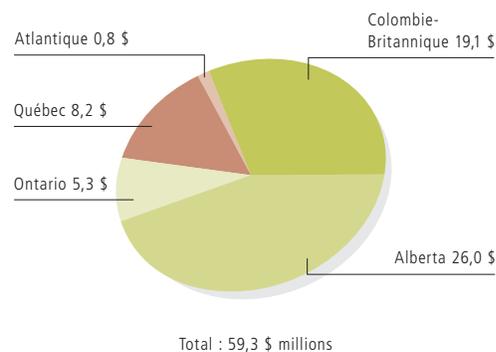
En millions de dollars, sauf indication contraire	31 mars 05	Budget	31 mars 04*
Produits	51,3 \$	49,8 \$	37,5 \$
Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements	17,0	15,1	9,9
Bénéfice net avant impôts	11,0	8,2	6,2
Fréquentation (en millions de personnes)	1,5	1,4	1,2
Dépenses moyennes par visiteur (en dollars)	32,07	32,71	29,76

* Résultats de l'exercice entier, incluant la période sous la direction de TrizecHahn.

Durant cet exercice, la Tour CN a rétabli son taux de fréquentation, obtenant des produits et un bénéfice net supérieurs à l'exercice précédent et au budget. Le taux de fréquentation atteint 85 % des niveaux précédant les attentats du 11 septembre et l'épidémie

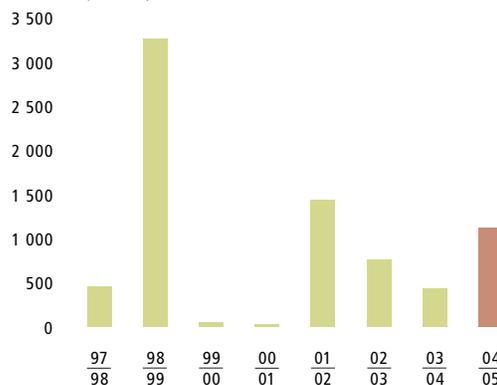
VENTES DE PROPRIÉTÉS PAR RÉGION

(en millions de dollars)



TRANSFERTS IMMOBILIERS ANNUELS

(en acres)



de SRAS. Le nombre de visiteurs venant d'Europe et d'Asie est revenu aux niveaux précédents, ce qui n'est pas le cas pour les visiteurs américains. La fréquentation de la tour CN est directement liée au nombre de touristes de passage à Toronto.

Les efforts de vente à la Tour CN ont amélioré les résultats nets et chaque visiteur a dépensé en moyenne 2,31 \$ de plus, une hausse de 8 %. La Tour CN s'efforce de stimuler le taux de fréquentation de la basse saison, de novembre à avril. Durant la saison touristique, de mai à octobre, la Tour CN fonctionne presque à capacité maximale. Les visiteurs de la basse saison viennent de la région environnante et constituent un marché qui diffère du marché touristique. Durant l'exercice 05, la Tour CN a atteint son objectif, qui consistait à attirer 390 000 visiteurs durant la basse saison, soit une hausse de 9 % par rapport à l'exercice précédent.

Biens immobiliers

L'actif immobilier de la SIC se divise en trois catégories : les biens immobiliers productifs, les biens immobiliers en voie d'aménagement et les terrains destinés à l'aménagement ou à la vente.

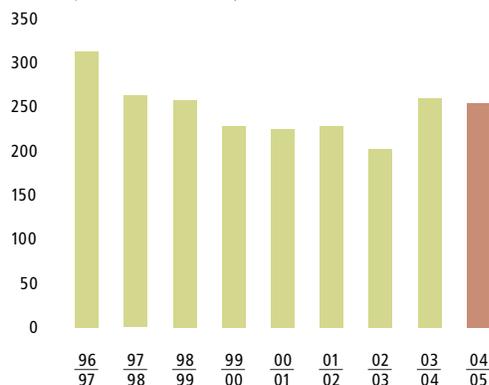
En millions de dollars	31 mars 05	31 mars 04
Bien immobiliers productifs	122,4 \$	129,5 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	100,2	94,2
Terrains destinés à l'aménagement ou à la vente	32,2	34,1

Au 31 mars 2005, la SIC détenait cinq biens immobiliers de location d'une valeur comptable de 122,4 millions de dollars, par rapport à six biens immobiliers d'une valeur comptable de 129,5 millions de dollars au 31 mars 2004. La Tour CN, à Toronto, est le principal bien immobilier de la SIC. Cette dernière compte conserver la propriété anciennement louée à un tiers jusqu'au 28 janvier 2004. Les biens immobiliers productifs de la SIC incluent un centre commercial à Edmonton, un immeuble de bureaux et des installations de recherche à Burnaby et un stationnement à Toronto.

Durant l'exercice, l'édifice à bureaux du 685 Cathcart, à Montréal, a été vendu. La SIC gère également deux autres biens immobiliers productifs, un complexe comprenant un édifice à bureaux et un hôtel à Toronto pour une caisse de retraite, de même qu'un complexe résidentiel à Montréal, en collaboration avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

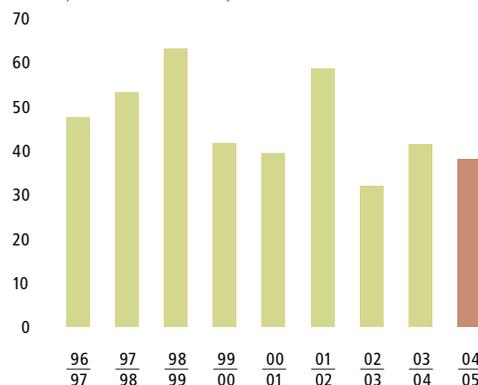
PORTFEUILLE IMMOBILIER

(en millions de dollars)



DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS

(en millions de dollars)



La catégorie des biens immobiliers en voie d'aménagement comporte six propriétés totalisant approximativement 1 124 acres (454,9 hectares), d'une valeur comptable de 100,2 millions de dollars, soit 6,2 millions de dollars de plus qu'au 31 mars 2004. Les sites en cours d'aménagement incluent le parc commercial Glenlyon à Burnaby, les anciennes bases militaires de Chilliwack, en Colombie-Britannique et de Calgary et Edmonton, en Alberta, ainsi qu'un projet résidentiel à Ottawa, en Ontario. Afin de réduire les risques et sa vulnérabilité, la SIC trouve actuellement des locataires ou des acheteurs pour ses immeubles avant même d'en entreprendre la construction.

Environ 25 propriétés situées à travers le Canada et totalisant 2 409 acres (974,9 hectares) composent le portefeuille de terrains détenus pour l'aménagement ou la vente. Au 31 mars 2005, la valeur comptable des terrains de cette catégorie atteignait 32,2 millions de dollars, soit 1,9 millions de moins que la valeur comptable au 31 mars 2004.

Durant l'exercice 05, la SIC a affecté 38,0 millions de dollars à la construction, à la viabilisation, à l'assainissement environnemental et à d'autres investissements relatifs à ses divers biens immobiliers.

Flux de trésorerie

Les liquidités découlant des activités d'exploitation de l'exercice 05 s'élèvent à 45,3 millions de dollars, une hausse de 36,1 millions de dollars par rapport aux 9,2 millions générés durant l'exercice 04. Cette hausse résulte surtout de la conclusion de l'entente avec Concord Adex concernant City Place, selon laquelle Concord Adex a remboursé à l'avance son prêt hypothécaire de 34,2 millions de dollars, déduction faite du règlement de 12,8 millions de dollars pour le passif environnemental de la SIC.

