

Efficienc

Professionnalisme

Ouverture

Créativité

Fiabilité

Les  
propriétés  
du  
succès

Consultation

Innovation



**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE**  
**CANADA LANDS COMPANY LIMITED**

Canada 

RAPPORT ANNUEL 2002-2003

## LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA :

# au service de tous les Canadiens

1	Lettre au ministre
2	Message du président du conseil
4	Message de la présidente et première dirigeante
5	Gouvernance d'entreprise
8	Tableau d'évaluation équilibrée
10	Aménagement
12	Intégrer des propriétés revitalisées au marché canadien
14	Construction sur commande
16	Assainissement environnemental
18	Gestion immobilière
20	Réalisations de l'exercice
24	Le parc Downsview
26	Section financière – Table des matières
26	Analyse par la direction
33	Responsabilité de la direction pour la présentation de l'information financière
34	Rapport des vérificateurs
35	État consolidé des résultats et des bénéfices non répartis
36	Bilan consolidé
37	État consolidé des flux de trésorerie
48	Notes aux états financiers consolidés
47	Équipe de haute direction
48	Conseil d'administration
cia	Annuaire de l'entreprise

Le gouvernement du Canada a constitué la Société immobilière du Canada limitée (SICL) pour optimiser la valeur de ses biens immobiliers stratégiques excédentaires, au bénéfice des Canadiennes et Canadiens. Autonome et autofinancée, cette société d'État présente ses résultats au Parlement par l'entremise du ministre des Transports. Le mandat de la SICL consiste à optimiser la valeur financière et communautaire de propriétés stratégiques qui ne sont plus requises pour les programmes des ministères, organismes et sociétés d'État du gouvernement du Canada. Sa filiale, la Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC), achète des propriétés à leur juste valeur marchande, les améliore, les gère ou les revend afin de produire les meilleurs bénéfices possibles pour les collectivités locales et pour son actionnaire, le gouvernement du Canada.

La SICL est assujettie à la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* et est incluse dans la partie 1 de l'annexe III de la *Loi sur les finances publiques* à titre de société d'État non mandataire. Elle compte trois filiales actives en propriété exclusive :

- Société immobilière Canada CLC limitée (SIC), principale filiale immobilière, qui exerce ses activités dans 24 municipalités de toutes les régions du Canada;
- Parc Downsview Park Inc. (PDP), chargée d'aménager et de gérer le parc Downsview, à Toronto, en Ontario; et
- Société du Vieux-Port de Montréal inc. (Vieux-Port), chargée de réaménager le Vieux-Port de Montréal, au Québec, qui présente ses résultats indépendamment au Parlement, à titre de société d'État mère.

# Lettre au ministre

*Le 30 juin 2003*

*L'honorable David Collette  
Ministre des Transports  
Place de Ville, Tour C  
330, rue Sparks – 29<sup>e</sup> Étage  
Ottawa (Ontario)  
K1A 0N5*

*Monsieur le ministre,*

*C'est avec plaisir que je vous remets le rapport annuel ci-joint de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice terminé le 31 mars 2003. Ce document décrit les diverses réalisations de notre exploitation l'an dernier en vue de répondre aux besoins des Canadiennes et des Canadiens. Le rapport illustre également notre collaboration étroite avec nos partenaires et nos clients du gouvernement du Canada dans le but de valoriser les biens fédéraux stratégiques excédentaires dans toutes les régions du pays. J'espère que vous trouverez utiles les faits saillants, études de cas et messages ci-joints.*

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

*Le président du conseil d'administration,*



**Marc Rochon**  
*Société immobilière du Canada limitée*

*cc. Hon. Steve Mahoney  
Secrétaire d'État (Sociétés d'État déterminées)*



RETOUR AUX SOURCES :

## message du président du conseil

2

Rapport annuel 2002-2003 Société immobilière du Canada limitée

### **Marc Rochon**

Président du conseil

*Société immobilière du Canada limitée et  
Société immobilière du Canada CLC limitée*

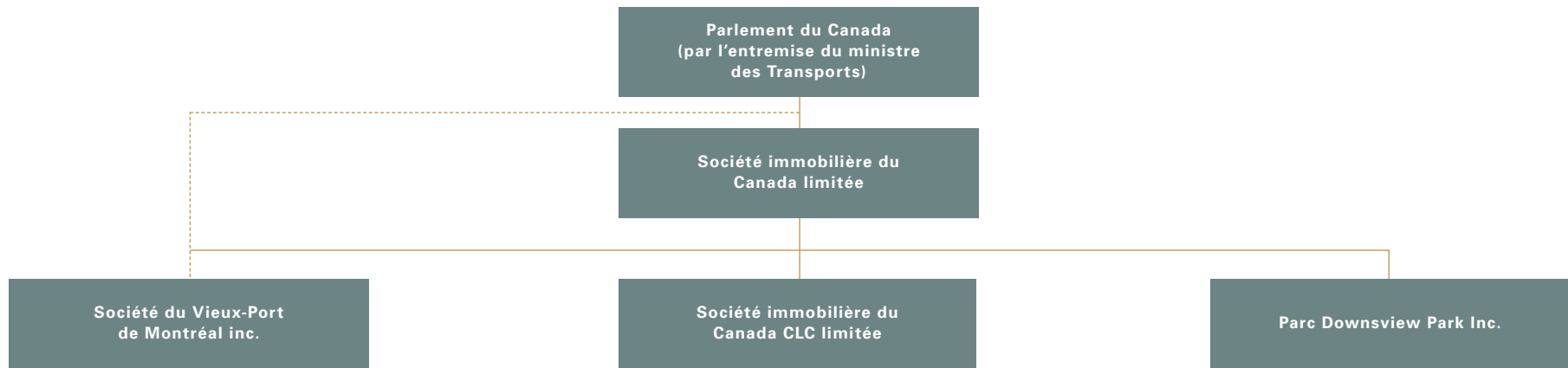
Créée par le gouvernement fédéral, la Société immobilière du Canada limitée (SICL) est un modèle d'entreprise qui a connu beaucoup de succès. C'est une société allégée et efficace qui fait appel au secteur privé pour mettre en œuvre des projets immobiliers novateurs. L'entreprise continue de collaborer avec ses partenaires, ses clients et les autres intervenants pour atteindre et même dépasser les objectifs financiers et communautaires établis à chaque exercice grâce à son tableau d'évaluation équilibré.

Le conseil souhaite la bienvenue à deux **nouveaux membres récemment nommés**, Philip Star, c.r., de Yarmouth, Nouvelle-Écosse, et Marco Veilleux, de

Montréal, Québec, et se réjouit de bientôt profiter de leur expérience considérable. Le conseil tient aussi à remercier sincèrement les deux membres du conseil sortants, Robert Basque, de Moncton, Nouveau-Brunswick, et Charles Pelletier, de Québec, pour leur précieuse contribution au cours des dernières années.

L'entreprise est très fière de sa position de chef de file de l'industrie immobilière en matière de responsabilité sociale de l'entreprise. Son tableau d'évaluation équilibré illustre plusieurs réalisations impressionnantes et les nombreux avantages pour les Canadiennes et Canadiens de l'exploitation de la SICL dans toutes les collectivités où elle exerce ses activités.

## LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE ET SES FILIALES



La SICL continue de soutenir sa filiale, Parc Downsview Park (PDP), tout en cherchant à résoudre les défis de gouvernance et d'exploitation de PDP en collaboration avec le gouvernement du Canada.

J'invite tous les ministères, organismes et sociétés d'État du gouvernement du Canada à se renseigner sur la SICL et sur les avantages financiers qu'elle présente pour eux par le biais du dessaisissement de leurs biens excédentaires. En effet, en plus de la juste valeur marchande tirée de ces biens immobiliers stratégiques lors de leur vente, il est possible d'alléger le fardeau souvent lourd de frais d'exploitation et

d'entretien des propriétés en question et de réduire l'érosion de la valeur de l'actif qui résulte parfois d'un financement inadéquat.

Au cours de l'exercice qui vient, l'entreprise espère former des partenariats avec de nombreux clients du gouvernement du Canada afin de continuer d'améliorer et d'optimiser la gestion de l'actif du gouvernement. Ensemble, la SICL et ses partenaires continueront de débloquer la valeur extraordinaire du portefeuille immobilier du gouvernement du Canada, pour en faire bénéficier les contribuables. L'entreprise est fière de jouer le rôle que lui ont

confié les Canadiennes et Canadiens, qui consiste à optimiser la valeur financière et sociale, tout en travaillant sans répit afin d'améliorer la qualité de la vie des collectivités locales de tout le Canada.



**Kathy Milsom**

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

RÉPONDRE AUX ATTENTES DE L'ACTIONNAIRE :

## message de la présidente et première dirigeante

La Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC) a démontré à plusieurs reprises qu'il est possible de concilier les valeurs financières et communautaires. En plus d'avoir contribué 266 millions de dollars au gouvernement et aux contribuables canadiens, sous forme de dividendes, d'acquisitions en espèces et de versements pour des propriétés, la SIC a également créé une valeur non financière considérable pour ses divers intervenants.

Durant l'exercice, l'entreprise a mis en œuvre deux changements majeurs pour rehausser l'efficacité et l'efficacité de son exploitation. En très peu de temps, ces changements ont produit des résultats commerciaux très supérieurs, accompagnés d'avantages financiers significatifs. Par rapport aux prévisions budgétaires de 2002–2003, la SIC a comprimé ses frais généraux et administratifs de 3,3 millions de dollars et

dès l'exercice 2003–2004, les épargnes annuelles durables résultantes atteindront 1,8 million de dollars par rapport aux résultats de l'exercice 2001–2002.

L'accroissement de son portefeuille immobilier reste la principale priorité stratégique de l'entreprise. Durant l'exercice 2002–2003, en plus d'un certain nombre de biens immobiliers de la Voie maritime du Saint-Laurent, les titres de propriété de deux biens immobiliers ont été transférés à la SIC. L'entreprise a aussi obtenu l'approbation du gouvernement du Canada pour le transfert d'une troisième propriété située à Richmond, en Colombie-Britannique. Consciente de ce faible nombre de transferts, l'entreprise s'est penchée sur l'amélioration du processus actuel de transfert et a considérablement modifié sa démarche interne d'acquisition des propriétés.

Les nombreuses possibilités résultant de ces modifications sont un indice encourageant et l'entreprise a la ferme intention de collaborer dynamiquement avec ses clients possibles pour faire progresser les dossiers en question.

Les succès précédents et le potentiel de la SIC sont tous deux considérables et reposent sur un élément essentiel : l'équipe d'employés. L'entreprise dispose en effet d'une petite équipe d'excellents employés constamment à la recherche de l'innovation et de l'amélioration. Pour veiller au succès continu, l'entreprise s'efforce d'attirer et de conserver des collaborateurs exceptionnels et de créer un milieu de travail dynamique et performant. En fait, la SIC est en mesure de produire des résultats très efficaces pour le gouvernement et les contribuables canadiens grâce aux contributions de chacun de ses employés.

LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE :

## la recherche d'une valeur immobilière pour tous les Canadiens

CHARGÉ DE SUPERVISER LA GESTION DES AFFAIRES ET LA CONDUITE DE L'EXPLOITATION DE LA SICL, LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ORIENTE LA STRATÉGIE DE L'ENTREPRISE, VEILLE À L'INTÉGRITÉ DE SES SYSTÈMES COMMERCIAUX ET FINANCIERS ET S'OCCUPE DES QUESTIONS ENTOURANT LA GESTION DES RISQUES. DOTÉ D'UN PRÉSIDENT QUI NE FAIT PAS PARTIE DE LA DIRECTION, LE CONSEIL COMPTE SEPT ADMINISTRATEURS : LE PRÉSIDENT DU CONSEIL ET SIX MEMBRES INDÉPENDANTS NOMMÉS PAR LE GOUVERNEUR EN CONSEIL. LES ADMINISTRATEURS APPORTENT AU CONSEIL DES COMPÉTENCES VARIÉES ET COMPLÉMENTAIRES, TOUT EN REPRÉSENTANT TOUTES LES RÉGIONS DU CANADA.

En 2002, un expert indépendant a confirmé au conseil d'administration de la SICL que les pratiques de gouvernance de l'entreprise étaient saines et — dans plusieurs cas — exemplaires. Entre autres résultats, cette évaluation a notamment produit une divulgation. Le conseil et la direction de la SICL, société d'État autofinancée, sont convaincus que certaines exigences et valeurs fondamentales

forment la base de la gouvernance d'entreprise judicieuse d'une société d'État : l'intégrité, la transparence, la planification saine, une structure de gestion efficace et efficiente, et le respect des institutions démocratiques canadiennes. Le conseil et la direction partagent également la conviction que la culture d'entreprise positive repose sur une relation de travail efficace et un climat de confiance

entre le conseil et la haute direction. Par conséquent, le conseil de la SICL a conféré à la direction de l'entreprise des délégations de pouvoirs claires et bien définies.



## Les comités du conseil de la SICL

LE CONSEIL DE LA SICL COMPTE TROIS COMITÉS : GOUVERNANCE, RESSOURCES HUMAINES ET VÉRIFICATION. COMME LE CONSEIL EST FORMÉ D'UN NOMBRE RESTREINT D'ADMINISTRATEURS ET QU'IL ATTACHE BEAUCOUP D'IMPORTANCE À CE PRINCIPE, LE CONSEIL A DÉCIDÉ D'AGIR LUI-MÊME À TITRE DE COMITÉ DE GOUVERNANCE. TOUS LES MEMBRES DU CONSEIL S'INTÉRESSENT DONC AUX QUESTIONS DE GOUVERNANCE.

### Le comité de gouvernance

examine périodiquement les pratiques de gouvernance de l'entreprise. Déjà chef de file dans ce domaine, l'entreprise a préparé un profil et une matrice de compétences pour son conseil d'administration afin de faciliter le choix de nouveaux membres du conseil. Tous les administrateurs doivent respecter la politique en matière de conflits d'intérêts et le conseil dispose également d'un processus d'évaluation de son rendement.

### Le comité des ressources humaines

dirige les politiques de ressources humaines de l'entreprise et fournit des directives générales de perfectionnement des ressources humaines. Il se charge d'instaurer les politiques de ressources humaines, en plus d'orienter la gestion des programmes et la planification de la succession.

### Le comité de vérification

donne son opinion au conseil sur la gestion financière de l'entreprise et aide le conseil à surveiller les systèmes internes de contrôle, la présentation de l'information financière, la gestion des risques et le processus de vérification. Les administrateurs du comité de vérification ne sont ni des employés de l'entreprise ni des employés d'entreprises associées. Le comité peut enquêter sur toutes les activités de l'entreprise et, pour ce faire, peut exiger la collaboration totale de tous les employés.

### Assiduité et rémunération des administrateurs

Cinq réunions du conseil ont eu lieu durant l'exercice. Tous les membres du conseil ont assisté à ces réunions, à l'exception d'une réunion où deux administrateurs étaient absents. La rémunération du président du conseil et des administrateurs, établie par le gouverneur en conseil, 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.



## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE LA SIC

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

Fondée sur des données du marché des secteurs public et privé recueillies chaque année par des experts indépendants, la politique de rémunération de la SIC inclut un salaire de base à la médiane des comparateurs du marché national, alors que la rémunération totale, y compris les primes incitatives, correspond à un peu moins du troisième quartile (environ 30 % des entreprises offrent une rémunération globale plus élevée). L'entreprise effectue des évaluations salariales

annuelles et, à sa discrétion et dans le cadre du budget global, gère les augmentations en fonction de l'équité interne, de la concurrence externe (données du marché) et du rendement individuel.

Afin d'appuyer le rendement et d'offrir une rémunération concurrentielle appropriée, l'entreprise exige que les employés respectent les critères de leur poste pour accéder aux primes incitatives. Ces primes, qui vont de 5 % à 35 % des salaires, sont versées lorsque les employés atteignent des objectifs poussés qui dépassent les attentes de rendement du poste. Les objectifs stratégiques de l'entreprise pour chaque exercice sont repris dans les objectifs personnels de la présidente et première dirigeante, puis dans toute l'entreprise, reliant ainsi les objectifs de rendement de tous les employés aux objectifs stratégiques globaux de l'entreprise.

Conformément à la *Loi sur la gestion des finances publiques*, la personne qui occupe le poste de présidente et première dirigeante de la SICL est nommée par le gouverneur en conseil, qui fixe également la rémunération de ce poste. À titre de société d'État du groupe 5, la SICL prévoit une rémunération incitative jusqu'à concurrence de 10 % du salaire pour la présidente et première dirigeante.

La présidente et première dirigeante a droit à des avantages sociaux identiques à ceux des autres cadres de l'entreprise, y compris les soins de santé et les soins dentaires. Selon les critères utilisés pour évaluer la rémunération de tous les autres employés de la SIC, la rémunération de la présidente et première dirigeante est inférieure à la médiane du marché en ce qui a trait au salaire de base.

