



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE
CANADA LANDS COMPANY LIMITED

Valeur immobilière.

1	Lettre au ministre
2	Message du conseil d'administration
4	Message de la présidente et première dirigeante
5	Gouvernance de l'entreprise
8	Tableau d'évaluation équilibrée
10	Valeur immobilière
14	Innovation
16	Économie et société
18	Tour nationale du Canada
20	Réalisations de l'exercice
24	Section financière – Table des matières
24	Rapport de gestion
31	Responsabilité de la direction pour la présentation de l'information financière
32	Rapport des vérificateurs
33	État consolidé des résultats et des bénéfices non répartis
34	Bilan consolidé
35	État consolidé des flux de trésorerie
36	Notes aux états financiers consolidés
48	Équipe de haute direction
49	Bureaux de la SIC

Société immobilière du Canada

Profil de la société



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 Canadiens. Cette société d'État autonome et autofinancée présente ses résultats au Parlement par l'entremise du ministre d'État (Infrastructure). L'entreprise a pour mandat d'optimiser la valeur financière et communautaire de propriétés stratégiques qui ne sont plus requises pour les programmes des ministères, organismes et sociétés d'État du gouvernement du Canada. Sa filiale, la Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC), achète des propriétés à leur juste valeur marchande, les améliore, les gère ou les revend 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 I 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 du Canada CLC limitée (SIC), principale filiale immobilière, qui exerce ses activités dans 25 municipalités de toutes les régions du Canada;
- Parc Downsview Park Inc. (PDP), chargée de gérer et aménager le parc Downsview à Toronto et qui présente ses résultats indépendamment au Parlement, à titre de société d'État réputée mère à compter du 3 septembre 2003; et
- la Société du Vieux-Port de Montréal inc., société d'État chargée de réaménager et de gérer le Vieux-Port de Montréal, qui présente ses résultats indépendamment au Parlement, à titre de société d'État réputée mère.

Lettre au ministre

Le 30 juin 2004

L'honorable Andy Scott
Ministre d'État (Infrastructure)
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 pour l'exercice terminé le 31 mars 2004.

Ce document décrit comment nous avons concrétisé les orientations stratégiques de notre entreprise l'an dernier, en étroite collaboration avec nos partenaires et nos clients du gouvernement du Canada, en vue d'accroître la valeur des biens immobiliers stratégiques excédentaires qui nous ont été transférés dans toutes les régions du pays, tout en étant sensibles aux objectifs de notre actionnaire, le gouvernement du Canada. J'espère que vous trouverez utiles les faits saillants, études de cas et messages ci-joints.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le ministre, l'assurance de ma plus haute considération.

Le président du conseil d'administration,



Marc Rochon

Société immobilière
du Canada limitée

c.c. L'honorable David Anderson
Ministre de l'Environnement

Concrétiser une vision : message du conseil d'administration

C'est avec fierté que nous présentons les progrès de la Société immobilière du Canada limitée (SICL) à la conclusion d'un exercice extraordinaire.

Nous sommes très satisfaits des mesures prises par la SICL durant le dernier exercice afin d'améliorer son exploitation et nous sommes aussi très fiers de sa position de chef de file de l'industrie immobilière dans plusieurs secteurs de compétence. Le tableau d'évaluation équilibrée de l'entreprise illustre son rendement durant l'exercice en énumérant les avantages qu'elle présente pour les Canadiens dans les communautés où elle exerce ses activités.

Le conseil tient à remercier Robert Metcalfe, membre du conseil sortant, pour son importante contribution au cours des six dernières années. Le conseil tient également à signaler le décès d'un membre du conseil, Charles Connaghan. Au fil de ses nombreuses activités, Chuck a contribué exceptionnellement à son pays et est vivement regretté.

Le 3 septembre 2003, le gouverneur en conseil a approuvé la modification du statut de Parc Downsview Park Inc. (PDP), filiale en propriété exclusive de la SICL, en société d'État mandataire autorisée à présenter ses résultats à titre de société réputée mère. Comme la SICL continue de détenir les actions de PDP en fiducie pour l'État, le statut de la SICL est également passé à celui de société d'État mandataire. Cette approbation résout un problème de longue date pour le conseil d'administration de la SICL en ce qui a trait à l'imputabilité de PDP.

PERSPECTIVES

Le prochain exercice présente de nombreux défis pour la SICL. L'entreprise continuera de collaborer avec ses partenaires, ses clients et d'autres intervenants pour atteindre et dépasser les objectifs financiers et communautaires fixés chaque année dans son tableau d'évaluation équilibrée.

En plus de verser la juste valeur marchande pour les propriétés excédentaires qu'elle achète du gouvernement du Canada, l'entreprise présente d'autres avantages financiers pour son actionnaire, notamment l'allègement de charges continues et souvent importantes d'exploitation et d'entretien, ainsi que l'élimination de l'érosion de la valeur de l'actif qui peut résulter d'insuffisances de financement.

Au cours de l'exercice qui vient, l'entreprise continuera de démontrer son excellence en **gouvernance d'entreprise**, accompagnée de résultats nets éloquentes. L'entreprise continuera de surveiller et d'améliorer ses pratiques de gouvernance par le biais de son programme d'action de gouvernance, mis à jour de façon régulière.

L'entreprise compte collaborer étroitement avec ses partenaires et clients du gouvernement du Canada, afin de continuer d'améliorer et d'optimiser la gérance des biens immobiliers du gouvernement. Ensemble, la SICL et ses partenaires dégageront la valeur extraordinaire du portefeuille immobilier du gouvernement du Canada, à l'avantage des contribuables.

1) **John McManus, CA^{(1,2)*†}** est vice-président principal de Borealis Infrastructure Management Inc., société canadienne réputée du secteur de l'investissement et de la gestion des actifs. Il siège actuellement au conseil d'administration de Bruce Power, préside le comité de retraite et siège également au comité de vérification.

2) **Marco Veilleux^{(1,2)††}** est associé principal de la société d'avocats Cain Lamarre Casgrain Wells, à Montréal, au Québec. Ancien athlète olympien, M. Veilleux œuvre auprès de la Fédération internationale de Natation Amateur (FINA), de l'Amateur Swimming Union of America (ASUA), du Comité olympique canadien et est l'ancien président de la Fédération aquatique du Canada.

3) **Philip Star, c.r.^{(1,2)††}** est associé 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 deuxième vice-président de la Barristers Society de Nouvelle-Écosse et de membre actif de la Criminal Lawyers Association de Nouvelle-Écosse.

4) **Stephanie Felesky^{(1,2)††}** est membre du conseil de Calgary Inc., de la Calgary Homeless Foundation, du conseil consultatif du Calgary Herald et du bureau des gouverneurs de l'Université de Calgary. Elle est ancienne membre du conseil de Star Choice Communications et ancienne présidente du conseil de Centraide de Calgary.

5) **Marc Rochon^{(1,2)*}** est président du conseil de la Société immobilière du Canada limitée et de la Société immobilière du Canada CLC limitée. M. Rochon 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.

6) **Kathy Milsom^{(2)††}** est présidente et première dirigeante de la Société immobilière du Canada limitée et de la Société immobilière du Canada CLC limitée.

7) **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.



(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

Les propriétés du succès

Au cours de l'exercice, nous avons continué de tirer profit de nos nombreux succès et nous avons conclu plusieurs réalisations importantes, particulièrement la reprise de l'exploitation de **la Tour nationale du Canada** (la Tour). Cette opération ouvre à notre entreprise des possibilités exceptionnelles de collaboration avec l'équipe chevronnée de la Tour, améliorant ainsi le rendement d'une exploitation rentable, afin de donner un élan significatif à l'industrie du tourisme et d'aider Toronto à reprendre sa place parmi les destinations de choix au Canada.

Message de la présidente et première dirigeante

En visant l'excellence en gouvernance et en gestion, nous avons obtenu des résultats concrets. En effet, après des années de déclin de l'actif et du rendement financier, nos efforts des dernières années ont été couronnés de succès et, durant l'exercice 2003–2004, notre entreprise a réussi à faire volte face.

La création de valeur annuelle a augmenté, pour atteindre une moyenne de 31,9 millions de dollars durant les deux derniers exercices, soit 342 000 \$ de valeur annuelle créée en moyenne par employé (en excluant la Tour, dont nous avons récemment repris l'exploitation). Auparavant, notre bénéfice net annuel le plus élevé se chiffrait à 24,1 millions de dollars par exercice. Selon nos prévisions, ce résultat devrait dépasser 40,0 millions de dollars durant la période quinquennale de notre plan d'entreprise.

En adoptant une approche positive et durable, nous avons comprimé nos frais généraux de plus de 4,0 millions de dollars au cours des deux derniers exercices, une réduction de 33 % par rapport au repère. Enfin, selon des prévisions prudentes, notre actif immobilier frôlera 465 millions de dollars durant le deuxième exercice de la période visée par notre plan d'entreprise, par rapport à un maximum historique de 337 millions de dollars depuis la reprise de nos activités en 1995.

Quelques mois seulement après la reprise de l'exploitation de la Tour nationale du Canada, grâce au rendement exceptionnel de l'équipe de la Tour, les résultats financiers dépassent les prévisions d'un plan audacieux.

Dans le présent rapport, nous décrivons nos réalisations – tant financières que non financières – du dernier exercice. Notre tableau d'évaluation équilibrée nous sert à fixer des objectifs, à surveiller et gérer le rendement, puis à établir les résultats, nous permettant ainsi de présenter nos réalisations et, dans certains cas, nos échecs. Avec cette approche objective et équilibrée de gestion et de présentation du rendement, nous tirons profit de nos succès et de nos lacunes et, au bout du compte, nous améliorons notre rendement. Cette année, je suis particulièrement fière des réalisations de notre équipe dans nos principales activités immobilières et dans l'exploitation de la Tour.

Toute ma reconnaissance et mes félicitations aux employés qui ont contribué à ce résultat!



Kathy Milsom

Présidente et première dirigeante
*Société immobilière du Canada limitée
et Société immobilière du Canada
CLC limitée*

Gouvernance de l'entreprise

Divulgateion

Le conseil d'administration de la SICL est chargé d'orienter les activités de l'entreprise. Dans ce rôle, le conseil dirige l'orientation stratégique, veille à l'intégrité des systèmes généraux et financiers, surveille la gestion des risques et guide la direction de l'entreprise. Le conseil est composé de sept membres : le président du conseil ne faisant pas partie de la direction et six administrateurs indépendants nommés par le gouverneur en conseil (un poste est actuellement vacant). Les administrateurs possèdent les compétences et aptitudes diverses nécessaires pour assurer une gouvernance optimale.

En 2002, pour s'assurer que les pratiques de gouvernance de l'entreprise sont saines, le conseil d'administration a demandé à un expert indépendant d'examiner la gouvernance d'entreprise de la SICL. Cet examen a confirmé que c'était le cas et la présente divulgation est un des résultats de l'examen. Le conseil et la direction de la SICL, société d'État autofinancée, sont convaincus que des normes et valeurs fondamentales forment la base de la gouvernance judicieuse d'une société d'État : l'intégrité, la transparence, la planification saine, la structure de gestion efficace et le profond respect des institutions démocratiques canadiennes. Le conseil et la direction partagent également la conviction que la culture d'entreprise positive repose sur une collaboration étroite et un climat de confiance entre le conseil et la haute direction. Par conséquent, le conseil de la SICL a conféré à la direction des délégations de pouvoirs claires et bien définies.

LES COMITÉS DU CONSEIL

Le comité de gouvernance

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.

Le comité des ressources humaines

Le comité des ressources humaines 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, recommande les niveaux de rémunération de la présidente et première dirigeante, en plus d'orienter la gestion des programmes et la planification de la succession. Le comité des ressources humaines compte trois membres.

Le comité de vérification

Le comité de vérification donne son opinion 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. Un des membres 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.

Gouvernance de l'entreprise (suite)

FAITS SAILLANTS DE 2003–2004

En 2002, la SICL a évalué ses pratiques de gouvernance selon les meilleures pratiques énoncées par les trois principales compétences : le Conseil du Trésor, le Comité mixte sur la gouvernance d'entreprise et la vérificatrice générale du Canada. Selon cette évaluation, la SICL a atteint ou dépassé 97 des 98 initiatives des meilleures pratiques. L'initiative à corriger porte sur la formation des membres du comité de vérification et l'entreprise étudie actuellement les modules de perfectionnement appropriés et compte les appliquer en 2004.

La direction continue d'évaluer et de mettre régulièrement à jour ses plans de succession; la présidente et première dirigeante présente un rapport à cet effet deux fois par an au comité des ressources humaines.

L'entreprise a organisé des séances d'orientation pour ses trois nouveaux administrateurs et leur a fourni des manuels à jour.

La SICL a renouvelé la politique de divulgation interne concernant les actes fautifs au travail afin d'améliorer la transparence et l'imputabilité de son exploitation. Cette politique autorise les employés à révéler tout acte fautif, tout en veillant à les traiter correctement et en les protégeant des représailles lorsqu'ils agissent de bonne foi.

En outre, la SICL a aidé PDP durant sa transformation en société d'État mandataire assumant la prestation autonome de services, en plus de réaliser la reprise sans heurts de l'exploitation de la Tour par la SIC.

ÉVALUATION DU CONSEIL

À compter de 2001, l'entreprise a instauré un processus d'évaluation par étapes afin d'évaluer l'efficacité du rendement du conseil et des comités. Le conseil a décidé de réaliser chaque année des évaluations moins formelles du conseil, en plus d'une évaluation complète par un conseiller indépendant tous les trois ans. Alors que le comité de vérification procède à des évaluations annuelles, les autres comités ont opté pour le cycle triennal. L'évaluation individuelle des administrateurs n'aura pas lieu de façon formelle, mais tous les administrateurs sont invités à autoévaluer leur rendement et leurs compétences en fonction du profil de l'administrateur, puis à suivre la formation pouvant être utile.

ASSIDUITÉ ET RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

Six réunions du conseil de la SICL ont eu lieu durant l'exercice. Tous les membres du conseil ont assisté à ces réunions, à l'exception d'une réunion où trois administrateurs étaient absents. 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.

CODE D'ÉTHIQUE

Les membres du conseil d'administration et les employés de la SICL et de sa filiale, la SIC, doivent réaliser le mandat de l'entreprise avec ouverture, transparence, éthique et intégrité.

