



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE
CANADA LANDS COMPANY LIMITED

Rapport annuel 2006-2007



parcours



Canada 

T A B L E D E S M A T I È R E S

1	Lettre au ministre	8	Tableau d'évaluation équilibrée	32	Table des matières – Section financière	44	Bilan consolidé
2	Message du conseil					45	État consolidé des flux de trésorerie
4	Message du président	14	Région de l'Ouest	32	Rapport de gestion	46	Notes afférentes aux états financiers consolidés
5	Gouvernance de l'entreprise	21	Région de l'Est	41	Responsabilité de la direction pour la présentation de l'information financière	53	Équipe de haute direction
		28	Tour nationale du Canada	42	Rapport des vérificateurs	54	Des chiffres qui en disent long
		30	Réalisations de l'exercice	43	État consolidé des résultats et des bénéfices non répartis	55	Bureaux de la SIC



Société immobilière du Canada

PROFIL DE L'ENTREPRISE

Composition

La Société immobilière du Canada limitée (SICL) est une société d'État fédérale autonome et autofinancée qui présente ses résultats au Parlement du Canada par l'entremise du ministre des Transports, de l'Infrastructure et des Collectivités. Assujettie à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et incluse dans la partie 1 de l'annexe III de la *Loi sur les finances publiques* à titre de société d'état mandataire de Sa Majesté, la SICL compte une filiale active en propriété exclusive :

- la Société immobilière du Canada CLC limitée (**SIC**), société d'État non mandataire et principale filiale immobilière, qui détient et gère la Tour nationale du Canada (**Tour CN**), et qui exerce ses activités dans 22 municipalités de toutes les régions du Canada.

La SICL détient également une participation en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada dans les deux sociétés d'État suivantes :

- la Société du Vieux-Port de Montréal inc. (Vieux-Port), société d'État mandataire chargée de réaménager le Vieux-Port de Montréal, qui présente ses résultats au Parlement comme une société d'État réputée mère; et
- Downsview Park Inc. (PDP), société d'État mandataire constituée en 1998 pour gérer et aménager l'ancienne base des Forces canadiennes (BFC) Toronto pour en faire le parc Downsview, et qui présente également ses résultats au Parlement à titre de société d'État réputée mère.

Activités

La SICL optimise la valeur financière et communautaire de biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement du Canada n'a plus besoin pour ses programmes. Par le biais de sa filiale, la SIC, l'entreprise achète des biens immobiliers à leur juste valeur marchande, les détient et les gère, ou les améliore et les vend afin de tirer le meilleur bénéfice possible tant pour les collectivités locales que pour son actionnaire, le gouvernement du Canada.

Raison d'être

L'entreprise oriente ses activités pour veiller à réaménager ou gérer les biens immobiliers du gouvernement en visant leur usage optimal, afin de les réintégrer harmonieusement dans les collectivités locales en répondant le mieux possible aux besoins des Canadiens et des Canadiennes.

Lettre au ministre

LE 29 JUIN 2007

L'Honorable Lawrence Cannon

*Ministre des Transports, de l'Infrastructure et des Collectivités
Ottawa, Canada*

Monsieur le Ministre,

C'est avec grand plaisir que je vous remets le rapport annuel ci-joint de la Société immobilière du Canada limitée (SICL) pour l'exercice terminé le 31 mars 2007. Ce document décrit de nombreuses réalisations de la SICL au cours de l'exercice en vue d'optimiser la valeur financière et communautaire de biens immobiliers dont le gouvernement du Canada n'a plus besoin.

Durant l'exercice 2006–2007, l'entreprise a franchi de grandes étapes dans plusieurs de ses projets d'aménagement de toutes les régions du pays, y compris ses propriétés de l'ancienne Caserne Currie à Calgary et de Benny Farm, à Montréal. Elle a aussi établi les bases d'un programme complet de commercialisation et de développement des affaires pour la Tour nationale du Canada (la Tour CN). La plus grande priorité stratégique de l'entreprise durant l'exercice qui vient consistera à appuyer les efforts visant à réagir aux enjeux entourant les transferts immobiliers, y compris les droits et revendications des Autochtones.

La SICL continuera d'aider le gouvernement du Canada en proposant à ce dernier des solutions novatrices à des défis immobiliers complexes, son leadership dans le secteur du tourisme et de l'accueil et la valorisation et la commémoration du patrimoine pour tous ses intervenants.

J'espère que vous trouverez utiles les résultats de rendement et les faits saillants 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



Message du conseil d'administration

LA VOIE DE L'EXCELLENCE EN GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

La Société immobilière du Canada limitée (SICL) sait que la gouvernance d'entreprise judicieuse et efficiente et l'engagement en matière de transparence sont des éléments essentiels du succès continu de l'entreprise. Depuis quelques années, la SICL a mis l'accent sur la gouvernance d'entreprise et s'est engagée à surveiller couramment ses pratiques, et à les adapter selon les besoins, ce qu'elle réalise par le biais de réunions à horaire fixe du comité de gouvernance du conseil qui, à cause de son importance, est composé de tous les administrateurs de la SICL.

Dans le cadre de son engagement en matière de gouvernance judicieuse, le conseil a demandé à un consultant indépendant d'évaluer le rendement du conseil d'administration en 2006. Le rapport de cette évaluation a noté la solidité des relations entre le conseil et la direction de la SIC, ajoutant qu'un solide climat de confiance règne entre le conseil et la direction. Durant l'exercice, le bureau du vérificateur général a terminé un examen spécial de l'entreprise et n'a noté aucune lacune significative du régime de gouvernance ou de tout autre aspect de l'exploitation de l'entreprise.

De plus, un membre du conseil de la SICL a assisté à une séance de perfectionnement de deux jours sur la gouvernance d'entreprise et sur les questions connexes afin de mieux saisir le rôle des administrateurs individuels, de même que le rôle du conseil dans la structure de l'entreprise. Les membres du conseil ont également bénéficié d'une séance d'information complète sur la *Loi fédérale sur la responsabilité* du gouvernement du Canada et sur les implications de celle-ci pour la SIC.

Depuis 2003, la SICL dispose de sa propre politique en matière de divulgation d'actions fautives au travail, qui indique aux employés les moyens de signaler les actions fautives tout en veillant à les traiter équitablement et à les protéger des représailles.

Durant le deuxième semestre, le conseil a accueilli quatre nouveaux administrateurs : Michael Evans, Lloyd Fogler, Alana McPhee et Louise Pelletier. Le conseil, et l'entreprise tout entière, bénéficient déjà de leur expérience et de leur savoir-faire. Nous tenons aussi à remercier Jim Lynes, qui a occupé le poste de président et premier dirigeant par intérim pendant près de deux ans, de même que Robert Howald, qui a occupé le même poste à compter du 1^{er} novembre 2006.

Après le terme de l'exercice, Mark Laroche a été nommé président et premier dirigeant pour un mandat de cinq ans, à compter du 30 juillet 2007. Le conseil et l'entreprise sont heureux de cette nomination et souhaitent la bienvenue à M. Laroche.

Nous invitons tous les clients potentiels du gouvernement du Canada, de même que le public, à découvrir la SIC et les avantages financiers et communautaires qu'elle crée en cédant des biens immobiliers stratégiques excédentaires dont le gouvernement du Canada n'a plus besoin. L'entreprise a mérité des prix nationaux et internationaux pour ses efforts de réaménagement et de revitalisation de biens immobiliers afin de créer des quartiers durables. C'est avec plaisir que nous envisageons un avenir prometteur et prospère, alors que la SIC continue de réaliser sa mission.

Composition du conseil et des comités

	Société immobilière du Canada limitée				Société immobilière du Canada CLC limitée			
	Conseil	Ressources humaines	Vérification	Gouvernance	Conseil	Ressources humaines	Vérification	Gouvernance
Administrateurs								
Rochon, Marc	P			P	P			P
Fogler, Lloyd	M		M	M	M		M	M
McPhee, Alana	M	M	M	M	M	M	M	M
Pelletier, Louise	M		P	M	M		P	M
Evans, Michael	M	M	M	M	M	M	M	M
Star, Philip	M	M		M	M	M		M
Yee, Ernest	M	P		M	M	P		M
Président et premier dirigeant				M	M		M	

P Président(e) M Membre

Le président du conseil est invité à assister à toutes les réunions des comités du conseil et peut se prononcer durant lesdites réunions, sans toutefois être inclus dans le calcul d'un quorum.

Marc Rochon est président du conseil de l'entreprise. 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 au cours d'une carrière très diverse qui lui a conféré une solide expérience dans les domaines comme la gouvernance d'entreprise et les enjeux de politique sociale.

W. Michael Evans, MBA, est président d'Atlas Development Corporation, une société commerciale privée d'aménagement immobilier qui œuvre dans l'Ouest du Canada. M. Evans détient un diplôme en génie de l'Université McGill et une MBA de la Ivey Business School de l'Université Western Ontario.

Lloyd S.D. Fogler, c.r., est associé principal de Fogler, Rubinoff LLP, un cabinet d'avocats de Toronto. Il est membre du conseil de Brampton Brick Limited, de même qu'ancien président du conseil et maintenant membre du conseil et dirigeant honoraire de l'hôpital Mount Sinai et de la fondation de l'hôpital Mount Sinai. M. Fogler est également membre du conseil d'administration du Musée royal de l'Ontario.

Alana McPhee est actuellement responsable d'un groupe de gestion de portefeuille chez Coventree Inc., une banque d'investissement à créneaux qui se spécialise dans le financement structuré grâce à des technologies de financement fondées sur la titrisation, gérant un actif immobilier de plus de 1 milliard de dollars. M^{me} McPhee est titulaire d'un baccalauréat en commerce, marketing et finance de l'Université St. Mary's, ainsi que d'un baccalauréat en droit de l'Université Dalhousie.

Louise N. Pelletier, BA, LL.B., LL.M., travaille dans le secteur de l'immobilier commercial depuis 17 ans à titre de conseillère juridique interne et en pratique privée. Elle occupe actuellement le poste de directrice des affaires juridiques de la SITQ Inc., une société affiliée de la Caisse de Dépôt et de Placement du Québec qui détient des biens immobiliers au Canada, aux États-Unis et en Europe.

Philip J. Star, c.r., est un des fondateurs du cabinet d'avocats Pink Star Murphy Barro, de Yarmouth, en Nouvelle-Écosse. M. Star participe activement à de nombreuses initiatives communautaires, et est le prochain président de la Nova Scotia Barristers' Society et membre de la Criminal Lawyers Association.

Ernest Yee est vice-président adjoint aux affaires publiques de la HSBC Bank Canada. M. Yee est membre du conseil consultatif des études asiatiques de l'Université de Colombie-Britannique et a siégé au comité consultatif de nominations à la magistrature fédérale pour la Colombie-Britannique, de même qu'au Granville Island Trust.

Robert Howald, président et premier dirigeant par intérim. M. Howald travaille dans l'industrie immobilière depuis 26 ans et a occupé le poste de vice-président par intérim, immobilier de la région de l'Est. Avant d'entrer à la SIC en 1999, il a été vice-président principal de TEDCO, l'Economic Development Corporation de la Ville de Toronto.

*De gauche à droite : Philip Star, Alana McPhee, Robert Howald, Marc Rochon, Michael Evans, Ernest Yee
Assis : Lloyd Fogler, Louise Pelletier*





Message du président

LA VOIE DE LA VALORISATION

La SIC a connu un autre exercice exceptionnel en 2006–2007. Soutenue par la solide hausse de revenus des divisions immobilières et par le succès continu de la gestion des autres propriétés comme la Tour CN, l'entreprise est à la veille d'aborder plusieurs nouveaux projets d'envergure, alors qu'elle entame sa deuxième décennie d'exploitation.

Durant l'exercice 2006–2007, les aménagements immobiliers de la SIC ont continué de lui attirer des félicitations dans toutes les régions du Canada. Des projets comme ceux de Benny Farm à Montréal, du Village at Griesbach à Edmonton et de Garrison Crossing à Chilliwack ont tous mérité des prix nationaux et internationaux, non seulement pour leurs caractéristiques originales, mais aussi pour l'engagement manifesté par la SIC en matière de consultation communautaire, de gestion de l'environnement et de développement durable. Cet engagement, qui reflète les valeurs de base de la SIC, « innovation. valeur. patrimoine », sera la pierre angulaire des futurs projets de la SIC.

Sur le plan financier, la SIC a enregistré le plus important bénéfice net avant impôts de son histoire, résultat qui découle des efforts de son personnel talentueux, motivé et chevronné.

De plus, l'entreprise a acquis plusieurs nouvelles propriétés désignées excédentaires par le gouvernement du Canada, notamment l'édifice Dominion à Charlottetown, le site de la Pointe-de-Longueuil sur la rive Sud de Montréal, et l'ancien site de Postes Canada à Montréal. En outre, la SIC a obtenu les autorisations municipales lui permettant de procéder à la planification et à l'aménagement de plusieurs biens immobiliers dont elle est déjà propriétaire, comme le site de la Caserne Currie à Calgary.

2006 marquait aussi le 30^e anniversaire de la Tour CN et la SIC a célébré avec fierté l'anniversaire de cette installation de renommée tant nationale qu'internationale. Chaque année, la Tour CN attire plus de 2 millions de visiteurs et ses restaurants et attractions

thématiques se classent toujours parmi les destinations les plus fréquentées tant par les visiteurs que les citoyens. Cette grande installation a encore une fois enregistré un solide rendement financier en 2006–2007.

En ce qui a trait à l'exercice 2007–2008, la SIC devra faire face à certains défis, notamment aux enjeux associés au transfert de nouveaux biens immobiliers stratégiques de ministères et d'organismes fédéraux dans toutes les régions du pays, de même qu'aux fluctuations du secteur du tourisme et de l'accueil. Je suis toutefois convaincu que nos employés, en collaboration avec nos collègues du gouvernement, continueront de formuler des solutions novatrices et efficaces pour faire face à ces enjeux complexes, tout en produisant de la valeur pour notre seul actionnaire, le gouvernement du Canada, et en créant un patrimoine durable dans les collectivités locales.

Au nom de toute l'équipe de haute direction, je tiens à remercier nos employés de toutes les régions du Canada pour le magnifique travail accompli en 2006–2007 et je leur souhaite de nouveaux succès durant l'exercice en cours.

Mark Laroche a été nommé président et premier dirigeant et entre en fonctions à compter du 30 juillet 2007. Au nom de tous les employés, je lui offre notre soutien et je lui souhaite beaucoup de succès à la SIC.

Robert Howald

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

Gouvernance de l'entreprise

Les comités du conseil et leurs rôles

G O U V E R N A N C E

Les responsabilités du comité de gouvernance du conseil incluent l'examen des politiques de l'entreprise, la présentation de recommandations de candidats nommés par le gouverneur en conseil, les recommandations sur les mandats et la composition des comités du conseil, le calendrier des réunions du conseil, l'orientation et la formation des nouveaux membres du conseil et l'analyse du plan d'action de l'entreprise en matière de responsabilité sociale. L'entreprise dispose d'un profil clair et concis pour la sélection de membres du conseil et les administrateurs doivent respecter la politique en matière de conflits d'intérêts. L'entreprise dispose également d'un processus d'examen du rendement du conseil. En raison de l'importance accordée à la gouvernance, tous les membres du conseil d'administration siègent au comité de gouvernance.

R E S S O U R C E S H U M A I N E S

Ce comité dirige les politiques de ressources humaines de l'entreprise et surveille généralement le perfectionnement des ressources humaines. Le comité évalue et approuve les objectifs annuels du président et premier dirigeant, en plus de surveiller le rendement afin de présenter des recommandations concernant les programmes et la planification de la succession. Le comité est formé de quatre administrateurs.

V É R I F I C A T I O N

Ce comité donne son opinion au conseil sur la validité de 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 peut enquêter sur toutes les activités de l'entreprise et, pour ce faire, peut exiger la collaboration de tous les employés. Composé de quatre administrateurs qui ne sont ni des dirigeants, ni des employés de l'entreprise ou de l'une de ses filiales.

Orientation et formation continue des administrateurs

Durant l'exercice 2006–2007, les quatre nouveaux membres du conseil ont assisté à des sessions d'orientation, afin de mieux se renseigner sur les activités de l'entreprise. Un des administrateurs a assisté à un atelier de formation de deux journées, à Ottawa, intitulé Gouvernance d'entreprise pour les sociétés d'État fédérales – un cours sur la gouvernance mis au point en collaboration avec le gouvernement du Canada et visant spécialement les enjeux et situations affectant les sociétés d'État. Les membres du conseil sont invités à participer à d'autres séances de formation qui leur permettent d'améliorer leurs compétences, leur rendement et leur contribution au conseil. L'équipe de haute direction de l'entreprise présente régulièrement au conseil et à ses comités des séances d'information sur les questions d'exploitation, en plus de leur offrir des rapports et des analyses à des fins de discussion, de même que d'organiser des visites des propriétés à leur intention.