## l'équilibre

LE TABLEAU D'ÉVALUATION ÉQUILIBRÉE :

### pour répondre aux attentes des intervenants

À LA REPRISSE DES ACTIVITÉS DE LA SIC EN 1995, L'ENTREPRISE A MIS L'ACCENT SUR LA CRÉATION DE LA VALEUR FINANCIÈRE, POUR RESPECTER LES PRIORITÉS ET LA SITUATION FINANCIÈRE DU GOUVERNEMENT DU CANADA. AU FIL DES ANS, LA SIC A INSTAURÉ UNE NOUVELLE CULTURE D'ENTREPRISE POUR ORIENTER SON EXPLOITATION SELON L'ÉVOLUTION DES BESOINS ET DES PRIORITÉS DU GOUVERNEMENT.

En s'engageant à respecter le principe de la responsabilité sociale de l'entreprise, la SIC reconnaît l'importance de tous ses principaux intervenants. Le tableau d'évaluation équilibrée de la SIC a d'ailleurs été mis au point pour illustrer les besoins des divers groupes d'intervenants, en plus de servir d'outil interne d'amélioration des mesures et du rendement tant financier que qualitatif. À la fois outil d'évaluation interne et outil de communication externe, le tableau a fait l'objet d'éloges de plusieurs groupes d'affaires et communautaires, notamment du Conference Board du Canada. Le tableau d'évaluation équilibrée sert à documenter les objectifs, à gérer et à mesurer le rendement et à présenter les résultats selon des priorités établies pour chaque résultat clé ciblé.

Au niveau de l'entreprise, la SIC a dégagé cinq résultats clés ciblés pour les principaux groupes

d'intervenants de l'entreprise : l'actionnaire et le conseil, les résultats d'affaires et financiers, les initiatives communautaires et de l'héritage, les employés et le milieu de travail, et les intérêts municipaux et provinciaux.

Dans le cadre de la planification stratégique annuelle de la SIC, des stratégies, des objectifs d'entreprise et des indices de rendement sont fixés pour chaque résultat clé ciblé. Ces objectifs sont ensuite repris à tous les niveaux de l'entreprise et adaptés aux objectifs personnels de rendement des employés. Ainsi, chacun des employés est conscient de l'importance de sa contribution au succès général de l'entreprise en ce qui a trait au respect des besoins des divers groupes d'intervenants.

**L'actionnaire et le conseil d'administration**

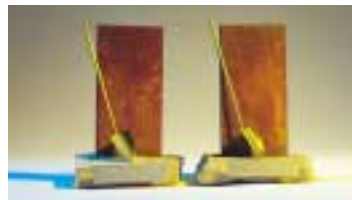
**Les résultats d'affaires et financiers**

**Les initiatives communautaires et de l'héritage**

**Les employés et le milieu de travail**

**Les intérêts municipaux et provinciaux**

La SIC s'efforce de satisfaire les attentes de son actionnaire et de son conseil d'administration. L'entreprise met en œuvre des communications d'entreprise efficaces, respecte des normes internes rigoureuses en matière de finance et d'évaluation qualitative du rendement, veille continuellement à la responsabilité sociale de l'entreprise et préconise de solides pratiques de gouvernance.



La SIC s'efforce de réussir financièrement et d'exceller en affaires. L'entreprise recherche l'amélioration continue de son rendement financier, la hausse du nombre de transferts de propriétés, l'étude des possibilités d'application de ses principales compétences en fonction de l'évolution des besoins du gouvernement et l'amélioration des relations avec la clientèle.



La SIC s'efforce de créer une valeur durable et un héritage dans les collectivités où elle exerce ses activités. L'entreprise incorpore des éléments patrimoniaux dans chacun de ses projets d'envergure, forme des partenariats avec des organismes locaux, dans la mesure du possible, afin de sonder l'opinion locale et d'impliquer la collectivité dans la conception de tous ses projets d'envergure, en plus d'étudier les dons stratégiques possibles liés aux grands projets et aux collectivités où l'entreprise exerce ses activités.



La SIC s'efforce de créer un milieu de travail optimal où l'on privilégie un moral et un rendement supérieurs. L'entreprise atteint cet objectif en étant reconnue comme employeur de choix, en communiquant avec ses employés et en les consultant de façon poussée.



La SIC s'efforce de former de solides partenariats avec les municipalités et les provinces où elle exerce ses activités. L'entreprise stimule l'économie des collectivités où elle est active, préconise les objectifs des politiques sociales afin d'arriver à un consensus entre les trois paliers gouvernementaux et favorise le développement durable.



## LE TABLEAU D'ÉVALUATION ÉQUILBRÉE DE LA SIC



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE  
CANADA LANDS COMPANY LIMITED

Canada 

OBJECTIFS	INITIATIVES	INDICES DE RENDEMENT	RÉALISATIONS
<b>Cibler les communications de l'entreprise</b>	<p>Pour stimuler les activités, présenter les réalisations de la SIC à divers intervenants lors de visites des projets et de manifestations</p> <p>Concevoir un site Web répondant aux besoins de l'entreprise</p>	<p>Mettre en œuvre le nouveau programme d'identité visuelle de l'entreprise dans toutes les régions.</p> <p>Réaliser au moins cinq visites de projets pour les principaux intervenants.</p> <p>Réaliser avec succès le plan de refonte du site Web.</p>	<p>Application cohérente du programme d'identité visuelle.</p> <p>Réalisation de douzaines de visites à l'intention des principaux intervenants.</p> <p>Lancement du site Web en décembre 2002 et lancement de quatre sites Web de projets.</p>
<b>Améliorer les méthodes d'évaluation interne des finances, de la qualité et du rendement</b>	<p>Faire état du rendement régulièrement au conseil et à l'actionnaire</p> <p>Veiller à la mise en place de politiques suffisantes et pertinentes, et s'assurer que la « valeur-type » de la SIC récemment établie reflète plus adéquatement le succès financier</p>	<p>Présenter un rapport trimestriel au conseil et à l'actionnaire, selon une fréquence établie par le conseil.</p> <p>Cerner les questions nécessitant la création ou la révision des politiques ou des contrôles de l'entreprise; les élaborer et les mettre en œuvre, le cas échéant.</p> <p>Surveiller et faire état au conseil de l'indice de rendement ou « valeur-type », à chaque trimestre.</p>	<p>Rapports d'étapes réguliers de la présidente et du chef des finances lors de chaque réunion du conseil.</p> <p>Évaluation des risques déjà en cours, processus financier évalué et révisé, et début d'évaluation du système d'information financière JD Edwards.</p> <p>On a présenté au conseil la « valeur-type » et celui-ci a accepté ce nouvel outil d'évaluation du rendement interne de l'entreprise.</p>
<b>Clarifier davantage l'engagement de l'entreprise en matière de responsabilité sociale de l'entreprise (RSE)</b>	<p>Clarifier davantage la RSE et sa raison d'être et s'assurer de l'appui grandissant des employés</p> <p>Continuer de promouvoir la RSE auprès des employés, du gouvernement et du public</p>	<p>Poursuivre les efforts visant la communication et la participation des employés en matière de RSE.</p> <p>Mettre en œuvre un cadre complet de communication interne.</p>	<p>Progrès accomplis en vue de sensibiliser et d'impliquer les employés de toute l'entreprise.</p> <p>Les employés ont adopté le principe de la RSE.</p> <p>Le comité de RSE des employés fonctionne depuis plus d'un an.</p>
<b>S'efforcer d'arriver au bilinguisme de tous les postes désignés</b>	<p>Exécuter le plan de désignation des langues officielles</p>	<p>Évaluer les aptitudes des employés et élaborer les plans de formation pertinents pour atteindre les exigences minimales.</p> <p>La totalité de l'équipe de direction doit respecter les exigences minimales ou s'inscrire à des cours de langues.</p>	<p>Les plans de formation doivent être mis en œuvre durant l'exercice 2003–2004.</p> <p>Tous les membres de la haute direction respectent leur désignation linguistique ou suivent des cours dans ce but.</p>
<b>Renforcer les pratiques actuelles de gouvernance</b>	<p>Explorer et chercher à améliorer les pratiques de gouvernance</p>	<p>Collaborer avec le bureau du ministre pour nommer des administrateurs qui remplaceront ceux dont le mandat prend fin en 2002–2003.</p> <p>Évaluer davantage les pratiques de gouvernance de l'entreprise et les améliorer.</p>	<p>Recommandations remises au ministre sur les nominations au conseil, le profil du conseil et la matrice de compétences.</p> <p>L'évaluation des pratiques de gouvernance du conseil de la société mère a conclu qu'elles sont judicieuses et même exemplaires.</p>

OBJECTIFS	INITIATIVES	INDICES DE RENDEMENT	RÉALISATIONS
<b>Accroître le rendement financier</b>	<p>S'efforcer d'améliorer la valeur et le rendement financiers des projets</p> <p>Continuer d'investir prudemment dans des projets pour veiller à la durabilité de l'entreprise et assurer des distributions à l'actionnaire</p> <p>Structurer les projets pour assurer une source durable de produits et de flux de trésorerie</p>	<p>Maintenir les frais généraux et administratifs au niveau des résultats de l'exercice précédent plus 3 %, sauf pour le personnel et les autres dépenses nécessaires des nouveaux projets.</p> <p>Atteindre ou dépasser les objectifs financiers (bénéfice net avant impôts et flux de trésorerie avant immobilisations) prévus au plan d'entreprise.</p> <p>Réaliser les immobilisations prévues pour être en mesure d'atteindre les objectifs financiers des projets d'envergure durant les exercices suivants.</p>	<p>Réduction de 10 % des frais généraux et administratifs par rapport aux résultats de l'exercice précédent.</p> <p>Les flux de trésorerie avant immobilisations sont supérieurs de 6 % aux prévisions et le bénéfice net avant impôts dépasse de 84 % les prévisions budgétaires.</p> <p>Les dépenses en immobilisations sont inférieures aux prévisions à cause de la mise en chantier retardée de plusieurs projets.</p>
<b>Accroître les transferts de propriétés</b>	<p>Identifier proactivement les propriétés fédérales sous-utilisées</p> <p>Formuler des plans d'action spécifiques pour chaque propriété afin de faciliter les transferts des titres de propriétés</p>	<p>Obtenir les approbations nécessaires pour six transferts durant l'exercice.</p> <p>Réaliser le transfert du titre de quatre propriétés.</p>	<p>Obtention de l'approbation d'un transfert.</p> <p>Obtention du transfert du titre de 35 propriétés (dont 33 relèvent du portefeuille de la Voie maritime du Saint-Laurent).</p> <p>Mise en œuvre du plan de restructuration de l'organisation, pour améliorer le service à la clientèle et les processus internes d'acquisition de propriétés selon des échéanciers plus serrés.</p>
<b>Explorer l'élargissement de la gamme de services et de nouveaux secteurs d'activités en fonction des besoins du gouvernement</b>	<p>Poursuivre les consultations avec les intervenants pour orienter les services en fonction de leurs besoins</p>	<p>Clarifier la contribution de la SIC aux travaux de revitalisation du secteur riverain de Toronto.</p> <p>Obtenir les approbations nécessaires pour les projets en matière de construction sur commande, pour l'assainissement environnemental ou pour les autres initiatives envisagées.</p>	<p>Collaboration dans le projet global avec la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto (SRSRT), l'organisme municipal TEDCO et la Société immobilière de l'Ontario.</p> <p>Approbation accordée par la SRSRT et lancement des travaux du secteur Cherry Beach.</p>
<b>Améliorer les relations avec la clientèle</b>	<p>Continuer d'améliorer les méthodes d'évaluation de satisfaction de la clientèle en fonction de groupes cibles de chaque région</p>	<p>Obtenir une cote minimum de satisfaction de la clientèle de 75 % pour les nouveaux groupes cibles ou accroître la cote de satisfaction pour les clients interrogés de nouveau.</p>	<p>Le sondage portant sur la modernisation de Griesbach a obtenu une cote de satisfaction de 90 %.</p> <p>L'immeuble du 277 rue Front a obtenu le prix BOMA de Toronto pour excellence en immobilier.</p>

OBJECTIFS	INITIATIVES	INDICES DE RENDEMENT	RÉALISATIONS
<p><b>Créer un héritage dans le cadre de chaque projet d'envergure</b></p>	<p>Appliquer des initiatives portant sur l'héritage ou sur l'investissement communautaire dans la stratégie générale d'aménagement de projet</p>	<p>Des initiatives portant sur l'héritage et sur l'investissement communautaire reliées à l'aménagement de projets d'envergure.</p>	<p>Installation d'une œuvre remarquable d'art public dans le cadre de la construction de l'immeuble de bureaux du 401 Burrard.</p> <p>Achèvement des travaux aux terrains de sports de la propriété et remise de leur gestion à la Ville de Moncton.</p> <p>Monument en l'honneur des anciens combattants au complexe résidentiel Benny Farm.</p>
<p><b>Former un partenariat avec des organismes locaux dans la mesure du possible</b></p>	<p>Chercher de nouvelles formes de partenariats avec des organismes ou des fournisseurs locaux</p>	<p>De nouveaux partenariats formés durant l'exercice en vue d'appuyer les plans d'aménagement.</p>	<p>Achèvement du belvédère sur le fleuve Fraser au parc commercial Glenlyon, en partenariat avec la Ville de Burnaby.</p> <p>Collaboration avec Options for Homes dans la construction du complexe du 650 Lawrence à Toronto.</p>
<p><b>Évaluer les possibilités de dons stratégiques liés à des projets d'envergure et/ou à des collectivités où la SIC est active</b></p>	<p>Analyser, évaluer et réagir aux possibilités de soutien financier ou non financier</p>	<p>Accueil positif et soutien de la collectivité pour le plan d'aménagement proposé.</p>	<p>19 dons non financiers ont été effectués durant l'exercice 2002–2003.</p>
<p><b>Obtenir l'opinion de la collectivité et l'impliquer dans tous les projets d'envergure</b></p>	<p>Entreprendre une consultation poussée pour chaque projet d'envergure dans le cadre du processus d'approbation et de planification</p>	<p>Accueil positif et soutien de la collectivité pour le plan d'aménagement proposé.</p>	<p>Charrette de la gare Franklin, à Moncton.</p> <p>Consultations pour les terrains des rues Albion et Lester, à Ottawa.</p> <p>Démarche de consultation pour le réaménagement de Benny Farm, à Montréal.</p> <p>Nouveau zonage de Griesbach, à Edmonton.</p> <p>Nouveau zonage de Garrison Green, à Calgary.</p> <p>Progrès du processus interactif pour la parcelle A de Chilliwack.</p>

OBJECTIFS	INITIATIVES	INDICES DE RENDEMENT	RÉALISATIONS
<p><b>Être reconnu comme employeur de choix</b></p>	<p>Publier un sondage annuel de satisfaction des employés sur leur milieu de travail</p> <p>Selon les réponses des employés au sondage de satisfaction au travail de l'année précédente, améliorer les programmes de ressources humaines pour résoudre les préoccupations ou difficultés</p> <p>S'efforcer de créer un milieu de travail stimulant et positif et viser le maintien de l'effectif en s'intéressant au perfectionnement des compétences et à l'acquisition de nouvelles compétences</p>	<p>Améliorer le seuil de satisfaction des employés.</p> <p>Améliorer les programmes de ressources humaines.</p> <p>Veiller à la pertinence et à la souplesse de la structure de l'organisation pour pouvoir agir selon les besoins et les possibilités.</p> <p>Maintenir le roulement volontaire du personnel à moins de cinq pour cent.</p> <p>Grâce au système d'information des ressources humaines, dresser un répertoire des compétences et un plan de développement stratégique.</p>	<p>Le deuxième sondage annuel des employés révèle un taux de satisfaction dépassant celui de l'an dernier.</p> <p>Tous les programmes de ressources humaines ont été évalués et de nombreuses améliorations ont été mises en œuvre.</p> <p>La structure organisationnelle de l'entreprise a été modifiée, avec des résultats commerciaux et financiers positifs.</p> <p>Le roulement volontaire maintenu à moins d'un pour cent.</p> <p>L'élaboration du répertoire de compétences a commencé.</p> <p>Suite aux recommandations de la vérificatrice générale, une divulgation de la politique salariale a été élaborée.</p>
<p><b>Communiquer avec les employés et les consulter à fond</b></p>	<p>Continuer d'améliorer les communications avec les employés et les renseigner régulièrement par des moyens formels et informels</p> <p>Élaborer un moyen de dégager et de disséminer les meilleures pratiques et le savoir-faire dans toute l'entreprise</p> <p>Continuer d'impliquer tous les employés dans le processus de planification stratégique</p> <p>Continuer d'impliquer les employés davantage dans l'amélioration du rendement financier et non financier de l'entreprise</p>	<p>Publier des bulletins des employés au moins chaque trimestre et organiser des réunions régulières aux bureaux régionaux.</p> <p>Instaurer un cadre mieux structuré de communications avec les employés.</p> <p>Veiller à ce que chaque région puisse accéder aux centres d'excellence pertinents.</p> <p>Réagir aux principales conclusions du sondage de satisfaction des employés et impliquer ces derniers dans les initiatives de changement du milieu de travail.</p> <p>Rallier les employés et leur faire prendre conscience de l'orientation stratégique et du plan d'entreprise.</p> <p>Un rapport d'étape trimestriel du comité de RSE des employés est soumis au conseil et publié dans le bulletin des employés.</p> <p>Organiser une conférence nationale des employés durant l'exercice.</p>	<p>Publication continue du bulletin des employés et réunions avec la présidente régulièrement.</p> <p>Une table ronde des ressources humaines a été établie et dispose d'un meilleur cadre de communication.</p> <p>Usage régulier des centres d'excellence régionaux.</p> <p>Opinions recueillies dans le sondage des employés et suivi assuré dans le cas de toutes les personnes qui ont participé.</p> <p>Lors de la conférence nationale, les employés ont contribué au plan d'entreprise.</p> <p>Rapport d'étape du comité de RSE des employés publié dans le bulletin des employés et présenté au conseil.</p> <p>La conférence nationale a eu lieu en septembre 2002 et a obtenu une cote d'approbation de 90 %.</p>