En s'acquittant de leurs responsabilités, tous les membres du conseil et les employés doivent adopter les principes directeurs ci-dessous, associés à l'ouverture, la transparence, l'éthique et l'intégrité :

- relations d'affaires ouvertes, honnêtes, transparentes et équitables, dénotant l'intégrité, la loyauté, la courtoisie et le respect envers tous les intervenants;
- exécution des tâches de façon impartiale, objective et responsable, sans traitement de faveur;
- amélioration continue et référencement régulière par rapport aux meilleures pratiques d'affaires;
- exécution des tâches respectant ou dépassant les normes établies par les lois ainsi que les politiques et procédures applicables;
- refus de tout conflit d'intérêts réel ou perçu comme tel, sur le plan personnel, de même que par rapport aux membres de la famille, aux amis ou aux associés;
- refus de tout avantage ou gain personnel réel ou perçu comme tel, direct ou indirect, pour l'employé ou les membres de sa famille immédiate;
- les employés à qui l'on confie des renseignements confidentiels touchant les affaires de la SICL, de ses sociétés apparentées et de ses filiales ne doivent pas, au cours de leur emploi ou après la cessation de ce dernier, utiliser ces renseignements de façon non conforme à l'exercice de leurs fonctions ou contraire aux meilleurs intérêts de la SICL; et
- l'éthique du travail respecte ces principes directeurs en se conformant aux normes les plus rigoureuses, pouvant supporter l'examen le plus minutieux.

Politique de rémunération

Afin d'attirer et de conserver des ressources exceptionnelles de l'industrie immobilière, l'entreprise a adopté une politique de rémunération comprenant une rémunération globale concurrentielle, accompagnée de pratiques de rémunération transparentes et prudentes sur le plan fiscal, afin de gérer la rémunération de façon responsable selon tous les intervenants.

Fondée sur des données du marché des secteurs public et privé recueillies chaque année par des experts indépendants, la politique de rémunération de la SIC inclut un salaire de base à la médiane des comparateurs du marché principalement 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 respectent les 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 présidente et première dirigeante de la SICL est nommée par le gouverneur en conseil au terme d'une campagne de recrutement nationale et ouverte. La rémunération de ce poste est fixée par le gouvernement du Canada, conformément à la *Loi sur la gestion des finances publiques*. À titre de société d'État du groupe 5, la SICL prévoit une rémunération incitative jusqu'à concurrence de 10 % du salaire pour la présidente et première dirigeante.

La présidente et première dirigeante a droit à des avantages sociaux identiques à ceux des autres cadres de l'entreprise, y compris les soins de santé et les soins dentaires.

Transparence

Le tableau d'évaluation équilibrée

En s'engageant à respecter le principe de la responsabilité sociale de l'entreprise dans son exploitation quotidienne et en publiant ses résultats, l'entreprise communique clairement les motifs de ses décisions d'affaires à tous les intervenants. La direction est ainsi en mesure de prendre des décisions qui respectent ses objectifs d'affaires.

Dans notre entreprise, le tableau d'évaluation équilibrée sert à dégager des objectifs, gérer et mesurer le rendement, et présenter les résultats en fonction des priorités et ce, pour chaque principal groupe d'intervenants. L'entreprise préfère utiliser des mesures quantitatives, mais emploie aussi des indices qualitatifs d'évaluation du rendement financier et non financier.

Le tableau d'évaluation équilibrée est un excellent outil de présentation des objectifs et résultats de l'entreprise au gouvernement du Canada et à d'autres intéressés. C'est également un outil d'évaluation interne qui simplifie la gestion et l'analyse de l'exploitation.

La SIC a dégagé cinq groupes clés correspondant à ses principaux groupes d'intervenants : l'actionnaire et le conseil d'administration, les résultats d'affaires et financiers, les initiatives communautaires et de l'héritage, les employés et le milieu de travail et les intérêts municipaux et provinciaux.

Le principe de la responsabilité sociale de l'entreprise est très important et fait maintenant partie des valeurs fondamentales de l'entreprise. Ainsi, dans chacun de ses projets, la SIC procède à une analyse accompagnée d'un budget correspondant aux possibilités environnementales, sociales et économiques, en plus d'élaborer une valorisation planifiée, tout en s'efforçant d'améliorer la qualité de la vie des communautés locales.



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE
CANADA LANDS COMPANY LIMITED

L'actionnaire et le conseil
d'administration

Les résultats d'affaires
et financiers

Les initiatives communautaires
et de l'héritage

Les employés et le milieu
de travail

Les intérêts municipaux
et provinciaux

Le tableau d'évaluation équilibrée

Canada

	Objectifs 2003–2004	Objectifs de rendement	Évaluation du rendement
EXPLOITATION	Assurer un avantage financier au gouvernement du Canada.	<p>Total cumulé des distributions au gouvernement du Canada sous forme de dividendes, de remboursements d'effets à payer et d'acquisitions en espèces depuis les débuts de la SIC.</p> <p>Total annuel cumulé des frais d'exploitation non consommés par les ministères, organismes gouvernementaux et sociétés d'État, à compter de l'achat des biens immobiliers par la SIC, depuis les débuts de la SIC.</p>	<p>Versement de 286 millions de dollars en distributions au gouvernement du Canada.</p> <p>Allègement de 1,5 million de dollars en frais d'exploitation annuels.</p> <p>Allègement de 16,5 millions de dollars du fardeau fiscal annuel.</p>
	Étudier les risques connus de l'entreprise et les réduire.	Définition des risques courus par l'entreprise et gestion de ces risques.	<p>Poursuite des travaux du comité de gestion des risques, soutenu par un conseiller externe.</p> <p>Mise en application du plan de récupération des données et du programme de reprise des opérations du Service informatique.</p> <p>Début du programme de gestion des dossiers.</p> <p>Création de la politique de santé et de sécurité au travail, accompagnée d'un manuel pratique.</p>
COMMUNICATIONS	Amélioration du profil de la Société immobilière du Canada.	Couverture médiatique positive.	<p>Bonne couverture médiatique dans plusieurs périodiques, notamment : le magazine Maclean's, le magazine Building, le Globe and Mail et l'Edmonton Journal.</p> <p>Notoriété accrue à Ottawa, situation avantageuse pour les transferts de propriétés.</p>
	Établissement de relations avec les conseils municipaux des collectivités où la SIC exerce ses activités.	Établissement de relations dans les cas appropriés.	Renforcement des relations avec les villes dans tout le pays, notamment Burnaby, Edmonton et Ottawa.
BILINGUISME	Veiller au respect du plan d'action sur les langues officielles du gouvernement du Canada.	<p>Évaluation des compétences des employés et élaboration de plans de formation pertinents afin de respecter les seuils minimaux fixés durant l'exercice précédent.</p> <p>Tous les membres de la haute direction doivent respecter les exigences minimales ou s'inscrire à des cours de langue.</p>	<p>Réalisation et exigences minimales atteintes.</p> <p>Tous les membres de la direction respectent les exigences minimales ou, le cas échéant, sont inscrits à des cours.</p> <p>Toutes les lacunes liées au service bilingue sont solutionnées ou en voie de l'être.</p>

	Objectifs 2003–2004	Objectifs de rendement	Évaluation du rendement
RENDEMENT FINANCIER	Rehausser la valeur et le rendement financiers.	Surveillance maximale des frais généraux et administratifs durant tout l'exercice, pour une réduction de 1,8 million de dollars par rapport aux résultats de 2001–2002.	Les frais généraux et administratifs sont inférieurs de 2,4 millions de dollars aux résultats de 2001–2002. Les frais généraux ont été comprimés de façon positive et durable de près de 4 millions de dollars par an, ce qui équivaut à une réduction de 33 % par rapport au repère.
	Améliorer l'efficacité du système d'information financière.	Application de nouvelles méthodes d'exploitation, évaluation du système d'automatisation JD Edwards et mise en place d'une solution, le cas échéant.	Analyse des besoins des utilisateurs et séance de formation réalisées. La mise en œuvre de la première étape de nouvelles méthodes d'exploitation a débuté.
	Veiller à ce que la «valeur-type» mesure adéquatement le succès financier de l'entreprise.	Évaluation de la pertinence de l'indice de «valeur-type».	Les mesures sont conformes aux tests effectués à l'interne et aux commentaires formulés à cet égard par les vérificateurs externes.
DÉVELOPPEMENT DES AFFAIRES	Augmenter les transferts de propriétés.	Approbation de huit transferts de propriétés. Obtention des titres de six propriétés, en plus de ceux de 50 propriétés supplémentaires de la Voie maritime.	Obtention de l'approbation pour trois propriétés : installations de Vancouver Ouest, BFC Chilliwack et la prison des femmes de Kingston. Trois transferts non réalisés suite à la décision selon laquelle l'achat de propriétés de sociétés d'État est exclu du présent mandat de la société. Des questions juridiques et de processus ont retardé la réalisation de six transferts anticipés. Obtention du titre de propriété de la BFC Chilliwack en plus de celui de 54 propriétés de la Voie maritime.
	Clarifier le mandat.	Orientation des secteurs d'activités en fonction de la clarification du mandat.	Selon des consultations préliminaires avec Ottawa, cet objectif a été réévalué au cours de l'exercice et n'a pas été approfondi davantage.
RELATIONS AVEC LA CLIENTÈLE	Continuer d'améliorer la satisfaction de la clientèle.	Obtenir une cote minimum de satisfaction de la clientèle de 75 % pour les nouveaux groupes cibles, ou accroître la cote de satisfaction pour les clients resondés au sein des divisions régionales.	L'immeuble du 277 Front Street a obtenu une cote de satisfaction de 90 % en matière d'entretien de l'immeuble.

	Objectifs 2003–2004	Objectifs de rendement	Évaluation du rendement
CRÉATION D'HÉRITAGE	Mettre en œuvre des initiatives patrimoniales.	Commémoration de lieux historiques intégrant des initiatives patrimoniales aux projets d'envergure.	Cérémonie en l'honneur des Casques bleus canadiens au projet Garrison Woods de Calgary, en Alberta, le 9 août. Inauguration du parc commémoratif Rideau pour anciens combattants le 15 septembre, à Ottawa, en Ontario.
PARTENARIATS	Former des partenariats innovateurs avec des organismes locaux ou des fournisseurs de service.	Nouveaux partenariats formés durant l'exercice en vue d'appuyer les plans d'aménagement.	Partenariats formés avec la ville de Burnaby, en Colombie-Britannique, pour l'aménagement d'un belvédère dans le parc commercial Glenlyon.
MÉCÉNAT D'ENTREPRISE ET APPUI NON FINANCIER	Évaluer les possibilités de dons et de parrainages, et procéder à une sélection.	Dons de mécénat d'entreprise (dons et parrainages) correspondant au maximum à 1 % du bénéfice net avant impôts, dans le cadre de la politique d'aide philanthropique de l'entreprise.	Contribution de 145 500 \$ en mécénat d'entreprise, soit 0,99 % du bénéfice net avant impôts.
	Évaluer les possibilités d'appui non financier, et procéder à une sélection.	Valeur de l'appui non financier.	Il a été déterminé que l'appui non financier ne serait plus mesuré puisque qu'il n'existe aucun moyen objectif de le quantifier.
CONSULTATION DE LA COLLECTIVITÉ	Entreprendre une consultation poussée pour chaque projet d'envergure, dans le cadre du processus d'approbation et de planification.	Accueil positif et soutien de la collectivité pour le plan d'aménagement proposé.	Des consultations auprès de la collectivité ont eu lieu dans le cadre des projets suivants : Benny Farm, chemin Lester, chemin Albion, gare Franklin, BFC Chilliwack, BFC Calgary, BFC Griesbach et ferme Upton.
	Projets de sites Web.	Préparation de projets de sites Web, le cas échéant.	Conception de quatre sites Web : uptonfarmlands.ca; clccalgary.ca; garrisoncrossing.ca; et villageatgriesbach.ca.

	Objectifs 2003–2004	Objectifs de rendement	Évaluation du rendement
MILIEU DE TRAVAIL	Statut d'employeur de choix.	Amélioration des programmes de ressources humaines.	Le compte de remboursement des soins de santé et le régime de retraite ont été mis à jour en fonction des normes du secteur. Perfectionnement du programme de reconnaissance de services.
	Créer et maintenir un milieu de travail positif et sécuritaire, et reconnaître et souligner de façon pertinente le travail des employés.	Maintien du roulement volontaire du personnel à moins de 5 %. Obtention d'une cote au-dessus du seuil de référence dans le sondage annuel des employés. Favoriser la participation des employés à l'aide de communications régulières et de possibilités de participation.	Roulement volontaire des employés de 3 %. Les employés ont indiqué dans une proportion de 65 % qu'ils étaient satisfaits de leur milieu de travail. Mise au point d'un nouveau sondage en ligne pour obtenir des résultats plus utiles, dont la tabulation électronique des réponses. Introduction de la table ronde des ressources humaines, formée de représentants de chacun des secteurs fonctionnels ou d'exploitation : environ trois rencontres au cours de l'exercice. Réunions régulières du personnel pour expliquer les principales modifications touchant les ressources humaines. Publication trimestrielle du bulletin de l'entreprise.