Les liquidités affectées aux activités de financement de l'exercice 05 totalisent 14,3 millions de dollars, somme correspondant au remboursement de 5,6 millions de dollars d'effets à payer au gouvernement et à un dividende de 5,0 millions de dollars versé au gouvernement, de même qu'au remboursement d'une obligation hypothécaire de 3,7 millions de dollars. Pour l'exercice 04, le remboursement d'effets à payer au gouvernement et à ses affiliés a totalisé 19,7 millions de dollars.

Les liquidités découlant des activités d'investissements de l'exercice 05 s'élèvent à 3,5 millions de dollars, soit 41,4 millions de dollars de plus que pour l'exercice 04, écart qui découle surtout du rachat de l'intérêt à bail de la Tour CN pour la somme de 35,6 millions de dollars durant l'exercice 04.

Situation financière et liquidités

Le 27 janvier 2004, la SIC a émis une obligation de première hypothèque de 47,0 millions de dollars à 5,37 %, entièrement amortie en dix ans et garantie par la SIC, par l'entremise de son bien immobilier, la Tour CN. Au 31 mars 2005, le solde de l'obligation hypothécaire était de 43,3 millions de dollars. Le 8 mars 2005, Dominion Bond Rating Service Limited a attribué à la Tour CN une cote «A» à tendance stable se rapportant à l'obligation hypothécaire.

Au 31 mars 2005, la SIC détenait une encaisse et des placements à court terme totalisant 57,7 millions de dollars. La SIC disposait en outre d'une marge de crédit de 50,0 millions de dollars auprès d'une banque à charte canadienne, cette marge étant utilisée présentement pour des lettres de crédit totalisant 16,6 millions de dollars.

Au 31 mars 2005, la SIC détenait 29,2 millions de dollars d'effets à payer au gouvernement. Ces effets à payer sont des obligations non garanties remboursables à la première des dates suivantes : leur date d'échéance ou les dates de réalisation du produit net de la vente des biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis. La SIC prévoit verser les produits des ventes avant la date d'échéance des effets à payer. Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2006, la SIC prévoit rembourser 0,3 million de dollars d'effets à payer. Au cours des cinq prochaines années, la SIC prévoit rembourser 8,7 millions de dollars d'effets à payer.

Durant l'exercice 06, la SIC affectera environ 57,8 millions de dollars à ses biens immobiliers actuels et à de nouvelles propriétés pour les travaux de construction, de viabilité, d'assainissement environnemental et, en général, de préparation à la vente des terrains. Des dépenses majeures sont prévues aux anciennes bases militaires de Calgary, Chilliwack et Edmonton.

Selon la politique de dividende de la SIC, le dividende versé correspond au solde de trésorerie à la clôture de l'exercice, déduction faite des fonds de roulement requis pour les trois exercices suivants.

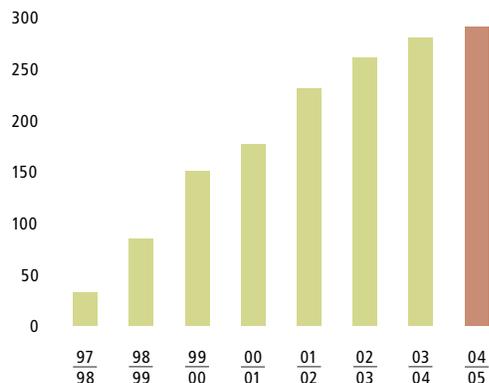
Compte tenu du niveau actuel de l'encaisse, des placements à court terme et de la marge de crédit bancaire, la SIC estime être en mesure de financer tous les besoins en liquidités et les dépenses en immobilisations prévus pour l'exercice en cours. De plus, les ventes déjà conclues ou à conclure dans le cours normal des activités occasionneront des rentrées de fonds qui devraient permettre à l'entreprise de suffire à ses besoins et de procéder à une distribution à son actionnaire.

Risques et incertitudes

Grâce à sa filiale, la SIC, la SICL gère et cède des biens immobiliers stratégiques au nom du gouvernement, pour en réaliser une valeur optimale. Cette valeur optimale englobe la réalisation de la valeur financière, la stimulation économique et la contribution à la qualité de la vie dans les collectivités où la SIC exerce ses activités. Les activités de la SIC ont respecté ce mandat durant l'exercice 05.

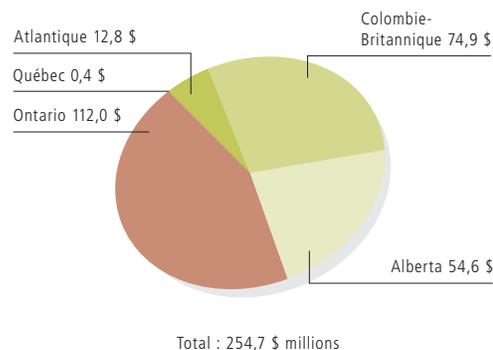
DISTRIBUTION CUMULATIVE DISPONIBLE POUR L'ACTIONNAIRE

(en millions de dollars)



VENTILATION DES PROPRIÉTÉS PAR RÉGION SELON LEUR VALEUR COMPTABLE

(en millions de dollars)



La SIC a adopté une approche dynamique en vue de définir, d'éliminer ou de gérer ses risques d'affaires et d'exploitation. Le comité de gestion des risques est chargé de dépister et d'évaluer les principaux risques auxquels l'entreprise doit faire face, puis d'agir afin d'éliminer les risques dans la mesure du possible ou, lorsque leur élimination n'est pas possible, de les atténuer, de les gérer et d'obtenir une protection d'assurance pertinente. En 2004, l'entreprise a créé le poste de directeur des contrôles internes, chargé de formuler et d'appuyer la gestion des risques des unités commerciales. Le directeur responsable gère la vérification interne, la gestion des risques et le portefeuille d'assurance de l'entreprise. L'entreprise a lancé une démarche d'évaluation des risques les plus importants et analyse les risques d'affaires et stratégiques, financiers, d'exploitation et de réputation, de même que les processus employés par la direction pour établir l'information financière. L'entreprise prépare actuellement un registre des risques afin d'évaluer adéquatement et de surveiller les principaux risques auxquels elle est exposée.

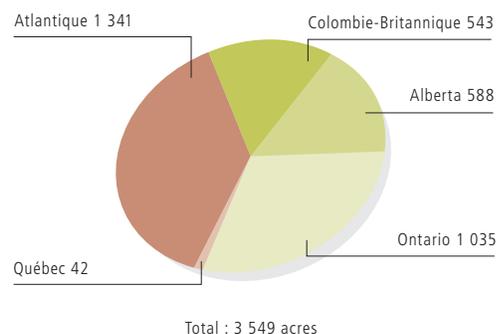
Suite à un examen approfondi du portefeuille d'assurance global de la SIC incluant l'analyse de l'envergure des risques immobiliers et de la responsabilité civile, l'entreprise a révisé son portefeuille d'assurance afin de consolider les programmes potentiellement duplicatifs de divers biens immobiliers de la SIC, du Palais des congrès du Toronto métropolitain et de la Tour CN. Suite à cette analyse, l'entreprise a réalisé des économies d'un peu moins d'un million de dollars, en plus d'obtenir une protection d'assurance élargie, qui convient davantage à ses besoins commerciaux et à son actif immobilier.