Afin d'impliquer les principaux intervenants, partenaires et leaders d'opinion dans un dialogue ouvert concernant les enjeux et possibilités d'intérêt mutuel, le conseil a organisé un premier déjeuner-causerie annuel des intervenants en septembre 2006. On prévoit que ce type de déjeuner-causerie aura lieu chaque année. Enfin, les réunions du conseil sont organisées dans diverses villes canadiennes, afin de permettre aux administrateurs de visiter les projets de l'entreprise et de rencontrer des intervenants locaux.

Gouvernance d'entreprise : faits saillants de l'exercice

La SICL a tenu à améliorer ses pratiques de gouvernance et la transparence de son exploitation, ce qui a joué un rôle important dans ses réalisations. L'entreprise améliore ses pratiques de gouvernance et de gestion de façon proactive et a été reconnue pour son leadership dans ce domaine. La liste de la page suivante énumère les faits saillants en matière de gouvernance au cours du dernier exercice.

- Les personnes suivantes ont été nommées au conseil d'administration et ont suivi des séances d'orientation :
Michael Evans, le 22 novembre 2006;
Lloyd Fogler, le 25 janvier 2007;
Alana McPhee, le 25 janvier 2007;
Louise Pelletier, le 22 novembre 2006
- À l'automne 2006, un consultant indépendant a réalisé une évaluation du conseil. Les résultats positifs ont révélé que les communications entre la SICL et son actionnaire sont solides; que les liens entre le conseil et la direction sont très solides et que le président du conseil s'est mérité le respect des membres du conseil et de la gestion.
- Un examen externe de la rémunération des cadres a été réalisé, incluant les facteurs qui contribuent à l'inversion de la rémunération et à la compression des niveaux supérieurs au sein de la SIC, de même que les diverses options proposées pour remédier à la situation.
- Un examen de la *Loi fédérale sur la responsabilité* et de ses répercussions pour la SIC a été lancé.
- Le plan de succession de la haute direction a été analysé et mis à jour au cours de l'exercice.

Politique de rémunération

Comme la rémunération intéresse toujours vivement les intervenants des sociétés d'État, l'entreprise juge important de décrire les principaux éléments de la politique de rémunération de la SIC :

La SIC a adopté une philosophie de rémunération totale concurrentielle lui permettant d'attirer et de conserver des ressources exceptionnelles, tout en restant responsable à l'égard de ses intervenants, par le biais de pratiques de rémunération transparentes.

La politique de rémunération de la SIC inclut un salaire de base à la médiane des comparateurs principalement nationaux. Chaque année, le comité des ressources humaines examine et approuve la rémunération. Les augmentations sont administrées 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, les employés admissibles doivent atteindre des critères de rendement au-dessus de la moyenne pour accéder aux primes incitatives. Ces primes, qui vont de 4 % à 35 % des salaires pour les employés admissibles, sont versées lorsque les employés atteignent les objectifs clés de rendement.

La personne qui occupe le poste de président et premier dirigeant est nommée par le gouverneur en conseil, lequel fixe également la rémunération de ce poste, conformément à la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

Politiques

L'entreprise a examiné le cadre stratégique relatif aux responsabilités de surveillance du conseil et a mis au point une *politique d'approbation des politiques* visant l'établissement d'un cadre qui permettra au conseil d'offrir un leadership intégré à l'entreprise. Spécifiquement, cette politique reflètera le partage équilibré des tâches entre le conseil et l'équipe de haute direction en ce qui a trait aux autres politiques et procédures de l'entreprise. La délégation des pouvoirs d'approbation des politiques à la haute direction par le conseil n'atténue aucunement la responsabilité ultime de celui-ci en ce qui a trait à la gestion de l'entreprise. Cette délégation vise plutôt l'exploitation efficace maximale, de même que l'application des meilleures pratiques de gouvernance.

Assiduité et rémunération des administrateurs

Six réunions du conseil de la SICL ont eu lieu durant l'exercice et les membres du conseil ont assisté à ces réunions dans une proportion de 93 %. Le comité des ressources humaines, le comité de vérification et le comité de gouvernance se sont réunis à quatre reprises respectivement. L'assiduité aux réunions des comités du conseil a atteint 92 %.

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.

Gestion des risques de l'entreprise

La SIC continue de mettre l'accent sur les objectifs de gestion des risques et sur les contrôles internes, une fonction qui a continué d'évoluer. Le directeur de gestion des risques et des contrôles internes collabore avec ses collègues pour veiller à la détection, à l'évaluation, à l'atténuation, à la gestion et à la surveillance des risques et, dans les cas appropriés, à l'obtention d'assurances pertinentes. Pour la SIC, les avantages d'un cadre d'action de gestion des risques de l'entreprise deviennent de plus en plus évidents et le processus de conscientisation acquiert une plus grande importance chaque année. Le registre des risques de l'entreprise et les plans d'action résultants, périodiquement mis à jour pour le conseil, ont conduit à une plus grande visibilité de la gestion disciplinée des risques, de même qu'à la constatation des liens entre plusieurs risques importants auxquels l'entreprise doit faire face. La fonction de gestion des risques facilite également l'identification et l'établissement de la priorité des risques significatifs, qui sont portés à l'attention de la haute direction.

À la SIC, la gestion des risques de l'entreprise comporte deux fonctions. La fonction de vérification interne, qui signale à la haute direction et au comité de vérification du conseil que les politiques, directives et contrôles internes de gestion des risques fonctionnent et sont observés. Cette fonction effectue également des vérifications internes de l'évaluation des risques et se charge d'autres enjeux ou préoccupations indiqués par la haute direction. La fonction de gestion des risques porte sur trois grandes catégories de risques auxquels la SIC doit faire face :

- les risques commerciaux/stratégiques (modifications des lois, règlements, conformité, structure organisationnelle et processus d'affaires);
- risques opérationnels (continuité des opérations, risques aux personnes, assurance, gestion de projet, documentation et dossiers, sécurité et TI);
- risques financiers (objectifs financiers, budgets, information financière et contrôles financiers).

Plusieurs initiatives de la gestion des risques et des contrôles internes ont été réalisées au cours du dernier exercice, dont notamment :

- un examen complet des menaces, de la vulnérabilité et des risques au Palais des congrès du Toronto métropolitain, portant sur la sécurité de l'infrastructure;
- une étude technique de contrôle des risques au projet de l'ancienne base des Forces canadiennes Griesbach de la SIC

(la cinquième étude technique de projet) pour dégager et évaluer les risques et les mesures à prendre, et qui fera partie du plan global de la SIC visant à atténuer l'exposition à des risques au niveau des projets;

- la poursuite de l'élaboration d'un plan de continuité des affaires complet et intégré, et d'un plan de reprise des activités après sinistre, incluant la préparation de plusieurs plans de reprise des activités pour le siège social et pour la Tour CN, pour les fonctions à durée critique;
- la réalisation d'une évaluation annuelle des risques pour les biens immobiliers et les terrains inoccupés de la SIC, aux fins du programme d'assurance de l'entreprise afin de continuer de répondre aux besoins de l'entreprise et de protéger d'importants biens; et
- la responsabilité du processus de gestion des documents et de la surveillance de la conformité transférée à l'équipe de gestion des risques et des contrôles internes, de même que la coordination de ces activités à la planification de la continuité des activités, visant l'efficacité des opérations.

Une vérification interne de la gestion des contrats est prévue pour les divisions d'exploitation immobilières de la SIC et les services TI, afin de veiller à la cohésion et à l'efficacité des pratiques, de même qu'au respect des politiques et directives en matière de contrats, et des délégations des niveaux de pouvoirs.

N O S F O R C E S

- Leader en planification novatrice de réaménagement et en consultation communautaire
 - Co-lauréat du prix d'excellence 2007, avec UMA Engineering Ltd., décerné par les ingénieurs-conseils de l'Alberta, pour le projet [Village at Griesbach](#), à Edmonton
 - Le groupe de travail du projet [Benny Farm](#), à Montréal, est le lauréat du prix de leadership urbain 2006 (catégorie du renouveau urbain) décerné par l'Institut urbain du Canada.
- Excellents antécédents en assainissement environnemental
 - Prix Phoenix 2003 (catégorie internationale) décerné par la Environmental Protection Agency des États-Unis au projet d'assainissement environnemental des anciens terrains ferroviaires de Moncton
 - Prix environnemental de 2003 décerné par la Ville de Burnaby au [parc commercial Glenlyon](#) pour la gérance communautaire.
- Leadership en tourisme et accueil démontré par la gestion de la Tour CN
 - Pour la quatrième année consécutive, [la Tour CN](#) obtient le prix d'excellence décerné par l'International Association of Amusements and Attractions, pour le meilleur programme de sensibilisation à la sécurité et le meilleur programme de reconnaissance des employés.

N O S P R I O R I T É S S T R A T É G I Q U E S

- Résoudre les enjeux entourant les transferts de terrains, les droits et revendications des Autochtones, afin d'obtenir le titre de propriété des biens immobiliers stratégiques désignés excédentaires aux besoins immobiliers du gouvernement du Canada.
- Améliorer la part du marché de la Tour CN dans un marché touristique affaibli, affecté par le déclin du nombre de touristes américains et par le dollar canadien à la hausse.
- Ajuster l'exploitation en fonction des nouvelles priorités du gouvernement.

L E S P R O C H A I N E S É T A P E S

- Collaborer avec les ministères fédéraux pour surveiller l'évolution de la situation et dégager proactivement les possibilités de contribuer aux enjeux entourant les transferts de propriétés.
- Mettre en œuvre un programme complet de commercialisation et de développement des affaires pour la Tour CN.



Tableau d'évaluation équilibrée

SUR LA VOIE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

La plupart des entreprises, incluant des sociétés d'État, sont souvent aux prises avec des intérêts financiers ou autres d'apparence contradictoire. Afin de formuler des solutions novatrices et favorables à toutes les parties, la SIC a intégré le tableau d'évaluation équilibrée à ses pratiques commerciales.

La SIC reconnaît l'importance de ses principaux groupes d'intervenants. Elle reconnaît non seulement la diversité des priorités et des besoins de ces groupes clés, mais aussi leur interdépendance. À l'aide de son tableau d'évaluation équilibrée, la SIC peut transformer sa vision et ses stratégies en objectifs mesurables, en fonction des priorités de chaque groupe d'intervenants.

En améliorant le tableau d'évaluation équilibrée et ses méthodes d'établissement des objectifs, de surveillance du rendement et de présentation des résultats, la SIC peut

mesurer ses réalisations de façon appropriée et, dans certains cas, repérer les besoins d'amélioration. Cette approche objective et équilibrée de gestion du rendement et de divulgation permet à la SIC de tirer profit de ses succès et de corriger ses lacunes, tout en améliorant son rendement.

La SIC attribue une grande importance à la responsabilité sociale de l'entreprise (RSE), qui est devenue une de ses valeurs de base. Au moment d'aborder un projet, la SIC prépare une analyse des possibilités environnementales, sociales et économiques qu'il présente. Elle formule ensuite un plan pour faciliter la valorisation du site tout en améliorant la qualité de la vie de la collectivité locale. Dans la plupart des cas, un des aspects positifs de la RSE dans le cadre du processus d'aménagement (municipal/provincial) consiste à consolider le succès financier des projets de réaménagement de l'entreprise, en plus de leur apporter un solide caractère patrimonial.



Actionnaire et conseil d'administration

La SIC s'efforce de respecter les besoins et les attentes de son conseil d'administration et de son actionnaire, le gouvernement du Canada. Pour y arriver, l'entreprise maintient son engagement envers de solides pratiques de gouvernance, des communications efficaces, des normes rigoureuses et la responsabilité sociale de l'entreprise.

Résultats financiers et d'affaires

La SIC s'efforce de réussir financièrement et d'exceller dans ses stratégies d'affaires. Pour y arriver, l'entreprise s'efforce d'améliorer constamment son rendement financier, d'accroître le nombre de propriétés qui lui sont transférées, et d'améliorer ses relations avec ses clients et intervenants.

Initiatives communautaires et patrimoniales

La SIC s'efforce de créer de la valeur et un patrimoine durables dans les collectivités où elle exerce ses activités. Pour y arriver, l'entreprise forme des partenariats avec des organismes locaux dans la mesure du possible, en impliquant la collectivité dans tous les grands projets et en évaluant les possibilités de création de patrimoine et de dons stratégiques liées à ses grands projets.

Ressources humaines

La SIC s'efforce de créer un milieu de travail positif et performant. L'entreprise estime que les communications et les consultations avec ses employés sont les clés du succès durable.

Intérêts municipaux et provinciaux

La SIC s'efforce de créer de solides partenariats avec les municipalités et les provinces où elle exerce ses activités. L'entreprise stimule économiquement les collectivités où elle réalise des projets et privilégie le développement durable.

Faits saillants du rendement

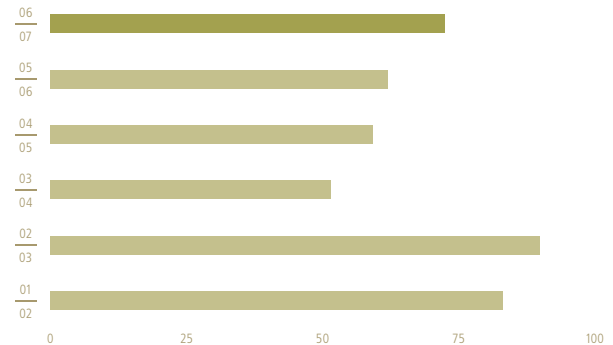


Produits de
149,3 \$ millions

Bénéfice avant impôts de

28,1 \$ millions
– le plus élevé de l'histoire de l'entreprise

Chiffre d'affaires immobilier annuel (EN MILLIONS DE DOLLARS)



Actionnaire / Conseil d'administration

Exploitation

OBJECTIFS DE 2006–2007

Offrir un avantage financier au gouvernement du Canada

OBJECTIFS DE RENDEMENT

Verser au gouvernement des dividendes de 19,9 \$ millions pour la période de 2006–2007 à 2010–2011

Verser au gouvernement et à des sociétés d'État, sous forme de paiements forfaitaires et de remboursements d'effets à payer de 26,2 \$ millions pour 2006–2007 et de 74,7 \$ millions pour la période de 2006–2007 à 2010–2011

Verser au gouvernement 6,3 \$ millions d'impôts fédéraux sur le revenu pour 2006–2007 et 48,9 \$ millions pour la période de 2006–2007 à 2010–2011

ÉVALUATION DU RENDEMENT

Dividende versé au gouvernement de 7,25 \$ millions en 2006–2007

Des distributions (remboursements d'effets à payer) de 0,5 \$ million versées au gouvernement pour 2006–2007, à cause du retard de plusieurs transferts attendus

Versement de 6,8 \$ millions en impôts fédéraux sur le revenu en 2006–2007

Affaires / Finance

Rendement financier

OBJECTIFS DE 2006–2007

Optimiser la valeur et le rendement financiers

OBJECTIFS DE RENDEMENT

Réaliser un bénéfice net avant impôts de 17,6 \$ millions pour l'exercice 2006–2007 et de 134,9 \$ millions pour la période de 2006–2007 à 2010–2011

Réaliser des revenus de 126,3 \$ millions pour l'exercice 2006–2007 et de 931,6 \$ millions pour la période de 2006–2007 à 2010–2011

Réaliser des dépenses en immobilisations, incluant l'investissement en assainissement environnemental, de 74,4 \$ millions pour l'exercice 2006–2007 et de 436,2 \$ millions pour la période de 2006–2007 à 2010–2011

ÉVALUATION DU RENDEMENT

Bénéfice net avant impôts de 28,1 \$ millions réalisé durant l'exercice 2006–2007, soit le plus élevé de l'histoire de l'entreprise

Revenus de 149,3 \$ millions réalisés

Dépenses en immobilisations de 37,2 \$ millions encourues

Développement des affaires

Collaborer avec le gouvernement du Canada afin d'améliorer le processus de transfert des biens immobiliers

La solution finale adoptée par le gouvernement reflète les préoccupations et l'opinion de la SIC

En attendant que les recommandations d'amélioration du processus de transfert soient appliquées, une solution provisoire reflète les préoccupations de la SIC