	Objectifs 2003–2004	Objectifs de rendement	Évaluation du rendement
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>Total de l'investissement en aménagement stimulé par la SIC et ses partenaires de projets, depuis les débuts de la SIC.</p> <p>Total des années-personnes d'emploi dans la construction stimulé par la SIC et ses partenaires de projets, depuis les débuts de la SIC.</p> <p>Total des impôts fonciers annuels versés aux municipalités à compter de la vente par la SIC à des tiers, depuis les débuts de la SIC.</p> <p>Total de la superficie d'immeubles non résidentiels construits par la SIC et ses partenaires de projets, depuis les débuts de la SIC.</p>	<p>3,7 milliards de dollars.</p> <p>29 600 années-personnes d'emploi de la construction.</p> <p>Comme cet objectif est extrêmement difficile à évaluer de façon formelle, la décision a été prise de ne plus en faire le suivi.</p> <p>11,7 millions de pi² (1,1 million de m²).</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>Nombre d'unités d'habitation neuves ou rénovées des projets de la SIC et de ses partenaires depuis les débuts de la SIC, pour divers budgets.</p>	<p>19 200 unités d'habitation.</p>
	Choisir des moyens responsables, tant écologiques que financiers, d'assainir les sites contaminés.	<p>Total de l'investissement en assainissement environnemental des projets de la SIC et de ses partenaires, depuis les débuts de la SIC.</p>	<p>36,6 millions de dollars.</p>
AMÉNAGEMENT DURABLE	Intégrer de solides principes d'aménagement durable à chaque initiative d'aménagement.	<p>Création de projets évoquant un sentiment d'appartenance à la communauté ou au quartier.</p> <p>Des espaces publics qui invitent à la promenade et à la conversation.</p> <p>Liens entre les projets et les transports publics.</p>	<p>Poursuite de l'aménagement de la base de Calgary, déménagement de maisons à Griesbach et Garrison Crossing.</p> <p>Le parc commémoratif Rideau des anciens combattants et le belvédère Glenlyon.</p> <p>BFC Calgary et la BFC Griesbach.</p>
	Recycler ou réutiliser les déchets de démolition ou de construction.	<p>Quantité de matériaux recyclés ou réutilisés provenant de la démolition ou de la construction.</p>	<p>Recyclage de 29 000 tonnes d'asphalte et de béton et de 8 800 tonnes de gravier, en plus du déplacement des arbres matures à Griesbach.</p>



Chemin Albion



« Quel plaisir de travailler avec la SIC à ce projet. L'entreprise adopte une approche très attrayante de consultation publique et nous a même donné la possibilité de participer à l'étape de planification. Ce serait un plaisir pour moi de collaborer de nouveau avec cette équipe. »

June Patenaude-Ménard

Présidente

Association de copropriétaires CCC164

Lorsque la SIC a acheté cet ancien site du Conseil national de recherches du Canada sur le chemin Albion, à Ottawa, en Ontario, le terrain était ceinturé par une clôture de trois mètres de hauteur qui arborait des panneaux avertisseurs du danger de contamination. La SIC a rapidement compris que cette clôture formait un obstacle à la fois physique que psychologique.

L'impression qui compte

CHEMIN ALBION – Durant la première réunion publique concernant ce projet, les gens ont naturellement manifesté beaucoup plus d'inquiétude au sujet des rumeurs de contamination et du danger pour leurs enfants qu'à propos de l'aménagement futur des lieux. L'entreprise savait qu'elle devrait d'abord procéder au nettoyage environnemental du site, puis s'efforcer d'éduquer et de rassurer le public sur la sécurité du site de 20 acres (8 hectares).

Grâce à des consultations publiques poussées, la SIC a obtenu le consentement unanime des gens pour son plan de réaménagement qui, une fois réalisé, sera rentable et respectera les objectifs de logement et d'aménagement durable locaux et municipaux. Une opération d'assainissement environnemental ainsi qu'une planification et une consultation ouvertes et transparentes ont éliminé les craintes qui faisaient auparavant obstacle à l'aménagement.

À la fin des consultations publiques, les inquiétudes de la communauté concernant l'état de la propriété avaient été apaisées. La clôture de trois mètres maintenant retirée, le site fera place à un réseau de sentiers

récréatifs, à un parc et à un bassin de gestion des eaux de ruissellement qui mettront en valeur la faune et la flore. Un nouveau quartier résidentiel en voie de construction inclura divers types d'habitations, dont un nouvel ensemble de 80 unités d'habitation abordable. Grâce à un couloir récréatif, ce nouvel aménagement ouvre des liens à un autre nouveau quartier aménagé par la SIC sur sa propriété du chemin Lester, au sud du site du chemin Albion.

La valeur des propriétés des quartiers voisins a considérablement augmenté et un nouveau dynamisme anime le centre commercial voisin. Un nouveau locataire-clé s'est d'ailleurs installé au centre commercial et d'autres magasins subissent d'importantes rénovations. La ville planifie actuellement de nouveaux terrains de sports sur les terrains voisins et la bibliothèque, auparavant en voie de fermeture, doit rester ouverte.

La propriété du chemin Albion insuffle une nouvelle vie au secteur et la municipalité bénéficie de l'assiette fiscale accrue qui contribue à la nouvelle infrastructure.

L'équipe de la région de la capitale nationale de la SIC





Garrison Crossing
www.garrisoncrossing.ca



« La SIC a tellement fait du beau travail tout au long du processus public, en communiquant la vision du projet et en recueillant les commentaires de la communauté, que l'audience publique s'est déroulée sans heurts. J'aimerais que tous les promoteurs en fassent autant.»

Clint Hames
Maire
Ville de Chilliwack

La SIC réalise actuellement le réaménagement Garrison Crossing, une parcelle de 153 acres (62 hectares) de l'ancienne base des Forces canadiennes (BFC) Chilliwack, en Colombie-Britannique.

Le patrimoine bâti en consultant la communauté

GARRISON CROSSING – À environ 100 km à l'est de Vancouver, la propriété avait été achetée en 1942 par le ministère de la Défense nationale (MDN).

En 1995, le gouvernement du Canada a annoncé la fermeture de plusieurs base des Forces canadiennes et la BFC Chilliwack a été officiellement fermée en 1997. En décembre 2001, la SIC a acheté la partie de la base où se trouvent les anciens logements militaires, soit 25 % du site.

Cette partie du site dispose déjà des bases d'un quartier exceptionnel et entièrement équipé. On y trouve des rues invitantes pour les piétons, divers types d'habitations, des parcs pour la détente et les loisirs, des installations récréatives, un grand boulevard, des centaines d'arbres à maturité, des écoles à proximité et des commerces voisins.

Pour la SIC et son équipe de concepteurs, le défi consistait à profiter de tous les éléments en place pour former un quartier planifié compact, contemporain, animé et prometteur, qui contribue à la croissance dynamique de Chilliwack.

La SIC a dévoilé sa vision de Garrison Crossing lors d'une série de réunions publiques. Afin d'obtenir les commentaires de la communauté, la SIC a présenté au public le concept presque finalisé au cours de ces

rencontres, à l'aide de présentoirs. La SIC a ensuite déposé une demande formelle de modification de zonage, qui a obtenu l'appui unanime du conseil municipal lors d'une audience publique.

La ville a adopté le nouveau zonage et approuvé les plans détaillés de la première étape de l'aménagement. D'une superficie de 22 acres (8,9 hectares), ce secteur inclura 173 unités d'habitation de divers types et pour tous les budgets, l'amélioration de la première moitié du grand boulevard et le début de l'intégration planifiée des nouveaux et des anciens parcs reliés par des sentiers, qui commémorent le patrimoine militaire du site.

En septembre 2003, la SIC a entrepris les travaux de construction. En janvier 2004, elle a signé des ententes avec des constructeurs résidentiels locaux. La première étape des travaux inclut la construction de quatre types d'habitation.

Établi selon les principes de croissance intelligente et d'aménagement durable, le quartier Garrison Crossing accueillera environ 3 000 nouveaux résidents de tout âge, aux modes de vie et aux revenus divers, dans un secteur sécuritaire et agréable.

L'équipe de Garrison Crossing de la SIC





Moncton
www.franklinyard.ca



« Le partenariat avec les intervenants a contribué au succès extraordinaire de ce projet entre plusieurs intéressés pour trouver une solution à un problème environnemental au niveau communautaire. En participant à ce projet, nous avons mis au point un modèle pour les friches industrielles afin de concilier la gestion de sites contaminés au développement économique. »

Brenda Fowlie
Ministre de l'Environnement
et des Gouvernements locaux du Nouveau-Brunswick

Comme le phoenix qui renaît de ses cendres, les anciens terrains ferroviaires de Moncton – une ancienne friche industrielle abandonnée – ont été transformés par la SIC en véritable patrimoine pour les futures générations de Néo-brunswickois.

Le phoenix renaît de ses cendres

ANCIENS TERRAINS FERROVIAIRES DE MONCTON –

En 2003, la SIC a ouvert un nouveau chapitre de son histoire déjà légendaire d'aménagement durable communautaire avec les anciens terrains ferroviaires de Moncton. Le parc d'affaires et de technologie Emmerson a accueilli son premier locataire, AOL Canada, dans un nouveau complexe de bureaux de 50 000 pi² (4 640 m²). Giffels Enterprises Inc., le cabinet d'experts choisi par la SIC pour construire le parc, a acheté deux autres terrains et la construction a débuté à l'automne. Les travaux seront terminés d'ici la fin de 2004.

La Ville de Moncton a transformé son terrain de 120 acres (48,5 hectares) de la propriété en le nommant Sportplexe du CN pour commémorer les citoyens qui ont travaillé sur les lieux. Cette initiative lancée par la ville a été suivie par la commémoration par Moncton d'un aréna de quatre patinoires en l'honneur de citoyens locaux connus.

En 2003, la SIC s'est penchée sur l'aménagement résidentiel de la Gare Franklin. À la conclusion d'une charrette de design à la fin de 2002, la SIC et une équipe de spécialistes ont demandé la modification du zonage de la propriété, pour la faire passer d'un zonage industriel à un aménagement intégré.

À la fin de 2003, cette démarche a conduit à la signature par la ville et la SIC d'une entente autorisant l'aménagement d'un quartier urbain qui concrétise les principes traditionnels d'architecture et d'aménagement paysager. On prévoit la construction d'environ 900 unités d'habitation originales pour répondre aux besoins variés de la communauté tout en respectant les besoins du marché. Ce quartier original comprendra des habitations durables privilégiant le milieu naturel et l'énergie passive, et favorisant la marche.

Du côté de Moncton Garrison, on a entrepris la construction de la YMCA de Moncton. Cette installation doit être achevée en 2004 et inclura deux complexes où logeront plusieurs locataires.

Au cours des 12 derniers mois, le projet des anciens terrains ferroviaires de Moncton a obtenu un prix très prestigieux lorsque la Environmental Protection Agency des États-Unis et la Phoenix Award Foundation lui ont décerné le prix inaugural Phoenix, catégorie internationale. La SIC a reçu le prix lors de la conférence nationale sur les friches industrielles, en octobre 2003, à Portland, en Oregon.

L'équipe de Moncton de la SIC





Griesbach
www.villageatgriesbach.com



« La SIC mérite un prix pour sa façon de travailler avec les groupes communautaires du quartier. L'entreprise a pris le temps de consulter les gens, de réviser ses plans et nous pouvons maintenant commercialiser un merveilleux produit. Les autres promoteurs devraient suivre l'exemple de cette entreprise. »

Allan Bolstad
Conseiller
Ville d'Edmonton

Ancienne base des Forces canadiennes (BFC) d'Edmonton nord, Griesbach occupe des terrains de 618 acres (250 hectares). En 2003, le site a subi d'importantes transformations lors des premières étapes de réaménagement incluant la viabilisation et la construction de maisons-témoins, en plus de la vente de maisons neuves et rénovées par des constructeurs.

Pour reformuler l'avenir d'Edmonton

GRIESBACH – Ce projet de réaménagement a été lancé rapidement, suite aux préparatifs par la SIC, incluant des accords d'aménagement futur avec divers organismes.

La première phase d'aménagement de Griesbach comprend des maisons individuelles, des lotissements de duplex et une parcelle multifamiliale. Trente anciens logements militaires relocalisés depuis les autres secteurs du site et maintenant rénovés, sont répartis parmi les habitations neuves, afin de produire un mélange éclectique et une gamme complète de prix.

Le projet d'aménagement voisine l'école Major General Griesbach School. L'édifice est loué à la Commission des écoles publiques d'Edmonton et les effectifs scolaires sont à la hausse depuis le réaménagement du site par la SIC. Des négociations avec la commission scolaire sont en cours et portent sur l'achat de l'école et le don des terrains qui l'entourent à la ville.

En 2002, la SIC a repris la gestion des tous les logements militaires. À Griesbach, des familles de militaires occupent plus de 300 des logements militaires et plus de 200 logements militaires sont loués sur le marché privé.

Trois immeubles industriels font l'objet d'une cession-bail avec le MDN. Pour assurer le dynamisme du secteur, la SIC privilégie la présence sur la

propriété des familles militaires et civiles ainsi que d'entreprises et ce, tout au long du processus de réaménagement.

Parmi les autres initiatives et partenariats, la SIC loue des immeubles pour des opérations communautaires comme Santa's Anonymous, Corporate Challenge, des événements sportifs et des jardins communautaires. La SIC a autorisé le service d'incendies, l'escouade tactique de la police, le MDN et la Gendarmerie royale du Canada à utiliser le site pour des exercices et des séances de formation.

En 2004, trois nouvelles étapes commencent, notamment la construction du lac et du parc, la mise en marché de nouveaux lotissements de haut et de milieu de gamme à proximité du lac, ainsi qu'un projet résidentiel incluant un établissement pour les anciens combattants.

La SIC collabore avec la ville et le MDN afin de rehausser le passé militaire des lieux. On finalise actuellement les noms des rues et des éléments du quartier pour rendre honneur au passé militaire du secteur.

L'équipe de Griesbach de la SIC





L'Hôtel InterContinental
www.torontocentre.intercontinental.com



« En partenariat avec la SIC et les propriétaires, nous avons appliqué le concept de rénovation et de renouvellement de la marque de l'hôtel. Ce nouvel hôtel InterContinental propose aux voyageurs un emplacement au centre-ville offrant un luxe et des qualités techniques inégalés. Pour leur part, les intéressés ont obtenu un bien immobilier revitalisé dont la valeur a considérablement augmenté. »

Louis Philippe
Directeur général
Hôtel InterContinental Toronto Centre

Au cœur de Toronto, l'hôtel InterContinental Toronto Centre est le tout nouvel hôtel de luxe de la ville. La SIC est gestionnaire et propriétaire foncier de la propriété et Pension Fund Realty (PRL) est propriétaire de l'hôtel de 586 chambres.

Un nouveau concurrent hôtelier à Toronto

L'HÔTEL INTERCONTINENTAL – L'hôtel appartenait auparavant à la catégorie des trois étoiles de milieu de gamme. La SIC, PRL et leur conseiller, Morguard Investments, ont conclu qu'il était possible d'optimiser la valeur de l'immeuble en lui conférant la marque InterContinental et en l'exploitant dans la catégorie des quatre étoiles et demie.

Suite à des rénovations de 30 millions de dollars, l'hôtel a acquis un nouvel élan et appartient désormais à la catégorie des hôtels de luxe à Toronto. Entièrement rénové, le magnifique hall d'entrée est doté d'un vitrail de 19 pieds derrière la réception. L'hôtel propose 90 chambres rénovées sur trois étages réservés, dans la tendance des hôtels spécialisés. En plus des travaux effectués aux étages Club, l'hôtel a également rénové 216 autres chambres.