OBJECTIFS	INITIATIVES	INDICES DE RENDEMENT	RÉALISATIONS
<p><b>Stimuler économiquement les collectivités où la SIC exerce ses activités</b></p>	<p>Promouvoir l'aménagement et la construction des projets en temps opportun</p> <p>Définir et appliquer les aménagements à usages mixtes qui conviennent le mieux aux projets</p>	<p>Stimulation de l'investissement en aménagement.</p> <p>Stimulation du nombre d'années-personnes d'emploi direct de la construction.</p> <p>Total des impôts fonciers municipaux annuels, à compter de la vente.</p> <p>Allègement des frais d'exploitation annuels des ministères, organismes et sociétés d'État du gouvernement fédéral.</p> <p>Stimulation de la construction de projets non résidentiels construits.</p>	<p>Total de 3,3 milliards de dollars de dépenses en aménagement de projets.*</p> <p>Total de 26 400 années-personnes d'emploi de la construction.*</p> <p>Versement par la SIC de 15 millions de dollars d'impôts fonciers annuels, à compter de la vente.</p> <p>Allègement de 1,5 millions de dollars des frais d'exploitation annuels de sociétés d'État, de ministères et organismes fédéraux, pour les propriétés achetées par la SIC.</p> <p>2,4 millions de dollars de construction non résidentielle.</p>
<p><b>Appuyer les objectifs de politique sociale visant un consensus entre les trois paliers gouvernementaux*</b></p>	<p>Étudier la faisabilité de contribuer à l'habitation abordable dans chaque projet d'aménagement résidentiel d'envergure</p> <p>Choisir des méthodes responsables sur les plans financier et écologique dans l'assainissement de sites contaminés</p>	<p>Stimulation du nombre d'unités d'habitation construites ou rénovées.</p> <p>Investissement dans l'assainissement environnemental.</p>	<p>Construction ou rénovation de 14 000 unités d'habitation pour tous les budgets.*</p> <p>La SIC affecte 35,7 millions de dollars à l'assainissement environnemental.*</p> <p>La SIC a remporté deux prix Brownie de l'Institut urbain du Canada pour ses travaux aux anciens terrains ferroviaires de Moncton.</p>
<p><b>Privilégier l'aménagement durable</b></p>	<p>Fusionner de solides principes d'aménagement durable à chaque initiative d'aménagement</p> <p>Étudier et appliquer des moyens novateurs de recyclage ou de réutilisation des déchets de démolition ou de construction</p>	<p>Création de projets évoquant un sentiment d'appartenance à la communauté ou au quartier.</p> <p>Des espaces publics qui invitent à la promenade et à la conversation.</p> <p>Quantités de matériaux recyclés ou réutilisés provenant de la démolition ou de la construction.</p>	<p>Participation au Groupe de travail libéral du Premier ministre sur les questions urbaines.</p> <p>Amélioration du parc Foreshore et du réseau de sentiers au parc commercial Glenlyon, à Burnaby.</p> <p>Inauguration du 401 Burrard, à Vancouver, l'immeuble le plus écologique de TPSGC.</p>

\* Réalisations de l'entreprise depuis la reprise de ses activités.





« La SIC s'est montrée très sensible aux besoins de la collectivité dans l'aménagement de Garrison Woods. J'admire énormément l'engagement manifesté par la SIC dans la protection du patrimoine des lieux. »

**Barry Erskine**  
Conseiller municipal  
Ville de Calgary

les propriétés du succès

## AMÉNAGEMENT

Pour répondre aux aspirations de la collectivité, la valorisation précède la vente

EN GÉNÉRAL, LA SIC PLANIFIE ET AMÉNAGE SES PROJETS, EN PLUS DE CONSULTER LA COMMUNAUTÉ, AVANT MÊME D'INTÉGRER SES PROPRIÉTÉS DANS LA COLLECTIVITÉ LOCALE.

### CLC Calgary

Un modèle de revitalisation communautaire



Le projet CLC Calgary occupe les 450 acres (182 hectares) de l'ancienne base des Forces canadiennes (BFC) Calgary. Maintenant convoité pour l'aménagement résidentiel, les bureaux et les commerces, le site a fait l'objet d'un des plus grands projets de revitalisation urbaine au Canada et englobe certains des quartiers les plus recherchés de Calgary. Du côté est du projet, on trouve Garrison Woods, un quartier de 175 acres (70,8 hectares), et du côté sud, Garrison Green, un lotissement de 80 acres (32,4 hectares). Lauréat de plusieurs prix nationaux, provinciaux et locaux, CLC Calgary n'est pas seulement un des projets de réaménagement urbain les plus complexes et novateurs en Amérique du Nord, c'est en fait une communauté exceptionnelle qui fait la fierté des résidents.

[www.clccalgary.ca](http://www.clccalgary.ca)

### Garrison Woods — la croissance intelligente jumelée au design novateur

Des consultations publiques poussées ont fait ressortir le besoin de créer un quartier bien intégré au secteur environnant et invitant pour les piétons, en plus de commémorer le passé militaire des lieux. L'approche retenue par la SIC inclut des mesures d'apaisement de la circulation, des boulevards ombragés et attrayants pour les piétons et les cyclistes, avec pour résultat un quartier chaleureux et sécuritaire.

En mars 2003, le complexe résidentiel The Manors a ouvert ses portes à Garrison Woods. Résultat de consultations auprès de la collectivité locale sur les besoins spéciaux des personnes âgées, ce complexe illustre la diversité des types d'habitation proposés à Garrison Woods pour tous les segments de la population.

Durant l'exercice 2002–2003, la SIC a vendu une partie du site au Lycée Louis Pasteur, une école privée. Le lycée utilise des immeubles sur les lieux, dont l'ancien centre communautaire, et logera ses classes de maternelle dans une des anciennes chapelles de la base.

[www.garrisonwoods.com](http://www.garrisonwoods.com)

### Garrison Green — une gamme complète de modèles d'habitation

En septembre 2002, avec la collaboration de ses partenaires, la SIC a inséré l'ensemble résidentiel Cyprus Green aux 800 unités d'habitation du quartier Garrison Green. Cyprus Green est un ensemble de logements abordables regroupant 65 maisons unifamiliales, relocalisées et rénovées grâce au financement provenant de tous les paliers gouvernementaux. Cet aménagement offre à de nombreux calgariens à revenu modeste la possibilité d'accéder à la propriété dans un quartier superbe.



L'équipe de la SIC à Calgary



« La Société immobilière du Canada a démontré son engagement à l'égard d'une démarche participative ouverte et transparente, où l'on a tenu compte des divers besoins et attentes de la collectivité pour arriver à un consensus sur le plan de réaménagement. »

Groupe de travail de Benny Farm

# propriétés du succès

## Benny Farm

L'importance d'un consensus et d'objectifs communs



Benny Farm est un terrain de 18 acres (7,2 hectares) du quartier Notre-Dame-de-Grâce, à Montréal, au Québec, où se trouvaient 384 appartements construits en 1946 et en 1947 pour répondre au besoin pressant de logement de l'après-guerre. En 1999, la SIC a acquis la propriété de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et, dès 2000, a relogé tous les locataires de Benny Farm, des anciens combattants pour la plupart, dans un nouveau complexe d'appartements sur les lieux.

Benny Farm a fait l'objet d'une vive controverse pendant plusieurs années, durant lesquelles de nombreux groupes d'intérêts communautaires de Notre-Dame-de-Grâce ont rivalisé en défendant des points de vues très divers sur l'aménagement futur des lieux. À l'automne 2001, le processus d'aménagement a été immobilisé lorsqu'une demande d'injonction a été déposée contre la SIC.

[www.bennyfarm.org](http://www.bennyfarm.org)

Convaincue qu'il était crucial de trouver une solution acceptable pour tous les intéressés, la SIC a conclu qu'un processus de consultation sur mesure pourrait mettre fin à l'impasse entre les divers groupes. En juillet 2002, l'entreprise a donc lancé une démarche participative pour dégager les objectifs d'utilisation future de la propriété et répondre aux besoins de tous les intervenants.

Après avoir consulté un grand nombre de représentants de la communauté, la SIC a formé le groupe de travail de Benny Farm, composé de 12 personnes représentant diverses opinions sur l'avenir du projet.

En octobre 2002, le groupe de travail de Benny Farm a établi les premiers objectifs communs d'aménagement du site et a réservé 75 % de la superficie à l'habitation abordable et le reste aux services communautaires. Les résidents et les groupes communautaires intéressés ont ensuite été invités à une présentation publique de quatre concepts proposés fondés sur les recommandations du groupe de travail.

La SIC a choisi le concept du plan directeur de réaménagement en se fondant sur les recommandations du groupe de travail, de même

que sur les 300 formulaires de commentaires du public recueillis durant la période de consultation.

En février 2003, la SIC a présenté son plan de réaménagement à la Ville de Montréal, à des fins d'approbation et de consultation publique. La SIC continue de collaborer avec tous les intervenants afin de faire progresser ce projet.

Le groupe de travail verra son rôle changer et deviendra un comité consultatif de la SIC, chargé d'assurer la liaison avec la collectivité tout en surveillant la mise en œuvre des objectifs d'aménagement et des directives de design du site. Cet exercice de concertation aura pour résultat la construction d'habitation sociale et abordable dont le besoin est très pressant, en plus de plusieurs installations communautaires, pour revitaliser ce secteur d'une ville dont le dynamisme ne cesse de croître.



L'équipe de la SIC à Benny Farm



« Je suis tellement fière d'être enfin propriétaire! Et je suis très reconnaissante envers Options for Homes et la SIC, car c'est grâce à eux que mon rêve est réalisé. »

**Janet Munroe et sa fille, Jahnoya**  
Nouvelle propriétaire

les propriétés du succès

## INTÉGRER DES PROPRIÉTÉS REVITALISÉES AU MARCHÉ CANADIEN

### Notre principale activité de valorisation

AU BOUT DU COMPTE, LES ACTIVITÉS DE VALORISATION DE LA SIC VISENT L'OPTIMISATION DE LA VALEUR FINANCIÈRE ET COMMUNAUTAIRE TIRÉE DE PROPRIÉTÉS STRATÉGIQUES EXCÉDENTAIRES DU GOUVERNEMENT FÉDÉRAL. DANS LA PLUPART DES CAS, LA VENTE DE CES PROPRIÉTÉS EST FINANCIÈREMENT AVANTAGEUSE POUR LA POPULATION ET LE GOUVERNEMENT DU CANADA. LES PROGRÈS CONTINUS DE L'ENTREPRISE DANS CE DOMAINE LUI PERMETTENT DE RESPECTER TOTALEMENT LES BESOINS ET LES INTÉRÊTS DES CONTRIBUABLES CANADIENS.

### Le 650 Lawrence, à Toronto

Une solution innovatrice d'habitation abordable



En 1998, la SIC a acquis cette propriété de 3,8 acres (1,5 hectare), site de l'ancien bureau de la SCHL à Toronto, au 650, avenue Lawrence Ouest.

La SIC a confié la vente de la propriété à un courtier immobilier et, suite à des négociations avec des acheteurs possibles, a annoncé qu'elle entreprenait l'aménagement du site en collaboration avec Options for Homes, un organisme sans but lucratif de Toronto.

Ce choix a permis à la SIC d'apporter une solution concrète à l'une des grandes préoccupations actuelles, la pénurie d'habitation abordable. L'entreprise a vendu le site à Options for Homes, qui projetait la construction d'un complexe de 431 unités d'habitation abordable, comprenant des maisons

en rangée et des appartements allant du studio à des résidences à trois chambres à coucher.

Le succès du projet repose sur le concept de financement inusité d'Options for Homes pour les acheteurs. En effet, les frais des propriétaires des unités du 650 Lawrence reviennent moins cher que le loyer d'un appartement à Toronto. Les unités ont été vendues au prix coûtant, moyennant un versement initial minimum de 5 % et une hypothèque correspondant au prix de vente. Une hypothèque d'appoint comble l'écart entre le prix de vente et la valeur du marché, pour dissuader les propriétaires de tirer profit de la revente immédiate de leur unité.

En éliminant les installations coûteuses, les frais de marketing, les commissions et les marges de bénéfice, Options for Homes a réussi à réduire de façon marquée le prix de chaque unité par rapport à des aménagements semblables à Toronto. Des gens à revenu modeste ont pu ainsi accéder à la propriété.

Toutes les unités du projet ont rapidement été vendues et les familles ont commencé à emménager sur les lieux en mai 2003. D'ici l'été 2003, le 650 Lawrence affichera complet.

Le 650 Lawrence est un des projets d'habitation abordable les plus inusités à Toronto et présente une importante solution à la pénurie d'habitation abordable dans la ville-reine. La SIC est fière d'avoir participé à cette initiative.



L'équipe de la SIC en Ontario



« Ce projet avec la SIC a été extrêmement satisfaisant en termes de qualité de l'immeuble, mais aussi en ce qui a trait aux travaux même, en collaboration avec l'équipe d'aménagement de la SIC. »

**Alan Endall, MAIBC**  
Associé principal  
Stantec Architecture

# propriétés du succès

## Le 401 Burrard, à Vancouver

Un immeuble écologique, gage d'avenir



Situé au centre-ville de Vancouver, en Colombie-Britannique, le 401 Burrard est un immeuble à bureaux de catégorie AAA de 19 étages et d'une superficie de 215 000 pi<sup>2</sup> (19 974 m<sup>2</sup>). Le site, acquis de la Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada (CN) en 1986, a été transféré à la SIC en 1995, à la reprise des activités de cette dernière.

En 1993, un permis d'aménagement a fait l'objet de négociations avec la Ville de Vancouver et ce bien immobilier a ensuite été commercialisé jusqu'au début de 1999, lorsque Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC) a proposé de louer au nom de divers ministères la totalité de l'immeuble que la SIC allait bâtir sur les lieux.

Pendant les mois suivants, des discussions poussées ont été nécessaires pour concilier l'approche architecturale distinctive stipulée dans le permis d'aménagement avec les exigences de TPSGC et de ses

locataires et les initiatives écologiques judicieuses, afin d'établir un concept responsable sur le plan financier.

TPSGC a décidé d'acheter la propriété afin de créer un équilibre entre les biens immobiliers de location et les biens immobiliers en propriété de son portefeuille national et, à la fin de 1999, a signé un contrat d'achat à cet effet. La SIC a terminé la conception et la construction du projet. À l'achèvement des travaux, TPSGC a acheté l'immeuble à un prix établi et s'est chargé des travaux d'amélioration intérieure. La construction de l'immeuble a débuté en juillet 2000 et a pris fin en avril 2002; la vente de l'immeuble a été conclue le 15 mai 2002. Les travaux d'amélioration intérieure sont maintenant terminés et l'immeuble est un des édifices à bureaux les plus écologiques du portefeuille de TPSGC. Ce projet souligne les avantages de la collaboration fructueuse entre la SIC et TPSGC.

Ce projet est le résultat d'un travail d'équipe de premier plan entre la SIC, les concepteurs et l'entrepreneur en construction. Le prix maximum garanti pour la construction du projet a été soumissionné et est devenu le prix de vente, ce qui a permis à l'entrepreneur retenu de participer à

la conception finale de l'immeuble. Ces étapes accélérées ont abrégé d'un an les délais habituels de conception, d'appel d'offres et de construction.

Le nouveau hall d'entrée, résultat d'ententes d'utilisation des terrains signées avec les propriétaires voisins, est doté d'une remarquable installation d'art public qui rehausse l'architecture de l'immeuble. Cette sculpture cinétique de 60 pi (18,2 m) de hauteur reprend l'agencement et le mouvement des ascenseurs et a été réalisée par un artiste choisi à la suite d'un concours public auquel ont participé de nombreux artistes. Aujourd'hui, le 401 Burrard est un des nouveaux immeubles les plus attrayants du centre-ville de Vancouver.