Contribuer à l'accélération du transfert de biens immobiliers

Établir des indices et des objectifs en 2006–2007 afin d'accroître la valeur comptable de départ du portefeuille immobilier

Une liste des jalons de projets fédéraux de la SIC a été formulée, afin d'assurer le suivi des progrès dans ce domaine

Relations avec la clientèle

Continuer d'améliorer la satisfaction de la clientèle pour les locataires et les visiteurs de la Tour CN

Note minimale globale de 75 % de satisfaction de la clientèle pour les divisions d'exploitation

La Tour CN a atteint l'objectif de 75 % pour l'exercice 2006–2007 et ses résultats dépassent également la moyenne de l'industrie

Communauté / Patrimoine

Création d'un patrimoine

OBJECTIFS DE 2006–2007

Mettre en œuvre des initiatives patrimoniales

OBJECTIFS DE RENDEMENT

Commémorer le patrimoine des projets de l'entreprise

ÉVALUATION DU RENDEMENT

Inauguration de la promenade du patrimoine et du chemin des Sapeurs, à [Garrison Crossing](#), en l'honneur du Corps royal du génie canadien, à Chilliwack

Inauguration d'un square et d'un parc au [Village at Griesbach](#), à Edmonton, en l'honneur du 1^{er} Bataillon canadien de parachutistes et du Régiment aéroporté du Canada

Rues nommées en l'honneur de récipiendaires de la Croix de Victoria au projet [Victoria Village](#) de St. Catharines

Mécénat d'entreprise

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 (équivalant à 192 140 \$), dans le cadre de la politique de mécénat de l'entreprise

Contribution de 144 304 \$ à des initiatives de mécénat d'entreprise, incluant une somme de 60 000 \$ pour jumeler les contributions des employés à une campagne de charité des employés du gouvernement du Canada

Ressources humaines

Milieu de travail

OBJECTIFS DE 2006–2007

Maintenir un milieu de travail positif et sécuritaire, et reconnaître et souligner de façon pertinente le travail des employés

OBJECTIFS DE RENDEMENT

Maintenir le roulement volontaire du personnel à moins de 5 % dans les divisions immobilières

Établir une norme de roulement volontaire des employés non saisonniers de la Tour CN

Accroître l'envergure du programme de santé et de sécurité dans chaque province

ÉVALUATION DU RENDEMENT

Roulement volontaire du personnel de 4 %

La référence de roulement volontaire de l'industrie établie pour la Tour CN est de 38 %, selon les données de 2001 de Statistique Canada

Les programmes de santé et de sécurité sont en voie de revitalisation, afin de veiller à leur congruence relativement aux processus de planification de la continuité des opérations; prix d'Excellence pour le meilleur programme de sensibilisation à la sécurité, décerné à la Tour CN par l'International Association of Amusements and Attractions

Continuer de mettre l'accent sur l'intégration des programmes de la Tour CN

Maintenir le programme de succession des divisions immobilières et en créer un pour la Tour CN, en mettant l'accent sur les possibilités de développement

Accroître les communications et la rétroaction des employés de la Tour CN, par le biais d'une table ronde des ressources humaines et d'un sondage des employés

Le processus de planification de la succession a été régularisé pour toutes les divisions d'exploitation et sa mise en œuvre est en cours

La Tour CN a organisé une table ronde des ressources humaines en 2005, démarche poursuivie en 2006–2007, et la participation au sondage des employés a de nouveau progressé en 2006–2007

Intérêts municipaux / provinciaux

Stimulation économique

OBJECTIFS DE 2006–2007

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

OBJECTIFS DE RENDEMENT

Hausser le total des immobilisations d'aménagement stimulées par la SIC et ses associés de projets de 84 \$ millions en 2006–2007 et de 1,05 \$ milliard pour la période de 2006–2007 à 2010–2011

Accroître le total d'années-personnes d'emploi dans la construction stimulé par la SIC et ses associés de projets de 660 en 2006–2007 et de 8 300 pour la période de 2006–2007 à 2010–2011

ÉVALUATION DU RENDEMENT

Total des immobilisations accru de 10 \$ millions, grâce à la construction d'unités d'habitation et d'installations industrielles et commerciales

Total de l'emploi accru de 500 années-personnes en 2006–2007

Objectifs des politiques sociales

Dans la mesure du possible, contribuer à l'inclusion de logements abordables et à d'autres politiques sociales dans le cadre de chaque projet d'envergure

Augmenter de 400 en 2006–2007 et de 5 000 pour la période de 2006–2007 à 2010–2011 le total d'unités d'habitation neuves ou rénovées créées par la SIC et ses partenaires de projet

La SIC a plutôt décidé de faire le suivi du total cumulatif d'unités d'habitation subventionnées stimulé depuis ses débuts, qui est passé de 20 à 512 unités au terme de l'exercice 2006–2007

Développement durable

Intégrer des principes judicieux de développement durable dans chaque initiative d'aménagement

Démontrer des approches visant l'aménagement durable dans les projets de l'entreprise

Certains éléments des projets de la SIC Benny Farm, à Montréal, et Village at Griesbach, à Edmonton, incarnent parfaitement les objectifs d'efficacité énergétique et de développement durable

Recycler ou réutiliser les déchets de démolition ou de construction

Faire en sorte qu'au moins 60 % des matériaux provenant de la démolition (selon leur poids) ne soient pas dirigés vers les décharges

Le pourcentage de matériaux qui n'ont pas été envoyés à la décharge a atteint les proportions suivantes : 98 % des déchets de l'enlèvement de conduites de vapeur à Ottawa; 95 % des déchets de démolition à Chilliwack; approximativement 80 % des déchets de démolition à Calgary et plus de 75 % des déchets de démolition à Edmonton

La voie de



Région de l'Ouest

« GRÂCE À LA ROBUSTE CROISSANCE ÉCONOMIQUE DE L'OUEST DU CANADA, LA SIC A PROFITÉ D'EXCELLENTE OCCASIONS D'ACCROÎTRE LA VALEUR FINANCIÈRE ET COMMUNAUTAIRE DES ANCIENNES PROPRIÉTÉS DU GOUVERNEMENT. »

*Doug Kester, vice-président,
Immobilier – Région de l'Ouest, Société immobilière du Canada*

Ce qui différencie Garrison Crossing, c'est la volonté de la SIC de faire appel à des concepts novateurs pour créer un quartier compact et efficient, qui offre une excellente qualité de vie aux résidents.

l'innovation



Garrison Crossing

Sur l'ancienne base des Forces canadiennes Chilliwack, le projet Garrison Crossing illustre la volonté de la SIC d'appliquer des concepts novateurs en génie et en construction afin de créer un des quartiers résidentiels les plus recherchés de la vallée du fleuve Fraser, en Colombie-Britannique.

La SIC a acquis ce site de 153 acres (61,9 hectares) du ministère de la Défense nationale en 2001. Après une série de consultations poussées auprès du public et à des discussions avec la Ville de Chilliwack, la SIC a formulé une vision pour cette propriété qui inclut un mélange de maisons individuelles, de maisons en rangée et d'appartements en location et en copropriété. D'autres unités seront consacrées à des commerces et, possiblement, à une résidence pour aînés.

Ce qui différencie Garrison Crossing, c'est la volonté de la SIC de faire appel à des concepts novateurs pour créer un quartier compact et efficient, qui offre une excellente qualité de vie à ses résidents. Ces concepts incluent :

- conserver autant d'arbres à maturité que possible pour créer un quartier qui présente un aspect bien établi;
- rénover et rééquiper les anciens logements militaires sur place, au lieu de se contenter de les démolir;
- dessiner des rues plus étroites et des ruelles à l'arrière des maisons, pour calmer la circulation et rendre le quartier plus sécuritaire pour les piétons;
- construire un réseau complet de collecte des eaux pluviales et un système de traitement et d'alimentation de la nappe d'eau souterraine, afin de protéger la réserve d'eau potable de la ville de Chilliwack sous la propriété;
- enfouir tous les fils et câbles électriques, ainsi que les transformateurs et les kiosques de raccordement téléphoniques et de câblodistribution; et
- créer un complexe commercial et résidentiel de quartier invitant pour les piétons, au lieu d'un centre commercial typique orienté sur les véhicules.



Des constructeurs du secteur privé ont bâti 300 maisons sur le site, et comptent en construire davantage en 2007–2008.

À mesure de l'évolution de Garrison Crossing selon les besoins de ses habitants, le quartier comprendra 1 500 à 2 000 habitations qui conviendront à des ménages et des niveaux de revenu très divers.

Le parc commercial Glenlyon représente un investissement de plus de 400 \$ millions, non seulement un revenu significatif pour la SIC, mais aussi 9 \$ millions par an de revenus fiscaux directs pour la Ville de Burnaby.



La voie de



Parc commercial Glenlyon

Le parc commercial Glenlyon, qui jouit d'un magnifique cadre naturel et de l'accès direct à la région du Grand Vancouver, est le plus intéressant parc commercial de banlieue de l'ouest du Canada.

La SIC a acquis cette propriété de 133 acres (53,8 hectares) qui longe le fleuve Fraser, à Burnaby, en C.-B. de la Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada. Comme ce site présente des enjeux écologiques, la SIC a relevé le défi de l'aménager selon les normes rigoureuses exigées par ses clients commerciaux possibles, tout en respectant la volonté de protéger l'environnement exprimée par la collectivité.

Suite à des consultations poussées, l'équipe de projet de la SIC a collaboré avec des représentants municipaux pour formuler le plan qui a fait de Glenlyon un des plus attrayants centres industriels et commerciaux au Canada. Avec son aménagement paysager incluant des terre-pleins et îlots, des bassins et des ruisseaux, des trottoirs incurvés et de généreuses marges de recul le long des artères, sans oublier son réseau de sentiers, Glenlyon ressemble vraiment à un parc.

Depuis l'inauguration de Glenlyon en 1994, plusieurs sociétés renommées comme Nokia, Ballard Power Systems, Future Shop/Best Buy, Telus et Inex Pharmaceuticals, ont emménagé sur le site et y ont construit des bureaux. Ces immeubles, surtout des bureaux, totalisent jusqu'ici plus de 725 000 pi² (67 355 m²). Plus de 3 500 personnes travaillent actuellement sur place et profitent des nombreuses commodités du secteur.

À son achèvement, Glenlyon comprendra des bureaux et installations de recherche de plus de 2 000 000 pi² (186 000 m²), soit un investissement de plus de 400 millions de dollars, non seulement un revenu significatif pour la SIC, mais aussi 9 millions de dollars par an de revenus fiscaux directs pour la Ville de Burnaby.

Glenlyon est un autre exemple exceptionnel de la volonté d'aménager des projets qui produisent des résultats financiers intéressants, tout en apportant des bénéfices durables aux collectivités locales.



la prospérité

Afin de respecter la vision adoptée par la SIC, des constructeurs du secteur privé bâtiront une gamme complète d'habitations.



La voie de



Village at Griesbach

La réalisation de projets d'envergure et la création d'un patrimoine environnemental durable pour les générations à venir sont deux des plus importantes responsabilités de la SIC. À Edmonton, le projet Village at Griesbach est un des meilleurs exemples de réussite dans ce domaine.

Le site de l'ancienne base des Forces canadiennes Griesbach a été vendu à la SIC en janvier 2003 par le ministère de la Défense nationale, qui avait déclaré la base excédentaire. À l'époque, on dénombrait plus de 50 édifices industriels abandonnés sur ce site de 620 acres (250 hectares), situé dans un des quartiers les plus achalandés de la ville.

Le plan de réaménagement de la SIC comprenait la démolition des immeubles inoccupés, ou leur rénovation afin de les louer sur un plan provisoire. La plupart des rues existantes sont en voie de démolition à l'heure actuelle, et l'on recycle des tonnes de gravier, d'asphalte et d'autres matériaux de construction afin de les réutiliser ou, dans le cas des matériaux dangereux, de les évacuer de la façon la plus sécuritaire possible.

Afin de respecter la vision adoptée par la SIC, des constructeurs du secteur privé bâtiront une gamme complète d'habitations et rénoveront aussi plusieurs des logements militaires actuels. La planification des travaux a englobé le quartier tout entier, afin de protéger de nombreux arbres à maturité. Afin de créer un quartier animé et invitant pour les piétons, on a aussi instauré des mesures de ralentissement de la circulation et prévu un réseau complet de parcs et de sentiers récréatifs. Les noms des rues rendent hommage au patrimoine militaire d'Edmonton, de même qu'au Major-Général William Griesbach et à son épouse, Janet Griesbach.

À la fin du projet, plus de 12 000 personnes pourront habiter, se détendre et même travailler à Griesbach. En plus de 4 000 unités résidentielles, le Village comptera aussi un complexe de commerces et de bureaux incluant des boutiques et des services qui attireront les visiteurs de toute la ville. Quatre bassins de rétention des eaux de pluie permettront d'améliorer la qualité de l'eau et de contrôler la sédimentation, tout en apportant une note de beauté naturelle au quartier.

Le projet du Village at Griesbach illustre l'engagement de la SIC en matière de développement de quartiers urbains durable et écologiques, qui sont avantageux à long terme. En 2006–2007, ce projet a été primé à plusieurs reprises par l'Association canadienne des constructeurs d'habitation et par les ingénieurs conseils de l'Alberta.



la durabilité

La SIC a adopté une vision englobant des quartiers résidentiels bien intégrés aux quartiers voisins existants, tout en attirant les citoyens de Calgary à venir y travailler et s'y détendre.



Caserne Currie

Troisième phase du réaménagement de l'ancienne base des Forces canadiennes (BFC) Calgary, le projet de la Caserne Currie sera le plus important projet sur le site. Il marquera aussi une nouvelle orientation par rapport aux deux autres aménagements réalisés par la SIC (Garrison Green et Garrison Woods), car il verra la création d'un quartier urbain à plus grande densité, au cœur d'une des villes canadiennes dont la croissance est la plus rapide.

La SIC exerce ses activités sur le site de la BFC Calgary depuis 1998, lorsqu'elle a acquis la propriété du ministère de la Défense nationale. Dès le début, la SIC a adopté une vision englobant des quartiers résidentiels bien intégrés aux quartiers voisins existants,

tout en attirant les citoyens de Calgary à venir y travailler et s'y détendre.

Pour réaliser cet objectif, la SIC entreprit une série de consultations publiques poussées avec les citoyens et d'autres intervenants, afin de dégager l'usage le plus approprié du site de la Caserne Currie, tout en intégrant l'aménagement aussi harmonieusement que possible aux quartiers résidentiels voisins.

Les plans de réaménagement du site de 200 acres (81 hectares) prévoient la construction de 3 100 unités d'habitation, incluant des maisons individuelles, jumelées et en rangée, de même que des appartements. On prévoit également la construction de commerces totalisant 200 000 pi² (18 580 m²) et de bureaux totalisant 300 000 pi² (27 870 m²). À l'achèvement du projet, plus de 2 500 personnes travailleront aux commerces et entreprises de l'ancien site de la Caserne Currie. De plus, une portion importante des terrains sera réservée à des parcs et à la détente en plein air.

Dans le cadre du projet, la SIC tient à ce que chaque maison soit à quelques minutes de marche des parcs, magasins et transports publics. À la fin des travaux, l'ancienne Caserne Currie comptera plus de 6 600 habitants, conformément à l'engagement de la SIC de créer un quartier durable et invitant pour les piétons.

Les secteurs locaux de la construction et de l'immobilier ont manifesté un vif intérêt envers le projet, qui doit débuter au printemps 2008 et qui s'échelonne sur huit à dix années. La SIC est fière d'avoir joué un rôle de leader dans l'aménagement de l'ancienne BFC Calgary, pour en faire bénéficier les propriétaires actuels et futurs.



la communauté



Région de l'Est

« À LA SIC, NOUS VOULONS AGIR EN LEADER ET FORMULER DES SOLUTIONS PRATIQUES À DES DÉFIS IMMOBILIERS COMPLEXES, TOUT EN OFFRANT DE LA VALEUR À NOTRE ACTIONNAIRE ET À NOS INTERVENANTS, EN PLUS DE LAISSER UN PATRIMOINE DURABLE DANS LES COLLECTIVITÉS. »

*Norm Jarus, vice-président par intérim,
Immobilier – Région de l'Est, Société immobilière du Canada*

Le projet prévoit 570 unités d'habitation privée, en location et subventionnée, qui sont destinées à des ménages à revenu faible et modéré, et des installations communautaires, dont un centre de services de santé et sociaux, un centre récréatif et une garderie.