Suite à l'adoption réussie de la nouvelle marque, l'InterContinental se classe aussi parmi les hôtels les mieux équipés au Canada du point de vue technique. L'objectif de l'hôtel consiste à offrir une gamme complète d'outils techniques pour les voyageurs d'affaires, qui disposent de l'accès gratuit à Internet haute vitesse par câble dans toutes les chambres.

De plus, des antennes WiFi sont réparties partout au rez-de-chaussée et dans le hall inférieur et les salles communes, assurant la communication sans fil rapide et ininterrompue pour les gens d'affaires qui utilisent des ordinateurs et appareils portatifs.

Les installations techniques les plus poussées se trouvent dans les deux nouvelles salles de réunion. Ces salles de réunion dernier cri dépassent toutes les attentes des clients. Disposant de 22 et 20 sièges respectivement, ces salles sont insonorisées et dotées de tout le matériel de réunion moderne, notamment des écrans plasma de 60 pouces, un tableau de commande intelligent et des écrans de contrôles.

L'Hôtel InterContinental Toronto Centre offre les meilleures installations techniques et le meilleur service hôtelier, un avant-goût d'avenir pour les voyageurs d'affaires.

L'équipe de gestion immobilière de la SIC





Le parc commercial Glenlyon
www.glenlyonbusinesspark.com



« Je suis fier d'affirmer que pour la SIC, la création d'un patrimoine dans beaucoup de ses projets est une priorité et que la construction de ce nouveau belvédère, qui célèbre l'histoire commerciale du sud du fleuve Fraser est un autre exemple de cette volonté. »

Feu Chuck Connaghan
Ancien membre du conseil de la SIC
pour la Colombie-Britannique

Le parc commercial Glenlyon de la SIC, le plus grand parc de bureaux suburbain de l'Ouest du Canada, a révolutionné le secteur de l'aménagement d'ensembles autrefois appelés parcs industriels.

Beauté, durabilité et valeur dans un site superbe

LE PARC COMMERCIAL GLENLYON – Situé à Burnaby, en Colombie-Britannique, ce projet primé occupe un terrain de 133 acres (53,8 hectares) entouré de parcs, bordé par le fleuve Fraser et le terrain de golf Riverway. Dans ce superbe cadre naturel, les entreprises sont logées dans un campus illustrant la cohérence de l'aménagement paysager, de la conception architecturale et du choix des locataires.

En juin, Nokia Canada, un nouveau locataire, a emménagé dans son installation de recherche et de développement de 94 000 pi² (8 730 m²). Il s'agit du premier immeuble de bureaux à trois étages du parc, doté d'un court de basketball, d'un magnifique bassin à l'entrée et d'une terrasse sur le toit. Mitroflow a emménagé dans son laboratoire de 50 000 pi² (4 640 m²) au Glendale Centre, un immeuble offrant un panorama impressionnant sur un étang et sur le terrain de golf Riverway.

Durant l'exercice, la SIC a aménagé la rue North Fraser Way jusqu'au chemin Byrne, concluant la phase intérimaire du réseau de circulation interne. Ces travaux permettent à Translink d'améliorer le service de transport en commun à Glenlyon.

La SIC a poursuivi ses travaux au parc Foreshore de Burnaby, en construisant notamment un nouvel étang qui met en valeur les lots voisins de Glenlyon. L'entreprise a également célébré l'inauguration d'un belvédère

interprétatif sur le fleuve Fraser. La SIC et la Ville de Burnaby ont formé un partenariat pour réaliser cette installation destinée au public.

En juin 2003, la Ville de Burnaby a décerné au parc commercial Glenlyon le prix d'excellence en environnement pour la responsabilisation communautaire.

L'entreprise aménagera le reste des terrains par étapes, jusqu'à l'été 2007. À l'achèvement du projet, le parc commercial Glenlyon totalisera plus de deux millions de pieds carrés (185 806 m²) d'immeubles à bureaux et d'installations de recherche et de développement. Jusqu'ici, la construction d'immeubles d'une superficie de 680 000 pi² (63 174 m²) est terminée et près de 2 500 personnes travaillent dans ces locaux.

Le parc commercial Glenlyon illustre une fois de plus l'engagement de la SIC en matière de développement durable et de normes rigoureuses de gérance environnementale. La stratégie couronnée de succès de la SIC attire des locataires et propriétaires renommés, dont Ballard Power Systems, Future Shop/Best Buy, INEX Pharmaceuticals, B.C. Hospital Employees Union, Telus et Nokia.

L'équipe de Glenlyon de la SIC





La plage Cherry
www.towaterfront.ca



« La plage Cherry est un des premiers projets de revitalisation du secteur riverain à voir le jour. Le rôle de chef de file de la SIC dans ces projets signifie que, dès cet été, les Torontois pourront se détendre sur une plage plus agréable.»

John Campbell
PDG

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Dans le cadre de son programme de réparation et d'entretien, la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto (SRSRT) a désigné la plage Cherry comme un des premiers sites devant être transformés.

Première étape du nettoyage du secteur riverain de la plus grande ville canadienne

LA PLAGE CHERRY – Le parc de la plage Cherry abrite une des meilleures plages à Toronto du point de vue de la qualité de l'eau. L'infrastructure des lieux – immeubles, terrains de stationnement et éclairage – était cependant inadéquate et vétuste. Afin de susciter l'intérêt du public et de stimuler la fréquentation du site, la SRSRT a décelé la possibilité de lancer rapidement à cet endroit un projet d'amélioration du secteur riverain.

Au nom de la SRSRT, la SIC a entrepris la gestion du projet d'amélioration de la plage Cherry pour le gouvernement du Canada. La SIC a dirigé le projet en se chargeant du choix et de la supervision des concepteurs et des entrepreneurs en construction. En étroite collaboration avec la SRSRT, le service des parcs de la Ville de Toronto et d'autres intervenants, la SIC a élaboré un programme d'amélioration incluant la démolition des bâtiments abandonnés, la reconstruction de l'entrée du parc et des terrains de stationnement, l'amélioration de l'éclairage, ainsi que les aménagements paysagers et les rénovations des toilettes.

Avec la ville, la SIC a organisé des séances d'information publiques afin d'obtenir l'opinion des citoyens et de répondre à leurs questions et à leurs commentaires. Les commentaires de la ville et du public ont révélé l'importance de la protection du milieu naturel du parc. On a donc maintenu au minimum les surfaces en asphalte et les revêtements durs et l'on a privilégié l'aménagement paysager en utilisant des plantes et des arbres indigènes.

À l'automne 2003, les travaux d'amélioration de la voie d'accès et des stationnements étaient terminés, de même que la démolition des bâtiments et les rénovations des toilettes. L'aménagement paysager doit prendre fin au printemps 2004. L'aspect des lieux est déjà plus attrayant, un changement remarqué par le public.

Le projet d'amélioration de la plage Cherry marque le début de la revitalisation du secteur riverain de Toronto et constitue la première étape de la transformation du secteur et de l'ajout d'un point d'accès aux berges du lac pour la ville.

L'équipe de la plage Cherry de la SIC





L'ancienne BFC de Calgary
www.clccalgary.ca

« La diligence dont vous avez fait preuve en protégeant le patrimoine militaire de Garrison Woods et votre projet de commémoration des Casques bleus à Garrison Green sont des exemples d'engagement envers ce principe qui méritent des éloges. »

Col (ret) Donald S. Ethell, OMM, CSM, OstJ, AOE, CD
 Président national
L'Association Canadienne des Vétérans des Forces de Paix des Nations-Unies (ACVFPNU)

Le projet de réaménagement de l'ancienne BFC Calgary sur des terrains de 450 acres (182 hectares) est stratégiquement situé dans le secteur sud-ouest de la ville.

Le patrimoine grandit

L'ANCIENNE BFC DE CALGARY – Ancienne base militaire, le site est maintenant recherché pour l'aménagement résidentiel, d'affaires et commercial et représente un des plus importants projets de revitalisation urbaine au Canada.

Dans son rôle de promoteur immobilier, la SIC a installé l'infrastructure, construit les parcs et vendu les lots viabilisés à des constructeurs locaux. Le plan du projet résulte d'un processus de planification publique lancé avant la fermeture de la base, en 1997.

La première phase du réaménagement porte sur Garrison Woods, un quartier de 175 acres (70,8 hectares) du côté est du site. À Garrison Woods, on visait d'abord la création d'un quartier compact à usages mixtes et invitant pour les piétons, selon les principes du nouvel urbanisme. Cet objectif est réalisé grâce à une densité plus élevée de dix unités par acre, d'allées et de points d'accès sur les allées, de l'inclusion d'une gamme complète de types d'habitation, de modes de tenure et de prix. On y dénombre maintenant 565 unités d'habitation.

Le patrimoine du site et certains éléments militaires ont été mis en valeur à l'aide de normes architecturales et par la réutilisation de certaines composantes déjà sur place. Ainsi, 400 anciens logements militaires ont

été rénovés et transformés en habitations abordables. On a également conservé les rues et de nombreux arbres à maturité.

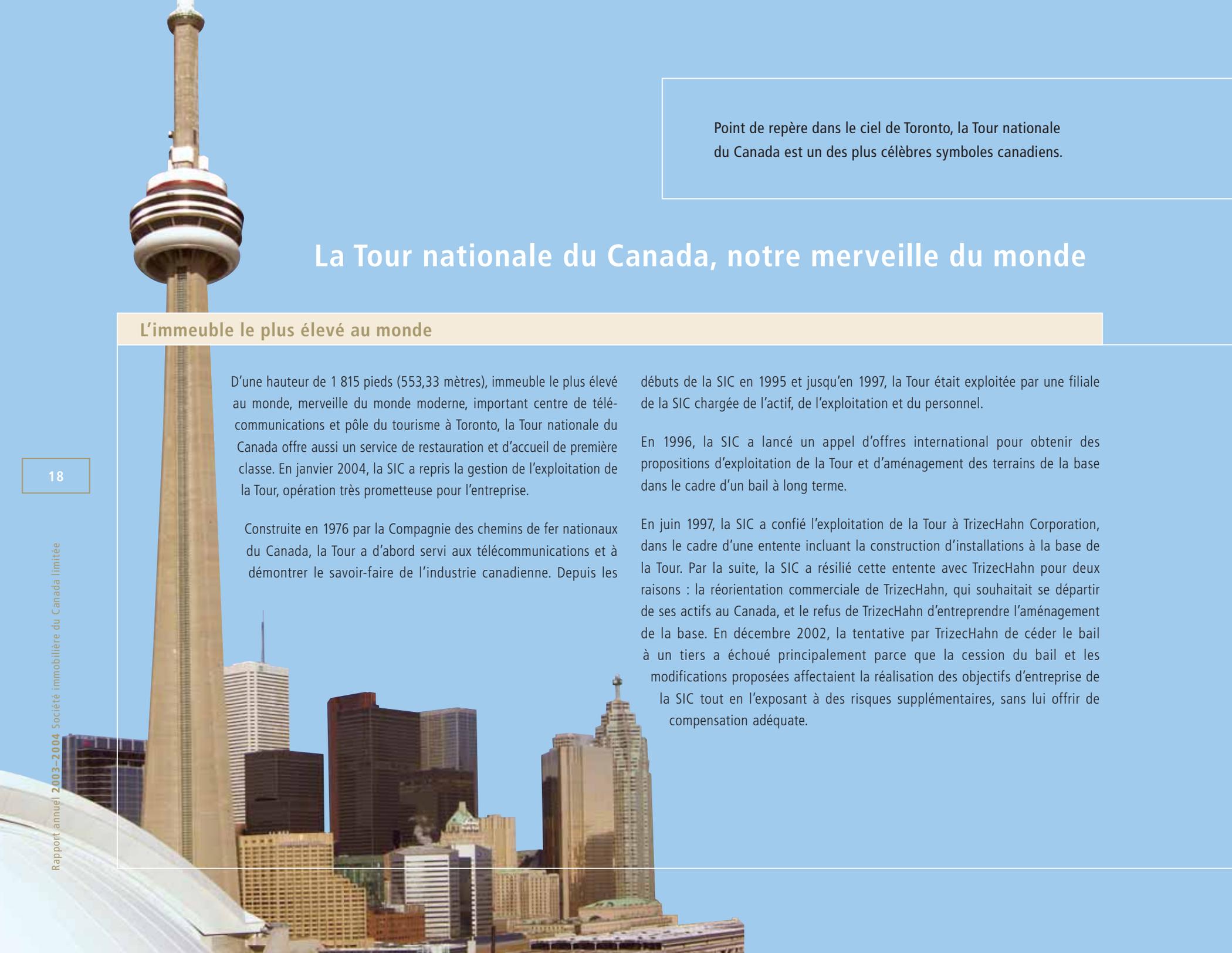
La SIC se penche maintenant sur Garrison Green, une partie du projet d'aménagement qui comportera 1 000 unités résidentielles réparties en sept styles coordonnés d'habitations. En août 2003, la SIC a organisé une cérémonie spéciale de la Journée des Casques bleus des Nations Unies pour rendre hommage à 13 Casques bleus canadiens dont les noms orneront des rues de Calgary à Garrison Green.

Suite à ce vaste projet de réaménagement, l'assiette fiscale pour la ville passera de 2 millions de dollars à 8 ou 10 millions de dollars par an et ce, avec un investissement municipal minime en ce qui a trait à l'infrastructure physique et sociale.

Garrison Woods a remporté de nombreux prix nationaux, provinciaux et locaux. Il s'agit non seulement du projet de réaménagement le plus complexe et novateur en Amérique du Nord, mais aussi d'un quartier original qui fait la fierté de ses habitants.

L'équipe de Calgary de la SIC





Point de repère dans le ciel de Toronto, la Tour nationale du Canada est un des plus célèbres symboles canadiens.

La Tour nationale du Canada, notre merveille du monde

L'immeuble le plus élevé au monde

D'une hauteur de 1 815 pieds (553,33 mètres), immeuble le plus élevé au monde, merveille du monde moderne, important centre de télécommunications et pôle du tourisme à Toronto, la Tour nationale du Canada offre aussi un service de restauration et d'accueil de première classe. En janvier 2004, la SIC a repris la gestion de l'exploitation de la Tour, opération très prometteuse pour l'entreprise.

Construite en 1976 par la Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada, la Tour a d'abord servi aux télécommunications et à démontrer le savoir-faire de l'industrie canadienne. Depuis les

débuts de la SIC en 1995 et jusqu'en 1997, la Tour était exploitée par une filiale de la SIC chargée de l'actif, de l'exploitation et du personnel.