En ce qui a trait à l'architecture de la gestion des risques, le service des contrôles internes a rédigé une charte qui établit officiellement les fonctions des contrôles internes et de la vérification à la SIC, et qui autorise l'accès aux dossiers, fichiers, employés et biens immobiliers à des fins de vérification. De plus, une politique de gestion des risques a été rédigée afin de préciser le cadre de mise en œuvre de la stratégie de gestion des risques de l'entreprise. La politique de gestion des risques précise la portée, les processus, les rôles et les responsabilités de la direction en matière de gestion des risques à la SIC.

Au cours de l'exercice, des terrains d'une superficie de 1 126 acres (455,7 hectares) du portefeuille de la Voie maritime ont été transférés à la SIC. Au 31 mars 2005, la SIC disposait d'un portefeuille de terrains d'une superficie totalisant environ 3 550 acres

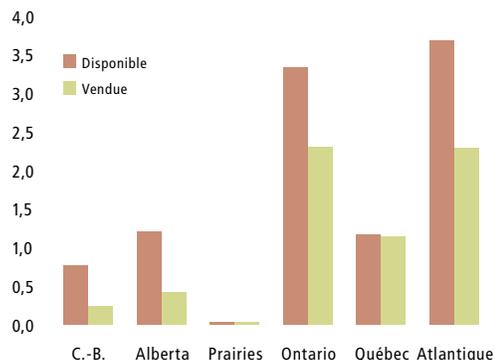
VENTILATION DES PROPRIÉTÉS PAR RÉGION SELON LEUR SUPERFICIE

(en acres)



SUPERFICIE, DEPUIS LA REPRISE DES ACTIVITÉS

(en milliers d'acres)



(1 436,6 hectares). Le Secrétariat du Conseil du Trésor a auparavant approuvé d'autres transferts totalisant 1 274 acres (515,6 hectares), dont le portefeuille de la Voie maritime, qui consiste en 33 propriétés totalisant 686 acres (277,6 hectares) additionnels. La SIC est actuellement en pourparlers avec les ministères et organismes gouvernementaux au sujet du transfert de 919 acres (371,9 hectares) supplémentaires. Les approbations ou négociations de transferts portent sur des propriétés dont la majorité, soit 64 %, se trouvent dans la région de l'Est, où le portefeuille immobilier est particulièrement dégarni. En raison de l'envergure considérable de bon nombre de propriétés dont le transfert est à l'étude, soit de 200 à 1 200 acres (81 à 485 hectares), les travaux de planification, d'aménagement et de réintégration dans les communautés locales s'échelonnent sur plusieurs années. Cette situation peut exposer la SIC à des fluctuations dans les marchés immobiliers locaux et peut affecter la demande, mais permet toutefois à la SIC d'attendre la reprise des marchés immobiliers locaux car l'entreprise dispose de propriétés dans toutes les régions du pays.

Dans tout le Canada, mais surtout en Colombie-Britannique, les terrains de la SIC et les transferts possibles de nouveaux biens immobiliers du gouvernement sont liés aux revendications territoriales des Premières nations. La SIC dispose de directives et de procédures visant à faire évoluer les opérations commerciales sur ses biens immobiliers affectés par les revendications territoriales globales des Premières nations. L'entreprise continue de travailler avec divers ministères et organismes gouvernementaux pour établir un processus de transfert à la SIC des terrains excédentaires en question. En mars 2005, la SIC a signé un protocole d'entente avec la bande Musqueam et la Ville de Richmond concernant l'aménagement des terrains de Richmond. Auparavant, la cour fédérale avait accordé une injonction interlocutoire à la bande Musqueam concernant le transfert des terrains de Richmond à la SIC. Les ministères gardiens avaient interrompu les transferts de terrains affectés par les revendications des Premières nations jusqu'à ce que la question soit résolue. Suite à la signature du protocole d'entente de Richmond, on espère que les ministères gardiens relanceront le processus de transfert de terrains affectés par les revendications des Premières nations.

Depuis ses débuts, l'exploitation de la Tour CN est directement liée à l'industrie touristique à Toronto, un lien amplement démontré durant l'épidémie de SRAS il y a deux ans. L'achalandage de la Tour CN varie également selon les saisons et la température quotidienne. Étant donné le potentiel de la Tour CN, il est évident que des mesures visant à attirer un plus grand nombre de touristes de passage à Toronto et à mettre l'accent sur l'accueil des entreprises, un secteur moins influencé par les saisons, permettront d'améliorer le chiffre d'affaires et les initiatives de développement de la Tour CN. Depuis la reprise de la Tour CN par la SIC, l'achalandage a d'ailleurs atteint un record durant les vacances de mars 2005.

Perspectives

L'an dernier, le taux de croissance du PIB du Canada a été de 2,8 %, par rapport à 1,7 % en 2004. Cette hausse résulte des fortes dépenses de consommation stimulées par les faibles coûts d'emprunt et les projets énergétiques. Selon les prévisions, les taux d'intérêt canadiens resteront peu élevés, ce qui devrait continuer de stimuler l'économie domestique durant l'exercice. L'endettement des

ménages canadiens atteint un record, ce qui pourrait affecter l'économie en cas de hausse dramatique des taux d'intérêt.

En 2005, l'économie canadienne devrait afficher un taux de croissance stable de 2,8 %. Les marchés immobiliers sont généralement vigoureux à travers le Canada. Bénéficiant de la faiblesse des taux d'intérêt, le marché de l'habitation conserve toute sa vigueur. Les marchés des logements de location et de l'habitation neuve ou de revente resteront florissants en Alberta et en Colombie-Britannique, où la SIC poursuit ses travaux d'aménagement des anciennes BFC Calgary, BFC Griesbach, et BFC Chilliwack, qui suscitent le vif intérêt des acheteurs locaux. Les locaux des anciennes bases militaires génèrent une demande modeste mais soutenue dans tout le Canada. Les récentes ventes réalisées par la SIC continuent de démontrer que ses biens immobiliers sont en demande et qu'elle sait tirer profit de la diversité de son portefeuille immobilier, autant en matière d'emplacement, de valeur et de superficie, que des utilisations actuelles ou potentielles.

Le portefeuille immobilier du gouvernement fédéral renferme toujours un grand nombre de biens immobiliers excédentaires. Le transfert de plusieurs de ces biens immobiliers à la SIC permettra à celle-ci d'améliorer davantage la valeur qu'elle crée pour le gouvernement du Canada et de continuer de respecter son mandat initial, qui consiste à créer une valeur optimale pour le gouvernement en réintégrant des biens immobiliers excédentaires dans les collectivités, tout en respectant ses responsabilités financières et sociales. Dans certains cas et surtout pour les anciennes bases militaires, les nouveaux transferts de biens immobiliers de l'État peuvent provoquer initialement un épuisement des liquidités de la SIC. En effet, avant leur réintégration à des utilisations dans la communauté, la plupart des bases transférées du ministère de la Défense nationale (MDN) nécessitent d'importantes dépenses pour les travaux de viabilité, d'infrastructure et d'assainissement. À mesure que la SIC entreprend l'aménagement de nouveaux biens immobiliers transférés par le gouvernement, les pressions sur les liquidités de la SIC s'intensifieront. La SIC continuera cependant de rembourser les effets à payer obligatoires au gouvernement ou aux sociétés d'État affiliées et continuera en outre de verser des dividendes au gouvernement, dans le cadre de ses distributions globales au gouvernement et conformément à sa politique de dividendes.