La voie de



Benny Farm

La participation de la SIC au projet Benny Farm du secteur Notre-Dame-de Grâce, à Montréal, remonte à la fin des années 1990, lorsque l'entreprise a acquis la propriété de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. D'abord destiné à loger les familles des soldats après la Deuxième Guerre mondiale, cet ensemble a fait l'objet d'un réaménagement lancé en février 2004, après une démarche de consultation originale et complète auprès de la communauté, qui a mené à l'élaboration d'un plan de réaménagement approuvé par la Ville de Montréal et par les groupes communautaires.

Le plan de réaménagement de ce site de 18 acres (7,3 hectares) prévoit 570 unités d'habitation privée, en location et subventionnée, qui sont destinées à des ménages à revenu faible et modéré. Le projet prévoit également des installations communautaires, dont un centre de services de santé et sociaux, un centre récréatif et une garderie. Jusqu'ici, plus de 220 appartements sont occupés par des résidents très fiers d'habiter à Benny Farm. Durant l'été 2007, vingt-quatre autres appartements de deux et trois chambres à coucher seront disponibles. Ces appartements ont été aménagés par Les Habitations Communautaires Notre-Dame-de-Grâce, un des nombreux organismes sans but lucratif qui collaborent avec la SIC pour offrir des logements abordables à Benny Farm.

Vers l'été 2007, la construction de la dernière phase du projet résidentiel – Square Benny – doit débiter. Ce projet comprend 120 logements en copropriété et un complexe de 36 maisons en rangée, Les Sentiers Prince-of-Wales. Les premiers propriétaires devraient emménager dans ces ensembles résidentiels à compter de 2008.

Le projet Benny Farm et ses constructeurs ont remporté de nombreux prix nationaux et internationaux qui saluent l'originalité de sa construction et de ses caractéristiques techniques. En 2006, la Fédération canadienne des municipalités a versé une subvention de 3 millions de dollars du Fonds municipaux vert pour l'écologisation de 187 unités rénovées ou neuves.

En collaborant avec les groupes communautaires, les promoteurs et les représentants municipaux, la SIC a joué un rôle important dans la prestation de l'habitation abordable à Montréal et a contribué à l'établissement d'un quartier animé et en pleine croissance dans un des villes les plus agréables en Amérique du Nord.



l'habitation abordable

Le projet d'aménagement de Pleasantville présente des possibilités de divers styles d'habitations destinées à des acheteurs divers, pour des budgets variés.

La voie de



Pleasantville

Pleasantville est un nom qui évoque bien des souvenirs pour les gens de Terre-Neuve et Labrador. Au début de la Deuxième Guerre mondiale, dans le cadre d'une entente avec le gouvernement britannique, une base militaire américaine a été établie à St. John's, à l'endroit appelé Pleasantville, afin d'aider à défendre la colonie britannique qu'était alors Terre-Neuve et de maintenir le lien maritime entre l'Amérique du Nord et la Grande-Bretagne. Cette base a continué ses opérations jusqu'au départ des militaires américains, en 1961.

Durant les années qui suivirent, la majorité de la base fut transférée au gouvernement du Canada et la portion restante au gouvernement de Terre-Neuve. Au début de 2006, la SIC a acquis la portion de la base qui appartenait au gouvernement fédéral, du ministère des Travaux publics et Services gouvernementaux – même si le ministère de la Défense nationale (MDN) continue d'y louer des logements et d'autres locaux pour ses besoins opérationnels.

Le site de 80 acres (32,3 hectares) est situé à l'est de la ville et présente plusieurs agréments, notamment un terrain de golf tout proche et un panorama sur le lac Quidi Vidi. Depuis qu'elle a acquis la propriété, la SIC a rencontré des représentants de la Ville de St. John's et les habitants des quartiers voisins pour lancer le processus de planification de l'aménagement du site. Le projet d'aménagement de Pleasantville présente des possibilités de divers styles d'habitations destinées à des acheteurs divers, pour des budgets variés.

La rivière Virginia longe le site et est un riche milieu biologique marin qu'il faudra protéger afin de maintenir la vitalité de cette importante ressource locale. La SIC devra également faire face à d'autres défis durant l'aménagement de la propriété, notamment en formulant un calendrier d'aménagement qui permettra au MDN de continuer d'utiliser ses installations actuelles, tout en construisant un nouvel immeuble polyvalent sur place.

La SIC a retenu les services d'un cabinet d'experts-conseils local pour formuler un plan directeur et une vision pour le site, et organisera des consultations publiques et des séances d'information au cours des mois qui viennent, afin d'incorporer au plan les opinions de la collectivité locale. Le plan doit être terminé au printemps 2008.



La SIC a construit un parc récréatif incluant un kiosque, une tonnelle, une structure d'escalade en pierres et du matériel de terrain de jeux.

la revitalisation



Deerfield Village

L'histoire du projet Deerfield Village est empreinte de collaboration et de participation communautaire, une approche qui a produit un nouveau quartier où l'on a concilié la beauté naturelle et l'accès direct à la capitale canadienne. Dans le secteur sud d'Ottawa, en Ontario, ce site de 73,5 acres (30 hectares) est situé à l'intérieur de la ceinture de verdure, une grande réserve de verdure qui entoure presque toute la ville. La propriété de Deerfield Village a été retranchée de la ceinture de verdure en 1996, et acquise par la SIC en février 2002 de la Commission de la capitale nationale.

Après avoir étudié le site, la SIC a conclu que seulement 38 acres (15,4 hectares) des terrains convenaient à l'aménagement, à cause des conditions du sol, des espaces réservés à des parcs et des marges de recul nécessaires pour protéger le ruisseau Sawmill, qui franchit

la propriété. Afin d'élaborer des plans pour le reste des terrains, la SIC a lancé un processus complet de consultations publiques et de relations externes, auquel ont participé des représentants de la ville, des résidents, des associations communautaires et d'autres intervenants, comme l'Office de protection de la nature de la vallée Rideau. Les représentants de la SIC ont aussi collaboré à l'organisation d'événements locaux, comme la journée de nettoyage des berges du ruisseau Sawmill, ce qui a valu au projet le soutien de nombreux membres de la communauté.

Le plan d'aménagement de Deerfield Village formulé par la SIC, et qui sert de modèle à plusieurs constructeurs d'habitations du secteur privé qui travaillent sur le site, incorpore de nombreuses caractéristiques naturelles de la propriété. Celles-ci incluent notamment le ruisseau Sawmill et son habitat renouvelé pour les poissons, les arbres à maturité et les haies-clôtures. La SIC a également ajouté de nombreux autres éléments, notamment un réseau de sentiers et un bassin de rétention des eaux de pluie qui attire les oiseaux et la faune. Au nom de la ville, la SIC a

construit un parc récréatif incluant un kiosque, une tonnelle, une structure d'escalade en pierres et du matériel de terrain de jeux. Ces travaux ont été complétés avant l'arrivée des premiers propriétaires, en octobre 2006.

Au printemps 2007, on a entamé la construction de la deuxième phase des maisons neuves à Deerfield Village et, à l'achèvement des quatre phases de construction, le quartier comptera un total de 550 résidences. Ces divers types de résidences incorporeront des principes de développement durable et conviendront à des ménages et des niveaux de revenu très variés. Deerfield Village est aussi le premier projet d'habitation à Ottawa où toutes les résidences respectent les normes Energy Star, qui privilégient le design et les produits qui utilisent moins d'énergie. Toutes les maisons Energy Star sont au moins 40 % plus écoénergétiques que les normes de l'*International Residence Code* de 2004.

Loin de se limiter à la construction, la SIC a convenu avec la Ville d'Ottawa de se charger de l'entretien du réseau de sentiers et des espaces de verdure et récréatifs de Deerfield Village au cours des trois à cinq prochaines années, jusqu'à ce qu'ils soient dédiés à la ville. Cet engagement démontre encore une fois la volonté de la SIC de faire de Deerfield Village un des quartiers les plus recherchés d'Ottawa.



Les rues du quartier porteront les noms de militaires locaux qui ont mérité la plus haute décoration pour bravoure de la Première Guerre mondiale : la Croix de Victoria.



La voie du



Victoria Village

Situé sur la rive du canal historique Welland, à St. Catharines, Ontario, Victoria Village présente une occasion exceptionnelle pour la SIC. Cette propriété est un des derniers sites aménageables à St. Catharines, qui est un des grands centres urbains de la péninsule du Niagara – une région renommée pour ses exploitations de culture fruitière et ses vignobles.

La SIC a acquis ce site de 14 acres (5,7 hectares) de Transports Canada à la fin de 2005. Située à l'intérieur des limites de la ville, la propriété longe le canal Welland. À proximité des écoles et autres commodités, elle voisine aussi des sentiers récréatifs qui longent le canal.

Après avoir évalué le marché local, la SIC a obtenu l'approbation de la Ville de St. Catharines pour un ensemble résidentiel de faible hauteur comptant 119 habitations, qui incluront 89 maisons individuelles et 30 maisons en rangée en tenure franche. La SIC doit commencer la construction des services municipaux et des rues à l'été 2007. Un constructeur local a acheté les lots et l'on prévoit le début de la construction des résidences à l'automne 2007.

Les rues du quartier porteront les noms de militaires locaux qui ont mérité la plus haute décoration pour bravoure de la Première Guerre mondiale : la Croix de Victoria. Ainsi, le croissant Fred Fisher commémorera le Caporal suppléant Fred Fisher, né à St. Catharines, à qui la Croix de Victoria a été décernée pour sa bravoure exceptionnelle au sein du régiment Black Watch (Royal Highlanders of Canada) durant la deuxième bataille d'Ypres, en avril 1915. La rue Colonel Lyall rend honneur au Colonel Graham Thompson Lyall, également décoré de la Croix de Victoria pour sa bravoure à l'automne 1918, alors qu'il servait auprès du 19^e Régiment Lincoln de St. Catharines. Une troisième rue du quartier, Valour Way, reprend l'expression « For Valour » qui figure sur la Croix de Victoria. Un panneau d'interprétation sur le site donnera au public des détails historiques sur les noms des rues.

Victoria Village est un autre exemple de l'engagement de la SIC envers le réaménagement de terrains du gouvernement tout en commémorant le patrimoine des lieux, en partenariat avec les collectivités locales.



patrimoine

La voie du

TOUR CN – Point de repère torontois et symbole national, la Tour nationale du Canada (Tour CN) a célébré son 30^e anniversaire le 26 juin 2006.

Les célébrations ont inclut une reprise de la fameuse cérémonie de « couronnement » de la Tour CN d'avril 1975, pour consolider la réputation de la Tour CN dans la catégorie des attractions inoubliables. La journée de célébration a aussi souligné la réputation de la Tour CN à titre d'immeuble le plus élevé au monde, de merveille technique du monde moderne, de symbole de fierté, de point crucial de télécommunications et de centre de divertissement et de restauration de catégorie mondiale.

La journée d'anniversaire et les activités précédentes ont rempli tous les objectifs, rehaussant la réputation et l'achalandage de la Tour CN.



L'hélicoptère Erikson Aircrane reconstitue la pose finale de l'antenne, à l'occasion du 30^e anniversaire de la Tour CN



Le livre des records Guinness qualifie le cellier du Restaurant 360 de « plus élevé au monde »

symbole national du Canada

Les événements précédents ont inclus le lancement en mars d'une pièce commémorative à tirage limité de la Monnaie royale canadienne. Ce lancement a attiré une couverture médiatique soutenue et les 15 000 pièces représentant la Tour CN ont été vendues en quelques mois. La pièce a fait l'objet du prix de meilleur article commémoratif décerné par l'organisme Festivals and Events Ontario.

La couverture médiatique totale du 30^e anniversaire de la Tour CN a atteint un auditoire estimé à 24,5 millions de personnes au Canada seulement, ce qui correspond à près d'un million de dollars en valeur publicitaire. Les campagnes de publicité du 30^e anniversaire de la Tour CN ont mérité des prix de la Société canadienne des relations publiques (Toronto) et du chapitre de Toronto de l'International Association of Business Communicators.

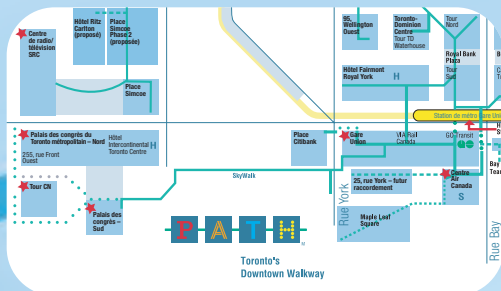
Sur le plan financier, l'unité des aliments et boissons de la Tour CN a connu une autre année record, avec des produits de 20,1 millions de dollars. Ce résultat inclut les produits du *Restaurant 360 de la Tour CN*, du Café Horizons, des comptoirs du Marché et des services de restauration. En novembre 2006, *le livre des records Guinness* a décerné au *Restaurant 360 de*

la Tour CN la mention de « cellier le plus élevé au monde », ce qui a fourni à l'établissement un excellent moyen de célébrer le 10^e anniversaire du cellier en 2007. De plus, l'importance des vins dans l'exploitation du restaurant a été mise en vedette lors du programme *Jazz en plein ciel*, un nouvel événement de gastronomie et de divertissement lancé en mars 2007 et reçu très favorablement par la critique.

Ces exemples, de même que l'appui continu du programme Collectivités en fleurs, illustrent comment la Tour CN continue de former des partenariats stratégiques et originaux, qui sont un des principaux éléments qui la propulsent sur la voie du succès.

Faits saillants

- Hausse des produits globaux, qui ont atteint 56,3 millions de dollars, et bénéfice net de 11,2 millions de dollars.
- Deuxième année record des produits du *Restaurant 360 de la Tour CN*, qui ont atteint 16,3 millions de dollars.
- Record des produits de réceptions d'entreprise, avec un résultat de 2,7 millions de dollars.
- Hausse de 4,5 % des dépenses moyennes par visiteur par rapport à l'exercice précédent, qui ont atteint 34,61 \$.



L'emplacement de la Tour au centre-ville de Toronto, selon le réseau piétonnier PATH



Le jardin d'herbes organiques de la Tour CN, une initiative de gérance environnementale, appuie la philosophie de cuisine à base d'ingrédients régionaux frais du *Restaurant 360 de la Tour CN*



RÉSULTATS FINANCIERS

- Bénéfice avant impôts de 28,1 \$ millions, soit 59,3 % de plus que les prévisions budgétaires, le résultat le plus élevé de l'histoire de l'entreprise.
- Une marge brute de 28,6 \$ millions sur les ventes immobilières, soit 63,9 % de plus que les prévisions budgétaires.



1500, rue Ottawa
Montréal



Victoria Village
St. Catharines, Ontario



PRIX MÉRITÉS

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

- Prix d'excellence 2007, catégorie « aménagement communautaire », décerné à la SIC et à UMA Engineering Ltd. par les ingénieurs-conseils de l'Alberta, pour le projet **Village at Griesbach** d'Edmonton. Ce projet a également obtenu un prix régional SAM décerné par la région d'Edmonton de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations.
- Prix d'excellence en aménagement résidentiel/récréatif pour la deuxième année consécutive décerné à **Garrison Crossing** par la Chambre de commerce de Chilliwack.
- Pour la quatrième année consécutive, **la Tour CN** de Toronto a remporté le prix d'excellence décerné pour le meilleur programme de sensibilisation à la sécurité et pour le meilleur programme de reconnaissance des employés décerné par l'International Association of Amusement Parks and Attractions.

Réalisations de l'exercice

LA SIC A OBTENU LES RÉSULTATS SUIVANTS DURANT L'EXERCICE 2006-2007 :

FAITS SAILLANTS DE L'EXPLOITATION

- Obtention de l'approbation de la Ville de Calgary pour l'utilisation des terrains au projet de réaménagement de la **Caserne Currie**.
- Arrivée des premiers propriétaires de maisons au projet **Deerfield Village**, le nouveau quartier résidentiel de la SIC à Ottawa.
- Convention d'achat signée pour l'édifice du 1500, rue Ottawa, à Montréal, de la Société canadienne des postes. Ce site de 24 acres (9,7 hectares) près du Canal Lachine deviendra un important projet de réaménagement du nouveau Havre de Montréal.
- Début des travaux de planification de l'aménagement de deux propriétés de la région de l'Atlantique – **Pleasantville** à St. John's et Shearwater à Halifax. Ces deux propriétés sont d'anciennes bases des Forces canadiennes qui ont été acquises par la SIC.
- Acquisition de l'édifice Dominion à Charlottetown et de l'édifice Forintek à Ottawa, de TPSGC.
- Célébration du 30^e anniversaire de l'inauguration de la Tour CN à Toronto.
- Approbation du projet **Victoria Village** par la Ville de St. Catharines.
- Conclusion de la vente de la dernière phase des terrains résidentiels du site Brandt's Creek Crossing de la SIC, à Kelowna.