En 1996, la SIC a lancé un appel d'offres international pour obtenir des propositions d'exploitation de la Tour et d'aménagement des terrains de la base dans le cadre d'un bail à long terme.

En juin 1997, la SIC a confié l'exploitation de la Tour à TrizecHahn Corporation, dans le cadre d'une entente incluant la construction d'installations à la base de la Tour. Par la suite, la SIC a résilié cette entente avec TrizecHahn pour deux raisons : la réorientation commerciale de TrizecHahn, qui souhaitait se départir de ses actifs au Canada, et le refus de TrizecHahn d'entreprendre l'aménagement de la base. En décembre 2002, la tentative par TrizecHahn de céder le bail à un tiers a échoué principalement parce que la cession du bail et les modifications proposées affectaient la réalisation des objectifs d'entreprise de la SIC tout en l'exposant à des risques supplémentaires, sans lui offrir de compensation adéquate.



Lancement du premier forfait CityPass au Canada



La boîte aux lettres la plus élevée au monde



www.cntower.ca

En janvier 2004, la SIC a donc repris la totalité de la gestion de la Tour. L'aménagement de la base de la Tour fait maintenant partie des objectifs d'affaires de la SIC, qui formule des stratégies et réunit une équipe de projet afin d'aborder cette initiative intéressante.

L'amélioration du rendement, déjà évidente durant les mois suivant la reprise de l'exploitation de la Tour par la SIC, est attribuable à l'excellente équipe de la Tour. Le moral des employés et leur enthousiasme sont remarquables et plusieurs projets, incluant la rénovation du Restaurant 360, sont en voie de réalisation.

Grâce à l'ingéniosité du personnel et à des initiatives novatrices de développement des affaires, le rendement financier de la Tour est à la hausse. L'équipe de la Tour a obtenu des résultats dépassant les prévisions d'un plan audacieux, en plus d'attirer un nombre record de visiteurs pendant les vacances de mars.

Sensible au calibre et à l'engagement de l'équipe de la Tour, la SIC apprécie également le soutien de cette équipe durant une transition particulièrement complexe. La SIC compte garder la Tour nationale du Canada parmi les grands noms du tourisme à Toronto et au Canada.





En janvier 2004, la SIC a repris l'exploitation de la Tour nationale du Canada. Depuis son inauguration en 1976, la Tour est une grande attraction touristique mondiale et un symbole canadien.

Le Restaurant 360 de la Tour a récemment été rénové.

Réalizations de l'exercice

20

La SIC a obtenu les résultats positifs suivants durant l'exercice 2003–2004 :

RÉSULTATS FINANCIERS

- le revenu net avant impôts de 12,4 millions de dollars était inférieur de 7,4 millions de dollars aux prévisions budgétaire, lesquelles incluaient environ 16,7 millions de dollars de revenu net avant impôts lié à la constatation des loyers payés à l'avance par TrizecHahn pour la Tour nationale du Canada; compte tenu de ce poste budgétaire, le revenu net avant impôts aurait dépassé les prévisions de 9,3 millions de dollars;
- les frais généraux et administratifs ont été comprimés de façon positive et durable pour arriver à une réduction significative de plus de 4 millions de dollars au cours des deux derniers exercices, ce qui équivaut à une réduction de 33 % par rapport au repère; et
- les marges bénéficiaires brutes sur les ventes ont atteint 21,6 millions de dollars, dépassant de 10,8 millions de dollars les prévisions budgétaires.

ACQUISITIONS

- approbation du Conseil du Trésor suivie de l'acquisition du reste de la parcelle B de 408 acres (165,1 hectares) de l'ancienne BFC Chilliwack du Ministère de la Défense nationale (MDN), en Colombie-Britannique;
- approbation du Conseil du Trésor pour le transfert de l'ancienne Prison des femmes de Kingston, une propriété de 8,1 acres (3,3 hectares) du 40, Boulevard Sir John A. MacDonald, à Kingston, en Ontario, du Service correctionnel du Canada (SCC); et
- approbation du Conseil du Trésor pour le transfert des anciens laboratoires de Vancouver ouest, une propriété de 6,8 acres (2,7 hectares) du ministère des Pêches et Océans (MPO), à Vancouver ouest, en Colombie-Britannique.



La SIC a organisé une cérémonie de plantation d'arbres pour célébrer la première phase du réaménagement Garrison Crossing de l'ancienne BFC Chilliwack, en Colombie-Britannique.



Le 9 août 2003, la SIC a commémoré la Journée des Casques bleus en dévoilant les monuments dédiés à 13 Casques bleus canadiens, à l'ancienne BFC Calgary, en Alberta.

FAITS SAILLANTS DE L'EXPLOITATION

- la construction du belvédère sur le fleuve Fraser et de l'installation de recherche et de développement de 94 000 pi² (8 730 m²) de Nokia au parc commercial Glenlyon, à Burnaby, en Colombie-Britannique;
- la première étape de réaménagement de Garrison Crossing, à l'ancienne [BFC Chilliwack](#), en Colombie-Britannique;
- la signature d'une entente portant sur un nouvel ensemble résidentiel planifié à Kelowna, en Colombie-Britannique;
- la célébration de la Journée des Casques bleus à Calgary, en Alberta, en août 2003;
- la conclusion de l'appel d'offres pour la première phase de construction de [Garrison Green](#), un projet de près de 1 000 unités d'habitation à Calgary, en Alberta;
- le début de la première étape d'aménagement de l'ancienne [BFC Griesbach](#) à Edmonton, en Alberta, qui comprendra 4 200 unités d'habitation au terme du projet;

- la conclusion d'ententes d'achat et de vente pour tous les lots de la première phase du projet de la BFC Griesbach à Edmonton, en Alberta, en vue de l'aménagement sur ce site de 10 acres (4 hectares) d'un complexe incluant un centre de soins de longue durée pour les anciens combattants et d'habitations pour les personnes âgées;
- la reprise de l'exploitation de [la Tour nationale du Canada](#) à Toronto, en Ontario;
- le nettoyage du parc de [la plage Cherry](#), dans le secteur riverain de Toronto, en Ontario;
- l'inauguration du parc commémoratif des anciens combattants à Ottawa, en Ontario;
- l'obtention de l'approbation municipale pour le plan de réaménagement du site de Benny Farm à Montréal, au Québec; et
- la vente de la propriété du Bloc sud de la Place Bonaventure, à Montréal, au Québec.



En septembre 2003, la SIC a inauguré le parc commémoratif Rideau des anciens combattants, à Ottawa, en Ontario.



La SIC a réalisé des travaux à la plage Cherry pour renouveler son aménagement paysager et pour rénover les installations sanitaires.

Réalisations de l'exercice

22

PRIX

Au cours de l'exercice, les projets de la SIC ont obtenu les prix suivants :

- le projet d'assainissement des [anciens terrains ferroviaires de Moncton](#) remporte le premier prix Phoenix pour l'environnement, catégorie internationale, décerné par la Environmental Protection Agency des États-Unis;
- le parc commercial Glenlyon obtient le prix d'excellence en environnement pour la responsabilisation sociale décerné par la Ville de Burnaby;
- la Tour nationale du Canada est finaliste du prix du meilleur programme de récompense des employés décerné par l'International Association of Amusement Parks and Attractions, en plus de recevoir le prix de la meilleure attraction du quotidien Toronto Sun, de la revue City Parent et de Toronto.com;
- le Restaurant 360 de la Tour remporte le prix Eat Smart du service de Santé pour les plats santé de son menu, ses places non fumeur et la salubrité des aliments;
- le Restaurant 360 obtient aussi le prix d'Excellence et la cote de deux coupes de vin de la revue Wine Spectator pour sa liste des vins; et
- le quotidien Toronto Sun décerne au Restaurant 360 le prix du meilleur restaurant avec panorama et les lecteurs de la revue Where lui décernent le prix du restaurant le plus romantique à Toronto.



Au projet de réaménagement de l'ancienne BFC Griesbach, à Edmonton, en Alberta, on a déplacé des maisons pour les redistribuer parmi les nouvelles constructions afin de créer un mélange éclectique d'unités résidentielles.



Charles Connaghan, ancien membre du conseil, dédie le nouveau belvédère du parc commercial Glenlyon, à Burnaby, en Colombie-Britannique.

Jusqu'à ce jour, les activités et les prévisions de ventes de l'entreprise apporteront les résultats suivants aux collectivités locales et aux contribuables canadiens :

- 3,7 milliards de dollars de dépenses d'aménagement;
- 29 600 années-personnes d'emploi direct de la construction;
- 36,6 millions de dollars investis en assainissement environnemental;
- 19 200 unités d'habitation neuves ou renovées; et
- 11,7 millions pi² (1,1 million m²) de construction non résidentielle.



En 2003, la SIC a obtenu le prix Phoenix – catégorie internationale, pour son projet de revitalisation des anciens terrains ferroviaires de Moncton, au Nouveau-Brunswick.

Rapport de gestion

- 24 Rapport de gestion
- 31 Responsabilité de la direction pour la présentation de l'information financière
- 32 Rapport des vérificateurs
- 33 État consolidé des résultats et des bénéfices non répartis
- 34 Bilan consolidé
- 35 État consolidé des flux de trésorerie
- 36 Notes aux états financiers consolidés
- 48 Équipe de haute direction
- 49 Bureaux de la SIC

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

Les activités de la Société immobilière du Canada limitée (SICL) sont effectuées principalement par sa filiale en propriété exclusive, la Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC). En janvier 2004, la SIC a repris la direction de l'exploitation de la Tour nationale du Canada (la Tour). Les résultats d'exploitation de cette dernière sont inclus dans les états financiers pour la période allant du 27 janvier 2004 au 31 mars 2004. À compter du 3 septembre 2003, Parc Downsview Park Inc. (PDP) a obtenu le statut de société d'État réputée mère et n'est plus une filiale de la SICL en ce qui a trait à la présentation de ses résultats.

TABLEAU D'ÉVALUATION ÉQUILIBRÉE

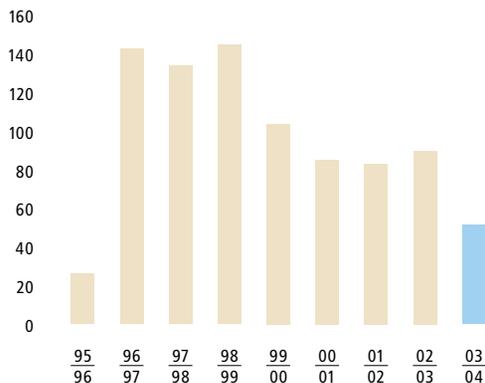
La SIC emploie un tableau d'évaluation équilibrée pour établir des objectifs, gérer et évaluer le rendement, puis présenter les résultats selon cinq catégories ciblées : communauté/héritage, affaires/finances, ressources humaines, intérêts municipaux/provinciaux et actionnaire/conseil d'administration. Chacune de ces catégories reflète les intérêts des principaux groupes d'intervenants. Les résultats clés ciblés englobent des intérêts financiers et non financiers, équilibrant ainsi les intérêts jugés importants par l'entreprise et par l'actionnaire. Un sommaire des cinq résultats clés ciblés du tableau d'évaluation se trouve à la page 8.

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2004 (exercice 04), la SICL a réalisé des produits de 82,7 millions de dollars et un bénéfice de 12,4 millions de dollars avant impôts, et a généré des liquidités de 1,6 million de dollars avant distributions, sous forme de remboursements d'effets à payer et de dividendes, au gouvernement du Canada (le gouvernement) et ses affiliés. Suite à la hausse des ventes et la réduction des dépenses en immobilisations, les liquidités ont dépassé de 19,7 millions les prévisions budgétaires. Après l'ajustement des prévisions budgétaires pour le remboursement des loyers de la Tour payés à l'avance à TrizecHahn Office Properties Ltd (TrizecHahn), le bénéfice net avant impôts a dépassé les prévisions budgétaires de 9,4 millions de dollars, en raison de la baisse du coût des ventes à la base des Forces canadiennes (BFC) Calgary et de la vente des biens immobiliers de l'avenue Thorne, à Burnaby, et de la vente du bloc sud de la Place Bonaventure, à Montréal, incluse aux prévisions budgétaires de l'exercice 03, de même que de la compression des frais généraux et administratifs découlant de deux importantes réorganisations des services en vue de rehausser l'efficacité et l'efficacité de l'exploitation.

CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL

(en millions de dollars)



Les prévisions budgétaires incluait approximativement 16,7 millions de dollars de produits et de bénéfice avant impôts se rapportant à la constatation des loyers payés à l'avance par TrizecHahn dans le cadre du bail résilié de la Tour. L'entente, négociée par la suite avec TrizecHahn et structurée de sorte qu'une portion du prix d'achat corresponde au remboursement des loyers payés à l'avance de 16,7 millions de dollars, a résulté en une économie d'approximativement 5,0 millions de dollars au titre des flux monétaires prévus au budget.

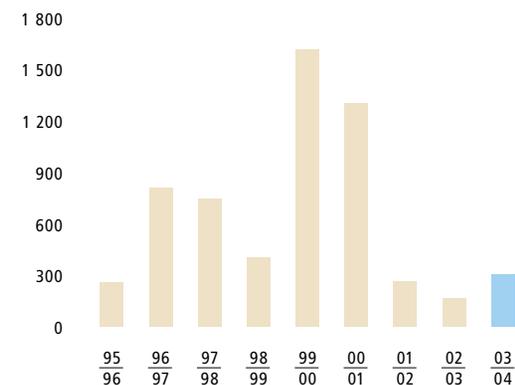
Le gain net tiré des ventes s'est élevé à 1,5 million de dollars de plus que l'exercice précédent. Durant l'exercice précédent, la vente du 401 Burrard, à Vancouver a représenté plus de 65 % de la valeur des ventes. Si l'on exclut la vente du 401 Burrard, les ventes dépassent de 19,6 millions de dollars celles de l'exercice précédent. En dépit de la baisse du chiffre d'affaires brut, la marge bénéficiaire brute a augmenté.

Durant l'exercice 04, les ventes de biens immobiliers ont totalisé 51,5 millions de dollars, par rapport à une moyenne de 101,5 millions de dollars des exercices terminés au 31 mars de la période quinquennale de 1998 à 2003. 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. Le portefeuille immobilier de la SIC est actuellement au même niveau que cinq ans plus tôt, ce qui illustre l'amélioration de la situation de l'entreprise.