La SIC prévoit un autre exercice d'exploitation productif. Le transfert de nouveaux biens immobiliers du gouvernement provoquera une hausse des produits au cours des deux ou trois prochaines années. Depuis ses débuts, la SIC a enregistré un bénéfice avant impôts maximal de 24,1 millions de dollars par an et prévoit maintenant accroître son bénéfice avant impôts, le faisant passer de 12,7 millions de dollars l'an prochain à 44,8 millions de dollars durant le dernier exercice de la prochaine période quinquennale. Ceci devrait se traduire par une moyenne de 29,7 millions de dollars par an. L'entreprise prévoit des ventes immobilières de 50,5 millions de dollars l'an prochain, chiffre qui est prévu passer à 168,4 millions de dollars durant le cinquième exercice. La lenteur des ventes l'an dernier est une conséquence des délais d'obtention de l'approbation municipale pour la BFC Calgary et de la pénurie de nouveaux produits, en raison de la lenteur des transferts depuis trois ans.

Le taux de fréquentation de la Tour CN devrait augmenter de 21 % au cours de la prochaine période quinquennale, ce qui accroîtra fortement les revenus. Enfin, selon des prévisions prudentes, dès la deuxième année du plan quinquennal, la valeur de l'actif immobilier de l'entreprise devrait atteindre plus de 352 millions de dollars par rapport à un maximum de 337 millions de dollars depuis la réactivation de l'entreprise en 1995.

Nous les soussignés, Jim Lynes, président et premier dirigeant par intérim, et Brian Evans, vice-président, Finance et chef des services financiers, certifions :

que nous avons examiné les états financiers de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice terminé le 31 mars 2005;

qu'à notre connaissance, les états financiers sont exempts de déclaration erronée de faits substantiels et n'omettent pas de faits substantiels devant être déclarés ou nécessaires pour effectuer une déclaration qui ne soit pas trompeuse dans le contexte de cette déclaration, au sujet de l'exercice visé par le présent rapport annuel; et

qu'à notre connaissance, les états financiers et les autres renseignements financiers inclus dans le présent rapport annuel donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière, des résultats d'exploitation et des flux de trésorerie de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice terminé à cette date et pour les périodes décrites dans le présent rapport.

Le 13 mai 2005



Jim Lynes
Président et premier dirigeant
par intérim



Brian Evans
Vice-président, Finance
et chef des services financiers

Responsabilité de la direction pour la présentation de l'information financière

Les états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée ont été établis par la direction de l'entreprise conformément aux principes comptables généralement reconnus, tels que stipulés par l'Institut Canadien des Comptables Agréés et par l'Association des biens immobiliers du Canada.

La direction maintient des systèmes de présentation de l'information financière et de gestion qui comprennent les contrôles appropriés de manière à fournir l'assurance raisonnable que les actifs de l'entreprise sont protégés, à faciliter l'établissement d'informations financières pertinentes, fiables et présentées en temps opportun, et à veiller à ce que les opérations 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* et aux statuts et règlements administratifs de l'entreprise.

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 (un siège est actuellement vacant), dont aucun n'est un employé de l'entreprise. Le conseil d'administration est chargé d'examiner et d'approuver les états financiers et veille au rendement de la direction en matière de présentation de l'information financière. Un comité de vérification, nommé par le conseil d'administration de l'entreprise, a examiné ces états avec la direction et les vérificateurs et a présenté son rapport au conseil d'administration. Ce dernier a approuvé les états financiers.

Les vérificateurs sont responsables de la vérification des états financiers et ont présenté un rapport à cet égard.

Toutes les autres données financières et d'exploitation comprises dans le présent rapport annuel concordent, dans les cas appropriés, avec l'information fournie dans les états financiers.

Le président et premier dirigeant par intérim,



Jim Lynes

Le 13 mai 2005

Le vice-président, Finance et chef des services financiers,



Brian Evans

Rapport des vérificateurs

Au ministre d'État (Infrastructure et Collectivités)

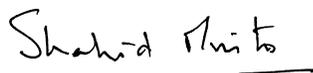
Nous avons vérifié le bilan consolidé de la Société immobilière du Canada limitée au 31 mars 2005 et les états consolidés des résultats et des bénéfices non répartis et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers consolidés donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la société au 31 mars 2005 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, nous déclarons qu'à notre avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à notre avis, les opérations de la société et de sa filiale en propriété exclusive dont nous avons eu connaissance au cours de notre vérification des états financiers consolidés ont été effectuées, à tous les égards importants, 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* et aux statuts et règlements administratifs de la société et de sa filiale en propriété exclusive.

Pour la vérificatrice générale du Canada,



Shahid Minto, CA
Vérificateur général adjoint

Ottawa, Canada
Le 13 mai 2005



Comptables agréés

Toronto, Canada
Le 13 mai 2005

État consolidé des résultats et des bénéfices non répartis

POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS

En milliers de dollars	Note	2005	2004
PRODUITS			
Ventes immobilières		59 325 \$	51 524 \$
Location		16 752	20 729
Intérêts créditeurs et autres	12	4 944	5 500
Attractions, aliments et boissons et autres produits de la Tour CN		51 318	4 966
		132 339	82 719
CHARGES			
Coûts des ventes immobilières		39 586	29 944
Frais d'exploitation liés à la location		14 738	15 942
Frais généraux et administratifs		19 508	13 397
Attractions, aliments et boissons et autres frais de la Tour CN		27 634	3 810
Autres charges		4 582	3 424
Provision pour assainissement environnemental	17	5 778	3 000
Intérêts débiteurs et autres frais de financement		2 429	752
Provision pour dépréciation d'immobilisations		481	60
		114 736	70 329
BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS		17 603	12 390
Économie d'impôts sur les bénéfices futurs	10	(489)	(453)
Charge (économie) d'impôts sur les bénéfices exigibles	10	4 823	(4 330)
		4 334	(4 783)
BÉNÉFICE NET, AVANT LES RÉSULTATS DE PARC DOWNSVIEW PARK INC.		13 269	17 173
Résultats de Parc Downsview Park Inc., après impôts	9	–	143
BÉNÉFICE NET		13 269	17 316
Bénéfices non répartis, au début de l'exercice		87 253	76 199
Dividende		(5 000)	(5 000)
Actifs et passifs déconsolidés de Parc Downsview Park Inc., à compter de septembre 2003		–	(1 262)
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS, À LA FIN DE L'EXERCICE		95 522 \$	87 253 \$

Voir les notes complémentaires aux états financiers consolidés

Bilan consolidé

A U 3 1 M A R S

En milliers de dollars	Note	2005	2004
ACTIF			
Biens immobiliers			
Biens immobiliers productifs	3	122 419 \$	129 480 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement		100 150	94 187
Terrains destinés à l'aménagement ou à la vente		32 161	34 115
		254 730	257 782
Autres actifs			
Trésorerie	4	57 712	23 114
Débiteurs et autres actifs	5	31 293	69 231
		89 005	92 345
		343 735 \$	350 127 \$
PASSIF ET AVOIR DE L'ACTIONNAIRE			
Passif			
Obligation hypothécaire à payer	6	43 340 \$	47 000 \$
Effets à payer	7	29 176	32 036
Créditeurs et charges à payer	11	25 076	33 711
Impôts sur les bénéfices à payer		1 897	1 424
Passif d'impôts sur les bénéfices futurs	10	1 863	2 348
Loyers payés d'avance et dépôts		1 780	1 274
		103 132	117 793
Avoir de l'actionnaire			
Capital-actions	8	—	—
Surplus d'apport		145 081	145 081
Bénéfices non répartis		95 522	87 253
		240 603	232 334
		343 735 \$	350 127 \$