Village at Griesbach
Edmonton



Garrison Crossing
Chilliwack



AVANTAGES DE LA SIC

Les activités de l'entreprise depuis sa réactivation en 1995, de même que les prévisions de ventes des projets immobiliers, produiront les résultats suivants pour les collectivités canadiennes :

- 4,4 \$ milliards d'investissements en aménagement;
- 35 100 années-personnes d'emploi direct de la construction;
- 61 \$ millions d'investissements en assainissement environnemental;
- 107 \$ millions de hausse de l'impôt foncier versé pour les propriétés de la SIC;
- 512 unités d'habitation subventionnées construites; et
- 12 millions pi² ou 1,12 million m² de construction non résidentielle.

Rapport de gestion

LE 11 MAI 2007

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

La Société immobilière du Canada limitée (SICL) réalise son mandat sur le plan des orientations par l'entremise de sa principale filiale en propriété exclusive, la Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC). Ce mandat consiste à « veiller à la cession ordonnée et commerciale de certains biens immobiliers stratégiques fédéraux en vue d'en optimiser la valeur pour les contribuables canadiens, de même que détenir certains biens immobiliers » et a été approuvé par le gouvernement du Canada (le gouvernement) à la reprise des activités de l'entreprise, en 1995. Les opérations immobilières sont réalisées par la SIC et consolidées avec la SICL. Les résultats financiers présentés dans cette section seront décrits du point de vue de la SIC, même s'ils sont identiques à ceux de la SICL pour l'exercice 2006–2007.

La SICL détient une participation dans Parc Downsview Park Inc. et dans la Société du Vieux-Port de Montréal inc. en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada. Ces deux sociétés présentent leurs résultats indépendamment au Parlement, par l'entremise du ministre des Transports, de l'Infrastructure et des Collectivités, la première à titre de société d'État réputée mère, et la deuxième comme si elle était une société d'État mère. Leurs résultats sont donc exclus de ceux de la SICL.

Tableau d'évaluation équilibrée

La SICL continue d'employer un tableau d'évaluation équilibrée pour établir des objectifs, surveiller et gérer le rendement et présenter les résultats en fonction de cinq catégories ciblées : communauté/héritage, affaires/finances, ressources humaines, intérêts municipaux/provinciaux et actionnaire/conseil d'administration. Chacune de ces catégories correspond aux intérêts des cinq principaux groupes

d'intervenants de la SICL. Les résultats clés ciblés englobent des intérêts financiers et non financiers, équilibrant ainsi les intérêts jugés importants par la SICL et ses intervenants. Les résultats du [tableau d'évaluation](#) sont résumés aux pages 10 à 13.

Gouvernance

La SICL continue de fournir une attestation partielle de ses états financiers par le président et premier dirigeant par intérim et par le vice-président, Finance et chef des services financiers. En raison des frais et des effectifs additionnels requis, la SICL n'a pas poursuivi sa démarche d'attestation. La SICL suivra de très près l'évolution de ce dossier afin de déterminer la marche à suivre à cet égard.

À l'automne 2006, un consultant indépendant a réalisé une évaluation du rendement du conseil d'administration de la SICL. Le rapport de cette évaluation a noté la solidité des relations entre la SICL et l'actionnaire, que les relations entre le conseil et la direction sont très robustes et que le président du conseil est très respecté par les administrateurs et par la direction.

Le conseil d'administration de la SICL est composé d'un président et de six administrateurs qui ne font pas partie du groupe de la direction et qui sont nommés par le gouverneur en conseil. Les administrateurs suivants ont été nommés au conseil d'administration durant l'exercice : Louise Pelletier et Michael Evans (novembre 06), Lloyd Fogler et Alana McPhee (janvier 07). Un administrateur continue de siéger au conseil après terme. Au cours de l'exercice, les membres ont participé à cinq réunions du conseil et à une séance de réflexion et de planification stratégique.

Fixée par le gouverneur en conseil, la rémunération du président du conseil et des administrateurs consiste en honoraires annuels de

32	Rapport de gestion	42	Rapport des vérificateurs	45	État consolidé des flux de trésorerie	53	Équipe de haute direction
41	Responsabilité de la direction pour la présentation de l'information financière	43	État consolidé des résultats et des bénéfices non répartis	46	Notes afférentes aux états financiers consolidés	55	Bureaux de la SIC
		44	Bilan consolidé				

9 400 \$ pour le président du conseil et de 4 500 \$ pour les administrateurs, de même que d'honoraires forfaitaires quotidiens de 375 \$ pour le président et les administrateurs, et de 250 \$ pour les téléconférences.

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2007 (exercice 07), les frais du conseil, incluant les frais de déplacements, de conférences et de

séminaires, d'assurance responsabilité, les honoraires annuels et les honoraires forfaitaires ont totalisé 359 000 \$, soit 80 000 \$ de plus que pour l'exercice 06, une hausse attribuée aux services professionnels relatifs à l'évaluation du conseil et aux frais de déplacement accrus en raison des sièges au conseil qui ont été comblés.

Résultats d'exploitation

(en millions de dollars)

	Exercice 07	Budget	Exercice 06
Ventes immobilières	72,5 \$	65,8 \$	62,0 \$
Attractions, aliments et boissons, et autres produits de la Tour CN	56,3	56,2	54,2
Produits bruts	149,3	140,5	136,4
Frais généraux et administratifs	22,5	21,5	20,6
Bénéfice avant impôts	28,1	17,6	19,2
Flux de trésorerie avant remboursements d'effets à payer et dividendes	35,9	(37,0)	12,9

Pour l'exercice 07, la SIC a réalisé des produits de 149,3 millions de dollars, un bénéfice avant impôts de 28,1 millions de dollars et a généré des liquidités de 35,9 millions de dollars avant distributions au gouvernement, sous forme de remboursements d'effets à payer et de dividendes. L'exploitation de la Tour CN a produit un bénéfice avant impôts de 11,2 millions de dollars et les activités immobilières ont permis de dégager un bénéfice avant impôts de 16,9 millions de dollars.

Le total des produits a dépassé les prévisions de 8,8 millions de dollars, hausse qui s'explique surtout par des ventes immobilières accrues de 6,7 millions de dollars et la hausse de 3,0 millions de dollars des intérêts et autres produits. Il s'agit de la troisième année consécutive d'augmentation des ventes immobilières depuis l'exercice 2003–2004, année où elles avaient été à leur plus faible niveau depuis la reprise des activités de la SICL. Selon les prévisions, les ventes devraient fléchir légèrement l'an prochain, puis augmenter de façon marquée au cours des quatre exercices suivants.

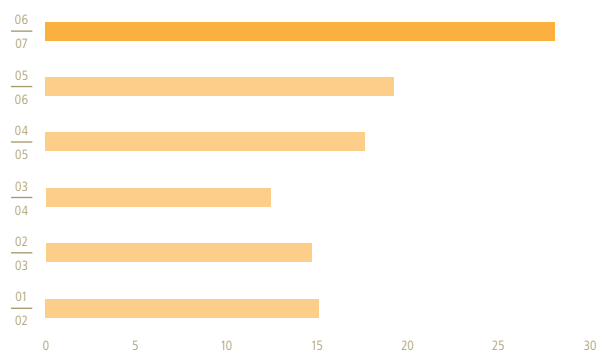
Les charges de l'exercice incluent une provision pour la radiation de 1,8 million de dollars de coûts accessoires capitalisés relatifs à la BFC Rockcliffe, qui datent de plus de cinq ans. La SIC n'a toujours

pas obtenu le titre de propriété de la BFC Rockcliffe. Le Conseil du Trésor a autorisé le transfert de la BFC Rockcliffe, mais ce transfert est actuellement retardé jusqu'à la résolution de revendications autochtones. La SIC a mis en œuvre une politique d'examen de tous les coûts accessoires remontant à cinq ans ou plus et relatifs à des propriétés qui n'ont pas encore été transférées.

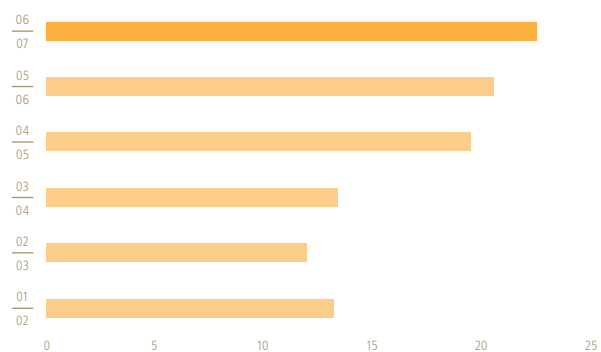
Les frais généraux et administratifs ont augmenté de 2,0 millions de dollars par rapport à l'exercice précédent. Sauf pour la portion incitative, cette hausse résulte surtout des frais supplémentaires d'exploitation de la Tour CN en matière d'effectifs, de commercialisation et de promotion des ventes, de même qu'à la formation et à la mise en valeur. Pour l'exploitation immobilière, les frais généraux et administratifs ont été les mêmes que l'exercice précédent.

La SICL est assujettie à l'impôt fédéral et à certains impôts provinciaux aux taux d'imposition s'appliquant aux sociétés. Pour l'exercice 07, la charge d'impôts de 7,0 millions de dollars représente un taux d'imposition effectif de 25 % du bénéfice avant impôts, du fait que le bénéfice de la SICL n'est pas imposable en Ontario et en Alberta.

Bénéfice avant impôts
(en millions de dollars)



Frais généraux et administratifs
(en millions de dollars)



Exploitation immobilière

(en millions de dollars, sauf indication contraire)

	Exercice 07	Budget	Exercice 06
Ventes immobilières	72,5 \$	65,8 \$	62,0 \$
Gain net tiré des ventes immobilières	28,6	17,5	17,3
Marge brute sur les ventes immobilières (pourcentage)	39,5 %	26,6 %	27,9 %
Dépenses relatives aux biens immobiliers	34,1	66,7	43,5

Le gain net tiré des ventes immobilières a dépassé de 11,3 millions de dollars à celui de l'exercice précédent. Avec une hausse de 10,5 millions de dollars par rapport à l'exercice précédent, les ventes immobilières dépassent pour la première fois la moyenne mobile quinquennale de 67,0 millions de dollars. Ce résultat reflète les progrès des ventes, au fur et à mesure de la viabilisation et de la commercialisation des transferts précédents.

La marge brute sur les ventes immobilières a augmenté par rapport à l'exercice précédent, passant de 27,9 % à 39,5 %, ce qui reflète l'ajustement prospectif aux coûts des ventes immobilières pour Garrison Green et la vente d'un terrain au centre-ville de Kelowna, deux opérations dont les marges brutes dépassent 50 %. La marge brute réelle dépasse de 13,0 % les prévisions de l'exercice 07, en raison des ventes précitées et du fléchissement des ventes de la région de l'Est, dont la marge brute est moins élevée. Les prévisions de l'exercice prochain sont de 25,7 %.

Les ventes immobilières ont dépassé les prévisions budgétaires de 6,7 millions de dollars et les gains nets, de 11,1 millions de dollars. La hausse des ventes résulte surtout de la vente du centre commercial Oliver Village, à Edmonton, partiellement compensée par la conclusion retardée de certaines ventes de la région de l'Est. Les gains proviennent des terrains du centre-ville de Kelowna, d'Oliver Village et de Garrison Green. La région de l'Ouest du Canada a conclu la majorité des ventes (87 %), par rapport à 77 % l'an dernier. À moins de l'influx de transferts dans l'Est du Canada, cette tendance se poursuivra probablement car la plupart des activités d'aménagement de la SIC ont lieu dans l'Ouest.

Pour l'exercice 07, l'entreprise s'était fixé l'objectif d'obtenir l'approbation de trois transferts immobiliers du Conseil du Trésor

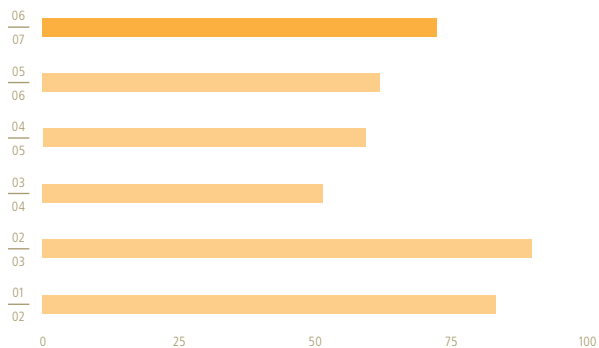
et l'obtention du titre de huit propriétés totalisant 57,8 millions de dollars. L'entreprise a reçu l'approbation du transfert de trois biens immobiliers et le titre de quatre propriétés totalisant 11,5 millions de dollars. Parmi les propriétés incluses dans les prévisions et non transférées à la fin de mars 2007, celle du 1550 rue Ottawa, à Montréal, a fait l'objet d'un transfert en avril 2007. On prévoit le transfert des propriétés restantes durant l'exercice 08. Le transfert de la BFC Rockcliffe est retardé jusqu'à la résolution de revendications autochtones.

Durant l'exercice, l'entreprise a continué d'utiliser des objectifs nationaux d'approbations fédérales et municipales, qui incluaient des approbations de la part de sous-ministres adjoints, du Conseil du Trésor et de transferts de titres. Sur un total de 21 objectifs d'approbations fédérales, 10 objectifs ont été atteints, dont 8 dans la région de l'Est. Sur le plan municipal, les objectifs d'approbation portaient sur les permis d'aménagement, les dessins techniques, l'enregistrement des sites, le zonage, les plans, les ententes d'aménagement et environnementales. Sur un total de 85 objectifs d'approbations municipales, 65 ont été atteints, dont la majorité (40) dans la région de l'Ouest, où la grande partie des travaux d'aménagement sont en cours.

Les dépenses en immobilisations excluant la Tour CN sont inférieures de 32,7 millions de dollars aux prévisions. L'approbation municipale retardée pour la Caserne Currie a provoqué une réduction de 11,8 millions de dollars des dépenses en immobilisations. La ville a finalement donné son approbation en mars 2007. Les transferts immobiliers retardés ont fait fléchir les dépenses de 5,5 millions de dollars.

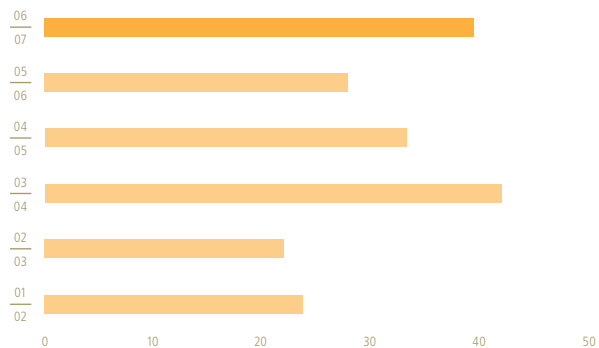
Chiffre d'affaires annuel

(en millions de dollars)



Produit brut des ventes

(pourcentage)



Exploitation de la Tour CN

(en millions de dollars, sauf indication contraire)

	Exercice 07	Budget	Exercice 06
Produits	56,3 \$	56,2 \$	54,2 \$
Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements	17,9	17,5	18,3
Bénéfice avant impôts	11,2	11,1	12,1
Fréquentation (en millions de personnes)	1,6	1,7	1,6
Dépenses moyennes par visiteur (en dollars)	34,61 \$	32,49 \$	33,15 \$

La fréquentation de la Tour CN a affiché une baisse de moins de 1,0 % ou de 12 000 visiteurs par rapport à l'exercice précédent. La fréquentation atteint approximativement 85 % du niveau précédant les attentats du 11 septembre et l'épidémie de SRAS. Pour la sixième année consécutive, le nombre de visiteurs américains en Ontario continue de faiblir. Le nombre de visiteurs européens et asiatiques a augmenté, mais ces visiteurs font en général partie de groupes touristiques qui achètent des billets à rabais. En moyenne, chaque visiteur a dépensé 1,46 \$ de plus que l'an dernier, une amélioration qui dépasse les prévisions de 2,12 \$. Les prévisions étaient fondées sur l'hypothèse du retour des visiteurs américains, qui dépensent habituellement davantage, de même que sur l'hypothèse d'un plus grand nombre de visiteurs européens et asiatiques. Ces hypothèses ne se sont pas réalisées parce que la Chine continentale n'a pas encore accordé au Canada le statut de destination approuvée et les Européens ont moins voyagé outre-mer l'été dernier à cause de la coupe mondiale de soccer. La température affecte également la fréquentation. Durant l'exercice 07, on a noté 172 journées ensoleillées, par rapport à 201 durant l'exercice 06.