La SICL et ses filiales sont assujetties à l'impôt fédéral et à certains impôts provinciaux aux taux d'imposition s'appliquant aux sociétés. Lors de sa constitution, la filiale SIC était une entité exonérée d'impôt. Cependant, lorsque la SICL est devenue une corporation visée par le règlement, la SIC a été assujettie à l'impôt fédéral et à l'impôt sur le capital, de même qu'à certains impôts provinciaux. Lors de ce changement de statut, on a demandé à la SIC de fournir une évaluation de la juste valeur marchande de son actif et de son passif et d'établir une provision pour impôts afin de refléter ce changement. Cette provision n'est plus nécessaire parce que l'Agence du revenu du Canada vient de terminer une vérification des années d'imposition 1999 à 2002 en se penchant sur l'évaluation des biens immobiliers de la SIC au moment de la modification du statut, sans proposer d'ajustement. Les impôts de l'année d'imposition 2004 ont été ajustés pour refléter l'élimination de la provision pour impôts. En excluant cette provision de la charge d'impôts de l'exercice courant, la charge d'impôts de 2,5 millions de dollars représente un taux d'imposition effectif de 21 % du bénéfice avant impôts. Ce taux est inférieur aux taux d'imposition fédéral et provinciaux combinés de 36 %, situation qui découle des avantages fiscaux de la tranche non imposable des gains en capital et du fait que le bénéfice de la société n'est pas imposable dans certaines provinces.

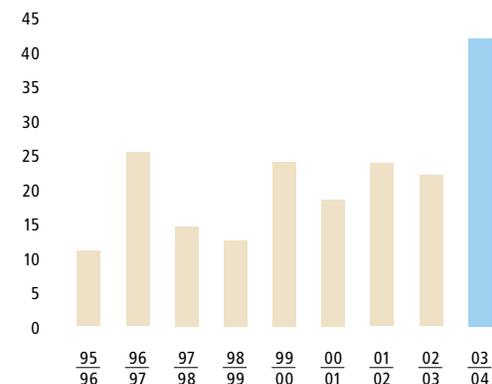
SUPERFICIE VENDUE PAR AN

(en acres)



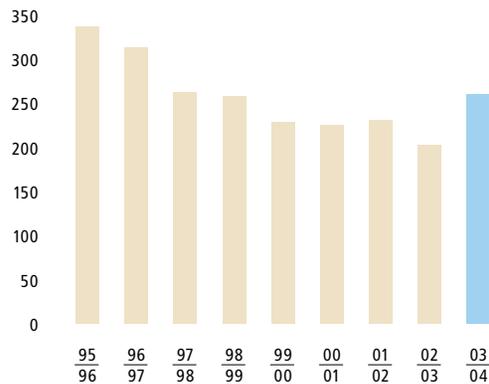
PRODUIT BRUT DES VENTES

(pourcentage)



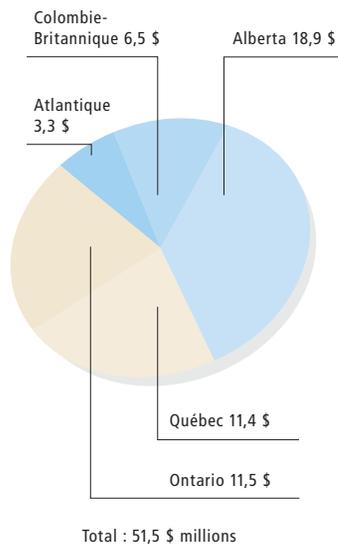
PORTEFEUILLE IMMOBILIER

(en millions de dollars)



VENTES DE PROPRIÉTÉS PAR RÉGION

(en millions de dollars)



BIENS IMMOBILIERS

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

La société conservera son plus important bien immobilier, la Tour nationale du Canada, à Toronto, qui était en location jusqu'au 28 janvier 2004. Les autres biens immobiliers de location incluent un centre commercial à Edmonton, un immeuble à bureaux à Burnaby, un immeuble à bureaux à Montréal et des stationnements à Montréal et à Toronto. Au 31 mars 2004, la SIC détenait six biens immobiliers de location d'une valeur comptable de 129,5 millions de dollars, par rapport à six biens immobiliers d'une valeur comptable de 79,1 millions de dollars au 31 mars 2003. La SIC gère également deux autres projets : un complexe comprenant un édifice à bureaux et un hôtel à Toronto et un complexe résidentiel à Montréal.

La catégorie des biens immobiliers en voie d'aménagement comporte neuf propriétés totalisant approximativement 1 505 acres (609,1 hectares), d'une valeur comptable de 94,2 millions de dollars, soit 11,8 millions de dollars de plus qu'au 31 mars 2003. Les sites en cours d'aménagement incluent le parc commercial Glenlyon à Burnaby, et l'ancienne BFC Chilliwack, en Colombie-Britannique; les anciennes BFC Calgary et Edmonton, en Alberta; des projets résidentiels à Toronto et Ottawa, en Ontario, ainsi que l'ancienne BFC Saint-Hubert et la rénovation d'un immeuble à bureaux à Montréal, au Québec. Afin de réduire les risques et sa vulnérabilité, la SIC trouve des locataires ou des acheteurs pour ses immeubles avant même d'en entreprendre la construction.

Les terrains détenus pour l'aménagement ou la vente englobent environ 30 propriétés dans tout le Canada, d'une superficie totale de 1 739 acres (703,8 hectares). Au 31 mars 2004, la valeur comptable des terrains de cette catégorie atteignait 36,2 millions de dollars, soit 4,6 millions de moins que la valeur comptable de 40,8 millions de dollars au 31 mars 2003.

Durant l'exercice 04, la SIC a affecté 41,0 millions de dollars à la construction, à la viabilisation, à l'assainissement environnemental et à d'autres frais relatifs à ses divers biens immobiliers. La SIC a également acquis deux biens immobiliers du gouvernement, en contrepartie d'effets à payer, moyennant un coût actualisé de 8,7 millions de dollars.

FLUX DE TRÉSORERIE

Les liquidités découlant des activités d'exploitation de l'exercice 04 s'élèvent à 9,2 millions de dollars, une baisse de 31,9 millions de dollars par rapport aux 41,1 millions générés durant l'exercice 03. Cette diminution résulte surtout de la baisse de 38,4 millions de dollars du coût des ventes.

Les liquidités provenant des activités de financement de l'exercice 04 totalisent 10,6 millions de dollars, et correspondent à l'émission d'une obligation hypothécaire de 47,0 millions de dollars, partiellement compensée

par le remboursement de 14,7 millions de dollars d'effets à payer au gouvernement et le dividende de 5,0 millions de dollars versé au gouvernement. Le remboursement d'effets à payer au gouvernement et à ses affiliés pour l'exercice 03 avait totalisé 30,1 millions de dollars.

En résumé, la SICL a généré 1,6 million de dollars en flux de trésorerie durant l'exercice 04 avant distributions à l'actionnaire et remboursement d'effets à payer, par rapport à 40,0 millions de dollars pour l'exercice 03.

SITUATION FINANCIÈRE ET LIQUIDITÉ

Le 27 janvier 2004, Dominion Bond Rating Service Limited a attribué à la SIC une cote «A» à tendance stable. Pour la SIC, cette cote a facilité l'obtention du financement du rachat du bail de la Tour de TrizecHahn. 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 le biais de son bien immobilier, la Tour. La SIC a été en mesure d'établir un prix et de conclure l'opération la même journée, obtenant un taux d'intérêt plus intéressant.

Au 31 mars 2004, la SICL détenait une encaisse et des investissements à court terme totalisant 23,1 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 inutilisée si l'on exclut des lettres de crédit totalisant 12,3 millions de dollars. Le ministre des Finances a approuvé 56,0 millions de dollars supplémentaires de créances à court ou moyen terme pour le financement de l'acquisition de biens immobiliers et des dépenses en immobilisations. La SIC est en pourparlers préliminaires avec des institutions financières à ce sujet.

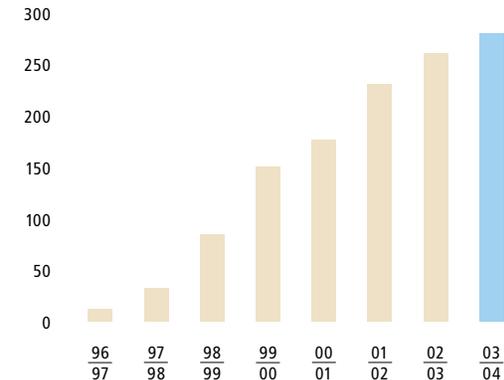
Les effets à payer au gouvernement atteignaient 32,0 millions de dollars au 31 mars 2004. Ces effets à payer sont des obligations non garanties et sont remboursables à la première des dates suivantes : leur date d'échéance ou la date où les produits nets des ventes des actifs pour lesquels ils ont été émis sont disponibles. 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 2005, la SIC prévoit rembourser 6,3 millions de dollars d'effets à payer. La SIC prévoit en outre rembourser 25,0 millions de dollars d'effets à payer au cours des cinq prochaines années.

Durant l'exercice en cours, la SIC affectera environ 83,4 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.

Compte tenu du niveau actuel de l'encaisse, des investissements 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.

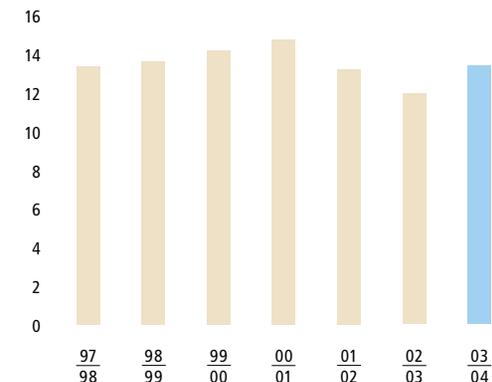
DISTRIBUTION CUMULATIVE DISPONIBLE POUR L'ACTIONNAIRE

(en millions de dollars)



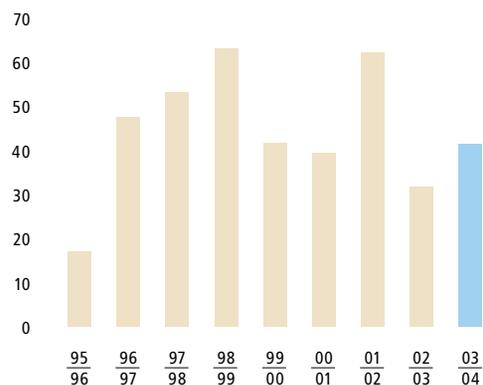
FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS

(en millions de dollars)



DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS

(en millions de dollars)



RISQUES ET INCERTITUDES

Grâce à sa filiale, la SIC, la société gère et cède des biens immobiliers stratégiques au nom du gouvernement, pour en réaliser la 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. La société mère et sa filiale ont rempli ce mandat durant l'exercice 04.

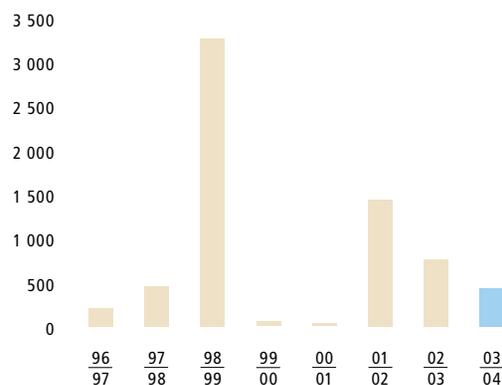
La SIC a adopté une approche dynamique en vue de définir, d'éliminer ou de gérer ses risques d'affaires. Dans ce contexte, l'entreprise a formé un comité de gestion des risques et a poursuivi ses activités au cours du dernier exercice. Le comité est chargé de définir et de quantifier les risques auxquels la SIC doit faire face, puis de prendre les mesures en vue d'éliminer les risques, si possible ou, lorsque leur élimination n'est pas possible, les réduire, les gérer et obtenir une protection d'assurance pertinente. Un expert de PriceWaterhouseCoopers choisi par procédé concurrentiel a collaboré aux travaux du comité. Le comité a dégagé quatre éléments présentant les plus grands risques, auxquels des solutions seront apportées au cours de l'exercice courant :

- un examen des procédures de sécurité a été effectué à la Tour et au Palais des congrès du Toronto métropolitain et la direction assure actuellement le suivi des recommandations résultant de cet examen;
- une liste de contrôle pour les événements spéciaux a été mise au point;
- on a rédigé un contrat-type pour événements spéciaux sur la propriété, en plus de préparer des clauses standard pour les autres documents qui accentuent le transfert des risques; et
- un guide d'intervention en cas d'urgence a été rédigé.

On a également rédigé une politique de santé et de sécurité au travail, de même qu'un manuel de procédures à cet effet.

TRANSFERTS IMMOBILIERS ANNUELS

(en acres)



Au cours de l'exercice, des ministères et organismes gouvernementaux ont transféré des terrains d'une superficie de 429 acres (173,6 hectares) à la SIC. Au 31 mars 2004, la SIC disposait d'un portefeuille de terrains d'une superficie totalisant environ 3 261 acres (1 319,6 hectares). Le Conseil du Trésor a approuvé d'autres transferts totalisant 2 746 acres (1 111,2 hectares), dont le portefeuille de la Voie maritime, qui consiste en 85 propriétés totalisant 2 595 acres (1 050,1 hectares). La SIC est actuellement en pourparlers avec les ministères et organismes gouvernementaux au sujet du transfert de 1 838 acres (743,8 hectares) supplémentaires. Les approbations ou négociations de transferts portent sur des propriétés dont la majorité, soit 72 %, 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; néanmoins, cela permet aussi à la SIC d'attendre la reprise des marchés immobiliers locaux car la société 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. Le 26 janvier 2004, la cour fédérale a accordé une injonction interlocutoire à la bande Musqueam jusqu'au terme d'un contrôle judiciaire de la décision du Conseil du Trésor visant le transfert des terrains de Richmond à la SIC. Le ministère fédéral de la Justice n'a pas encore interjeté appel de cette décision. Les ministères gardiens ont interrompu les transferts de terrains touchés par les revendications des Premières nations jusqu'à ce que la question soit résolue.

Depuis ses débuts, l'exploitation de la Tour a été directement liée à l'industrie touristique à Toronto, un lien amplement démontré durant l'épidémie de SRAS de l'an dernier. L'achalandage de la Tour varie également selon les saisons et les conditions météorologiques quotidiennes. Étant donné le potentiel extraordinaire de la Tour, il est évident que des mesures visant à attirer un plus grand nombre de visiteurs de passage à Toronto et à privilégier l'accueil d'événements d'entreprises, un segment du marché moins saisonnier et moins soumis à la température, favoriseront le chiffre d'affaires et les initiatives de développement de la Tour. Depuis la reprise de la Tour par la SIC, l'achalandage a d'ailleurs atteint un record durant les vacances du mois de mars 2004.