Engagements

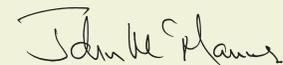
11

Voir les notes complémentaires aux états financiers consolidés

Au nom du conseil,



Marc Rochon



John McManus

État consolidé des flux de trésorerie

POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS

En milliers de dollars	Note	2005	2004
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Bénéfice net, avant les résultats de Parc Downsview Park Inc.		13 269 \$	17 173 \$
Récupération des frais de ventes de biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente		31 153	18 117
Dépenses en immobilisations pour les biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente		(34 687)	(33 431)
Provision pour dépréciation des biens immobiliers		481	60
Amortissement		4 512	2 906
		14 728	4 825
Variation nette de l'actif et du passif d'exploitation hors trésorerie		30 601	4 349
LIQUIDITÉS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		45 329	9 174
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Remboursement des loyers payés d'avance de la Tour CN		–	(16 708)
Remboursement d'effets à payer		(5 617)	(14 684)
Dividende versé		(5 000)	(5 000)
(Remboursement) émission de l'obligation hypothécaire		(3 660)	47 000
LIQUIDITÉS PROVENANT DES (AFFECTÉES AUX) ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		(14 277)	10 608
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition de l'intérêt à bail de la Tour CN		–	(35 627)
Récupération des frais de vente des biens immobiliers productifs		6 630	5 228
Dépenses relatives aux biens immobiliers productifs		(3 290)	(7 936)
Réduction de l'encaisse affectée		206	501
LIQUIDITÉS PROVENANT DES (AFFECTÉES AUX) ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		3 546	(37 834)
AUGMENTATION (DIMINUTION) DE LA TRÉSORERIE AVANT L'ENCAISSE DE PARC DOWNSVIEW PARK INC.			
Augmentation de l'encaisse de Parc Downsview Park Inc.	9	–	693
AUGMENTATION (DIMINUTION) DE LA TRÉSORERIE			
Déconsolidation de Parc Downsview Park Inc. en septembre 2003	9	–	(17 484)
Trésorerie, au début de l'exercice		23 114	57 957
TRÉSORERIE, À LA FIN DE L'EXERCICE		57 712 \$	23 114 \$
Information complémentaire sur les flux de trésorerie	12		

Voir les notes complémentaires aux états financiers consolidés

Notes afférentes aux états financiers consolidés

1. Pouvoirs et activités de la SICL

La Société immobilière du Canada limitée (SICL) est une société d'État mandataire, conformément au décret du gouverneur en conseil (décret C.P. 2003-1306). 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*.

La SICL exerce ses activités commerciales par l'intermédiaire de sa principale filiale en propriété exclusive, la Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC). L'objectif de la SIC est d'exécuter, par une gestion ordonnée et axée sur des pratiques commerciales, un programme de cession de biens immobiliers excédentaires du gouvernement du Canada (le gouvernement), de même que la gestion de certains biens immobiliers de choix. Pour réaliser cet objectif, la SIC peut gérer, mettre en valeur et céder des biens immobiliers, à titre de propriétaire ou au nom du gouvernement.

Le 3 septembre 2003, le gouverneur en conseil a décrété (décret C.P. 2003-1306) que Parc Downsview Park Inc. (PDP), une filiale en propriété exclusive de la SICL, devienne société d'État mandataire et qu'elle présente ses résultats au Parlement à titre de société d'État réputée mère. Le même décret fait passer le statut de la SICL à celui de société d'État mandataire. La SICL continue de détenir les actions de PDP, mais les résultats financiers de PDP sont exclus des états consolidés de la SICL car le gouvernement a conféré à PDP le statut de société d'État réputée mère. Par conséquent, depuis le 3 septembre 2003, la SICL ne détient plus aucun placement dans PDP.

2. Résumé des principales conventions comptables

a) Généralités

Les états financiers consolidés sont établis conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada. En ce qui a trait aux activités immobilières, les conventions comptables et les normes de présentation de l'information financière de la SICL sont également conformes, pour l'essentiel, aux recommandations de l'Association des biens immobiliers du Canada.

b) Consolidation

La SIC est la seule filiale dont les comptes sont consolidés à ceux de la SICL.

La SICL détient une participation dans la Société du Vieux-Port de Montréal inc. (Société du Vieux-Port) et dans PDP. La Société du Vieux-Port et PDP sont exclues de la consolidation parce que la SICL ne dispose pas du pouvoir de déterminer leurs politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques et parce que le gouvernement a demandé à la Société du Vieux-Port et à PDP de lui présenter directement leurs résultats, à titre de sociétés d'État mères. La SICL ne présente aucun placement dans PDP ni dans la Société du Vieux-Port. Au 31 mars 2004, dernière date pour laquelle des états financiers vérifiés sont disponibles, la Société du Vieux-Port avait un actif de 20,7 millions de dollars, un passif de 19,6 millions, un avoir de 1,1 million, des produits de 13,9 millions et un excédent des charges d'exploitation sur les produits de 14,8 millions pour l'exercice terminé à cette date. PDP avait un actif de 25,5 millions de dollars, un passif de 7,1 millions, un avoir de 18,4 millions, des produits de 6,6 millions et un excédent des charges d'exploitation sur les produits de 1,7 million pour l'exercice terminé à cette date.

c) Constatation des produits

La SICL constate ses produits comme suit :

i) Ventes

Les ventes sont constatées lorsque le titre de propriété est transféré à l'acheteur et que la société a reçu au moins 15 % du produit total.

ii) Location

Les produits de location incluent les loyers des baux de location, les impôts fonciers, les recouvrements de frais d'exploitation et les produits de stationnement. Les produits de location sont constatés relativement au bail pertinent.

iii) Attractions, aliments et boissons

Les ventes de billets, d'aliments et de boissons et d'articles de la boutique de détail sont constatées à la date de vente.

d) Biens immobiliers

i) Les biens immobiliers productifs sont comptabilisés à leur coût non amorti ou à leur valeur recouvrable nette, selon le moindre de ces montants ou, s'ils sont destinés à la vente, à leur coût non amorti ou à leur valeur estimative de réalisation nette, selon le moindre de ces montants. Les biens immobiliers en voie d'aménagement et les terrains destinés à la vente sont comptabilisés à leur coût ou à leur valeur estimative de réalisation nette, selon le moindre de ces montants. Toute moins-value de la valeur comptable des biens immobiliers est inscrite à la rubrique provision pour dépréciation d'immobilisations à l'état des résultats.

ii) La SICL capitalise les frais directs de construction et d'aménagement, incluant les frais de financement et les coûts indirects directement imputables aux biens immobiliers en voie d'aménagement, déduction faite des produits générés durant l'aménagement avant que la propriété soit substantiellement prête à l'usage commercial.

iii) Pour les biens immobiliers productifs, l'amortissement est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire, à des taux fondés sur la durée de vie utile restante des actifs, qui varie de 5 à 40 ans. L'amortissement est comptabilisé dans les autres charges.

e) Utilisation d'estimations

La préparation d'états financiers conformes aux principes comptables généralement reconnus du Canada nécessite l'élaboration par la direction d'estimations et d'hypothèses qui ont des répercussions sur les montants des actifs et des passifs présentés et sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers, de même que sur les produits et les charges de l'exercice. Les résultats réels peuvent varier de ces estimations.