**John DeJong, gestionnaire de projet de la SIC pour le 401 Burrard**



« Notre expérience de travail l'équipe de la SIC a été très enrichissante. L'originalité du programme d'aménagement a conduit à la création d'une équipe de gestionnaires, d'ingénieurs et de spécialistes du travail de la terre dont nous sommes fiers de faire partie. »

Jim O'Brien, Mustapha Zergoun,  
Russ Sheils, Neil Burke  
Trow Consulting, Atlantic Contractors

les propriétés du succès

## CONSTRUCTION SUR COMMANDE

### Une solution créative et efficace pour le client

TOUJOURS À LA RECHERCHE DE MOYENS DE MIEUX SERVIR SA CLIENTÈLE, LA SIC MODIFIE SES PROJETS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS PRÉCIS DE SES CLIENTS. L'ENTREPRISE PROFITE DU SAVOIR-FAIRE ET DE L'EXPÉRIENCE DE COLLABORATEURS CHEVRONNÉS POUR RÉALISER DES IMMEUBLES ÉCOLOGIQUES DE GRANDE QUALITÉ ET DOTÉS D'UNE DURÉE UTILE OPTIMALE, DANS LES DÉLAIS PRÉVUS ET SELON LES BUDGETS ÉTABLIS.

#### Le parc commercial Glenlyon

Un projet qui concilie beauté, valeur et durabilité



« Habitat naturel des entreprises », un concept qui a révolutionné l'aménagement de ce qu'on appelait autrefois des parcs industriels, le parc commercial Glenlyon de la SIC est le parc commercial de banlieue le plus intéressant de l'Ouest du Canada. Situé à Burnaby, en Colombie-Britannique, ce site de 133 acres (53,8 hectares) dont on a aménagé 45 acres (18,2 hectares) de terrains jusqu'à ce jour est bordé par des parcs, le fleuve Fraser et le terrain de golf Riverway. Le superbe cadre naturel des lieux est mis en valeur et offre aux entreprises un milieu de travail de style campus où l'on respecte des normes cohérentes d'aménagement du paysage, de conception immobilière et d'utilisation des immeubles par les locataires.

Au printemps 2003, Nokia emménage dans ses magnifiques nouvelles installations de recherche et de développement de 95 000 pi<sup>2</sup> (8 826 m<sup>2</sup>) et Sulzer Medica s'installe dans un nouveau laboratoire de 50 000 pi<sup>2</sup> (4 645 m<sup>2</sup>) qui donne sur le terrain de golf. La SIC a dirigé la construction des deux immeubles.

En 2003, la SIC terminera le réseau d'artères internes de la propriété et poursuivra ses travaux d'aménagement du parc Foreshore de Burnaby, qui fait partie de la propriété. L'entreprise a terminé la construction d'un point d'observation sur la berge du fleuve Fraser cette année, offrant un panorama spectaculaire sur le fleuve, ainsi qu'un héritage durable pour les citoyens de Burnaby.

La SIC aménagera le reste des terrains par étapes, jusqu'à l'été 2007. À l'achèvement du projet, le parc commercial Glenlyon totalisera plus de deux millions de pieds carrés (185 806 m<sup>2</sup>) d'immeubles à bureaux et d'installations de recherche et de développement. Jusqu'ici, la construction d'immeubles d'une superficie de 680 000 pi<sup>2</sup> (67 174 m<sup>2</sup>) est

terminée et ces locaux accueillent environ 2 500 travailleurs.

Le parc commercial Glenlyon est un autre exemple primé de l'engagement de la SIC à l'égard du développement durable et de normes rigoureuses de gérance environnementale. La correction du tracé des ruisseaux ensuite restaurés, la construction de bassins de retenue des eaux pluviales, l'amélioration du parc Foreshore de Burnaby et l'accent sur l'aménagement du paysage donnent au parc commercial Glenlyon une ambiance champêtre. La stratégie couronnée de succès de la SIC a attiré des locataires et propriétaires renommés, notamment Ballard Power Systems, Future Shop/Best Buy, INEX Pharmaceuticals, B.C. Hospital Employees Union et Telus.



L'équipe de la SIC à Glenlyon

[www.glenlyonbusinesspark.com](http://www.glenlyonbusinesspark.com)



« Notre partenariat avec la SIC et d'autres promoteurs est un exemple de transformation du centre-ville, qui redevient un pôle d'attraction. Cette revitalisation commence par l'habitation, qui encadre les commerces. »

**Larry Benowski**

Chef du service d'urbanisme  
Ville d'Edmonton

# les propriétés du succès

## Oliver Village

Comment stimuler le renouveau urbain



À Edmonton, en Alberta, la SIC a acquis le terrain d'Oliver Village du CN en 1995. Cet ancien terrain ferroviaire pollué et abandonné de 6,2 acres (2,5 hectares) a été transformé en petit quartier très animé.

Le projet Oliver Village comprend deux immeubles abritant 308 appartements et 45 000 pi<sup>2</sup> (4 180 m<sup>2</sup>) de locaux commerciaux, dont des commerces de détail et des restaurants. L'ensemble sert de noyau pour stimuler le renouvellement du centre-ville d'Edmonton.

La Ville d'Edmonton a demandé à la SIC de créer un nouveau quartier résidentiel pour revitaliser ce secteur du centre-ville. L'entreprise a relevé le défi en collaborant avec le secteur privé pour la construction du complexe d'appartements Ashby

d'Oliver Village. Ce complexe d'habitation a connu un succès tel qu'il a reçu le prix d'aménagement du centre-ville de la Edmonton Downtown Development Corporation.

Dans ses travaux d'aménagement des commerces de détail, la SIC a privilégié la qualité dans la conception, le choix des matériaux, la signalisation et l'éclairage, afin de mieux intégrer son projet au quartier environnant tout en offrant à la collectivité des installations haut de gamme. La SIC a choisi des locataires offrant des services originaux qui répondent aux besoins des résidents. Un de ces locataires, le restaurant Blue Iguana, a d'ailleurs déjà remporté deux prix Double Gold pour sa cuisine de qualité.

Le projet inclut un élément innovateur, le parc MacKenzie et Mann, d'une superficie d'un acre (0,4 hectare), qui commémore la première liaison ferroviaire ayant franchi la rivière Saskatchewan-Nord, à Edmonton. Résultat d'un partenariat entre la Ville d'Edmonton et la SIC, le parc est une aire de détente spéciale en milieu urbain pour tous les gens qui fréquentent le centre-ville.

Grâce à des partenariats avec la ville et des promoteurs du secteur privé, la SIC contribue à la croissance continue du centre-ville d'Edmonton. L'aménagement de la propriété a créé de nouvelles unités d'habitation et le regain de l'activité commerciale, tout en commémorant la riche histoire d'Edmonton.





« Notre collaboration avec les gens de la SIC a été positive et fructueuse. La SIC s'est montrée très résolue et capable de traiter avec tous les intervenants. »

**Anthony Marsman**

Président

Rembrandt Homes

les propriétés du succès

## ASSAINISSEMENT ENVIRONNEMENTAL

### Des solutions d'aménagement durables et sûres

LA SIC S'ENGAGE À CRÉER UN HÉRITAGE DURABLE DANS LES COLLECTIVITÉS, CE QUI INCLUT SOUVENT LE NETTOYAGE ENVIRONNEMENTAL ET LA REVITALISATION DES SITES.

#### La Caserne Wolseley

Collaborer avec le client pour optimiser les solutions d'assainissement



La Caserne Wolseley est une des nombreuses propriétés acquises par la SIC que l'on peut qualifier de difficile. Ce site du ministère de la Défense nationale (MDN) situé à London, en Ontario, a une histoire remarquable. Construite en 1886, la Caserne Wolseley a servi de camp d'entraînement des troupes canadiennes durant les deux guerres mondiales. En 1989, une partie d'environ 38 acres (15,4 hectares) de cette base toujours active a été désignée excédentaire, puis acquise par la SIC en 1998. L'unité de soutien de secteur (USS) London — Caserne Wolseley continue d'occuper une partie importante de la base, qui est exclue de cette opération.

Durant les préparatifs d'aménagement, les travailleurs qui retiraient des tuyaux de vapeur des lieux ont découvert des munitions enfouies dans

le secteur sud-ouest de la propriété. Pour corriger la situation, la SIC a entamé une opération de nettoyage inusitée, faisant appel à des spécialistes en munitions non explosées qui ont réalisé un balayage électromagnétique complet du terrain afin de localiser les métaux enfouis. Avec l'aide de spécialistes du MDN, on a ensuite procédé à l'enlèvement des munitions non explosées. Une fois l'opération terminée, la SIC a vendu la propriété en trois étapes : une parcelle de 13 acres (5,3 hectares) à une chaîne d'alimentation, une autre parcelle de 19 acres (7,7 hectares) à un promoteur résidentiel local et la dernière parcelle de 6 acres (2,4 hectares) à la Ville de London, qui projette d'agrandir le centre communautaire voisin.

L'aménagement résidentiel de la propriété a été précédé de travaux supplémentaires incluant l'excavation complète et le tamisage du site. Cette opération a permis au promoteur d'éliminer les métaux, de trier le ciment et de récupérer la terre arable. On a ainsi récupéré suffisamment de gravier pour les rues et une quantité abondante de terre

arable pour l'aménagement paysagiste du projet de lotissement de maisons en rangée.

La Ville de London a effectué des travaux semblables sur sa partie du site, qu'elle intègre actuellement à son secteur d'activités communautaires. De son côté, la chaîne alimentaire a également réutilisé les matériaux récupérables dans ses travaux de construction.

En mars 2003, à la fin des opérations, la volonté de la SIC d'apporter une solution innovante et collaboratrice a conduit à un projet rentable qui bénéficiera la collectivité locale pendant des années. Ces anciens terrains fédéraux sont maintenant intégrés aux quartiers voisins et présentent de multiples usages résidentiels, commerciaux et récréatifs.



L'équipe de la SIC en Ontario

# propriétés du succès

## Bayside

La compression des frais et l'aménagement responsable



Au centre-ville de Victoria, la SIC a démontré son savoir-faire en assainissement environnemental dans les travaux réalisés à l'ancienne cour de triage du secteur Selkirk Waterway. Le projet résidentiel Bayside illustre comment l'entreprise évite les frais superflus en choisissant des pratiques efficaces d'aménagement, de planification et de nettoyage.

La SIC a acheté la propriété du CN en 1995 et a commencé à travailler avec la Ville de Victoria et la collectivité locale afin d'obtenir un nouveau zonage pour cette parcelle riveraine de 11,7 acres (4,7 hectares) en vue d'y établir 400 résidences. On a constaté la présence de quantités minimales d'hydrocarbures et de contamination par les métaux résultant de l'utilisation précédente des lieux. Comme les normes environnementales de la province sont plus rigoureuses pour l'aménagement résidentiel que pour les routes, la SIC a décidé d'entreprendre

les travaux de nettoyage environnemental seulement après l'élaboration d'un plan détaillé du site.

En 2001, la SIC a vendu le terrain à un promoteur local choisi par appel d'offres. Lorsque le promoteur a finalisé son plan du site, l'équipe de conseillers locaux de la SIC a collaboré avec le ministère de l'Environnement provincial, le ministère fédéral des Pêches et Océans et la Ville de Victoria afin d'établir les directives d'assainissement environnemental du site. On a ainsi prévu un plan complet d'excavation, de mise en dépôt et de tamisage des sols contaminés. Les sols fortement contaminés ont été enlevés et les sols faiblement contaminés par de la poussière de charbon ont servi de remblai pour les futures artères du site.

Quant aux inquiétudes concernant l'écologie de la zone littorale voisine, la SIC a démontré que les anciennes activités ferroviaires n'avaient pas affecté la zone littorale, qui abrite en fait un écosystème marin florissant. Les deux secteurs d'écoulement des eaux de pluie découverts durant les travaux ont été nettoyés et restaurés à marée basse, afin d'en minimiser l'impact pour la faune marine.

Abordé en août 2001, le nettoyage de la propriété a pris fin trois mois plus tard et les derniers rapports ont été remis au ministère de l'Environnement provincial en novembre 2001. Un certificat de conformité a été émis en 2002 et la vente du terrain a été conclue par la suite.

La Ville de Victoria a remis des permis d'aménagement résidentiel au promoteur et la construction de ce projet achève; les premières unités seront terminées à l'été 2003. Ici encore, en facilitant la création d'un superbe nouveau quartier sur une ancienne friche industrielle, la SIC a contribué à la création d'habitations très en demande dans la collectivité.



Larry Morgan, gestionnaire de projet de la SIC à Bayside





« En appliquant plusieurs mesures, la SIC peut offrir à ses locataires du 277 Front le niveau de confort auquel ils s'attendent, tout en améliorant l'efficacité de l'immeuble. »

**Neal Bach, ing.**  
Energy Profiles Limited

les propriétés du **SUCCÈS**

## GESTION IMMOBILIÈRE

### Le client avant tout

L'ÉQUIPE DE GESTION IMMOBILIÈRE DE LA SIC S'ENGAGE À FOURNIR UN SERVICE EXCEPTIONNEL À SES LOCATAIRES GRÂCE À UN PROGRAMME D'ENTRETIEN QUI ASSURE L'EXPLOITATION EFFICIENTE DES SYSTÈMES, DES CARACTÉRISTIQUES ET DU MATÉRIEL DE L'IMMEUBLE. SELON LA SIC, LE MATÉRIEL BIEN ENTRETENU EST GAGE D'UN IMMEUBLE EFFICACE ET D'UN MILIEU DE TRAVAIL CONFORTABLE ET SÉCURITAIRE. EN PRIVILÉGIANT LE SERVICE À LA CLIENTÈLE, L'ENTREPRISE VEILLE À CE QUE TOUTES SES DÉCISIONS SOIENT PRISES EN FONCTION DES BESOINS DE SES CLIENTS.

### Le 277 Front, à Toronto

Des locataires commerciaux satisfaits



La SIC est le gestionnaire immobilier du 277 Front, un immeuble de 17 étages qui fait partie du Palais des congrès du Toronto métropolitain, un complexe d'une superficie de deux millions de pieds carrés (185 806 m<sup>2</sup>) au centre-ville de Toronto incluant un hôtel de luxe de 586 chambres et des salles de congrès totalisant un million de pieds carrés (92 903 m<sup>2</sup>), ainsi qu'un stationnement. Les locataires du 277 Front incluent CN, TPSGC, la Banque royale et Planet Hollywood.

En effectuant des inspections périodiques de contrôle de la qualité et des sondages de ses

locataires, la SIC surveille le rendement et peut rapidement dépister les domaines qui nécessitent des mesures correctives. L'entreprise vise la gestion immobilière efficace et atteint cet objectif à l'aide d'une planification soignée, du contrôle des frais, de l'entretien adéquat du matériel et des systèmes d'exploitation de l'immeuble, et de l'attention quotidienne aux besoins des locataires. L'installation de contrôle central de l'immeuble fonctionne vingt-quatre heures sur vingt-quatre pour répondre aux demandes d'entretien de près de mille personnes qui travaillent dans l'immeuble.

Au cours de l'exercice, la SIC a lancé plusieurs initiatives pour améliorer l'efficacité de l'exploitation et l'efficacité énergétique. Les travaux en question incluaient l'installation d'un nouveau système de surveillance des ascenseurs et des caméras de sécurité, l'achèvement du réaménagement de l'éclairage à l'aide de lampes T8 et de ballasts électroniques, et l'installation de moteurs à entraînement à vitesse

variable de divers ventilateurs et de pompes à eau réfrigérée. En mai 2002, la déréglementation du marché de l'électricité en Ontario a présenté de nouveaux défis en matière de gestion efficace des frais immobiliers. La SIC a alors déployé de nouveaux dispositifs de surveillance de la consommation d'énergie, pour trouver des possibilités de réduire la demande et les frais de consommation tout en tenant compte de la gestion du matériel et des priorités d'affaires.

En avril 2002, la Building Owners and Managers Association de Toronto a décerné un certificat d'excellence en gestion à l'immeuble du 277 Front, un prix qui salue la norme élevée de gestion immobilière réalisée par la SIC.



L'équipe du 277 Front de la SIC



*« En réutilisant les maisons de Griesbach pour reconstruire un quartier historique, la SIC a démontré sa créativité, sa sensibilité et son sens des affaires. Elle montre le chemin aux autres. »*

**Larry Benowski**

Chef du service d'urbanisme  
Ville d'Edmonton

# les propriétés du succès

## L'ancienne BFC Griesbach

Un nouveau quartier dynamique à Edmonton



Située sur l'ancienne BFC Griesbach, la propriété de la SIC occupe 620 acres (250 hectares) au nord d'Edmonton. Le MDN a acheté le terrain en 1951 pour installer une base militaire à Edmonton. Durant les années qui suivirent, on y construisit 757 logements militaires, dont des maisons en rangée ainsi que des maisons unifamiliales et jumelées. Le MDN a quitté la plupart des immeubles non résidentiels sur les lieux durant les années 1990, au fur et à mesure du transfert des opérations militaires à la nouvelle base de Namao.

Le transfert des terrains de Griesbach à la SIC a été approuvé en décembre 2001. Dans le cadre du processus de transfert, la SIC a conclu avec le MDN une entente d'utilisation rapide des lieux qui confiait à l'entreprise la gestion des logements militaires,

afin que la SIC puisse entreprendre des réparations longuement attendues. En échange, la SIC s'est engagée à mettre à perpétuité 550 des logements familiaux à la disposition des familles de militaires.