Les attractions ont généré des revenus bruts de 26,5 millions de dollars, soit 1,28 million de dollars de moins que prévu, mais 0,8 million de plus que l'exercice précédent. Le portefeuille d'attractions a réussi à produire une marge d'exploitation vigoureuse de 90,5 %, soit une légère amélioration par rapport à l'exercice précédent.

Les revenus tirés des aliments et des boissons ont atteint un record de 20,1 millions de dollars, soit 1,0 million de dollars ou 5,5 % de plus que les prévisions et 0,9 million de dollars ou 5 %

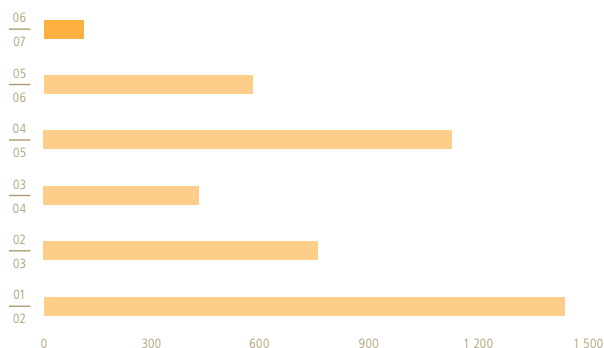
de plus que l'exercice précédent. Le soir, les restaurants de la Tour CN sont presque toujours complets durant la saison A, de mai à octobre. L'exploitation des aliments et boissons a produit une marge encourageante de 27,4 %, soit 0,6 % de plus que prévu et 2,0 % de moins que les résultats de l'an dernier, surtout à cause de la hausse des coûts des ventes.

L'exploitation de la boutique a généré des produits de 5,8 millions de dollars, avec une marge d'exploitation de 2,2 millions de dollars, ou 38,2 % par rapport aux prévisions de 36,3 % et de 38,6 % l'an dernier.

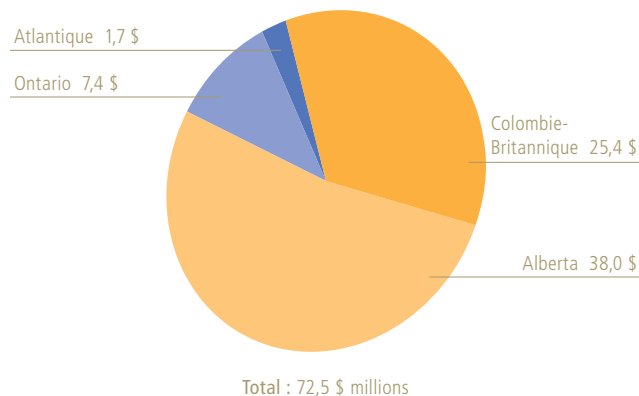
Par rapport à l'an dernier, la Tour CN a enregistré une hausse de 7,5 % de la fréquentation, soit de presque 30 000 personnes durant la saison B, de novembre à avril. Durant la saison A, de mai à octobre, la Tour CN fonctionne presque à capacité maximale. La fréquentation durant la saison B correspond à 27,3 % de la fréquentation annuelle totale, une hausse de 2,2 % par rapport à l'exercice précédent.

Durant l'exercice 08, les efforts de croissance viseront l'augmentation de la fréquentation en provenance des marchés internationaux (Asie-Pacifique et Europe), qui devrait afficher une hausse approximative de 3 % en Ontario. Le marché américain continuera de fléchir d'environ 6 %. Il faudra mettre davantage l'accent sur le marché domestique et local. L'entreprise compte également tirer profit de l'élan du secteur des aliments et boissons durant l'exercice 08 en augmentant les dépenses moyennes par visiteur, grâce à de nouveaux articles comme les thés et cafés haut de gamme, de même que les plats d'accompagnement haut de gamme.

Transferts immobiliers annuels
(en acres)



Ventes de propriétés par région
(en millions de dollars)



Biens immobiliers

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

(en millions de dollars)	Mars 2007	Mars 2006
Biens immobiliers productifs	111,4 \$	121,2 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement	100,6	97,2
Terrains destinés à l'aménagement ou à la vente	46,6	41,1

Au 31 mars 2007, la SIC détenait quatre biens immobiliers productifs d'une valeur comptable de 111,4 millions de dollars. Le centre commercial Oliver Village d'Edmonton a été vendu durant l'exercice. Au 31 mars 2006, les biens immobiliers productifs avaient une valeur comptable de 121,2 millions de dollars. Le principal actif immobilier de la SIC est la Tour CN, à Toronto. Les biens immobiliers productifs incluent des installations de recherche et des bureaux à Burnaby et un stationnement à Toronto. La SIC a également droit à une portion des produits tirés d'un stationnement au Palais des congrès du Toronto métropolitain.

La SIC gère deux autres biens immobiliers productifs : un complexe comprenant un édifice à bureaux et un hôtel à Toronto pour une caisse de retraite, de même qu'un complexe résidentiel à Montréal, en collaboration avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

La catégorie des biens immobiliers en voie d'aménagement compte cinq propriétés totalisant approximativement 855 acres (346,0 hectares), d'une valeur comptable de 100,6 millions de dollars, soit 3,4 millions de dollars de plus qu'au 31 mars 2006. Les sites en cours d'aménagement incluent le parc commercial Glenlyon à Burnaby, les anciennes bases militaires de Chilliwack, de Calgary et d'Edmonton, ainsi qu'un projet résidentiel à Ottawa.

Le portefeuille de terrains détenus pour l'aménagement ou la vente comprend environ 27 propriétés situées à travers le Canada et totalisant 1 441 acres (583,1 hectares). Au 31 mars 2007, la valeur comptable des terrains de cette catégorie atteignait 46,6 millions de dollars, soit 5,5 millions de plus que la valeur comptable au 31 mars 2006.

Durant l'exercice 07, la SIC a affecté 37,2 millions de dollars à la construction, à la viabilisation, à l'assainissement environnemental et à d'autres investissements relatifs à ses divers biens immobiliers, incluant la Tour CN.

Flux de trésorerie

Les liquidités découlant des activités d'exploitation de l'exercice 07 totalisent 43,4 millions de dollars, une hausse de 24,3 millions de dollars par rapport aux 19,1 millions générés durant l'exercice 06.

Les liquidités affectées aux activités de financement de l'exercice 07 totalisent 11,8 millions de dollars, somme correspondant au remboursement de 0,5 million de dollars d'effets à payer au gouvernement et à un dividende de 7,2 millions de dollars versé au gouvernement, de même qu'au remboursement d'une obligation hypothécaire de 4,1 millions de dollars. Pour l'exercice 06, les liquidités affectées aux activités de financement avaient totalisé 15,3 millions de dollars.

Les liquidités affectées aux activités d'investissement de l'exercice 07 s'élèvent à 3,4 millions de dollars, soit 0,8 million de dollars de plus que pendant l'exercice 06.

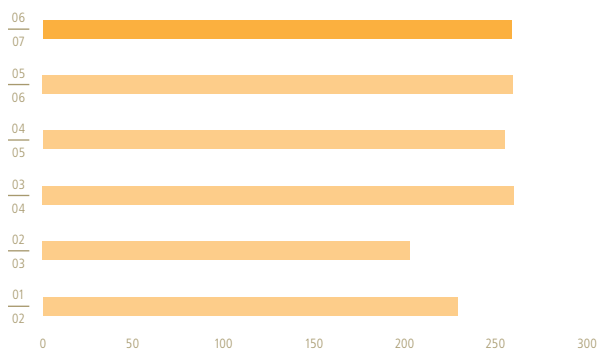
Situation financière et liquidités

Le 27 janvier 2004, la SIC a émis une obligation de première hypothèque de 47,0 millions de dollars à 5,37 %, entièrement amortie en dix ans et garantie par la SIC par le nantissement de son bien immobilier, la Tour CN. Au 31 mars 2007, le solde de l'obligation hypothécaire était de 35,4 millions de dollars. Le 22 janvier 2007, Dominion Bond Rating Service Limited a attribué à la Tour CN une cote « A » à tendance stable se rapportant à l'obligation hypothécaire.

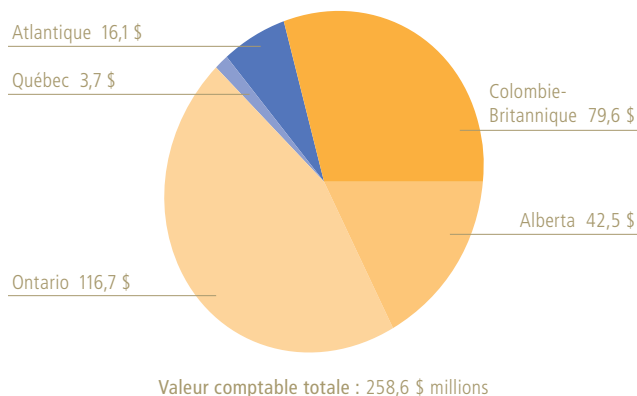
Au 31 mars 2007, la SIC détenait une encaisse et des placements à court terme totalisant 87,0 millions de dollars. La SIC dispose d'une marge de crédit de 85,0 millions de dollars auprès d'une banque à charte canadienne, cette marge étant utilisée présentement pour des lettres de crédit totalisant 23,1 millions de dollars.

Au 31 mars 2007, la SIC détenait 46,9 millions de dollars d'effets à payer au gouvernement. Ces effets à payer sont des obligations non garanties remboursables à la première des dates suivantes : leur date

Portefeuille immobilier
(en millions de dollars)



Ventilation des propriétés par région selon leur valeur comptable
(en millions de dollars)



d'échéance ou les dates de réalisation du produit net de la vente des biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis. La SIC prévoit verser les produits des ventes avant la date d'échéance des effets à payer. Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2008, la SIC prévoit rembourser 19,2 millions de dollars d'effets à payer. Au cours des cinq prochains exercices, la SIC prévoit rembourser 39,6 millions de dollars d'effets à payer.

Durant l'exercice 08, la SIC affectera environ 108,8 millions de dollars à ses biens immobiliers actuels et à de nouvelles propriétés pour les travaux de construction, de viabilité, d'assainissement environnemental et de préparations générales en vue de la vente des terrains. Des dépenses majeures sont prévues aux anciennes bases militaires de Calgary, Chilliwack, Edmonton et Ottawa, en plus du parc commercial Glenlyon et de la Tour CN. La SIC prévoit en outre des transferts de biens immobiliers de ministères et de sociétés d'État d'une valeur de 50,0 millions de dollars, pour lesquels elle versera des paiements en espèces de 29,0 millions de dollars.

Selon la politique de dividende de la SIC, le dividende versé correspond à l'encaisse à la clôture de l'exercice, déduction faite des besoins en fonds de roulement pour les trois exercices suivants.

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

Risques et incertitudes

L'an dernier, l'entreprise a appris que le paragraphe 3(11) du *Règlement concernant les immeubles fédéraux*, qui devait refléter les statuts de la SICL, a été abrégé de quelques mots et qu'en raison de cette omission, certains transferts immobiliers effectués depuis 2000 auraient dû faire l'objet d'une approbation du gouverneur en conseil. En février 2007, le texte du règlement a été modifié et approuvé, et tous les ministères peuvent dorénavant accepter des billets à ordre

émis par la SIC au lieu d'un paiement en espèces, à la conclusion d'opérations, sans avoir recours à l'approbation du gouverneur en conseil. Le Secrétariat du Conseil du Trésor collabore actuellement avec le ministère fédéral de la Justice pour cerner la meilleure façon de corriger les transferts déjà réalisés.

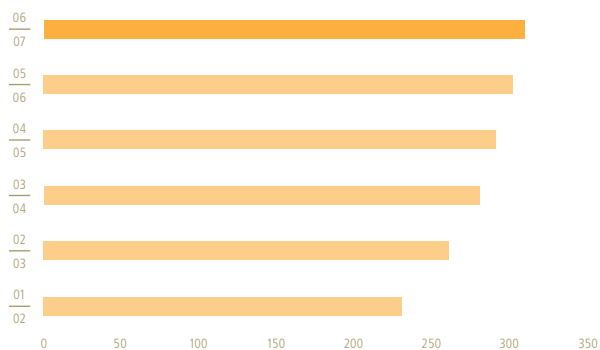
Grâce à sa filiale, la SIC, la SICL gère et cède des biens immobiliers stratégiques excédentaires au nom du gouvernement, pour en réaliser une valeur optimale. Cette valeur optimale englobe la réalisation de la valeur financière, la stimulation économique et la contribution à la qualité de la vie dans les collectivités où la SIC exerce ses activités. Les activités de la SIC ont respecté ce mandat durant l'exercice 07.

La SIC a adopté une approche dynamique en vue de définir, d'éliminer ou de gérer ses risques d'affaires et d'exploitation. Le comité de gestion des risques de la SIC est chargé de dépister et d'évaluer les principaux risques auxquels l'entreprise doit faire face, puis d'agir afin d'éliminer les risques dans la mesure du possible ou, lorsque leur élimination n'est pas possible, de les atténuer, de les gérer et d'obtenir une protection d'assurance pertinente. Le directeur de la gestion des risques et des contrôles internes préside le comité et gère la fonction de vérification interne et la gestion des risques, de même que le portefeuille d'assurance de l'entreprise.

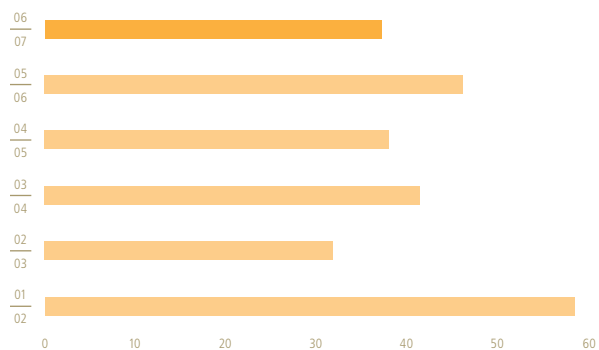
Dans le cadre de son programme complet d'assurance et en fonction de ses principaux risques d'exploitation, l'entreprise a amélioré l'ensemble de sa couverture et poursuivi son rendement favorable sur le plan des coûts. Durant l'exercice, le renouvellement des assurances a conduit à des améliorations significatives de la couverture, dont notamment :

- la protection contre les dommages matériels dus au terrorisme est passée de 200 millions de dollars à 350 millions de dollars;
- l'assurance-responsabilité (à l'égard de tiers) en cas d'acte de terrorisme est passée de 70 millions de dollars à 95 millions de dollars; et
- la franchise de la protection contre les dommages matériels dus au terrorisme est passée de 5 millions de dollars à un million de dollars.

Distribution cumulative disponible pour l'actionnaire
(en millions de dollars)



Dépenses en immobilisations
(en millions de dollars)



Au cours de l'exercice, plusieurs initiatives d'amélioration de la gestion des risques et des contrôles internes ont été lancées, notamment :

- un examen complet des menaces, de la vulnérabilité et des risques au Palais des congrès du Toronto métropolitain, portant sur la sécurité de l'infrastructure;
- une étude technique de contrôle des risques au projet de la SIC sur l'ancienne base des Forces canadiennes Griesbach (la cinquième étude technique de projet) pour dégager et évaluer les risques et les mesures à prendre, et qui fera partie du plan global de la SIC visant à atténuer l'exposition à des risques au niveau des projets;
- la poursuite de l'élaboration d'un plan de continuité des affaires complet et intégré, et d'un plan de reprise après sinistre, incluant la préparation de plusieurs plans de reprise des activités pour le siège social et pour la Tour CN, pour les fonctions prioritaires;
- la réalisation d'une évaluation annuelle des risques pour les biens immobiliers et les terrains inoccupés de la SIC, aux fins du programme d'assurance de l'entreprise (incluant les risques découlant de dangers et les risques opérationnels) et afin de continuer de répondre aux besoins de l'entreprise et de protéger d'importants biens; et
- la responsabilité du processus de gestion des documents et de la surveillance de la conformité a été transférée à l'équipe de gestion des risques et des contrôles internes en septembre 2006. Cette fonction a été combinée à celle du coordonnateur du plan de continuité des affaires pour assurer l'efficacité des opérations.

Une vérification interne de la gestion des contrats est prévue pour les divisions d'exploitation immobilière de la SIC et les services TI, afin de veiller à la cohésion et à l'efficacité des pratiques, de même qu'au respect des politiques et directives en matière de contrats, et des délégations des niveaux de pouvoirs.