Pour établir les estimations des valeurs de réalisation nette de ses biens immobiliers, la SICL 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 de réalisation nette, ces estimations, par leur nature, sont subjectives et ne résultent pas nécessairement en une détermination précise de la valeur des actifs.

Les biens immobiliers de la SICL sont assujettis aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement. La SICL a engagé et s'attend à engager à l'avenir, des dépenses pour se conformer à ces lois et règlements. Lorsque les frais estimatifs peuvent être

raisonnablement établis, la SICL tient compte de ces frais pour arriver à des estimations de la valeur de réalisation nette des biens immobiliers, en se fondant sur les estimations de ces frais par la direction. Toutefois, ces estimations sont sujettes à changement 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.

f) Impôts sur les bénéfices

Les impôts sur les bénéfices sont comptabilisés selon la méthode du passif fiscal. Selon cette méthode, les actifs et les passifs d'impôts futurs reflètent l'incidence des écarts entre les valeurs des actifs et des passifs à des fins comptables et à des fins fiscales. Les actifs et les passifs d'impôts futurs sont constatés en se fondant sur les taux pratiquement en vigueur et sur les lois qui devraient être en vigueur au moment où les écarts sont censés se résorber.

g) Autres immobilisations

Les autres immobilisations sont comptabilisées selon leur coût, moins l'amortissement cumulé. L'amortissement est calculé à des taux fondés sur la durée de vie utile restante des actifs, comme suit :

Matériel de bureau, matériel informatique et logiciels	méthode linéaire sur 3 à 5 ans
Matériel de restauration et de divertissement	méthode linéaire sur 3 à 6 ans
Améliorations locatives	méthode linéaire sur 5 ans

3. Biens immobiliers productifs

Les biens immobiliers productifs de la SICL comprennent la Tour CN, l'immeuble Nokia (bureaux et installations de recherche) et des parcs de stationnement.

En milliers de dollars	2005	2004
Terrains	11 367 \$	12 198 \$
Immeubles	137 010	139 578
	148 377	151 776
Amortissement cumulé	25 958	22 296
	122 419 \$	129 480 \$

L'amortissement de 3,7 millions de dollars (2,6 millions en 2004) a été comptabilisé dans les autres charges.

4. Trésorerie

En milliers de dollars	2005	2004
Encaisse	612 \$	714 \$
Équivalents de trésorerie	57 100	22 400
	57 712 \$	23 114 \$

Les équivalents de trésorerie comprennent seulement des placements très liquides dont l'échéance initiale s'étend à trois mois.

5. Débiteurs et autres actifs

Ce poste comprend les débiteurs et autres actifs suivants :

En milliers de dollars	2005	2004
Prêts hypothécaires et effets garantis	10 316 \$	50 909 \$
Cession de créances de location	5 455	5 756
Loyers et frais payés d'avance	12 891	10 283
Autres immobilisations	2 587	2 033
Encaisse affectée	44	250
	31 293 \$	69 231 \$

a) Les prêts hypothécaires et les effets garantis à recevoir portent intérêt à un taux moyen pondéré de 4,74 % (5,84 % en 2004) et sont à recevoir comme suit :

En milliers de dollars		
Exercices se terminant le 31 mars	2006	7 284 \$
	2007	2 142
	2008	890
		10 316 \$

b) La SICL détient une créance en vertu d'un contrat de cession de créances de location, laquelle lui donne le droit de recevoir un revenu locatif jusqu'en 2013.

c) L'encaisse affectée correspond aux retenues exigibles pour la phase II du projet Glenlyon et pour les projets du secteur nord de la BFC Chilliwack.

d) Les autres immobilisations comprennent les éléments suivants :

En milliers de dollars	2005			2004		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Matériel de bureau, matériel informatique et logiciels	2 739 \$	1 410 \$	1 329 \$	2 043 \$	1 007 \$	1 036 \$
Matériel de restauration et de divertissement	1 601	401	1 200	952	58	894
Améliorations locatives	230	172	58	229	126	103
Total	4 570 \$	1 983 \$	2 587 \$	3 224 \$	1 191 \$	2 033 \$

L'amortissement de 0,8 million de dollars (0,3 million en 2004) a été comptabilisé dans les autres charges.

6. Obligation hypothécaire à payer

L'obligation hypothécaire de série A, à l'origine d'une valeur de 47 millions de dollars, arrive à échéance en janvier 2014 et comporte des remboursements semestriels du principal et des intérêts.

Certains biens immobiliers de la SICL servent de garantie. Au 31 mars 2005, la valeur comptable des biens immobiliers servant de garantie était de 93,1 millions de dollars (93,7 millions en 2004). Les remboursements s'échelonnent selon les échéances suivantes :

En milliers de dollars

Exercices se terminant le 31 mars	2006	3 859 \$
	2007	4 070
	2008	4 291
	2009	4 525
	2010	4 771
Exercices ultérieurs		21 824
		43 340 \$

L'intérêt est remboursable à un taux annuel de 5,37 %. L'intérêt encouru sur l'obligation hypothécaire a totalisé 2,4 millions de dollars pendant l'exercice visé (0,4 million en 2004).

La SIC aura le droit de racheter les obligations de série A en tout temps, en contrepartie d'un prix de remboursement déterminé.

7. Effets à payer

Les effets à payer ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers (note 13). Ces effets, à payer au gouvernement, sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leurs dates d'échéance (2008 à 2018) ou aux dates de réalisation du produit net de la vente par la SICL des biens immobiliers pour lesquels les effets à payer ont été émis. Les effets à payer ne portent pas d'intérêt. La valeur des effets à payer liés à des projets d'une durée de plus de cinq ans est actualisée à un taux d'intérêt théorique. L'intérêt théorique s'accumule et est capitalisé aux biens immobiliers ou passé en charges, selon le cas, au taux annuel pondéré de 8,5 % (7,3 % en 2004).

Durant l'exercice terminé le 31 mars 2005, l'intérêt capitalisé a atteint 2,3 millions de dollars (4,9 millions en 2004).

Selon les échéanciers projetés de vente de biens immobiliers, on estime que les remboursements de capital seront effectués comme suit :

En milliers de dollars

Exercices se terminant le 31 mars	2006	300 \$
	2007	599
	2008	2 027
	2009	1 521
	2010	4 215
Exercices ultérieurs		38 655
		47 317
Moins les intérêts théoriques		18 141
		29 176 \$

8. Capital actions

La SICL est autorisée à émettre trois actions qui ne peuvent être transférées qu'à une personne approuvée par le ministre désigné comme ministre responsable de la SICL (le ministre). Il s'agit actuellement du ministre d'État (Infrastructure et Collectivités). 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.