Depuis avril 2002, la SIC s'occupe de la location résidentielle aux militaires, de même que de la gestion et de l'entretien des secteurs résidentiels du site. Pour entreprendre l'aménagement de la propriété en 2002, la SIC a dû déménager les familles de militaires du sud-est au nord-est du site, opération réalisée avec succès en août 2002. La SIC a versé tous les frais de déménagement des familles en question et a rénové les nouveaux logements selon des normes établies à l'avance. En plus de respecter son engagement envers les familles de militaires, la SIC a aussi offert la location des logements militaires excédentaires au public. Dès mars 2003, elle avait loué plus de 100 logements à des civils. Par conséquent, pour la première fois depuis plusieurs années, on a enregistré une hausse du nombre d'élèves à l'école publique de Griesbach.

Le titre de propriété de Griesbach a été transféré à la SIC en février 2003. Dans le cadre du processus

de transfert, la SIC a loué par cession-bail trois immeubles au MDN, qui continue de les utiliser.

La gestion des logements militaires représente la première étape des activités de la SIC sur l'ancienne base militaire Griesbach. Lorsque le site aura été complètement réaménagé, la propriété formera un aménagement résidentiel de type mixte. Ce nouveau quartier sera caractérisé par des rues invitantes pour les piétons, des paysages de rues variés et attrayants, des arbres à maturité protégés, des logements militaires renouvelés, des matériaux recyclés comme le ciment et l'asphalte et la commémoration du passé militaire et communautaire des lieux.



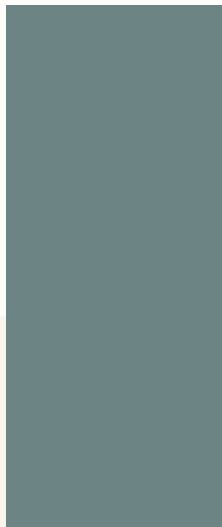
L'équipe de la SIC à Edmonton

A

À CYPRUS GREEN, AU PROJET DE CLC CALGARY, ON A CRÉÉ DE NOMBREUSES MAISONS POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE D'HABITATION ABORDABLE SOULIGNÉE PAR LE GOUVERNEMENT DU CANADA.

B

LE NOUVEL AMPHITHÉÂTRE DE L'ÉCOLE DR<sup>R</sup> OAKLEY, AU PROJET GARRISON WOODS DE LA SIC.



## BÂTIR LE SUCCÈS : réalisations de l'exercice

### Résultats financiers

Durant l'exercice 2002-2003, la SIC a obtenu les résultats suivants :

- un bénéfice net avant impôts de 6,7 millions de dollars de plus que prévu;
- des frais généraux et administratifs de 3,3 millions de dollars de moins que prévu;
- un produit brut des ventes de 8 % de plus que prévu.

### Acquisitions

- obtention des approbations requises du Conseil du Trésor, puis du titre de propriété auprès du ministère des Pêches et Océans (MPO) pour la propriété de 11 acres (4,4 hectares) du chemin Trafalgar, à Oakville, en Ontario;
- obtention du titre de propriété de l'ancienne BFC Griesbach du MDN, d'une superficie de 618 acres (250 hectares) à Edmonton, en Alberta; et
- obtention de l'approbation du Conseil du Trésor pour l'acquisition de la propriété de 133 acres (53,8 hectares) du MPO à Richmond, en Colombie-Britannique.

C

LES LOGEMENTS MILITAIRES ACTUELS SONT LA PIERRE ANGULAIRE DU RÉAMÉNAGEMENT DES TERRAINS DE L'ANCIENNE BFC GRIESBACH, À EDMONTON.

D

LE PARC MACKENZIE & MANN, UNE INITIATIVE DE LA SIC ET DE LA VILLE D'EDMONTON, REND HOMMAGE AUX PIONNIERS DE L'HISTOIRE FERROVIAIRE D'EDMONTON.



### Faits saillants de l'exploitation

La SIC est fière de son exploitation au cours de l'exercice et présente certaines des réalisations les plus remarquables dans les pages qui suivent :

- vente de l'immeuble à bureaux de 19 étages du [401 Burrard](#), un projet réalisé à Vancouver, en Colombie-Britannique;
- achèvement du projet [Cyprus Green](#), 65 unités d'habitation abordable à Calgary, en Alberta;
- construction d'un amphithéâtre de 15 000 \$ pour l'école Dr Oakley, à Calgary, en Alberta;
- proposition d'une entente de location entre le MDN et la SIC pour l'ancienne [BFC Griesbach](#), incluant la gestion par la SIC de la location de logements de plus de 400 familles de militaires à Edmonton, en Alberta;
- approbation du conseil municipal pour le plan directeur de quartier, le zonage du site, l'accord-cadre avec la ville et l'ébauche du plan de la première étape du site de 618 acres (250 hectares) de l'ancienne BFC Griesbach, à Edmonton, en Alberta;
- achèvement du parc Mackenzie & Mann, en partenariat avec la Ville d'Edmonton, en Alberta;
- achèvement du complexe d'habitation abordable du [650 Lawrence](#) (431 unités résidentielles) en collaboration avec Options for Homes, à Toronto, en Ontario;
- obtention de l'approbation du conseil municipal pour la viabilisation du site du chemin Albion, à Ottawa, en Ontario, et début des travaux;

E

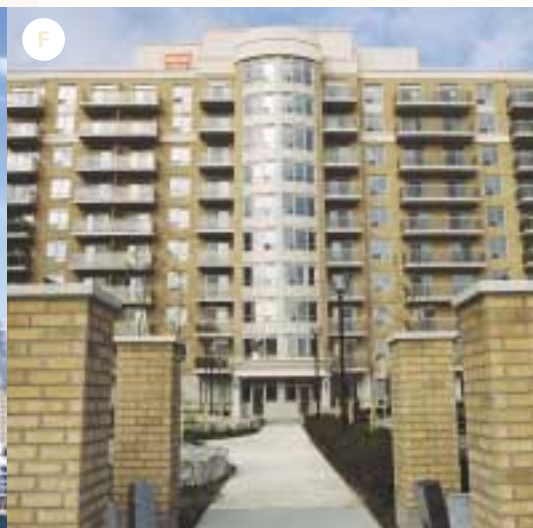
LA SIC EST PROPRIÉTAIRE DE LA TOUR CN, LA STRUCTURE AUTOPORTEUSE LA PLUS ÉLEVÉE AU MONDE.

F

PLUS DE 400 FAMILLES ONT PU ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ AU COMPLEXE DU 650 LAWRENCE, UN DES PROJETS D'HABITATION ABORDABLE LES PLUS NOVATEURS À TORONTO.

G

L'INSTITUT URBAIN DU CANADA A DÉCERNÉ À LA SIC DEUX PRIX BROWNIE, DONT UN « PRIX GÉNÉRAL DU MEILLEUR PROJET » POUR SES TRAVAUX SUR LES ANCIENS TERRAINS FERROVIAIRES DE MONCTON.



- mise en œuvre couronnée de succès de consultations en vue d'arriver à un consensus des intervenants sur l'aménagement futur du site de **Benny Farm**, à Montréal, au Québec;
- vente de la propriété de 54 acres (21,8 hectares) de Neufchâtel, à Québec; et
- réalisation d'une charrette de design pour la propriété de la gare Franklin, à Moncton, au Nouveau-Brunswick.

### Prix

La SIC a remporté les prix suivants au cours de l'exercice :

- première place pour le meilleur programme de formation en services aux visiteurs et pour le meilleur programme de sensibilisation à la sécurité pour la Tour CN, à TrizecHahn, à Toronto, en Ontario, parmi les prix Spirit of Excellence décernés par l'International Association of Amusement Parks and Attractions;
- certificat d'excellence immobilière pour l'immeuble du **277 Front**, à Toronto, en Ontario, décerné par la Building Owners and Managers Association;

- médaille d'architecture du gouverneur général décernée aux architectes Saia Barbarese et Laverdière, Giguère pour le nouveau complexe d'habitation de Benny Farm, à Montréal, au Québec; et
- prix général du meilleur projet et prix de la durabilité en construction communautaire, décernés au projet des anciens terrains ferroviaires de Moncton, au Nouveau-Brunswick, des prix Brownie de l'Institut urbain du Canada.

[www.franklinyard.ca](http://www.franklinyard.ca)

H

IAN STEWART, PRÉSIDENT DE LA BOMA, REMET LE CERTIFICAT D'EXCELLENCE EN IMMOBILIER À PAUL BURTON ET À ALISON PRITCHARD-KUNCIC DE LA SIC, POUR L'IMMEUBLE DU 277 FRONT, À TORONTO.

I

MARK MCCULLOUGH, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SIC POUR L'ALBERTA, DÉCRIT LES INNOVATIONS DU RÉAMÉNAGEMENT DE L'ANCIENNE BFC CALGARY À SON EXCELLENCE LA TRÈS HONORABLE ADRIENNE CLARKSON, GOUVERNEURE-GÉNÉRALE DU CANADA, ET À SON EXCELLENCE JOHN RALSTON SAUL.



### Autres réalisations

Les autres réalisations de la SIC durant l'exercice 2002–2003 incluent :

- l'amélioration des services aux clients grâce à une réorganisation interne majeure et à la mise en œuvre d'un plan d'action complet et dynamique;
- l'embauche d'un conseiller indépendant pour évaluer les pratiques de gouvernance de l'entreprise, révélant que ces pratiques sont judicieuses et, dans plusieurs cas, exemplaires; et
- le lancement du nouveau site Web de l'entreprise, [www.clc.ca](http://www.clc.ca).

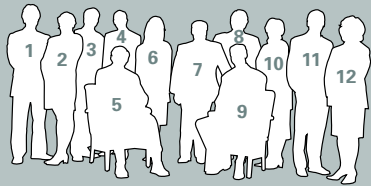
### Jusqu'ici, les activités de l'entreprise et les prévisions de vente de propriétés ont engendré les avantages suivants pour les collectivités locales et les contribuables canadiens :

- 3,3 milliards de dollars de stimulation d'investissement en aménagement;
- 26 400 années-personnes d'emploi direct de la construction;
- 35,7 millions de dollars d'investissement en assainissement environnemental;
- construction ou rénovation de 14 000 unités d'habitation; et
- 12 millions de pi<sup>2</sup> (4,9 millions de m<sup>2</sup>) de construction non résidentielle.



Conseil d'administration  
Parc Downsview Park Inc.

- |   |   |
|---|---|
| 1) <b>D. Birkenshaw</b>   | 7) <b>G. Matrondola</b>   |
| 2) <b>B. Steinhauer</b>   | 8) <b>T. Genco</b><br>(Vice-président<br>administratif représentant<br>la direction, Parc<br>Downsview Park Inc.) |
| 3) <b>T. Varone</b>   | 9) <b>D. Bell</b><br>(Président du conseil)   |
| 4) <b>R. Lewis</b>  | 10) <b>E. Dowdeswell</b>  |
| 5) <b>T. Symons</b>   | 11) <b>J. McCool</b>  |
| 6) <b>K. Milsom</b><br>(Présidente et première<br>dirigeante de la Société<br>immobilière du Canada<br>limitée) | 12) <b>R. Camarra</b>   |



PARC DOWNSVIEW PARK INC. (PDP) CONTINUE DE TRANSFORMER L'ANCIENNE BFC TORONTO POUR EN FAIRE LE PARC DOWNSVIEW. LE PARC EST UN ENDROIT ANIMÉ QUI ACCUEILLE UNE GRANDE VARIÉTÉ DE PROGRAMMES COMMUNAUTAIRES, DES COMMERCES ET DES ÉVÉNEMENTS SAISONNIERS QUI ATTIRENT DES CENTAINES DE MILLIERS DE CANADIENS ET DE CANADIENNES.

Durant l'exercice 2002-2003, le MDN a terminé le nettoyage des sols et la démolition de plusieurs immeubles militaires, une opération incluant la réutilisation et le recyclage d'une grande quantité de matériaux pour éviter d'envoyer les déchets à l'enfouissement. Une fois ces travaux terminés, la mise en œuvre du concept du parc, la Cité des arbres, doit débuter en 2003. Des pratiques écologiques durables comme la démolition accompagnée de recyclage continueront d'occuper une place importante dans l'installation de la Cité des arbres.

## Le parc Downsview : réaliser la vision

A

D'UNE SUPERFICIE DE 644 ACRES (260 HECTARES) ET SITUÉ AU CŒUR DE TORONTO, LE PARC DOWNSVIEW DEVIENT UN ESPACE DE VERDURE UNIQUE EN MILIEU URBAIN POUR LE PLAISIR DES GÉNÉRATIONS FUTURES.



PDP continue de multiplier les activités productives au parc Downsview. La location et les commerces jouent un rôle vital dans l'autofinancement du mandat du parc, qui inclut le parc même et 14 immeubles totalisant près de 1,7 million de pi<sup>2</sup> (163 000 m<sup>2</sup>) destinés à des bureaux, des commerces, de l'entreposage, des salons professionnels, des loisirs et des studios de cinéma. Parmi les locataires, on compte Downsview Park Studios, une des plus importantes entreprises de production de films au Canada et le Hangar, une installation où plus de 10 000 enfants jouent au soccer chaque semaine en automne et en hiver.

En juillet 2002, à l'occasion de la Journée mondiale de la jeunesse, le rassemblement de pèlerins catholiques à Toronto et au parc Downsview a attiré l'attention du monde entier. Cet événement est une des manifestations internationales les plus importantes de l'histoire du Canada. La pluie n'a pas affecté l'enthousiasme

**B**

BEAUCOUP D'ÉCOLIERS CÉLÈBRENT LE JOUR DE LA TERRE : EN 2002, ILS ONT PLANTÉ 2002 ARBRES, EN PLUS DE PARTICIPER À D'AUTRES ACTIVITÉS ÉCOLOGIQUES.

**C**

CHAQUE ANNÉE, LES ÉVÉNEMENTS SPÉCIAUX DU PARC ATTIRENT DES CENTAINES DE MILLIERS DE CANADIENS. LE PUBLIC EST VIVEMENT INTÉRESSÉ PAR LE FESTIVAL DU PRINTEMPS, LA FÊTE DU CANADA, LA FOIRE AUTOMNALE ET LA FANTAISIE HIVERNALE.

**D**

EN JUILLET, DES MILLIERS DE PÈLERINS CATHOLIQUES ONT ASSISTÉ À UNE VIGILE, PUIS À UNE MESSE PAPALE DURANT LA JOURNÉE MONDIALE DE LA JEUNESSE 2002.

**E**

PDP OFFRE PLUSIEURS PROGRAMMES AU PUBLIC SUR LE PARC ET LE CONCEPT DE LA CITÉ DES ARBRES. ICI, ON PRÉSENTE LA MAQUETTE DURANT LA JOURNÉE PORTES OUVERTES TORONTO.



des participants, qui ont assisté à une vigile et à une messe célébrée par le pape Jean-Paul II au parc Downsview.

À cette occasion, le parc a fait l'objet d'une couverture médiatique locale, nationale et internationale et des milliers de journalistes se sont installés au centre des médias. Cet événement a créé une véritable ville au parc Downsview, mettant en vedette le potentiel du parc à titre d'hôte de manifestations d'envergure.

En plus de la Journée mondiale de la jeunesse, PDP a respecté sa promesse de faire du parc un point d'attraction en toute saison, en accueillant divers événements spéciaux durant toute l'année. Le festival du printemps, la fête du Canada, la foire automnale et la fantaisie hivernale sont des manifestations qui attirent des foules et que le public attend avec impatience.

Les événements communautaires ont aussi connu beaucoup de succès. Pour célébrer le Jour de la Terre, on a planté 2002 arbres, en plus de participer à la Journée de l'environnement avec la Ville de Toronto. Cette année, 1 500 personnes ont visité les immeubles historiques du site durant la journée Portes ouvertes Toronto. Les autres événements incluaient le programme Kidsummer, la course Terry Fox et la fête du Souvenir pour les enfants. Les programmes pédagogiques continuent d'attirer des enfants de toutes origines culturelles, qui viennent célébrer la brillante mosaïque canadienne.

À mesure que PDP continue de renforcer les succès de l'exercice précédent, elle s'efforcera de répondre aux besoins d'un nombre grandissant de gens. Le parc est un véritable espace de verdure innovateur en milieu urbain, pour la joie des générations actuelles et à venir.



# Analyse par la direction de la situation financière et des résultats d'exploitation

*L'analyse par la direction suivante doit être lue de concert avec les états financiers consolidés du présent rapport annuel.*

26	Analyse par la direction de la situation financière et des résultats d'exploitation
33	Responsabilité de la direction pour la présentation de l'information financière
34	Rapport des vérificateurs
35	État consolidé des résultats et des bénéfices non répartis
36	Bilan consolidé
37	État consolidé des flux de trésorerie
38	Notes aux états financiers consolidés
47	Équipe de haute direction
48	Conseil d'administration
cia	Annuaire de l'entreprise

Les activités de la Société immobilière du Canada limitée (SICL) sont effectuées principalement par sa filiale en propriété exclusive, la Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC). En juillet 1998, Parc Downsview Park Inc. (PDP) a été constituée en filiale en propriété exclusive de la SICL, et dotée du mandat de créer un parc urbain autofinancé sur l'ancienne base des Forces canadiennes (BFC) Toronto. PDP n'a pas encore acquis la tenure à bail des terrains ou des immeubles.