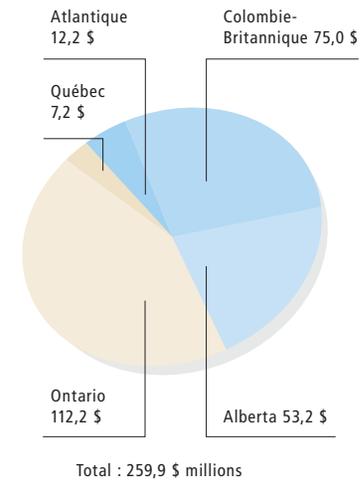
PERSPECTIVES

Le taux de croissance du PIB du Canada était de 1,7 % l'an dernier, par rapport à 3,4 % en 2002. Ce fléchissement reflète les répercussions de l'épidémie de SRAS à Toronto, la suspension de l'exportation de bœuf canadien en raison de la maladie de la vache folle, les feux de forêts en Colombie-Britannique, la hausse importante du dollar canadien affectant l'exportation et la panne d'électricité massive de l'Est de l'Amérique du Nord. En raison des faibles taux d'emprunt, le niveau des dépenses à la consommation a été soutenu. Les taux d'intérêt canadiens sont actuellement au niveau le plus bas depuis 44 ans. L'endettement des ménages canadiens atteint un record, ce qui pourrait affecter l'économie en cas de hausse dramatique des taux d'intérêt. Malgré la récente réduction des taux d'intérêt par la Banque du Canada, on s'attend à une hausse des taux à long terme.

Les États-Unis achètent 85 % de l'exportation canadienne. Depuis sa reprise l'an dernier, l'économie américaine continue de progresser, ce qui aidera les fabricants canadiens qui ont subi les répercussions de la baisse de la demande américaine. La reprise de l'économie américaine, en partie neutralisée par la hausse du dollar canadien, favorisera le secteur de la fabrication canadienne destinée à l'exportation et surtout la production en Ontario, au Québec, au Manitoba et au Nouveau-Brunswick. Les industries du pétrole et du gaz naturel en Alberta et à Terre-Neuve restent les secteurs les plus positifs de l'économie canadienne. On s'attend à une hausse du taux de croissance de l'économie canadienne, qui passera à 2,2 % par rapport à 1,7 % en 2003.

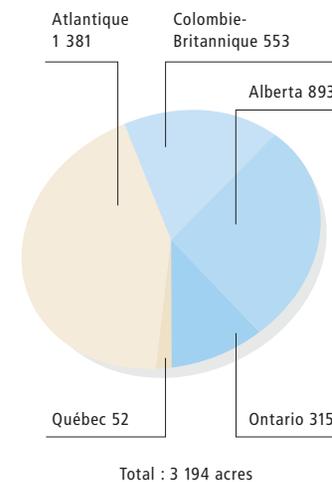
VENTILATION DES PROPRIÉTÉS PAR RÉGION SELON LEUR VALEUR COMPTABLE

(en millions de dollars)



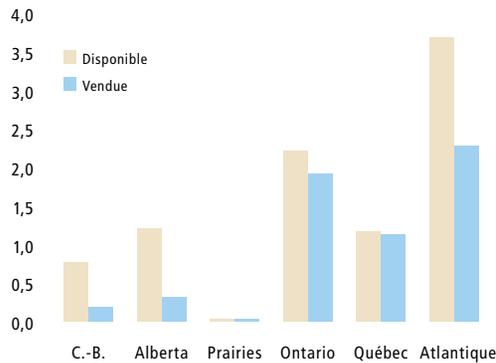
VENTILATION DES PROPRIÉTÉS PAR RÉGION SELON LEUR SUPERFICIE

(en acres)



SUPERFICIE, DEPUIS LA REPRISE DES ACTIVITÉS

(en milliers d'acres)



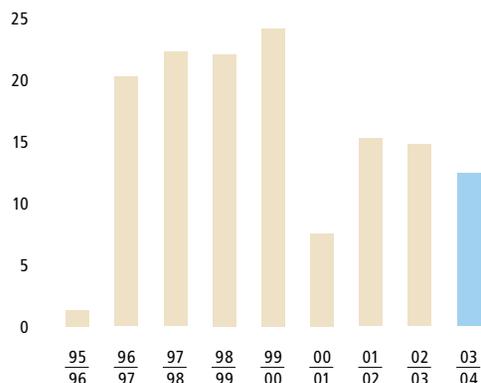
Les marchés immobiliers continuent de varier à travers le Canada. La robustesse du marché de l'habitation devrait se poursuivre, bénéficiant de la faiblesse des taux d'intérêt. Les marchés des logements de location et de l'habitation neuve ou de revente resteront vigoureux en Alberta, où le réaménagement des anciennes BFC Calgary et BFC Griesbach par la SIC continuent de provoquer le vif intérêt des acheteurs locaux. Les immeubles 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. En dépit de la baisse du chiffre d'affaires brut, le bénéfice net des ventes a augmenté, illustrant les résultats positifs des efforts de la SIC en matière de création de valeur.

Le portefeuille immobilier du gouvernement fédéral renferme toujours de très nombreux biens immobiliers excédentaires. Le transfert d'un plus grand nombre 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 communautés, 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 société s'intensifieront. La SIC continuera cependant de rembourser les effets à payer obligatoires au gouvernement ou aux sociétés d'État affiliées et continuera également de verser des dividendes au gouvernement, dans le cadre de ses distributions globales au gouvernement et conformément à sa politique de dividendes.

Par le biais de sa filiale, la Société immobilière du Canada limitée prévoit un autre exercice d'exploitation productif. L'amélioration de la situation de l'entreprise grâce au transfert de nouveaux biens immobiliers du gouvernement provoquera une hausse des produits au cours des deux ou trois prochaines années. Depuis ses débuts, le bénéfice net annuel le plus important inscrit par la SIC s'est élevé à 24,1 millions; il est maintenant prévu qu'il dépassera le seuil des 40,0 millions de dollars au cours de la prochaine période quinquennale. L'entreprise a réalisé, de façon positive et durable, une compression remarquable de plus de 4,0 millions de dollars des frais généraux au cours des deux derniers exercices, soit une réduction de 33 %. Enfin, selon des prévisions prudentes, dès la deuxième année du plan quinquennal à venir, l'actif immobilier de l'entreprise pourrait atteindre près de 465 millions de dollars par rapport à un maximum de 337 millions de dollars depuis la réactivation de l'entreprise en 1995.

BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS

(en millions de dollars)



Nous les soussignés, Kathy Milsom, présidente et première dirigeante, 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 2004;

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.



Kathy Milsom
Présidente et première dirigeante



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

Le 14 mai 2004

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

Les états financiers 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'Institut Canadien des Compagnies Immobilières Publiques et Privées.

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, 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.

La présidente et première dirigeante,



Kathy Milsom

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



Brian Evans

Le 14 mai 2004

Rapport des vérificateurs

Au ministre d'État (Infrastructure)

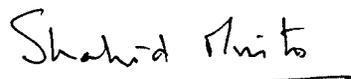
Nous avons vérifié le bilan consolidé de la Société immobilière du Canada limitée au 31 mars 2004 et les états consolidés des résultats et des bénéfices non répartis et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la société. 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 2004 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.

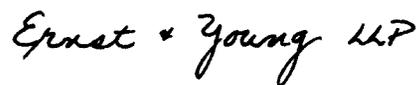
De plus, à notre avis, les opérations de la société et de ses filiales en propriété exclusive dont nous avons eu connaissance au cours de notre vérification des états financiers consolidés ont été effectuées, à tous les égards importants, conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et aux statuts et règlements administratifs de la société et de ses filiales en propriété exclusive.

Pour la vérificatrice générale du Canada



Shahid Minto, CA
Vérificateur général adjoint

Ottawa, Canada
Le 14 mai 2004



Comptables agréés

Toronto, Canada
Le 14 mai 2004

État consolidé des résultats et des bénéfices non répartis

POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS

En milliers de dollars	Note	2004	2003
PRODUITS			
Ventes		51 524 \$	89 948 \$
Location		20 729	20 870
Intérêts créditeurs et autres	12	6 054	6 596
Attractions, aliments et boissons et autres produits de la Tour		4 412	–
		82 719	117 414
CHARGES			
Coûts des ventes		29 944	69 888
Frais d'exploitation liés à la location		15 942	16 880
Frais généraux et administratifs		13 397	11 956
Attractions, aliments et boissons et autres frais de la Tour		3 810	–
Autres		3 424	2 725
Provision pour assainissement environnemental		3 000	1 200
Intérêts débiteurs et autres frais de financement		752	–
Provision pour dépréciation des biens immobiliers		60	113
		70 329	102 762
BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS			
		12 390	14 652
Charge (économie) d'impôts futurs	10	(453)	1 116
Charge (économie) d'impôts exigibles	10	(4 330)	756
		(4 783)	1 872
BÉNÉFICE NET, AVANT LES RÉSULTATS DE PARC DOWNSVIEW PARK INC.			
		17 173	12 780
Bénéfice net de Parc Downsview Park Inc., après impôts	9	143	73
BÉNÉFICE NET			
		17 316	12 853
Bénéfices non répartis, au début de l'exercice		76 199	67 946
Dividende		(5 000)	(4 600)
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			
		87 253 \$	76 199 \$

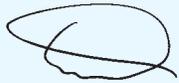
VOIR LES NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Bilan consolidé

AU 31 MARS

En milliers de dollars	Note	2004	2003
ACTIF			
Biens immobiliers			
Biens immobiliers de location	3	129 480 \$	79 110 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement		94 187	82 400
Terrains destinés à l'aménagement ou à la vente		36 188	40 800
		259 855	202 310
Autres actifs			
Espèces et quasi-espèces	4	23 114	41 166
Débiteurs et autres	5	67 158	71 997
		90 272	113 163
Actifs de Parc Downsview Park Inc.	9	–	26 412
		350 127 \$	341 885 \$
PASSIF ET AVOIR DE L'ACTIONNAIRE			
Passif			
Obligation hypothécaire à payer	6	47 000 \$	– \$
Effets à payer	7	32 036	33 593
Créditeurs et charges à payer	11	37 483	42 359
Loyers payés d'avance, dépôts et obligation découlant de la cession de créances de location	3	1 274	19 360
		117 793	95 312
Passifs de Parc Downsview Park Inc.	9	–	6 293
Avoir de l'actionnaire			
Capital-actions	8	–	–
Surplus d'apport		145 081	145 081
Bénéfices non répartis		87 253	76 199
Avoir de Parc Downsview Park Inc. découlant d'un effet à payer au gouvernement du Canada		–	19 000
		232 334	240 280
		350 127 \$	341 885 \$
Engagements	11		

Au nom du conseil,



Marc Rochon



Kevin Garland

État consolidé des flux de trésorerie

POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS

En milliers de dollars	Note	2004	2003
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Bénéfice net, avant les résultats de Parc Downsview Park Inc.		17 173 \$	12 780 \$
Récupération des frais sur les ventes de terrains destinés à l'aménagement ou à la vente		18 117	64 014
Dépenses en immobilisations pour les terrains destinés à l'aménagement ou à la vente		(33 431)	(29 277)
Provision pour dépréciation des biens immobiliers		60	113
Amortissement		2 906	2 450
		4 825	50 080
Variation nette de l'actif et du passif d'exploitation hors caisse		4 349	(8 998)
LIQUIDITÉS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		9 174	41 082
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Remboursement des loyers payés d'avance de la Tour		(16 708)	–
Remboursement d'effets à payer		(14 684)	(25 534)
Dividende versé		(5 000)	(4 600)
Émission d'une obligation hypothécaire		47 000	–
LIQUIDITÉS PROVENANT DES (AFFECTÉES AUX) ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		10 608	(30 134)
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition de l'intérêt à bail de la Tour		(35 627)	–
Récupération des coûts de vente des biens immobiliers de location		5 228	–
Dépenses en immobilisations pour les biens de location		(7 936)	(2 544)
Diminution de l'encaisse affectée		501	1 502
LIQUIDITÉS AFFECTÉES AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		(37 834)	(1 042)
AUGMENTATION (DIMINUTION) DES ESPÈCES ET QUASI-ESPÈCES, AVANT LES FLUX DE TRÉSORERIE DE PARC DOWNSVIEW PARK INC.			
Augmentation des flux de trésorerie de Parc Downsview Park Inc.	9	693	2 704
AUGMENTATION (DIMINUTION) DES ESPÈCES ET QUASI-ESPÈCES			
Déconsolidation de Parc Downsview Park Inc., en septembre 2003	9	(17 484)	–
Espèces et quasi-espèces, au début de l'exercice		57 957	45 347
ESPÈCES ET QUASI-ESPÈCES, À LA FIN DE L'EXERCICE		23 114 \$	57 957 \$
Espèces et quasi-espèces, à la fin de l'exercice, excluant Parc Downsview Park Inc.		23 114	41 166
Espèces et quasi-espèces de Parc Downsview Park Inc.		–	16 791
		23 114 \$	57 957 \$

Information complémentaire sur les flux de trésorerie

12

VOIR LES NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1. POUVOIRS ET ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

La Société immobilière du Canada limitée est désormais 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 société 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 société exerce ses activités commerciales par le biais de la Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC), sa principale filiale en propriété exclusive. 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 de mandataire 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, 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 Société immobilière du Canada limitée à celui de société d'État mandataire. La société continue de détenir les actions de PDP, mais les résultats de cette dernière ne sont inclus dans les états consolidés que pour la période terminée le 3 septembre 2003. Les états financiers condensés de PDP pour cette période sont présentés à la note 9 aux états financiers. Les résultats financiers de PDP ultérieurs à cette date sont exclus des états consolidés de la société car le gouvernement a conféré à PDP le statut de société d'État réputée mère. Au 31 mars 2004, la société 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 société sont également conformes, pour l'essentiel, aux recommandations de l'Institut Canadien des Compagnies Immobilières Publiques et Privées.

b) Consolidation

La société détient deux filiales en propriété exclusive dont les comptes sont consolidés avec ceux de la société mère : la SIC et 3148131 Canada limitée (3148131), une société inactive. La société a été autorisée à dissoudre 3148131 par le gouverneur en conseil (décret C.P. 2003-1304), ce qu'elle a fait le 9 juillet 2003, conformément à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*.