Le surplus d'apport comprend l'actif net de 249,6 millions de dollars acquis du ministère des Transports, moins 104,5 millions de dollars transférés au capital actions. Par la suite, durant la période allant de 1996 à 2000, des versements à l'actionnaire correspondant à cette somme ont été déduits du capital actions de la SICL, conformément à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

9. Modification du cadre légal de PDP

Le 3 septembre 2003, le gouvernement a demandé à PDP de présenter ses résultats à titre de société d'État réputée mère. La SICL continue de détenir les actions de PDP, sans toutefois déterminer ses stratégies et ses politiques. Par conséquent, à compter du 3 septembre 2003, les résultats de PDP sont exclus des résultats consolidés de la SICL. Comme le nouveau statut de PDP a été décrété par l'actionnaire de la SICL, un ajustement de 1,3 million de dollars aux bénéfices non répartis correspond à la déconsolidation des actifs et des passifs de PDP au 3 septembre 2003. Les états financiers condensés de PDP pour la période terminée le 3 septembre 2003 se présentent comme suit :

État des résultats

En milliers de dollars	2004
Produits	3 877 \$
Charges	3 776
	101
Financement public	63
Bénéfice avant impôts	164
Charge d'impôts	21
Bénéfice net	143 \$

Flux de trésorerie

En milliers de dollars	2004
Liquidités provenant des activités d'exploitation	980 \$
Liquidités affectées aux activités d'investissement	(287)
Augmentation des liquidités	693
Trésorerie, au début de la période	16 791
Trésorerie, à la fin de la période	17 484 \$

10. Impôts sur les bénéfices

La charge d'impôts sur les bénéfices réelle de la SICL selon les principes comptables généralement reconnus du Canada diffère de celle prévue selon les taux d'imposition fédéral et provinciaux combinés. Aux fins de l'impôt provincial en Ontario et en Alberta, la SICL est présumée être une société d'État non imposable. Le rapprochement de la charge d'impôts sur les bénéfices de la SICL et de la charge calculée selon les taux d'imposition combinés fédéral et provinciaux est comme suit :

En milliers de dollars	2005	2004
Taux d'imposition prévu par la loi	36 %	36 %
Charge d'impôts sur les bénéfices prévue	6 337 \$	4 460 \$
Augmentation (réduction) de la charge d'impôts résultant de :		
portion non imposable des gains en capital	(79)	(553)
bénéfice non imposable dans certaines provinces	(2 050)	(1 148)
impôt des grandes sociétés	303	400
Autres	(177)	(7 942)
Charge (économie) d'impôts sur les bénéfices réelle	4 334 \$	(4 783)\$

La rubrique Autres de l'exercice précédent inclut la reprise d'une provision pour impôts d'un montant de 7,2 millions de dollars. Cette provision pour impôts a été établie en cas de contestation par les autorités fiscales de certaines positions fiscales de la SICL. En 2004, suite aux vérifications fiscales de certaines déclarations d'impôt de la SICL d'exercices antérieurs, la SICL a conclu que cette provision pour impôts pouvait être réduite.

Les composantes du passif d'impôts sur les bénéfices futurs sont les suivantes :

En milliers de dollars	2005	2004
Passif d'impôts futurs		
Biens immobiliers productifs	(2 664)\$	(2 860)\$
Effets à payer	(4 515)	(5 361)
	(7 179)	(8 221)
Actif d'impôts futurs		
Biens immobiliers en voie d'aménagement	4 515	5 361
Réserves	640	276
Frais de financement	161	236
	5 316	5 873
Passif d'impôts sur les bénéfices futurs – montant net	(1 863)\$	(2 348)\$

11. Autres passifs et engagements

a) En 1995, la SICL a acquis le portefeuille immobilier de la Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada (CN). Dans le cadre de cette opération, la SICL a pris en charge une obligation pour une propriété que CN avait vendue à un tiers. La SICL est tenue de racheter cette propriété en 2083. La SICL peut activer la clause de résiliation anticipée de l'entente en 2009. Les prix de rachat et de résiliation sont calculés selon une formule déjà établie.

La SICL détient en outre une entente de gestion de cette propriété auprès d'un tiers, selon laquelle elle doit lui verser certaines sommes minimales qui correspondent au pourcentage des produits d'exploitation de la propriété.

Dans le cas d'une résiliation anticipée, la valeur estimative de cette obligation de la SICL s'élève à 3,9 millions de dollars (4,3 millions en 2004) et est incluse dans les créiteurs et les charges à payer. Cette valeur estimative étant fondée sur des hypothèses liées à des événements et à des conditions économiques futurs, l'obligation réelle peut varier substantiellement de la valeur estimative.

b) Les engagements en capital pour la viabilité et les autres frais d'aménagement au 31 mars 2005 totalisent 28,7 millions de dollars (19,4 millions en 2004).

c) La SIC dispose d'une marge de crédit de 50 millions de dollars auprès de la Banque de Montréal. Cette marge de crédit sert actuellement à des lettres de crédit émises pour remplir certaines obligations totalisant 16,6 millions de dollars au 31 mars 2005 (12,3 millions en 2004).

d) La SICL est défenderesse dans certaines poursuites dans le cadre normal de ses activités commerciales. La direction juge que les poursuites n'auront pas de conséquences graves sur la situation financière de la SICL.

12. État consolidé des flux de trésorerie – Renseignements supplémentaires

Les acquisitions de biens immobiliers en contrepartie d'effets à payer d'un montant de 0,5 million de dollars (8,2 millions en 2004) ont été exclues des activités de financement et d'investissement de l'état consolidé des flux de trésorerie.

La hausse hors trésorerie de 2,3 millions de dollars (4,9 millions en 2004) des biens immobiliers et des effets à payer ayant trait à la capitalisation des intérêts a été exclue des activités de financement et d'investissement de l'état consolidé des flux de trésorerie.

La cession de biens immobiliers d'un montant de 1,8 million de dollars (6,6 millions en 2004) en contrepartie de l'émission de prêts hypothécaires et d'effets garantis par la SICL ou de la prise en charge de la dette par les acheteurs, a été exclue des activités de financement, d'investissement et d'exploitation qui figurent à l'état consolidé des flux de trésorerie.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2005, les intérêts perçus ont totalisé 3,5 millions de dollars (1,6 million en 2004), les intérêts versés ont totalisé 2,3 millions de dollars (0,3 million en 2004) et les impôts sur les bénéfices versés ont totalisé 5,1 millions de dollars (3,6 millions en 2004).

13. Opérations entre apparentés

La SICL est apparentée à tous les ministères, organismes et sociétés d'État du gouvernement et est partie à des opérations avec ces entités dans le cours normal de ses activités.

En plus des opérations décrites précédemment, au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2005 :

- a) La SICL a acquis une participation dans des biens immobiliers de ministères et de sociétés d'État moyennant un prix d'achat total de 0,5 million de dollars (8,2 millions en 2004). Ces biens immobiliers ont été acquis en contrepartie d'un paiement au comptant ou d'effets à payer (note 7).
- b) La SIC n'a reçu aucuns honoraires de gestion d'une société d'État (0,1 million en 2004).
- c) La SICL détient une créance nette de 0,6 million de dollars d'organismes et de ministères fédéraux en remboursement de frais (0,1 million en 2004).

14. Instruments financiers

Les valeurs comptables des débiteurs et des effets à payer équivalent approximativement à leur juste valeur calculée selon la valeur actualisée des flux de trésorerie aux taux du marché disponibles à la SICL pour des instruments financiers présentant des risques, des conditions et des échéances similaires.

Les valeurs comptables des placements à court terme et des créiteurs et charges à payer équivalent approximativement à leur juste valeur, en raison de leur nature à court terme ou selon la valeur actualisée des flux de trésorerie, selon le cas.

15. Benny Farm

La SIC aménage ce bien immobilier au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), dans le cadre d'une entente de partage des bénéfices à l'avenir, si les flux de trésorerie générés excèdent les passifs sans recours actuels du projet.

La SICL ne prévoit pas la réalisation de flux de trésorerie positifs à l'avenir et n'a inscrit aucune activité dans ses comptes, exception faite de certains frais de gestion. Réciproquement, la SIC n'est pas obligée de transférer ou d'utiliser ses propres actifs pour régler des obligations découlant du projet.