## Tableau d'évaluation équilibrée

La SIC emploie un tableau d'évaluation équilibrée pour documenter, évaluer et présenter le rendement selon cinq résultats clés ciblés : Communauté/Héritage, Affaires/Finance, Ressources humaines, Intérêts municipaux/provinciaux et Actionnaire/Conseil d'administration. Chacun de ces résultats reflète les intérêts des principaux groupes d'intervenants. Les résultats clés ciblés englobent des intérêts financiers et non financiers, équilibrant ainsi les intérêts jugés importants par l'entreprise et par l'actionnaire. Un sommaire des cinq résultats clés ciblés du tableau d'évaluation se trouve au début du présent rapport.

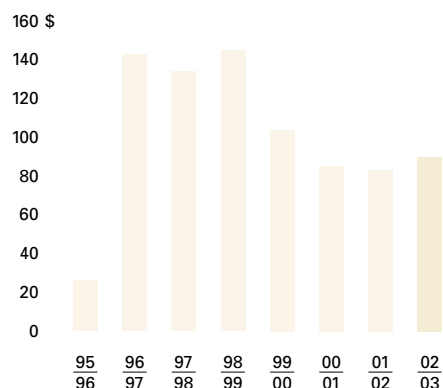
## Résultats d'exploitation

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2003 (exercice 03), la SICL a réalisé des produits de 117,4 millions de dollars (114,9 millions de dollars en 02), un bénéfice de 14,8 millions de dollars avant impôts (15,1 millions de dollars en 02) et a généré des liquidités de 41,2 millions de dollars (0,5 million de dollars en 02) avant distributions sous forme de remboursements d'effets à payer et de dividendes au gouvernement du Canada (le « gouvernement » ou « l'actionnaire ») et ses affiliés, par rapport à des prévisions de 141,7 millions de dollars de produits, de 7,5 millions de dollars de bénéfice avant impôts et de 2,3 millions de dollars de liquidités. La hausse de 7,3 millions de dollars du bénéfice par rapport aux prévisions résulte de la réduction du coût des ventes de la [BFC Calgary](#) et du [401 Burrard](#), à Vancouver, de même que de la compression des frais généraux et administratifs découlant de deux importantes réorganisations des services en vue de rehausser l'efficacité et l'efficience de l'exploitation. Les liquidités ont dépassé de 38,9 millions de dollars les prévisions budgétaires, surtout à cause de la réduction des immobilisations.

Le gain net tiré des ventes s'est élevé à 20,0 millions de dollars, une légère amélioration par rapport à l'exercice précédent. Les ventes de propriétés de l'exercice 03 ont totalisé 89,9 millions de dollars, par rapport à une

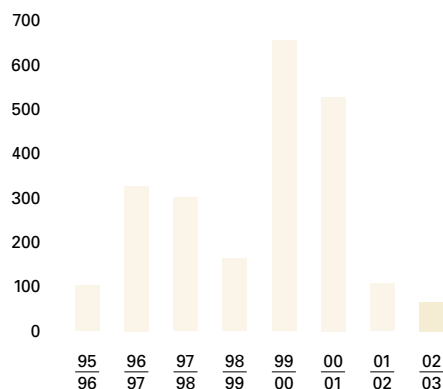
## VENTES ANNUELLES

(en millions de dollars)



## VENTES ANNUELLES

(en hectares)



moyenne annuelle de 110,3 millions de dollars pour la période allant de 1998 à 2002. La baisse du chiffre d'affaires reflète la pénurie de nouvelles propriétés transférées du gouvernement pour renouveler le portefeuille immobilier initial vendu par la SIC. Au cours des cinq derniers exercices, on a enregistré une baisse de 23 % du portefeuille immobilier.

La SICL est assujettie à l'impôt fédéral et à certains impôts provinciaux aux taux d'imposition s'appliquant aux sociétés. Pour l'exercice 03, la charge d'impôts de 1,9 million de dollars représente un taux d'imposition effectif de 13 % du bénéfice avant impôts. Ce taux est inférieur aux taux d'imposition fédéral et provinciaux combinés de 38 %, situation qui découle des avantages fiscaux de la tranche non imposable des gains en capital et du fait que le bénéfice de la société n'est pas imposable dans certaines provinces.

Pour PDP, les pertes d'exploitation du parc ont totalisé 1,3 million de dollars avant le financement public, par rapport à 1,9 million de dollars pour l'exercice 02. L'exploitation du parc a généré un produit de 12,8 millions de dollars par rapport à 8,9 millions de dollars pour l'exercice 02. Le produit de l'exercice 03 comprend une subvention de 3,2 millions de dollars de la Journée mondiale de la Jeunesse 2002. Le bénéfice après le financement public a atteint 0,1 million de dollars par rapport à une perte de 0,2 million de dollars pour l'exercice 02, amélioration résultant de la hausse du produit de location et de la Journée mondiale de la Jeunesse compensée par une baisse du

financement public et le début du paiement tenant lieu d'impôts (PTLIF).

Le propriétaire actuel des terrains, le ministère de la Défense nationale (MDN), a assuré une aide financière initiale pour l'exploitation de PDP, pour l'entretien du site. Durant l'exercice 03, cette aide financière a atteint 1,2 million de dollars, une baisse de 0,4 million de dollars par rapport à l'exercice 02. À mesure de l'évolution du transfert de la propriété du MDN à PDP se poursuit, cet appui continuera de baisser. PDP continue d'améliorer son bénéfice d'exploitation en multipliant les locataires de ses immeubles, en commençant à louer les terrains commerciaux et en démolissant certains immeubles de valeur sociale et économique limitée. PDP ne dispose pas actuellement de la tenure à bail à long terme des terrains; elle n'est donc pas en mesure d'aménager certains des terrains à usage commercial pour générer les produits nécessaires à la construction de la Phase 1 du parc. Cette situation devrait être résolue durant l'exercice 04.

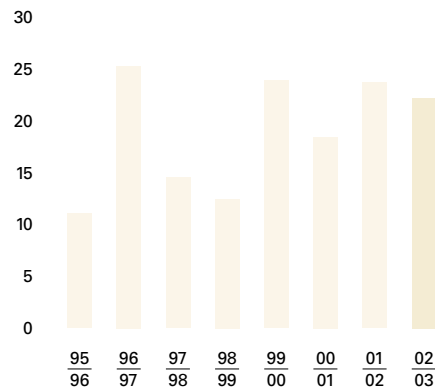
## Biens immobiliers

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

La SIC conservera son principal bien immobilier productif, la Tour nationale du Canada (la Tour CN) à Toronto. Les autres biens immobiliers de location incluent un centre commercial à Edmonton et des stationnements à Montréal et à Toronto. Comme un édifice à bureaux

## PRODUIT BRUT DES VENTES

(pourcentage)



situé à Montréal qui faisait partie des biens immobiliers de location l'an dernier est actuellement en rénovation, il est maintenant inclus dans les biens immobiliers en voie d'aménagement. Au 31 mars 2003, la SIC détenait six biens immobiliers de location d'une valeur comptable de 79,1 millions de dollars, par rapport à sept biens immobiliers d'une valeur comptable de 75,0 millions de dollars au 31 mars 2002. La SIC gère également deux autres projets, un complexe comprenant un édifice à bureaux et un hôtel à Toronto, et un complexe résidentiel à Montréal.

Cinq propriétés ont été ajoutées à la catégorie des biens immobiliers en voie d'aménagement, faisant passer le total à onze propriétés, qui totalisent environ 1 293 acres (523,3 hectares) et une valeur comptable de 82,4 millions de dollars, soit 21,7 millions de dollars de moins qu'au 31 mars 2002. Achèvement en 2003, l'immeuble du **401 Burrard** a été vendu durant cet exercice. Les sites en cours d'aménagement comprennent le **parc commercial Glenlyon** à Burnaby et l'ancienne BFC Chilliwack, en Colombie-Britannique; les anciennes BFC Calgary et Edmonton et le projet du centre commercial **Oliver Village** d'Edmonton en Alberta; des projets résidentiels à Toronto et à Ottawa, en Ontario; l'ancienne BFC Saint-Hubert et un édifice à bureaux en rénovation à Montréal, au Québec. À l'heure actuelle, la SIC trouve des locataires ou des acheteurs pour ses immeubles avant même d'en entreprendre la construction.

Les terrains détenus pour l'aménagement ou la vente englobent environ 32 biens immobiliers dans tout le Canada, d'une superficie totale de 2 102 acres

(850,6 hectares). La BFC Chilliwack et deux projets résidentiels d'Ottawa, des propriétés de cette catégorie l'an dernier, sont passées à la catégorie des biens immobiliers en voie d'aménagement. Au 31 mars 2003, la valeur comptable des terrains de cette catégorie atteignait 40,8 millions de dollars, soit 8,9 millions de dollars de moins que la valeur comptable de 49,7 millions de dollars au 31 mars 2002, reflétant l'appauvrissement du portefeuille de la SIC et le besoin de renouveler les stocks immobiliers.

Durant l'exercice 03, la SIC a affecté 29,8 millions de dollars à la construction, à la viabilisation, à l'assainissement environnemental et à d'autres frais relatifs aux divers biens immobiliers. La SIC a également acquis quatre propriétés du gouvernement, en contrepartie de liquidités et d'effets à payer d'une valeur totale de 9,7 millions de dollars, en plus d'acquérir deux terrains voisins et de racheter les intérêts d'un partenaire de coentreprise, moyennant la somme de 2,0 millions de dollars.

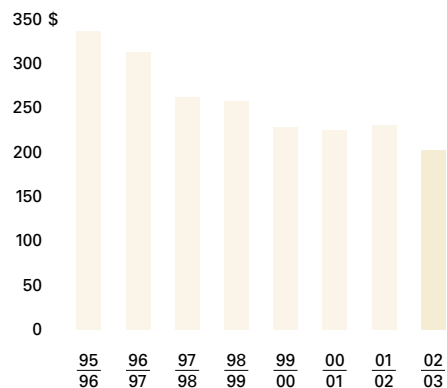
## Flux de trésorerie

Les liquidités découlant des activités d'exploitation de l'exercice 03 s'élèvent à 44,3 millions de dollars, une hausse de 58,5 millions de dollars par rapport aux 14,2 millions de dollars générés durant l'exercice 02. Cette hausse résulte surtout de deux facteurs, la réduction de 24,4 millions de dollars des dépenses en immobilisations et la hausse de 41,9 millions de dollars des coûts de ventes.

Les liquidités affectées aux activités de financement de l'exercice 03 totalisent 30,3 millions de dollars, somme correspondant principalement au remboursement de 25,5 millions de dollars d'effets à payer au gouvernement

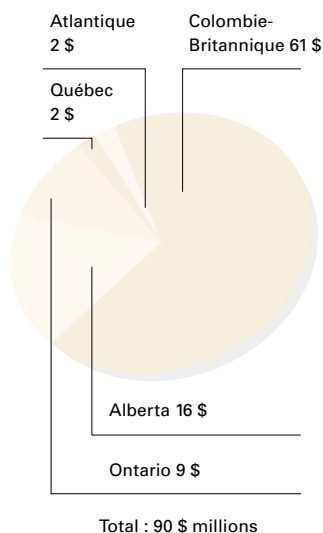
## PORTEFEUILLE IMMOBILIER

(en millions de dollars)



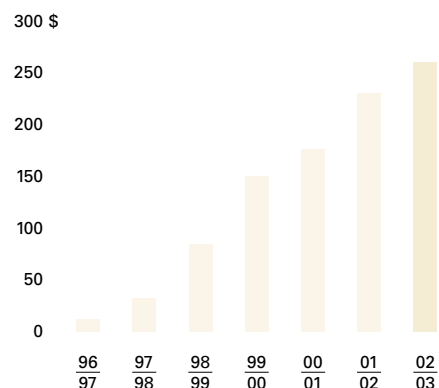
## VENTES DE PROPRIÉTÉS PAR RÉGION

(en millions de dollars)



## DISTRIBUTION CUMULATIVE DISPONIBLE POUR L'ACTIONNAIRE

(en millions de dollars)



et ses affiliés et à une distribution de 4,6 millions de dollars au gouvernement. Le remboursement d'effets à payer au gouvernement et à ses associés pour l'exercice 02 a totalisé 38,9 millions de dollars.

Les liquidités affectées aux activités d'investissement de l'exercice 03 s'élèvent à 2,9 millions de dollars et correspondent aux dépenses de PDP et aux frais de location.

En résumé, avant la distribution à l'actionnaire et le remboursement des effets à payer, les flux de trésorerie de la SICL pour l'exercice 03 se sont élevés à 41,2 millions de dollars, par rapport à 0,5 million de dollars pour l'exercice 02.

## Situation financière et liquidité

Au 31 mars 2003, la SICL détenait une encaisse et des investissements à court terme totalisant 58,7 millions de dollars. Elle disposait en outre d'une marge de crédit de 50 millions de dollars auprès d'une banque à charte canadienne, cette marge étant inutilisée si l'on exclut des lettres de crédit totalisant 11,7 millions de dollars.

Les effets à payer au gouvernement atteignaient 33,6 millions de dollars au 31 mars 2003. Ces effets à payer sont des obligations non garanties et sont remboursables à la première des dates suivantes : leur date d'échéance ou la date où les produits nets des ventes des actifs pour lesquels ils ont été émis sont disponibles. La SIC prévoit verser les produits des ventes avant la date d'échéance des effets à payer. Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2004, la SIC prévoit rembourser 16,6 millions de dollars d'effets à payer.

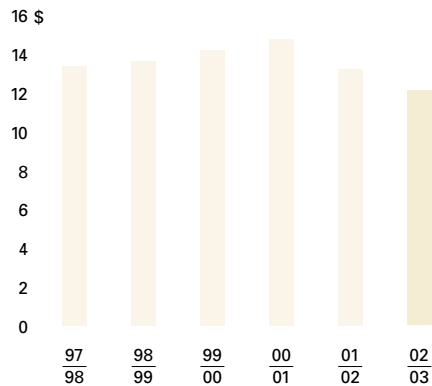
Durant l'exercice en cours, la SIC affectera environ 56,0 millions de dollars à ses biens immobiliers actuels et à de nouvelles propriétés pour les travaux de construction, de viabilité, d'assainissement environnemental et, en général, de préparation à la vente des terrains. Des dépenses majeures sont prévues au [parc commercial Glenlyon](#) de Burnaby, aux anciennes bases militaires de Chilliwack, [Calgary](#) et [Edmonton](#), au projet d'immeuble à bureaux de Montréal et au projet résidentiel du chemin Albion, à Ottawa.

Durant l'exercice se terminant le 31 mars 2004, PDP compte affecter environ 7,0 millions de dollars aux premiers travaux d'infrastructure nécessaires pour rentabiliser les terrains commerciaux du parc Downsview et pour lancer la première étape de l'aménagement du parc. Ces activités n'auront lieu cependant que lorsque PDP sera en mesure d'obtenir un financement adéquat résultant de la tenure à bail des terrains.

Compte tenu du niveau actuel de l'encaisse, des investissements à court terme et de la marge de crédit bancaire, la SIC estime être en mesure de financer tous les besoins en liquidités et les dépenses en immobilisations prévus pour l'exercice en cours. De plus, les ventes déjà conclues ou à conclure dans le cours normal des activités occasionneront des rentrées de fonds qui devraient permettre à l'entreprise de suffire à ses besoins et de procéder à une distribution à son actionnaire. Le dividende versé annuellement correspond au solde de trésorerie de fin de l'exercice, déduction faite des besoins en fonds de roulement des trois exercices suivants.

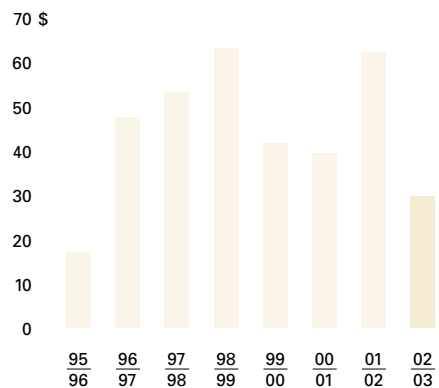
### FRAIS GÉNÉRAUX ET ADMINISTRATIFS

(en millions de dollars)



### DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS

(en millions de dollars)



### Risques et incertitudes

Grâce à sa filiale, la SIC, la société mère gère et cède des biens immobiliers stratégiques au nom du gouvernement, pour en réaliser la valeur optimale. Cette valeur optimale englobe la réalisation de la valeur financière, la stimulation économique et la contribution à la qualité de la vie dans les collectivités où la SIC exerce ses activités. La société mère et sa filiale ont rempli leur mandat durant l'exercice 03.

L'économie canadienne présente cependant certains indices de ralentissement, ce qui pourrait faire fléchir la demande pour les biens immobiliers commerciaux et résidentiels de la SIC.

Durant l'exercice 03, un comité de gestion des risques a été formé sous la direction du conseil d'administration afin de dégager et de quantifier les risques auxquels la SIC est confrontée. Un risque est défini comme tout élément susceptible d'affecter la capacité de la SIC d'atteindre ses objectifs d'affaires. Les risques sont définis et évalués selon leur fréquence et leur gravité. L'objectif consiste à les éliminer et, lorsque c'est impossible, à les gérer ou les atténuer et enfin, le cas échéant, à obtenir des garanties contre les risques.