La société détient une participation dans la Société du Vieux-Port de Montréal inc. (Société du Vieux-Port). Cette dernière est exclue de la consolidation parce que la société ne dispose pas du pouvoir de déterminer ses politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques et parce que le gouvernement a demandé à la Société du Vieux-Port de lui présenter directement ses résultats, à titre de société d'État mère. La société ne présente aucun placement dans la Société du Vieux-Port. Au 31 mars 2003, dernière date pour laquelle des états financiers vérifiés sont disponibles, la Société du Vieux-Port avait un actif de 21,5 millions de dollars, un passif de 20,8 millions, un avoir de 0,07 million, des produits de 13,9 millions et un excédent des charges d'exploitation sur les produits de 14,7 millions pour l'exercice terminé à cette date.

c) Constatation des produits

La société 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 et frais d'exploitation des biens immobiliers de location sont constatés lorsque le seuil de rentabilité des fonds autogénérés après le service de la dette est atteint, mais au plus tard un an après le quasi-achèvement.

d) Biens immobiliers

i) Les biens immobiliers 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 l'aménagement ou 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 des biens immobiliers » à l'état des résultats.

ii) La société capitalise les intérêts de dettes spécifiques à des biens immobiliers en voie d'aménagement et à des terrains destinés à l'aménagement ou à la vente. Durant l'exercice terminé le 31 mars 2004, aucun intérêt n'a été capitalisé (0,02 million de dollars en 2003).

iii) 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 société se fonde sur des hypothèses relatives aux rendements et aux perspectives applicables dans le secteur et sur les conditions commerciales et économiques générales qui ont cours et dont on prévoit le maintien. Les hypothèses qui sous-tendent les évaluations des actifs sont limitées par la disponibilité de données comparables fiables et l'incertitude des prévisions relatives aux événements futurs. En raison des hypothèses qui doivent être établies pour arriver à des estimations de la valeur 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 société sont assujettis aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement. La société 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 société 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 temporaires 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 temporaires sont censés se résorber.

3. BIENS IMMOBILIERS DE LOCATION

Les biens immobiliers de location de la société comprennent la Tour nationale du Canada, l'immeuble Nokia (bureaux et installations de recherche) et des parcs de stationnement. Durant l'exercice, la société a racheté l'intérêt à bail de la Tour pour la somme de 51,8 millions de dollars, dont 16,7 millions correspondaient au remboursement de loyers payés d'avance par le vendeur. Le coût net de l'achat a été comptabilisé à la rubrique immeubles.

En milliers de dollars	2004	2003
Terrains	12 198 \$	11 261 \$
Immeubles	139 578	88 178
	151 776	99 439
Amortissement cumulé	22 296	20 329
	129 480 \$	79 110 \$

4. ESPÈCES ET QUASI-ESPÈCES

En milliers de dollars	2004	2003
Encaisse	714 \$	666 \$
Quasi-espèces	22 400	40 500
	23 114 \$	41 166 \$

Au 31 mars 2004, les quasi-espèces comprenaient des effets escomptés dont l'échéance initiale s'étend de 14 à 91 jours.

5. DÉBITEURS ET AUTRES ACTIFS

Ce poste comprend les débiteurs et autres actifs suivants :

En milliers de dollars	2004	2003
Prêts hypothécaires et billets garantis	50 909 \$	55 211 \$
Cession de créances de location	5 756	5 987
Loyers et autres	10 243	10 048
Encaisse affectée	250	751
	67 158 \$	71 997 \$

a) Les prêts hypothécaires et les billets garantis à recevoir portent intérêt à un taux moyen pondéré de 5,84 % (5,79 % en 2003) et sont à recevoir comme suit :

En milliers de dollars	
Exercices se terminant le 31 mars	
2005	13 340 \$
2006	7 238
2007	5 109
2008	3 851
2009	4 544
Exercices ultérieurs	16 827
	50 909 \$

- b) La société 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) Les prêts hypothécaires qui dépassent 10 % du solde des débiteurs de la SIC incluent City Place (51,0 %) et Malvern (11,9 %).
- d) L'encaisse affectée de 0,3 million de dollars correspond à des retenues de garantie exigibles pour les projets de la Phase II de Glenlyon et de la BFC Chilliwack-nord (0,8 million en 2003).

6. OBLIGATION HYPOTHÉCAIRE À PAYER

L'obligation de première hypothèque de série A, à l'origine d'une valeur de 47,0 millions de dollars, arrive à échéance en janvier 2014 et comporte des remboursements semestriels du principal et des intérêts.

Certains biens immobiliers de la société servent de garantie. L'obligation hypothécaire est remboursable selon les échéances suivantes :

En milliers de dollars

Exercices se terminant le 31 mars	2005	3 660 \$
	2006	3 859
	2007	4 070
	2008	4 291
	2009	4 525
Exercices ultérieurs		26 595
		47 000 \$

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

La SIC aura le droit de racheter les obligations de série A en tout temps, sur versement d'un prix de rachat précisé.

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 leur échéance ou aux dates de réalisation du produit net de la vente par la société 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 aux projets d'une durée de plus de cinq ans est actualisée à un taux d'intérêt théorique. L'intérêt théorique est couru et capitalisé aux biens immobiliers ou passé en charges, selon le cas, au taux annuel pondéré de 7,3 % (5,6 % en 2003).

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	2005	6 311 \$
	2006	3 043
	2007	3 539
	2008	7 996
	2009	16 613
Exercices ultérieurs		14 954
		52 456
Moins les intérêts théoriques		20 420
		32 036 \$

8. CAPITAL-ACTIONS

La société 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 société (le ministre). Il s'agit actuellement du ministre d'État (Infrastructure). 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 n'ont qu'une valeur symbolique.

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 société 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. Comme le nouveau statut de PDP a été décrété par l'actionnaire de la société, 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	2003
Produits	3 877 \$	13 061 \$
Charges	3 776	14 319
	101	(1 258)
Financement public	63	1 381
Bénéfice avant impôts	164	123
Charge d'impôts	21	50
Bénéfice net	143 \$	73 \$

Bilan

En milliers de dollars

3 septembre 2003

31 mars 2003

ACTIF

Immobilisations corporelles	7 565 \$	7 572 \$
Autres actifs	18 328	18 840
	25 893 \$	26 412 \$

PASSIF ET AVOIR DE L'ACTIONNAIRE

Passif	4 257 \$	4 856 \$
Financement public reporté	1 374	1 437
	5 631	6 293

AVOIR DE L'ACTIONNAIRE

Capital-actions	–	–
Avoir découlant de l'effet à payer au gouvernement du Canada	19 000	19 000
Bénéfices non répartis	1 262	1 119
	20 262	20 119
	25 893 \$	26 412 \$

Flux de trésorerie

En milliers de dollars

2004

2003

Liquidités provenant des activités d'exploitation	980 \$	3 040 \$
Liquidités affectées aux activités d'investissement	(287)	(336)
Augmentation des espèces	693	2 704
Espèces et quasi-espèces, au début de la période	16 791	14 087
Espèces et quasi-espèces, à la fin de la période	17 484 \$	16 791 \$

10. IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

La charge d'impôts réelle de la société 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, l'entreprise est présumée être une société d'État non imposable. Le rapprochement de la charge d'impôts de la société et de la charge calculée selon les taux d'imposition combinés fédéral et provinciaux est comme suit :

En milliers de dollars	2004	2003
Taux d'imposition prévu par la loi	36 %	38 %
Charge d'impôts prévue	4 460 \$	5 568 \$
Augmentation (réduction) de la charge d'impôts résultant de :		
portion non imposable des gains en capital	(553)	(612)
bénéfice non imposable dans certaines provinces	(1 148)	(972)
impôt des grandes sociétés	400	411
Autres	(7 942)	(2 523)
Charge (économie) d'impôts réelle	(4 783)\$	1 872 \$

La rubrique Autres inclut la reprise d'une provision pour impôts d'un montant de 7,2 millions de dollars pour l'exercice en cours et qui était auparavant comprise dans les créditeurs et les charges à payer. Cette provision pour impôts a été établie en cas de contestation par les autorités fiscales de certaines positions fiscales de la société. En 2004, suite aux vérifications fiscales de certaines déclarations de revenus de la société d'exercices antérieurs, la société a conclu que cette provision pour impôts n'était plus nécessaire.

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

En milliers de dollars	2004	2003
Passif d'impôts futurs		
Biens immobiliers productifs	(2 860)\$	(1 700)\$
Effets à payer	(5 361)	(1 172)
Provisions	–	(323)
	(8 221)	(3 195)
Actif d'impôts futurs		
Biens immobiliers en voie d'aménagement	5 361	394
Provisions	276	–
Frais de financement	236	–
	5 873	394
Passif d'impôts futurs – montant net	(2 348)\$	(2 801)\$

11. AUTRES PASSIFS ET ENGAGEMENTS

a) En 1995, la société a acquis le portefeuille de biens immobiliers de la Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada (CN). Dans le cadre de cette opération, la société a consenti à assumer une obligation liée à une propriété auparavant vendue par CN. La société est tenue de racheter cette propriété en 2083 à un prix préétabli, majoré d'une portion de tout surplus de la juste valeur marchande de la propriété par rapport au prix préétabli. Dans certaines circonstances, cependant, la société peut activer une clause de résiliation anticipée en 2009.

La société détient en outre une entente de gestion de la propriété auprès d'un tiers, selon laquelle elle doit lui verser certaines sommes minimales.

La valeur estimative de cette obligation, selon l'hypothèse d'une résiliation anticipée, s'élève à 4,3 millions de dollars (4,5 millions en 2003) et est incluse dans les créditeurs et les charges à payer. La 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 2004 totalisent 19,4 millions de dollars (19,3 millions en 2003).

- c) La SIC dispose d'une marge de crédit de 50,0 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 12,3 millions de dollars au 31 mars 2004 (11,7 millions en 2003).
- d) La société 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 société.
- e) En 1998, la société a vendu certaines propriétés. Dans le cadre d'un contrat de vente, la société s'est engagée à financer en partie l'assainissement environnemental des propriétés qu'elle a vendues. Actuellement, la société comptabilise sa part des frais de restauration prévus selon sa meilleure estimation de 13,0 millions de dollars. Si le coût des travaux dépasse 29,0 millions de dollars, auquel cas la part de financement de la société atteindrait approximativement 20,0 millions de dollars, l'acheteur a le droit de rendre à la société tous les terrains, à l'exception des blocs où il a effectué des travaux. La société rachèterait alors les terrains selon une formule de prix prédéterminée. À l'heure actuelle, aucun indice ne porte à croire que l'assainissement environnemental dépassera 29,0 millions de dollars et que les terrains seront rendus à la société.

12. ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE – RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Les acquisitions de biens immobiliers en contrepartie d'effets à payer d'un montant de 13,1 millions de dollars (12,2 millions en 2003) ont été exclues des activités de financement et d'investissement de l'état consolidé des flux de trésorerie.

La cession de biens immobiliers d'un montant de 6,6 millions de dollars (5,9 millions en 2003) en contrepartie de l'émission de prêts hypothécaires et de billets garantis par la société 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 2004, les intérêts perçus ont totalisé 1,6 million de dollars (2,9 millions en 2003), les intérêts versés ont totalisé 0,3 million de dollars (0,6 million en 2003) et les impôts sur les bénéfices versés ont totalisé 3,6 millions de dollars (4,1 millions en 2003).

13. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

La société 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 2004 :

- a) La société a acquis une participation dans des biens immobiliers de ministères et de sociétés d'État moyennant un prix d'achat total de 8,2 millions de dollars (9,7 millions en 2003). 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 versé aucun intérêt (0,6 million de dollars en 2003) à une société d'État.
- c) PDP n'a reçu aucun financement de la part d'un ministère du gouvernement (1,2 million de dollars en 2003) et a obtenu des produits de location de 0,3 million de dollars (1,4 million en 2003).
- d) La SIC a reçu des honoraires de gestion de 0,1 million de dollars d'une société d'État (0,2 million en 2003). PDP a reçu des honoraires de gestion de 0,1 million de dollars d'un ministère du gouvernement (0,2 million en 2003).
- e) La société détient une créance nette de 0,1 million de dollars d'organismes et de ministères fédéraux en remboursement de frais (0,05 million en 2003).

14. INSTRUMENTS FINANCIERS

Les valeurs comptables des débiteurs, des effets à payer et de l'obligation découlant d'une cession de créances de location équivalent approximativement à leur juste valeur calculée selon la valeur actualisée des flux de trésorerie aux taux du marché disponibles à la société pour des instruments financiers présentant des risques, des conditions et des échéances similaires.

Les valeurs comptables des placements à court terme et des créditeurs 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 la propriété de Benny Farm au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), dans le cadre d'une entente de partage des bénéfices avec SCHL à l'avenir, si les flux de trésorerie générés excèdent les passifs sans recours actuels de la propriété. La société ne prévoit pas la réalisation de flux de trésorerie positifs excédant les passifs 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 de la propriété.

16. 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

- 1) **Brian Way**
Secrétaire général
- 2) **Brenda Buchanan**
Directrice, Ressources humaines
- 3) **Brian Evans**
Vice-président, Finance et chef des services financiers
- 4) **Gordon McIvor**
Vice-président, Affaires publiques et gouvernementales
- 5) **Kathy Milsom**
Présidente et première dirigeante
- 6) **Jim Lynes**
Vice-président, Immobilier, Région de l'Est
- 7) **Doug Kester**
Vice-président, Immobilier, Région de l'Ouest
- 8) **Monique St. Laurent**
Directrice, Service informatique
- 9) **Jack Robinson**
Directeur général, Tour nationale du Canada et vice-président



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

BUREAUX

Vancouver –

Région de l'Ouest

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

Chilliwack

45269, rue Keith Wilson
Chilliwack (Colombie-Britannique)
V2R 5S1
Tél. : 604 824 8863
Télééc. : 604 824 8248

Kelowna

369, avenue 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) –

Région de l'Est

Édifice 164
Pavillon ouest
Ottawa (Ontario)
K1A 0K4
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

Benny Farm

3800, avenue Benny
App. N101
Montréal (Québec)
H4B 3A4
Tél. : 514 483 4118
Télééc. : 514 483 4397

Moncton

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

Île-du-Prince-Édouard

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



Imprimé sur papier pré et post consommation.