Au cours de l'exercice, des terrains d'une superficie de 110 acres (44,5 hectares) ont été transférés à la SIC et ces transferts incluaient des portions du portefeuille de la Voie maritime (Ontario), la Pointe de Longueuil (Montréal), Forintek (Ottawa) et l'édifice Dominion (Charlottetown). Le 31 mars 2007, la SIC disposait d'un portefeuille de terrains d'une superficie totalisant environ 2 308 acres

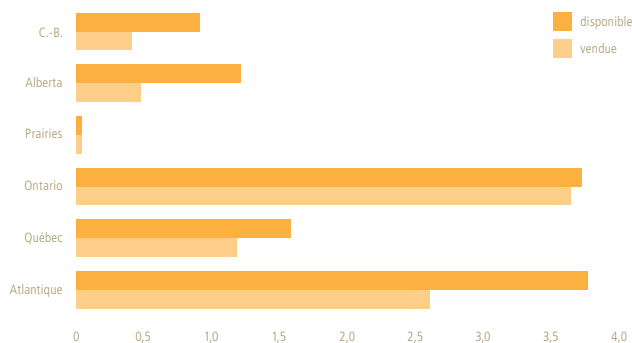
(934,0 hectares). Le Secrétariat du Conseil du Trésor a approuvé d'autres transferts totalisant 781 acres (316,0 hectares), dont la BFC Rockcliffe (Ottawa), la Caserne Kapyong (Winnipeg), la Prison pour les femmes (Kingston), le Foyer Senneville (Montréal), l'édifice John Thompson (Halifax), La Prairie (Québec) et le site du Havre de Montréal, qui inclut l'ancien centre de tri de Postes Canada situé au 1500 rue Ottawa.

La SIC est actuellement en pourparlers avec les ministères et organismes gouvernementaux au sujet du transfert de 2 110 acres (853,8 hectares) supplémentaires. En raison de l'envergure considérable de bon nombre de propriétés dont le transfert est à l'étude, soit de 50 à 1 600 acres (20 à 647,5 hectares), les travaux de planification, d'aménagement et de réintégration de ces biens immobiliers dans les communautés locales s'échelonnent sur plusieurs années. Cette situation peut exposer la SIC à des fluctuations dans les marchés immobiliers locaux et peut affecter la demande, mais permet toutefois à la SIC d'attendre la reprise des marchés immobiliers locaux car l'entreprise dispose de propriétés dans toutes les régions du pays.

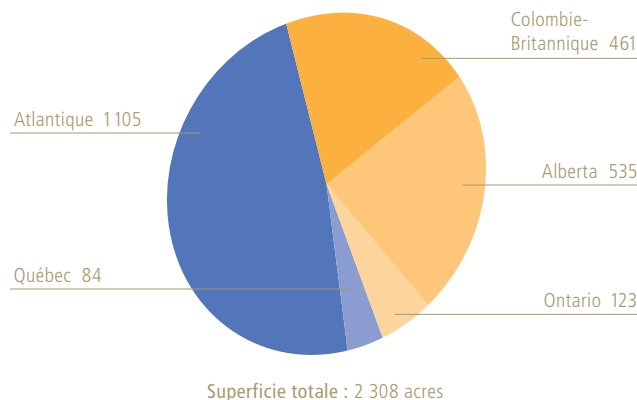
Dans tout le Canada, mais surtout en Colombie-Britannique, les terrains de la SIC et les transferts possibles de nouveaux biens immobiliers du gouvernement sont liés aux revendications territoriales autochtones. La SIC dispose de directives et de procédures visant à faire évoluer les opérations commerciales sur ses biens immobiliers affectés par les revendications territoriales globales des autochtones. 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.

Depuis ses débuts, l'exploitation de la Tour CN est directement liée à l'industrie touristique à Toronto, un lien amplement démontré durant l'épidémie de SRAS en 2003. L'achalandage de la Tour CN varie également selon les saisons et la température quotidienne. Étant donné le potentiel extraordinaire de la Tour CN, il est évident que des mesures visant à attirer un plus grand nombre de touristes de passage à Toronto et à mettre l'accent sur l'accueil des entreprises, un secteur moins influencé par les saisons, permettront d'améliorer le chiffre d'affaires et les initiatives de développement de la Tour CN.

Superficie des propriétés, par région, depuis la reprise des activités (en milliers d'acres)



Ventilation des propriétés par région selon leur superficie (en acres)



Depuis que la SIC a repris la gestion de la Tour CN, cette tactique a permis d'atteindre un taux d'achalandage de 85 % des niveaux précédant l'épidémie de SRAS et un niveau record de bénéfice avant impôts pour l'exercice terminé en mars 2007. La Tour CN sera affectée par l'introduction du passeport américain obligatoire en 2008, de même que par les gains du dollar canadien, deux facteurs qui feront fléchir le nombre de touristes américains à la Tour CN.

Perspectives

L'an dernier, le taux de croissance du PIB du Canada a été de 2,7 %, une baisse de 0,2 % par rapport à l'exercice précédent. Malgré le développement continu de projets énergétiques et les dépenses à la consommation soutenues, la fabrication destinée à l'exportation a reculé, un fléchissement dû au ralentissement de l'économie américaine et à la reprise du dollar canadien au cours des deux dernières années.

En 2008, le taux de croissance de l'économie canadienne devrait faiblir pour atteindre 2,4 %, avec une forte croissance soutenue dans l'Ouest du Canada et à Terre-Neuve, et une croissance faible dans la région centrale du Canada. Les marchés des logements de location et de l'habitation neuve ou de revente resteront florissants en Alberta et en Colombie-Britannique, où la SIC poursuit ses travaux de réaménagement des anciennes BFC Calgary, BFC Griesbach et BFC Chilliwack, qui continuent de susciter le vif intérêt des acheteurs locaux. Le marché est également vigoureux à St. John's, où la SIC entreprend l'aménagement de l'ancienne BFC Pleasantville. Les nouveaux logements construits sur les 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 pourra continuer de créer de la valeur et/ou des avantages significatifs en tirant profit de la diversité de son portefeuille immobilier, autant en matière d'emplacement, de valeur et de superficie, que des utilisations actuelles ou potentielles.

Le portefeuille immobilier du gouvernement fédéral comprend toujours un très grand nombre de 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 collectivités, tout en respectant ses responsabilités financières et sociales. En ce qui a trait aux anciennes bases militaires, les nouveaux transferts de l'État peuvent exiger des investissements considérables pour les travaux de viabilité, d'infrastructure et d'assainissement, en vue de leur réintégration à des utilisations dans la communauté. À mesure que la SIC entreprend l'aménagement de nouveaux biens immobiliers transférés par le gouvernement, les pressions sur les liquidités de la SIC s'intensifieront. La SIC continuera cependant de rembourser les effets à payer obligatoires au gouvernement ou aux sociétés d'État affiliées et continuera en outre de verser des dividendes au gouvernement, dans le cadre de ses distributions globales au gouvernement et conformément à sa politique de dividendes.

La SIC prévoit un autre exercice d'exploitation productif. Le transfert de nouveaux biens immobiliers du gouvernement provoquera une hausse des produits au cours des deux à trois prochaines années.

Excluant l'exercice courant, le bénéfice avant impôts le plus élevé inscrit par la SIC était de 24,1 millions de dollars. L'exercice 07 a permis de dépasser ce montant record par 4,0 millions de dollars. Elle prévoit maintenant que son bénéfice avant impôts fléchira pour atteindre 15,7 millions de dollars durant l'exercice 2007–2008, puis augmentera pour atteindre 48,0 millions de dollars durant le dernier exercice de la prochaine période quinquennale, soit une moyenne de 30,5 millions de dollars par an. L'entreprise prévoit des ventes immobilières de 61,4 millions de dollars pour l'exercice 2007–2008, chiffre qui devrait passer à 159,3 millions de dollars durant le cinquième exercice.

Le taux de fréquentation de la Tour CN devrait augmenter de 11 % au cours de la prochaine période quinquennale, pour atteindre 93 % de son année de fréquentation record, avec une hausse proportionnelle des revenus. Enfin, dès la troisième année du prochain plan quinquennal, la valeur de l'actif immobilier de l'entreprise devrait atteindre plus de 450 millions de dollars par rapport à un maximum de 337 millions de dollars depuis la réactivation de l'entreprise en 1995.

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

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

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.

Le président et premier dirigeant par intérim,



Robert Howald

Le 11 mai 2007

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



Brian Evans



Rapport des vérificateurs

Au ministre des Transports, de l'Infrastructure et des Collectivités

Nous avons vérifié le bilan consolidé de la Société immobilière du Canada limitée au 31 mars 2007 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 2007 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, nous déclarons qu'à notre avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

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

Pour la vérificatrice générale du Canada,



Richard Flageole, FCA
Vérificateur général adjoint

Ottawa, Canada
Le 11 mai 2007



Comptables agréés
Experts-comptables autorisés

Toronto, Canada
Le 11 mai 2007

État consolidé des résultats et des bénéfices non répartis

EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS

(en milliers de dollars)	Note	2007	2006
PRODUITS			
Ventes immobilières		72 496 \$	61 999 \$
Location		17 140	17 757
Intérêts créditeurs et autres	11	4 822	3 620
Attractions, aliments et boissons et autres produits de la Tour CN		54 811	52 976
		149 269	136 352
CHARGES			
Coûts des ventes immobilières		43 899	44 727
Frais d'exploitation liés à la location		14 622	15 328
Frais généraux et administratifs		22 531	20 550
Attractions, aliments et boissons, et autres frais de la Tour CN		29 965	28 377
Autres charges		6 359	5 827
Intérêts débiteurs et autres frais de financement		2 016	2 329
Radiation des coûts immobilisés		1 792	–
		121 184	117 138
BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS			
		28 085	19 214
Charge (économie) d'impôts futurs	9	(418)	188
Charge d'impôts exigibles	9	7 393	5 550
		6 975	5 738
BÉNÉFICE NET			
		21 110	13 476
Bénéfices non répartis, au début de l'exercice		97 998	95 522
Dividende déclaré et versé		(7 250)	(11 000)
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS, À LA FIN DE L'EXERCICE			
		111 858 \$	97 998 \$

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

Bilan consolidé

A U 3 1 M A R S

(en milliers de dollars)	Note	2007	2006
ACTIF			
Biens immobiliers			
Biens immobiliers productifs	3	111 380 \$	121 231 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement		100 598	97 190
Terrains destinés à l'aménagement ou à la vente		46 655	41 089
		258 633	259 510
Autres actifs			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	87 015	58 834
Créances et autres actifs	5	31 297	29 937
		118 312	88 771
		376 945 \$	348 281 \$
PASSIF ET AVOIR DE L'ACTIONNAIRE			
Passif			
Obligation hypothécaire à payer	6	35 411 \$	39 480 \$
Effets à payer	7	46 915	35 863
Créditeurs et charges à payer	10	28 146	22 375
Impôts sur les bénéfices à payer		3 388	2 486
Passif d'impôts futurs	9	1 633	2 051
Loyers reçus d'avance et dépôts		4 513	2 947
		120 006	105 202
Avoir de l'actionnaire			
Capital-actions	8	–	–
Surplus d'apport	8	145 081	145 081
Bénéfices non répartis		111 858	97 998
		256 939	243 079
		376 945 \$	348 281 \$
Engagements et éventualités	10		

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

Au nom du conseil,



Marc Rochon



Louise Pelletier

État consolidé des flux de trésorerie

EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS

(en milliers de dollars)	Note	2007	2006
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Bénéfice net		21 110 \$	13 476 \$
Récupération des frais de vente des biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente		42 456	42 475
Dépenses en immobilisations pour les biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente		(33 737)	(43 542)
Radiation des coûts immobilisés		1 792	–
Augmentation de l'encaisse affectée		(605)	(383)
Amortissement		5 891	4 953
		36 907	16 979
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie		6 505	2 073
LIQUIDITÉS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		43 412	19 052
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Remboursement d'effets à payer		(498)	(479)
Dividende versé		(7 250)	(11 000)
Remboursement de l'obligation hypothécaire		(4 069)	(3 860)
LIQUIDITÉS AFFECTÉES AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		(11 817)	(15 339)
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Dépenses en immobilisations pour les biens immobiliers productifs		(3 414)	(2 591)
LIQUIDITÉS AFFECTÉES AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		(3 414)	(2 591)
AUGMENTATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE			
Trésorerie et équivalents de trésorerie, au début de l'exercice		58 834	57 712
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, À LA FIN DE L'EXERCICE		87 015 \$	58 834 \$
Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie	11		

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

Notes afférentes aux états financiers consolidés

1. Pouvoirs et activités de la SICL

La Société immobilière du Canada limitée (SICL ou l'entreprise) est une société d'État mandataire, conformément au décret du gouverneur en conseil (décret C.P. 2003-1306). Appelée à l'origine la Société immobilière de travaux publics limitée, la SICL a été constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies* en 1956 et a été prorogée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. Elle est incluse comme société d'État mère dans la partie I de l'annexe III de la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

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

La SICL et sa filiale sont des sociétés d'État visées par règlement à des fins fiscales et sont assujetties à l'impôt fédéral et à l'impôt sur les bénéfices des grandes sociétés, conformément à la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

2. Résumé des principales conventions comptables

a) Généralités

Les états financiers consolidés sont établis conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada.

b) Consolidation

Les comptes de la SIC, la filiale en propriété exclusive de la SICL, sont consolidés à ceux de la SICL.

La SICL détient les actions de la Société du Vieux-Port de Montréal inc. (Société du Vieux-Port) et du Parc Downsview Park inc. (PDP) en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada. La Société du Vieux-Port et PDP sont exclues de la consolidation parce que la SICL ne dispose pas du pouvoir de déterminer leurs politiques d'exploitation,

d'investissement et de financement stratégiques et parce que le gouvernement a demandé à la Société du Vieux-Port et à PDP de lui présenter directement leurs résultats, à titre de sociétés d'État mères. La SICL ne présente aucun placement dans la Société du Vieux-Port ni dans PDP. Au 31 mars 2006, dernière date pour laquelle des états financiers vérifiés sont disponibles, la Société du Vieux-Port avait un actif de 21,4 millions de dollars, un passif de 20,8 millions, un avoir de 0,6 million, des produits de 12,5 millions et un excédent des charges d'exploitation sur les produits de 16,0 millions pour l'exercice terminé à cette date. PDP avait un actif de 19,3 millions de dollars, un passif de 4,5 millions, un avoir de 14,8 millions, des produits de 2,4 millions et un excédent des charges d'exploitation sur les produits de 1,6 million pour l'exercice terminé à cette date.

c) Constatation des produits

La SICL constate ses produits comme suit :

i) Ventes

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

ii) Location

Les produits de location incluent les loyers des baux de location, les impôts fonciers, les recouvrements de frais d'exploitation et les produits de stationnement. Les produits de location sont constatés en fonction du bail pertinent, du fur et à mesure qu'ils deviennent exigibles, jusqu'à l'échéance du bail.

iii) Attractions, aliments et boissons

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

d) Capitalisation des coûts de pré-acquisition

Les coûts engagés avant l'acquisition probable de biens immobiliers sont capitalisés et inscrits à la rubrique des créances et autres actifs. Ces coûts sont examinés chaque année et radiés lorsque la direction juge qu'ils ne présentent plus d'avantages futurs pour la SIC.

e) Biens immobiliers

i) Les biens immobiliers productifs sont comptabilisés à leur coût non amorti ou à leur valeur recouvrable nette, selon le moindre de ces montants ou, s'ils sont destinés à la vente, à leur coût non amorti ou à leur valeur estimative de réalisation nette, selon le moindre de ces montants. Les biens immobiliers en voie d'aménagement et les terrains destinés à 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. Aucune provision pour dépréciation n'a été constatée car aucun des biens immobiliers n'a perdu de la valeur durant l'exercice.

ii) La SICL capitalise les frais directs de construction et d'aménagement, incluant les frais de financement et les coûts indirects directement imputables aux biens immobiliers en voie d'aménagement, déduction faite des produits générés durant l'aménagement, jusqu'au point d'équilibre des flux de trésorerie après le service de la dette, mais pas plus tard qu'un an après le quasi-achèvement.

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

f) 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 façon importante de ces estimations.

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

Pour arriver aux estimations des valeurs de réalisation nette des biens immobiliers, la direction doit élaborer des hypothèses et des estimations quant aux frais futurs qui pourraient être engagés pour se conformer aux lois et règlements divers. 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.

g) Impôts sur les bénéfices

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

h) Autres immobilisations

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

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

i) Nouvelles normes de comptabilité

En janvier 2005, l'Institut Canadien des Comptables Agréés (ICCA) a émis deux nouvelles normes comptables qui vont affecter l'entreprise. Ces deux normes s'appliquent aux exercices à compter du 1^{er} octobre 2006, et seront appliquées prospectivement.