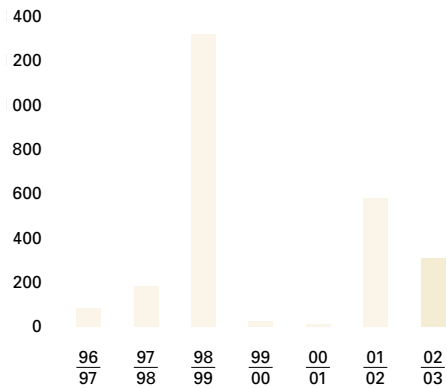
Un conseiller a été chargé de recueillir des renseignements au moyen d'entrevues, d'inspections des installations et d'examen des documents, puis de présenter ses conclusions au comité. Le conseiller a discuté avec le comité des risques d'exploitation de la SIC et des méthodes actuelles de gestion. Les risques ont ensuite été classés par priorité; puis, en commençant par les risques les plus graves, des recommandations ont été présentées en vue de les atténuer et de réévaluer le processus de façon

continue. Durant l'exercice 04, l'entreprise s'efforcera d'appliquer les recommandations en commençant par les risques les plus graves.

Au cours de l'exercice, des ministères et organismes gouvernementaux ont transféré des terrains d'une superficie de 756 acres (305,9 hectares) à la SIC. Au 31 mars 2003, la SIC disposait d'un portefeuille de terrains d'une superficie totalisant environ 3 402 acres (1 376,7 hectares). Pour l'exercice 04, la société a pour objectif d'obtenir l'approbation par le Secrétariat du Conseil du Trésor du transfert de huit propriétés. Le Secrétariat du Conseil du Trésor a approuvé de nouveaux transferts de terrains d'une superficie de 2 909 acres (1 177,2 hectares), dont le portefeuille de la Voie maritime du Saint-Laurent, non encore transféré, qui consiste en 143 propriétés totalisant 2 772 acres (1 121,8 hectares). La SIC est actuellement en pourparlers avec les ministères et organismes gouvernementaux au sujet du transfert de 1 386 acres (560,9 hectares) supplémentaires. Les approbations ou négociations de transferts portent sur des propriétés dont la majorité, soit 80 %, se trouvent dans la région de l'Est, où le portefeuille immobilier est particulièrement dégarni. En raison de l'envergure considérable de bon nombre des propriétés dont le transfert est à l'étude, soit de 200 à 500 acres (81 à 202 hectares), les travaux de planification, d'aménagement et de réintégration dans les collectivités locales s'échelonneront sur plusieurs années. Cette situation peut exposer la SIC à des fluctuations dans les marchés immobiliers locaux et peut affecter la demande, tout en exposant la SIC aux risques de fluctuations possibles des taux d'intérêt.

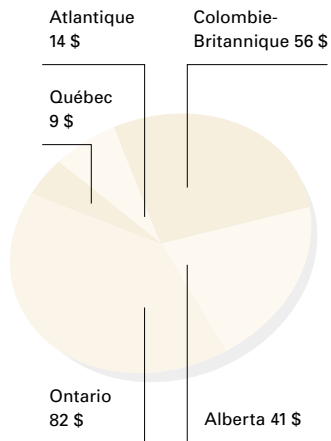
## TRANSFERTS IMMOBILIERS ANNUELS

(en hectares)



## VENTILATION DES PROPRIÉTÉS PAR RÉGION SELON LEUR VALEUR COMPTABLE

(en millions de dollars)



Valeur comptable totale : 202 \$ millions

Dans tout le Canada, mais surtout en Colombie-Britannique, les terrains de la SIC et les transferts possibles de nouveaux biens immobiliers du gouvernement sont liés aux revendications territoriales des Premières nations. Suite au transfert de la BFC Chilliwack, la Bande indienne de Soowahlie a déposé une demande d'injonction à la cour suprême de Colombie-Britannique pour bloquer le transfert. La cour a rendu sa décision en faveur de la SIC, annulant l'injonction et autorisant le transfert à la SIC.

La SIC dispose de directives et de procédures visant à faire évoluer les opérations commerciales sur ses biens immobiliers affectés par les revendications territoriales générales des Premières nations. La SIC continue de travailler avec divers ministères et organismes gouvernementaux afin d'établir un processus favorisant le transfert de certains biens immobiliers excédentaires à la société. Entre-temps, la SIC s'est efforcée de cultiver des relations étroites avec les Premières nations, auprès de chaque bande. Ce genre de relations pourrait mener à des initiatives mutuellement intéressantes pour l'aménagement de biens immobiliers, échappant ainsi aux restrictions des discussions globales de traités.

PDP a conclu une entente substantielle avec le MDN pour obtenir la tenure à bail et l'accès inconditionnel des [terrains du parc Downsview](#) prévus par le gouvernement du Canada. La nouvelle structure de gouvernance établie selon l'analyse de rentabilisation modifiée permettra à PDP de réaliser son mandat en réduisant considérablement les risques financiers auxquels sa structure actuelle l'expose. PDP tente donc de faire précéder l'obtention

du titre de propriété des terrains par la modification de son modèle de gouvernance.

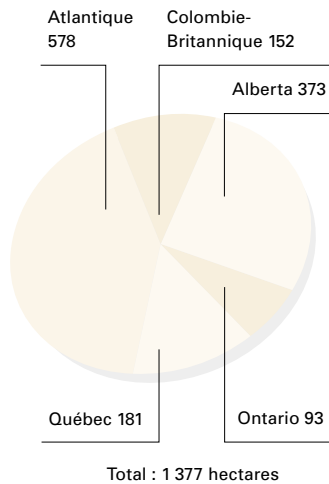
## Perspectives

L'an dernier, l'économie canadienne — la huitième plus importante au monde et l'une des plus robustes des pays développés — a enregistré une hausse de 3,4 % du PIB en dollars constants. Les dépenses à la consommation ont été la principale cause du regain de l'économie canadienne l'an dernier. Cette année, on prévoit un fléchissement de la demande contenue. Craignant l'inflation, la Banque du Canada continue de hausser les taux d'intérêts, provoquant l'augmentation des taux d'intérêt hypothécaire et la valeur du dollar canadien par rapport au dollar américain. Ces facteurs et les séquelles de l'épidémie de SRAS devraient provoquer un ralentissement de la croissance cette année.

Les États-Unis achètent 85 % de l'exportation canadienne. On prévoit une reprise de l'économie américaine cette année, reprise qui devrait accélérer l'année suivante, ce qui aidera les fabricants canadiens qui ont encaissé les répercussions de la baisse de la demande américaine. Si le dollar canadien continue de progresser par rapport au dollar américain, le secteur de la fabrication canadienne destinée à l'exportation continuera de faiblir, affectant plus particulièrement la production en Ontario, au Québec, au Manitoba et au Nouveau-Brunswick. L'industrie du pétrole et du gaz naturel en Alberta et à Terre-Neuve est toujours le secteur le plus positif de l'économie canadienne. On s'attend au ralentissement du taux de croissance de l'économie

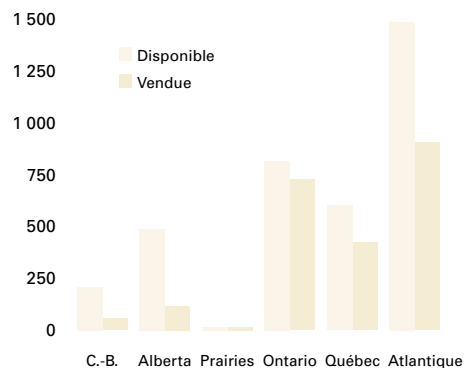
### VENTILATION DES PROPRIÉTÉS PAR RÉGION

(en hectares)



### SUPERFICIE DEPUIS LA REPRISE DES ACTIVITÉS

(en hectares)



canadienne, qui passera de 3,4 % l'an dernier à 2,8 % cette année.

Les marchés immobiliers continuent de varier à travers le Canada. Le marché de l'habitation reste robuste, tout en affichant une baisse par rapport à sa vigueur de l'an dernier. Le marché des logements de location et de l'habitation neuve ou de revente resteront vigoureux en Alberta, où le réaménagement par la SIC de l'ancienne [BFC Calgary](#) continue de provoquer le vif intérêt des acheteurs locaux et où la SIC entreprend également l'aménagement de la [BFC Griesbach](#), à Edmonton. La SIC a vendu ses biens immobiliers de location, sauf dans le cas de locaux loués à court terme sur les anciennes bases militaires qu'elle détient ou qu'elle gère. Les locaux des anciennes bases militaires génèrent une demande modeste mais soutenue dans tout le Canada, surtout de la part de l'industrie du cinéma, qui pourrait toutefois être affectée par la hausse continue du dollar canadien par rapport au dollar américain.

Les récentes ventes réalisées par la SIC continuent de démontrer que ses biens immobiliers sont en demande et qu'elle sait tirer profit de la diversité de son portefeuille immobilier, autant en matière d'emplacement, de valeur, de superficie que des utilisations actuelles ou potentielles.

Le transfert constant de nouveaux biens immobiliers permettra à la SIC de continuer de respecter son mandat initial, qui consiste à créer une valeur optimale pour le gouvernement, en réintégrant des biens immobiliers excédentaires dans les collectivités, tout en respectant

ses responsabilités financières et sociales. Dans la plupart des cas et surtout pour les anciennes bases militaires, les nouveaux transferts de biens immobiliers de l'État peuvent provoquer un épuisement initial des liquidités de la SIC. Avant leur réintégration à des utilisations dans la collectivité, la plupart des bases transférées du MDN nécessitent d'importantes dépenses pour les travaux de viabilité, d'infrastructure et d'assainissement. À mesure que la SIC entreprend l'aménagement de nouveaux biens immobiliers transférés par le gouvernement, les pressions sur les liquidités de la société s'intensifieront. La SICL continuera cependant de rembourser les effets à payer obligatoires au gouvernement ou aux sociétés d'État affiliées et continuera également de verser des dividendes au gouvernement, dans le cadre de ses distributions globales au gouvernement.

La filiale PDP ne peut réaliser son mandat que si elle obtient le titre de propriété des terrains du parc Downsview, une source de financement favorable et une structure de gouvernance l'autorisant à accepter des dons de bienfaisance. Une fois ces questions résolues et à l'aide d'un plan d'aménagement établi, PDP sera en mesure de franchir la première étape significative de la réalisation du parc Downsview.

La SIC a reçu l'autorisation de signer une convention d'achat-vente d'un élément d'actif d'environ 50 millions de dollars; cet achat est sujet à plusieurs conditions et notamment à l'approbation de l'actionnaire.

Par le biais de sa filiale, la SIC, la Société immobilière du Canada limitée prévoit un autre exercice d'exploitation productif.

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

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

*La direction maintient des systèmes de présentation de l'information financière et de gestion qui comprennent les contrôles appropriés de manière à fournir l'assurance raisonnable que les actifs de l'entreprise sont protégés, à faciliter l'établissement d'informations financières pertinentes, fiables et présentées en temps opportun, et à veiller à ce que les opérations soient effectuées conformément à la partie X de la Loi sur la gestion des finances publiques et ses règlements, à la Loi canadienne sur les sociétés par actions et aux statuts et règlements administratifs de l'entreprise.*

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

*Le conseil d'administration de la Société immobilière du Canada limitée est composé de sept administrateurs, dont aucun n'est un employé de l'entreprise. Le conseil d'administration est chargé d'examiner et d'approuver les états financiers et veille au rendement de la direction en matière de présentation de l'information financière. Un comité de vérification, nommé par le conseil d'administration de l'entreprise, a examiné ces états avec la direction et les vérificateurs et a présenté son rapport au conseil d'administration. Ce dernier a approuvé les états financiers.*

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

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

La présidente et première dirigeante,



Kathy Milsom

Le 16 mai 2003

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



Brian Evans



# Rapport des vérificateurs

*Au ministre des Transports*

*Nous avons vérifié le bilan consolidé de la Société immobilière du Canada limitée au 31 mars 2003 et les états financiers 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.*

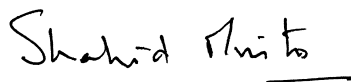
*Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification 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 2003 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. Conformément aux exigences de la Loi sur la gestion des finances publiques, nous déclarons qu'à notre avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.*

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

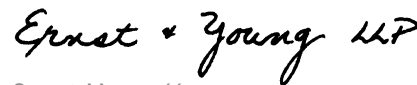
*Tel que stipulé à l'alinéa 132(2)(b) de la Loi sur la gestion des finances publiques, nous portons une autre question à l'attention du Parlement concernant Parc Downsview Park Inc., une filiale en propriété exclusive de la société. Depuis trois ans, les vérificateurs indépendants indiquent que le gouvernement du Canada n'avait pas demandé d'autorisation claire et explicite pour la création et la gestion d'un parc urbain par l'entremise de Parc Downsview Park Inc. Par conséquent, le Parlement n'a pas accordé son autorisation à cet égard ni autorisé le financement public pertinent. Tel qu'indiqué à la note 1 des états financiers consolidés, le Comité permanent des comptes publics a présenté son rapport à la Chambre le 3 décembre 2002 et le gouvernement du Canada a déposé sa réaction au rapport le 2 mai 2003.*

Pour la vérificatrice générale du Canada,



**Shahid Minto, CA**  
Vérificateur général adjoint

Ottawa, Canada  
Le 16 mai 2003



**Ernst & Young LLP**  
Comptables agréés

Toronto, Canada  
Le 16 mai 2003

# État consolidé des résultats et des bénéfices non répartis

POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS

En milliers de dollars	Note	2003	2002
<b>PRODUITS</b>			
Ventes		89 948 \$	83 267 \$
Location		20 870	21 195
Intérêts créditeurs et autres	11	6 596	10 442
		<b>117 414</b>	<b>114 904</b>
<b>CHARGES</b>			
Coûts des ventes		69 888	63 539
Provision pour assainissement environnemental		1 200	–
Provision pour dépréciation d'immobilisations		113	1 216
Frais d'exploitation de location		16 880	15 463
Frais généraux et administratifs		11 956	13 214
Autres		2 725	6 233
		<b>102 762</b>	<b>99 665</b>
<b>BÉNÉFICE AVANT EXPLOITATION DU PARC</b>		<b>14 652</b>	<b>15 239</b>
Perte d'exploitation du parc avant financement public	8	(1 258)	(1 928)
Financement public pour l'exploitation du parc	8	1 381	1 774
		<b>123</b>	<b>(154)</b>
<b>BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS</b>		<b>14 775</b>	<b>15 085</b>
Charge d'impôts futurs (économie)	9	1 116	903
Charge d'impôts exigibles	9	806	3 198
		<b>1 922</b>	<b>4 101</b>
<b>BÉNÉFICE NET</b>		<b>12 853</b>	<b>10 984</b>
Bénéfices non répartis, au début de l'exercice		67 946	72 462
Dividende		(4 600)	(15 500)
<b>BÉNÉFICES NON RÉPARTIS, À LA FIN DE L'EXERCICE</b>		<b>76 199 \$</b>	<b>67 946 \$</b>

VOIR LES NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS.

# Bilan consolidé

AU 31 MARS

En milliers de dollars	Note	2003	2002
<b>ACTIF</b>			
<b>Biens immobiliers</b>			
Biens immobiliers de location	3	79 110 \$	75 021 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement		82 400	104 148
Terrains destinés à l'aménagement ou à la vente		40 800	49 664
		<b>202 310</b>	228 833
<b>Autres actifs</b>			
Espèces et quasi-espèces	4	58 708	47 600
Débiteurs et autres	5	73 295	80 706
Aménagement paysager et autres améliorations du parc		7 572	7 940
		<b>139 575</b>	136 246
		<b>341 885 \$</b>	365 079 \$
<b>PASSIF ET AVOIR DE L'ACTIONNAIRE</b>			
<b>Passif</b>			
Effets à payer	6	33 593 \$	46 965 \$
Créditeurs et charges à payer	10	46 848	51 721
Loyers payés d'avance, dépôts et obligation découlant de la cession de créances de location		21 164	34 366
		<b>101 605</b>	133 052
<b>Avoir de l'actionnaire</b>			
Capital-actions	7	—	—
Surplus d'apport		145 081	145 081
Avoir découlant d'un effet à payer au gouvernement du Canada		19 000	19 000
Bénéfices non répartis		76 199	67 946
		<b>240 280</b>	232 027
		<b>341 885 \$</b>	365 079 \$
Engagements	10		

Au nom du conseil,



Marc Rochon



Kevin Garland

# État consolidé des flux de trésorerie

POUR L'EXERCICE TERMINÉ LE 31 MARS

En milliers de dollars	Note	2003	2002
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>			
Bénéfice net		12 853 \$	10 984 \$
Récupération des frais sur les ventes		64 014	22 095
Dépenses en immobilisations		(29 277)	(53 704)
Provision pour les pertes de créances		–	1 260
Provision pour dépréciation d'immobilisations		113	1 216
Amortissement		3 154	3 060
		<b>50 857</b>	<b>(15 089)</b>
Variation nette de l'actif et du passif d'exploitation hors caisse		<b>(6 551)</b>	<b>861</b>
<b>LIQUIDITÉS PROVENANT DES (AFFECTÉES AUX) ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>			
		<b>44 306</b>	<b>(14 228)</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			
Remboursement d'effets à payer		(25 534)	(38 886)
Dividende versé		(4 600)	(15 500)
Financement public pour le parc	12	1 229	1 623
Financement public utilisé pour l'exploitation du parc		(1 381)	(1 774)
		<b>(30 286)</b>	<b>(54 537)</b>
<b>LIQUIDITÉS AFFECTÉES AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			
Récupération des frais sur les ventes		–	20 844
Dépenses relatives au parc, aux immeubles et aux améliorations		(2 912)	(5 963)
		<b>(2 912)</b>	<b>14 881</b>
<b>LIQUIDITÉS PROVENANT DES (AFFECTÉES AUX) ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			
<b>AUGMENTATION (DIMINUTION) DES ESPÈCES ET DES QUASI-ESPÈCES</b>			
		<b>11 108</b>	<b>(53 884)</b>
Espèces et quasi-espèces au début de l'exercice		<b>47 600</b>	<b>101 484</b>
		<b>58 708 \$</b>	<b>47 600 \$</b>

Information complémentaire sur les flux de trésorerie (note 11)

VOIR LES NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS.