16. Information sectorielle

Les principaux domaines d'activité de la SICL sont la gestion, l'aménagement et la vente de biens immobiliers, de même que l'exploitation de la Tour CN, une installation de divertissement et d'accueil.

Les renseignements supplémentaires concernant ces activités sont les suivants :

En milliers de dollars	Activités immobilières	Divertissement et accueil	Total 2005	Total 2004
Produits	81 021 \$	51 318 \$	132 339 \$	82 719 \$
Amortissement	936	3 576	4 512	2 906
Bénéfice net avant impôts	6 536	11 067	17 603	12 390
Acquisitions et dépenses affectées aux propriétés	35 523	2 454	37 977	41 367
Actif sectoriel	235 663	108 072	343 735	350 127
Obligation hypothécaire et effets à payer sectoriels	29 176	43 340	72 516	79 036

17. Provision pour assainissement environnemental

En 1998, la SICL a vendu certaines propriétés. Dans le cadre d'un contrat de vente, la SICL s'est engagée à financer en partie l'assainissement environnemental des propriétés qu'elle a vendues. Durant les exercices antérieurs, la SICL a comptabilisé sa part des frais de restaurations prévus selon sa meilleure estimation de 14,0 millions de dollars. En 2005, la SICL s'est acquittée de cette obligation au titre de son engagement et un montant de 5,8 millions de dollars a été inscrit à la rubrique provision pour assainissement environnemental.

18. Régime de retraite

La SICL dispose d'un régime de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous ses employés à temps plein et de certains employés à temps partiel, conformément aux stipulations du régime. Les employés peuvent adhérer au régime dès leur date d'embauche ou après un an de travail au sein de l'entreprise. Les frais passés en charges au titre du régime ont totalisé 0,8 million de dollars pour l'exercice terminé le 31 mars 2005 (0,5 million en 2004).

19. Chiffres correspondants

Certains des chiffres correspondants de l'exercice précédent ont été reclassés conformément à la présentation adoptée pour l'exercice courant.

Équipe de haute direction



Jim Lynes est président et premier dirigeant par intérim. M. Lynes a plus de 31 ans d'expérience de la gestion immobilière et financière, et a été président et dirigeant principal de la Société canadienne des ports, une société d'État chargée de 13 des grands ports commerciaux canadiens. M. Lynes est entré à la SIC en 2000, après avoir occupé plusieurs postes de cadre supérieur au sein du gouvernement fédéral.



Brenda Buchanan, vice-présidente, Administration. M^{me} Buchanan a plus de sept ans d'expérience dans les secteurs de la gestion immobilière et de l'ingénierie. Avant d'entrer à la SIC en 2003, M^{me} Buchanan travaillait pour Vestar Limited.



Brian Evans, CA, vice-président des Finances et chef des services financiers. M. Evans a plus de 23 ans d'expérience en gestion financière et immobilière et est entré à la SIC à la fondation de l'entreprise en 1995 après avoir travaillé au service immobilier du CN dès 1991.



Robert Howald, vice-président par intérim, Immobilier, Région de l'Est. M. Howald a 24 ans d'expérience en gestion immobilière. Avant d'entrer à la SIC en 1999, M. Howald était vice-président principal de la City of Toronto Economic Development Corporation et responsable de plus de 400 acres de terrains du secteur riverain de Toronto.



Doug Kester, vice-président, Immobilier, Région de l'Ouest. M. Kester a plus de 34 ans d'expérience du secteur immobilier et détient une maîtrise en administration des affaires de l'Université York. Il est entré à la SIC à la fondation de l'entreprise en 1995 et a travaillé auparavant au service immobilier du CN pendant cinq ans.



Gordon McIvor, vice-président, Affaires publiques et gouvernementales. Il a plus de 24 ans d'expérience dans le domaine des affaires publiques et gouvernementales et contribue à titre de leader auprès de plusieurs organismes bénévoles. M. McIvor est entré à la SIC à la fondation de l'entreprise, en 1995, et travaillait auparavant au service immobilier du CN depuis 1988.



Jack Robinson, directeur général, Tour CN et vice-président. M. Robinson a 28 ans d'expérience de l'industrie de l'accueil et de gestion de la consommation; il travaille à la Tour CN depuis 13 ans, plus récemment à titre de directeur des ventes. M. Robinson fait partie de la haute direction depuis 2004.



Brian Way, secrétaire général. M. Way a consacré toutes ses 41 années de carrière aux services immobiliers du CN et de la SIC à divers postes, dont les neuf dernières années à titre de secrétaire général de la SIC.

Bureaux de la SIC

SIÈGE SOCIAL

Toronto

200, rue King O.
Bureau 1500
Toronto (Ontario)
M5H 3T4
Tél. : 416 952 6100
Télééc. : 416 952 6200
Internet : www.clc.ca
Courriel : clc@clc.ca

Novembre 2005

1, avenue University
Bureau 1200
Toronto (Ontario)
M5J 2P1

BUREAUX

Vancouver

666, rue Burrard
Bureau 2000 – Park Place
Vancouver
(Colombie-Britannique)
V6C 2X8
Tél. : 604 775 7177
Télééc. : 604 775 7018

Chilliwack

Édifice no 24, rue Normandy
Chilliwack
(Colombie-Britannique)
V2R 5X3
Tél. : 604 824 5062
Télééc. : 604 824 5067

Kelowna

389, ave Queensway
Bureau 200
Kelowna
(Colombie-Britannique)
V1Y 8E6
Tél. : 250 712 4217
Télééc. : 250 712 4218

Calgary

Édifice K4
3951, croissant Trasimene S.-O.
Calgary (Alberta)
T3E 7J6
Tél. : 403 292 6222
Télééc. : 403 292 6246

Edmonton

13710, 104^e Rue
Edmonton (Alberta)
T5E 6L6
Tél. : 780 495 7120
Télééc. : 780 495 7140

Winnipeg

5, rue Donald
Bureau 200
Winnipeg (Manitoba)
R3L 2T4
Tél. : 204 453 4148
Télééc. : 204 453 4159

Tour nationale du Canada

301, rue Front O.
Toronto (Ontario)
M5V 2T6
Tél. : 416 868 6937
Télééc. : 416 601 4722

Bureau de la capitale nationale

350, rue Sparks
Bureau 900
Ottawa (Ontario)
K1R 7S8
Tél. : 613 946 7558
Télééc. : 613 946 7779

Ottawa (Rockcliffe)

Édifice 164
Pavillon ouest
Ottawa (Ontario)
K1A 0K2
Tél. : 613 998 7777
Télééc. : 613 998 8932

Montréal

800, boul. René-Lévesque O.
Bureau 1100
Montréal (Québec)
H3B 1X9
Tél. : 514 283 5555
Télééc. : 514 283 0162

Moncton

C.P. 6011
770, rue Main, 10^e Étage
Moncton (Nouveau-Brunswick)
E1C 1E7
Tél. : 506 854 5263
Télééc. : 506 862 2455

Charlottetown

119, rue Kent
Bureau 440
Charlottetown (Î.-P.-É.)
C1A 1N3
Tél. : 902 368 2210
Télééc. : 902 368 0222

Halifax

1505, rue Barrington
Bureau 1205
Halifax (Nouvelle-Écosse)
B3J 3K5
Tél. : 902 426 5057
Télééc. : 902 426 5217

www.clc.ca



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE
CANADA LANDS COMPANY LIMITED

THIS ANNUAL REPORT IS ALSO AVAILABLE IN ENGLISH.



Imprimé sur papier pré et post consommation.