Le chapitre 3855, Instruments financiers – comptabilisation et évaluation, définit les normes de comptabilisation, d'évaluation et de classement des instruments financiers. La SICL devra classer ses actifs financiers selon les catégories suivantes : détenus à des fins de transaction, détenus jusqu'à leur échéance, prêts et créances ou disponibles à la vente; les passifs financiers détenus à des fins de transaction ou autres que détenus à des fins de transaction. Les actifs financiers et les passifs financiers détenus à des fins de transaction seront évalués à la juste valeur, et les gains et pertes seront comptabilisés dans les résultats nets d'exploitation. Les actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance, les prêts et créances et les passifs financiers autres que ceux qui sont détenus à des fins de transaction seront évalués au coût après amortissement. Les actifs financiers disponibles à la vente seront évalués à leur juste valeur et les gains et pertes non réalisés seront comptabilisés dans les autres éléments du résultat étendu.

Le chapitre 1530, Résultat étendu, introduit la nouvelle norme de présentation de certains gains et certaines pertes dans les autres éléments du résultat étendu jusqu'à ce qu'il soit jugé approprié de les comptabiliser dans les résultats nets d'exploitation. Il est possible que la SICL doive présenter un nouvel état financier intitulé État du résultat étendu afin de comptabiliser ces montants jusqu'à ce qu'ils soient réalisés.

La SICL évalue actuellement l'impact de ces nouvelles normes, qui entrent en vigueur pour la SIC durant l'exercice 2007–2008.

3. Biens immobiliers productifs

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

(en milliers de dollars)	2007	2006
Terrains	11 176 \$	11 367 \$
Immeubles	132 818	139 600
	143 994	150 967
Amortissement cumulé	32 614	29 736
	111 380 \$	121 231 \$

L'amortissement de 3,9 millions de dollars (3,8 millions en 2006) a été comptabilisé dans les autres charges.

4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers de dollars)	2007	2006
Trésorerie (découvert bancaire)	730 \$	(1 158) \$
Équivalents de trésorerie	86 285	59 992
	87 015 \$	58 834 \$

Les équivalents de trésorerie comprennent seulement des placements très liquides, comme les effets du marché monétaire et les dépôts à terme, dont l'échéance initiale s'étend à trois mois au maximum.

5. Créances et autres actifs

Ce poste comprend les créances et autres actifs suivants :

(en milliers de dollars)	2007	2006
Prêts hypothécaires et effets garantis	2 848 \$	6 015 \$
Cession de créances de location	4 686	5 100
Loyers, charges payées d'avance et autres créances	18 162	14 371
Autres immobilisations	4 569	4 024
Encaisse affectée	1 032	427
	31 297 \$	29 937 \$

- Les prêts hypothécaires et les effets garantis à recevoir portent intérêt à un taux moyen pondéré de 7,77 % (5,86 % en 2006) et sont à recevoir d'ici deux ans.
- La SICL détient une créance en vertu d'un contrat de cession de créances de location, lequel lui donne le droit de recevoir un revenu locatif jusqu'en 2013.
- L'encaisse affectée correspond aux retenues exigibles pour les projets du secteur nord de la BFC Chilliwack et du 4200 North Fraser Way.

d) Les autres immobilisations comprennent les éléments suivants :

	2007			2006		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Matériel de bureau, matériel informatique et logiciels	5 774 \$	3 942 \$	1 832 \$	4 197 \$	1 992 \$	2 205 \$
Matériel de restauration et de divertissement	3 527	949	2 578	2 720	913	1 807
Améliorations locatives	389	230	159	230	218	12
Total	9 690 \$	5 121 \$	4 569 \$	7 147 \$	3 123 \$	4 024 \$

L'amortissement de 2,0 millions de dollars (1,1 million en 2006) a été comptabilisé dans les autres charges.

6. Obligation hypothécaire à payer

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

Certains biens immobiliers de la SIC servent de garantie.

Au 31 mars 2007, la valeur comptable des biens immobiliers donnés en garantie était de 92,2 millions de dollars (92,5 millions en 2006).

Les remboursements s'échelonnent selon les échéances suivantes :

(en milliers de dollars)

Exercices se terminant le 31 mars	2008	4 291 \$
	2009	4 525
	2010	4 771
	2011	5 030
	2012	5 304
Exercices ultérieurs		11 490
		35 411 \$

L'intérêt est remboursable à un taux annuel de 5,37 %. L'intérêt encouru sur l'obligation hypothécaire a totalisé 2,0 millions de dollars pour l'exercice (2,2 millions en 2006).

La SIC a le droit de racheter l'obligation de série A en tout temps, en contrepartie d'un prix de remboursement déterminé.

7. Effets à payer

Les effets à payer au gouvernement ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers (note 12). Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance (2007 à 2018) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la SICL des biens immobiliers pour lesquels les effets à payer ont été émis. Les effets à payer ne portent pas d'intérêt. La valeur des effets à payer liés à des projets d'une durée de plus de cinq ans est actualisée à un taux d'intérêt théorique. Les intérêts théoriques s'accumulent et sont capitalisés aux biens immobiliers ou passés en charges, selon le cas, au taux moyen pondéré de 7,1 % (8,5 % en 2006).

Durant l'exercice terminé le 31 mars 2007, les intérêts capitalisés ont atteint 3,1 millions de dollars (2,5 millions en 2006).

Selon les échéanciers prévus 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	2008	19 228 \$
	2009	2 037
	2010	7 423
	2011	6 255
	2012	4 622
Exercices ultérieurs		24 039
		63 604
Moins les intérêts théoriques		16 689
		46 915 \$

8. Capital-actions

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

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

9. Impôts sur les bénéfices

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

(en milliers de dollars)	2007	2006
Taux d'imposition prévue par la loi	36 %	36 %
Charge d'impôts prévue	10 111 \$	6 917 \$
Augmentation (réduction) de la charge d'impôts résultant de :		
Bénéfice non imposable dans certaines provinces	(3 331)	(2 210)
Impôt des grandes sociétés	—	232
Autres	195	799
Charge d'impôts réelle	6 975 \$	5 738 \$

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

(en milliers de dollars)	2007	2006
Passif d'impôts futurs		
Biens immobiliers productifs	(2 489) \$	(2 772) \$
Effets à payer	(4 124)	(4 795)
	(6 613)	(7 567)
Actif d'impôts futurs		
Biens immobiliers en voie d'aménagement	3 215	3 834
Terrains destinés à l'aménagement	909	961
Réserves	802	613
Frais de financement	54	108
	4 980	5 516
Passif d'impôts futurs – montant net	(1 633) \$	(2 051) \$

10. Autres passifs, engagements et éventualités

a) En 1995, la SICL a acquis un portefeuille immobilier de la Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada (CN). Dans le cadre de cette opération, la SICL a acquis une propriété que CN avait vendue à un tiers et pour laquelle la SICL a pris en charge une obligation. La SICL doit racheter cette propriété en 2083, pour la somme de un dollar. Cependant, la SICL peut activer la clause de résiliation anticipée de l'entente en 2009. Les prix de rachat et de résiliation sont calculés selon une formule déjà établie, qui inclut l'investissement initial, en plus des prêts de fonds de roulement en cours et 50 % de la hausse de la valeur.

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

Dans le cas d'une résiliation anticipée, la valeur estimative de cette obligation de la SICL s'élève à 3,0 millions de dollars (3,2 millions en 2006) et est incluse dans les créditeurs et charges à payer. Cette valeur estimative étant fondée sur des hypothèses liées à des événements et à des conditions économiques futurs, l'obligation réelle peut varier substantiellement de la valeur estimative.

b) Les engagements en capital pour la viabilité et les autres frais d'aménagement au 31 mars 2007 totalisent 34,4 millions de dollars (28,7 millions en 2006).

c) La SIC dispose d'une marge de crédit de 85 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 23,1 millions de dollars au 31 mars 2007 (23,1 millions en 2006).

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

e) L'entreprise a des obligations découlant d'un bail pour des locaux pour bureaux et pour du matériel informatique. Les paiements de location annuels futurs sont les suivants :

(en milliers de dollars)

Exercices se terminant le 31 mars	2008	636 \$
	2009	557
	2010	444
	2011	424
	2012	425
Exercices ultérieurs		1 777
		4 263 \$

11. État consolidé des flux de trésorerie – renseignements supplémentaires

Les acquisitions de biens immobiliers en contrepartie d'effets à payer d'un montant de 11,6 millions de dollars (7,2 millions en 2006) ont été exclues des activités de financement et d'investissement de l'état consolidé des flux de trésorerie.

La hausse hors trésorerie de 3,1 millions de dollars (2,5 millions en 2006) des biens immobiliers et des effets à payer ayant trait à la capitalisation des intérêts a été exclue des activités de financement et d'investissement de l'état consolidé des flux de trésorerie.

La cession de biens immobiliers d'un montant de 1,4 million de dollars (2,3 millions en 2006) en contrepartie de l'émission de prêts hypothécaires et d'effets garantis par la SICL ou de la prise en charge de la dette par les acheteurs, a été exclue des activités d'exploitation, de financement et d'investissement qui figurent à l'état consolidé des flux de trésorerie.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2007, les intérêts perçus ont totalisé 2,9 millions de dollars (1,8 million en 2006), les intérêts versés ont totalisé 1,5 million (1,8 million en 2006) et les impôts sur les bénéfices versés ont totalisé 6,8 millions (4,9 millions en 2006).

12. Opérations entre apparentés

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

En plus des opérations décrites précédemment, au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2007 :

a) La SICL a acquis une participation dans des biens immobiliers de ministères moyennant un prix d'achat total de 8,5 millions de dollars (9,8 millions en 2006). Ces biens immobiliers ont été acquis en contrepartie d'un paiement au comptant ou d'effets à payer (note 7).

b) La SIC a reçu des honoraires de gestion de 0,1 million de dollars d'une société d'État (0,1 million en 2006). La SIC a également touché des produits et des récupérations de frais de divers ministères et organismes fédéraux totalisant 2,6 millions de dollars (1,2 million en 2006).

c) La SICL a une somme nette à payer de 1,1 million de dollars (0,5 million en 2006) à des organismes et à des ministères fédéraux en remboursement de frais.

13. Instruments financiers

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

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

14. Benny Farm

La SIC aménage ce bien immobilier en collaboration avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), dans le cadre d'une entente de partage futur des bénéfices, si les flux de trésorerie générés excèdent les passifs sans recours actuels du projet. La SICL ne prévoit pas la réalisation de flux de trésorerie positifs à l'avenir et n'a inscrit aucune activité dans ses comptes, exception faite de certains frais. La SIC n'est pas obligée de transférer ou d'utiliser ses propres actifs pour régler les obligations découlant de ce projet.

15. Information sectorielle

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

Les renseignements supplémentaires concernant ces activités sont les suivants :

(en milliers de dollars)	Activités immobilières	Divertissement et accueil	Total 2007	Total 2006
Produits	92 947 \$	56 322 \$	149 269 \$	136 352 \$
Amortissement	1 183	4 708	5 891	4 953
Bénéfice avant impôts	16 879	11 206	28 085	19 214
Acquisitions et dépenses en immobilisations	34 074	3 077	37 151	46 133
Actif sectoriel	274 434	102 511	376 945	348 281
Obligation hypothécaire et effets à payer sectoriels	46 915	35 411	82 326	75 343

16. Régime de retraite

La SICL dispose d'un régime de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous ses employés à temps plein et de certains employés à temps partiel, conformément aux stipulations du régime.

Les employés peuvent adhérer au régime dès leur date d'embauche ou après un an de travail au sein de l'entreprise. Le coût des services rendus au cours de l'exercice au titre du régime s'est élevé à 0,9 million de dollars pour l'exercice terminé le 31 mars 2007 (0,9 million en 2006).

17. 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

Robert Howald, président et premier dirigeant par intérim. M. Howald travaille dans l'industrie immobilière depuis 26 ans et a occupé le poste de vice-président par intérim, immobilier de la région de l'Est. Avant d'entrer à la SIC en 1999, il a été vice-président principal de TEDCO, l'Economic Development Corporation de la Ville de Toronto.

Brian Evans, CA, vice-président des finances et chef des services financiers. M. Evans a plus de 25 ans d'expérience de la gestion financière de l'immobilier et travaille à la SIC depuis 1995 et était auparavant contrôleur de gestion au service immobilier du CN.

Fiorina Guido, secrétaire générale adjointe de la Société immobilière du Canada. M^{me} Guido travaille à la SIC depuis 1995. Elle est entrée au service immobilier du CN en 1988 et a occupé des postes administratifs à responsabilité croissante.

Norm Jarus, vice-président par intérim, immobilier de la région de l'Est. M. Jarus a 25 ans d'expérience dans le secteur de l'aménagement immobilier, travaille à la SIC depuis 1995 et travaillait auparavant au service immobilier du CN.

Doug Kester, vice-président, immobilier de la région de l'Ouest. M. Kester a accumulé 35 ans d'expérience dans le secteur immobilier et travaille à la SIC depuis sa relance en 1995 et travaillait auparavant au service immobilier du CN.

Jim Lynes, vice-président de la Société immobilière du Canada, a plus de 33 ans d'expérience de la gestion immobilière et financière. Auparavant, M. Lynes a été président et dirigeant principal de la Société canadienne des ports, responsable de 13 des plus grands ports canadiens.

Gordon McIvor, Ph.D., vice-président, acquisitions stratégiques et affaires publiques et gouvernementales. M. McIvor a plus de 25 ans d'expérience en affaires publiques et gouvernementales des secteurs immobilier et financier, et travaille à la SIC depuis 1995. Il travaillait auparavant au service immobilier du CN.

Jack Robinson, chef de l'exploitation, Tour CN. M. Robinson travaille à la Tour CN depuis 1993, où il était auparavant directeur des ventes. M. Robinson a plus de 30 ans d'expérience de l'industrie de l'accueil et de la gestion de la consommation.

Barry K. Singer, vice-président des services de l'entreprise. Avant d'entrer à la SIC, M. Singer a occupé des postes de haute direction dans les secteurs des télécommunications, des transports et des ressources.



*De gauche à droite : Barry Singer, Gordon McIvor, Jim Lynes, Robert Howald, Jack Robinson, Brian Evans
Assis : Norm Jarus, Fiorina Guido, Doug Kester*

Deuxième année record des produits du
Restaurant 360 de la Tour CN, qui ont atteint

16,3 \$ millions

7,25 \$ millions

de dividendes au gouvernement

Bénéfice avant impôts de

28,1 \$ millions

– le plus élevé de l'histoire de l'entreprise

Investissements cumulatifs en aménagement accrus
stimulés par la SIC et ses associés de projet de

10 \$ millions

en 2006–2007

Cote générale **75 %** de satisfaction
de la clientèle de la Tour CN dépassant
la moyenne de l'industrie

Hausse cumulative des années-personnes
d'emploi direct de la construction

500

Moyenne de **87 %** des matériaux
de démolition non envoyés à la décharge à Ottawa,
Calgary, Edmonton et Chilliwack

Bureaux de la SIC

SIÈGE SOCIAL

Toronto

1, avenue Université
Bureau 1200
Toronto (Ontario)
M5J 2P1
Tél. : 416 952 6100
Télé. : 416 952 6200
Internet : www.clc.ca
Courriel : clc@clc.ca

BUREAUX

Vancouver

666, rue Burrard
Bureau 1850 – Park Place
Vancouver (Colombie-Britannique)
V6C 2X8
Tél. : 604 775 7177
Télé. : 604 775 7018

Chilliwack

24, promenade Normandy
Chilliwack (Colombie-Britannique)
V2R 5X3
Tél. : 604 824 5062
Télé. : 604 824 5067

Calgary

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

Edmonton

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

Winnipeg

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

Tour nationale du Canada

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

Bureau de la capitale nationale

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

Ottawa (Rockcliffe)

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

Montréal

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

Moncton

C.P. 6011
770, rue Main, 16^e étage
Moncton (Nouveau-Brunswick)
E1C 1E7
Tél. : 506 854 5263
Télé. : 506 862 2455

Charlottetown

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

Halifax

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



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE
CANADA LANDS COMPANY LIMITED

www.clc.ca



© Sources Mixtes

Groupe de produits issu de forêts
bien gérées, de sources contrôlées
et de bois ou fibres recyclés.

www.fsc.org Cert no. SW-COC-1832
© 1996 Forest Stewardship Council