## Notes aux états financiers consolidés

### 1. POUVOIR ET ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

La Société immobilière du Canada limitée, une société d'État non mandataire appelée à l'origine la Société immobilière de travaux publics limitée, a été constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies* en 1956 et a été prorogée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. Elle est incluse comme société d'État mère dans la partie I de l'annexe III de la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

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

En juillet 1998, conformément à un décret, Parc Downsview Park Inc. (PDP), auparavant CLC Downsview Inc., a été constituée en filiale en propriété exclusive de la société. Le mandat de PDP, tel que précisé par le gouvernement du Canada, consiste à transformer l'ancienne base des Forces canadiennes à Toronto, en Ontario, en espace vert urbain exceptionnel qui sera détenu à perpétuité pour le plaisir des générations à venir.

Le gouvernement a approuvé en principe le transfert à PDP, sous forme de titre franc ou d'entente de location à long terme, de terrains totalisant environ 644 acres (260 hectares) sur l'ancienne base des Forces canadiennes Toronto, en Ontario. Le gouvernement a l'intention de consacrer environ 300 acres (121,4 hectares) de ces terrains à un parc destiné à des fins culturelles et de loisirs. Le reste des terrains sera réservé à des exploitations commerciales pour générer les fonds nécessaires à l'aménagement et à l'exploitation du parc.

Le gouvernement du Canada n'a pas demandé l'autorisation claire et explicite du Parlement pour la création et la gestion d'un parc urbain. Par conséquent, le Parlement n'a pas accordé son autorisation à cet égard, ni autorisé le financement public pertinent. À la suite d'audiences du Comité permanent des comptes publics le 9 avril 2002 et le 4 juin 2002, le Comité a remis un rapport à la Chambre le 3 décembre 2002, dans lequel il recommande que le Conseil privé obtienne l'approbation parlementaire afin de constituer Parc Downsview Park en société d'État mère et ce, avant le 31 mars 2003. Dans sa réponse du 2 mai 2003 à cette recommandation, le gouvernement a indiqué sa décision de rejeter les recommandations du Comité en précisant que « la responsabilité financière pour les sociétés d'État décrite dans la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* offre une méthode rigoureuse de veiller à la transparence et à la responsabilisation appropriées de PDP Inc., par le biais de la société mère ».

## 2. RÉSUMÉ DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

### a) Généralités

Les états financiers consolidés sont établis conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada. En ce qui a trait aux activités immobilières, les conventions comptables et les normes de présentation de l'information financière de la société sont également conformes, pour l'essentiel, aux recommandations de l'Institut Canadien des Compagnies Immobilières Publiques et Privées.

### b) Consolidation

La société détient trois filiales en propriété exclusive : SIC, PDP et une société inactive, 3148131 Canada limitée (3148131); les comptes de ces entreprises sont consolidés avec ceux de la société.

La société détient également une participation dans la Société du Vieux-Port de Montréal inc. (Société du Vieux-Port). La Société du Vieux-Port est exclue de la consolidation parce que la société mère ne dispose pas du pouvoir de déterminer ses politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques et parce que le gouvernement a demandé à la Société du Vieux-Port de lui présenter directement ses résultats, à titre de société d'État mère. La société mère ne détient aucun placement enregistré dans la Société du Vieux-Port. Au 31 mars 2002, dernière date pour laquelle des états financiers vérifiés sont disponibles, la Société du Vieux-Port avait un actif de 20,6 millions de dollars, un passif de 19,9 millions de dollars, un avoir de 0,07 million de dollars, des produits de 13,5 millions de dollars et un excédent des charges d'exploitation sur les produits de 9,7 millions de dollars pour l'exercice terminé à cette date.

### c) Constatation des produits

La société constate ses produits comme suit :

#### *i) Ventes*

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

#### *ii) Location*

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

### d) Biens immobiliers

i) Les biens immobiliers de location 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 « provision pour dépréciation d'immobilisations » de l'état des résultats.

ii) La société capitalise les intérêts de dettes spécifiques se rapportant à des biens immobiliers en voie d'aménagement et à des terrains destinés à l'aménagement ou à la vente. Durant l'exercice terminé le 31 mars 2003, l'intérêt capitalisé a totalisé 0,02 million de dollars (0,6 million de dollars en 2002).

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

#### e) Utilisations d'estimations

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

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

Les biens immobiliers de la société sont assujettis aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement. La société a engagé et s'attend à engager à l'avenir, des dépenses pour se conformer à ces lois et règlements. Lorsque les frais estimatifs peuvent être raisonnablement établis, la société tient compte de ces frais pour arriver à des estimations de la valeur de réalisation nette des biens immobiliers, en se fondant sur les estimations de ces frais par la direction. Toutefois, ces estimations sont sujettes à changement en fonction des ententes conclues avec les autorités réglementaires, des modifications aux lois et règlements, de l'utilisation ultime des biens immobiliers et de nouveaux renseignements, à mesure qu'ils sont disponibles.

#### f) Impôts sur les bénéfices

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

### 3. BIENS IMMOBILIERS DE LOCATION

Les biens immobiliers de location de la société comprennent la Tour CN et des parcs de stationnement.

En milliers de dollars	2003	2002
Terrains	11 261 \$	10 214 \$
Immeubles	88 178	82 799
	99 439	93 013
Amortissement cumulé	20 329	17 992
	79 110 \$	75 021 \$

### 4. ESPÈCES ET QUASI-ESPÈCES

En milliers de dollars	2003	2002
Encaisse	1 457 \$	347 \$
Quasi-espèces	56 500	45 000
Encaisse affectée	751	2 253
	58 708 \$	47 600 \$

Au 31 mars 2003, les quasi-espèces comprenaient les effets escomptés et les dépôts à terme dont l'échéance initiale s'étend de 25 à 91 jours.

Les espèces et les quasi-espèces incluent une encaisse affectée de 0,8 million de dollars qui correspond à une retenue de garantie pour le projet de construction de l'immeuble Nokia (2,3 millions de dollars en 2002).

### 5. DÉBITEURS ET AUTRES ACTIFS

Ce poste comprend les débiteurs et autres actifs suivants :

En milliers de dollars	2003	2002
Prêts hypothécaires et billets garantis	55 211 \$	58 979 \$
Cession de créances de location	5 987	6 179
Loyers et autres	12 097	15 548
	73 295 \$	80 706 \$



NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

a) Les prêts hypothécaires et les billets garantis à recevoir portent intérêt à un taux moyen pondéré de 5,79 % (5,88 % en 2002) et sont à recevoir comme suit :

En milliers de dollars

Exercices se terminant le 31 mars	2004	11 181 \$
	2005	9 702
	2006	6 476
	2007	3 520
	2008	3 802
Exercices ultérieurs		20 530
		55 211 \$

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

c) Les prêts hypothécaires qui dépassent 10 % du solde des débiteurs incluent City Place (52,2 %) et Malvern (17,0 %).

**6. EFFETS À PAYER**

Des effets à payer au gouvernement ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers (note 11). Ces effets à payer sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance ou aux dates de réalisation du produit net de la vente par la société des biens immobiliers pour lesquels les effets à payer ont été émis. L'intérêt couru est capitalisé aux biens immobiliers ou passé en charges, selon le cas, au taux moyen pondéré de 5,6 % (5,3 % en 2002).

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

En milliers de dollars

Exercices se terminant le 31 mars	2004	16 638 \$
	2005	6 467
	2006	6 902
	2007	6 412
	2008	5 268
Exercices ultérieurs		10 423
		52 110
Moins les intérêts théoriques		18 517
		33 593 \$

## 7. CAPITAL-ACTIONS

La société est autorisée à émettre trois actions qui ne peuvent être transférées qu'à une personne approuvée par le ministre des Transports (le ministre). Les trois actions autorisées ont été émises et sont détenues en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada et par le ministre. Ces trois actions n'ont qu'une valeur symbolique.

## 8. BÉNÉFICE D'EXPLOITATION DU PARC

Le bénéfice d'exploitation du parc de PDP est le suivant :

En milliers de dollars	2003	2002
Produits	12 804 \$	8 882 \$
Charges	14 062	10 810
	(1 258)	(1 928)
Financement public	1 381	1 774
Bénéfice (perte) avant impôts sur les bénéfices	123 \$	(154)\$

## 9. IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

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

En milliers de dollars	2003	2002
Taux d'imposition probable prévu par la loi	38 %	41 %
Charge d'impôts prévue	5 615 \$	6 185 \$
Augmentation (réduction) de la charge d'impôts résultant de :		
portion non imposable des gains en capital	(612)	(29)
bénéfice non imposable dans certaines provinces	(987)	(1 503)
impôt des grandes sociétés	461	496
autres	(2 555)	(1 048)
Charge d'impôts réelle	1 922 \$	4 101 \$

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (SUITE)

La Société a prévu un report de perte prospectif de 0,05 million de dollars autre qu'en capital à des fins fiscales, dont les avantages n'ont pas été constatés dans les présents états financiers. Ce report de perte prospectif prend fin en 2008.

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

En milliers de dollars	2003	2002
<b>Passif d'impôts futurs</b>		
Biens immobiliers productifs	(1 700)\$	(2 028)\$
Effets à payer	(1 172)	(1 795)
Immobilisations	(138)	(311)
Charges reportées	(41)	(61)
Réserves	(323)	–
	(3 374)	(4 195)
<b>Actif d'impôts futurs</b>		
Biens immobiliers en voie d'aménagement	394	1 795
Réserves	–	343
Économie tirée des pertes autres qu'en capital reportées	11	198
Financement reporté	318	351
Actif (passif) d'impôts futurs avant provision pour moins-value – montant net	(2 651)	(1 508)
Moins la provision pour moins-value	(150)	(177)
<b>Actif (passif) d'impôts futurs – montant net</b>	<b>(2 801)\$</b>	<b>(1 685)\$</b>

### 10. AUTRES PASSIFS ET ENGAGEMENTS

- La société a un engagement relatif à certains contrats en vertu duquel elle doit effectuer des paiements qu'on estime actuellement à 2,0 millions de dollars par année. Les contrats arrivent à échéance en 2083, date où la société est tenue de racheter la propriété, moyennant une somme nominale, sous réserve d'une résiliation anticipée en 2009 dans certaines circonstances. La valeur estimative de cette obligation, laquelle est fondée sur des hypothèses liées à des événements et à des conditions économiques futurs, est incluse dans les crédettes et les charges à payer.
- Les engagements en capital pour la viabilité et les autres frais d'aménagement au 31 mars 2003 totalisent 19,3 millions de dollars (15,3 millions de dollars en 2002).
- La SIC dispose d'une marge de crédit de 50 millions de dollars auprès de la Banque de Montréal. Cette marge de crédit sert actuellement à des lettres de crédit émises au 31 mars 2003 pour remplir certaines obligations totalisant 11,7 millions de dollars au 31 mars 2003 (15,4 millions de dollars en 2002).

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

## 11. ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE – RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Les acquisitions de biens immobiliers en contrepartie d'effets à payer d'un montant de 12,2 millions de dollars (11,3 millions de dollars en 2002) ont été exclues des activités de financement et d'investissement de l'état consolidé des flux de trésorerie.

La cession de biens immobiliers d'un montant de 5,9 millions de dollars (20,6 millions de dollars en 2002) en contrepartie de l'émission de prêts hypothécaires et de billets garantis par la société ou de la prise en charge de la dette par les acheteurs, a été exclue des activités de financement, d'investissement et d'exploitation qui figurent à l'état consolidé des flux de trésorerie.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2003, les intérêts perçus ont totalisé 2,9 millions de dollars (3,1 millions de dollars en 2002), les intérêts versés ont totalisé 0,6 million de dollars (1,4 million de dollars en 2002) et les impôts sur les bénéfices versés se sont élevés à 4,1 millions de dollars (5,7 millions de dollars en 2002).

## 12. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

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

En plus des opérations décrites précédemment, au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2003 :

- a) La société a acquis une participation dans des biens immobiliers de ministères et de sociétés d'État moyennant un prix d'achat total de 9,7 millions de dollars (14,9 millions de dollars en 2002). Ces biens immobiliers ont été acquis en contrepartie d'un paiement au comptant ou d'effets à payer (note 6).
- b) La SIC a versé un total de 0,6 million de dollars (1,4 million de dollars en 2002) à une société d'État.
- c) PDP a obtenu ou s'attend à obtenir un financement de la part d'un ministère du gouvernement de 1,2 million de dollars (1,6 million de dollars en 2002) et des produits de location de 1,4 million de dollars (1,5 million de dollars en 2002).
- d) La SIC a reçu des honoraires de gestion de 0,2 million de dollars d'une société d'État (0,2 million de dollars en 2002). PDP a reçu des honoraires de gestion de 0,2 million de dollars (0,2 million de dollars en 2002) d'un ministère du gouvernement.
- e) La société détient une créance de 0,05 million de dollars d'un organisme et d'un ministère fédéraux en remboursement de frais (0,04 million de dollars en 2002).
- f) La société reçoit gratuitement des services de vérification du Bureau du vérificateur général du Canada.

### 13. INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

### 14. BENNY FARM

La société aménage ce bien immobilier au nom de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), dans le cadre d'une entente permettant à cette dernière de partager les bénéfices à l'avenir, si les flux de trésorerie générés excèdent les passifs sans recours actuels du projet. La société ne prévoit pas la réalisation de flux de trésorerie positifs à l'avenir et n'a inscrit aucune activité dans ses comptes. Réciproquement, la société n'est pas obligée de transférer ou d'utiliser ses propres actifs pour régler des obligations découlant du projet.

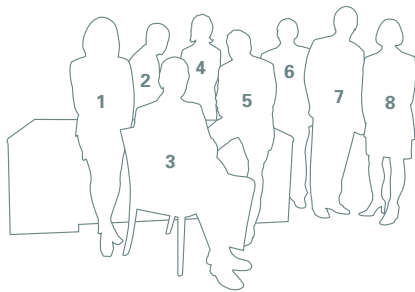
### 15. ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR

Suite à la clôture de l'exercice, la société a obtenu l'autorisation du conseil d'administration de signer une convention d'achat-vente d'un élément d'actif d'un montant d'environ 50 millions de dollars. Cet achat est sujet à certaines conditions, y compris l'approbation de l'actionnaire.

### 16. CHIFFRES CORRESPONDANTS

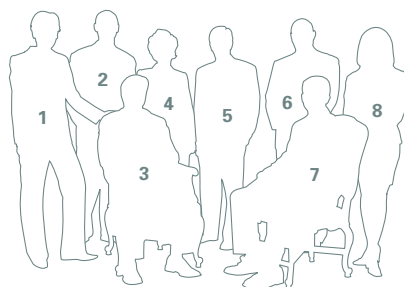
Certains des chiffres correspondants de l'exercice précédent ont été reclassés conformément à la présentation adoptée pour l'exercice faisant l'objet du présent rapport.

# Équipe de haute direction



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

# Conseil d'administration



- 1) **Kevin Garland** <sup>(1,2)\*†‡</sup>  
Cadre en immobilier, Toronto, Ontario
- 2) **Robert J. Metcalfe** <sup>(1,2)\*†‡</sup>  
Avocat, homme d'affaires, Toronto, Ontario
- 3) **Marco Veilleux** <sup>(1,2)\*†</sup>  
Avocat, Montréal, Québec

- 4) **Stephanie Felesky** <sup>(1,2)\*†‡</sup>  
Administratrice d'entreprise, Calgary, Alberta
- 5) **Charles J. Connaghan** <sup>(1,2)‡</sup>  
Conseiller en gestion, Vancouver, Colombie-Britannique
- 6) **Marc Rochon** <sup>(1,2)‡</sup>  
Président du conseil, Ottawa, Ontario
- 7) **Philip J. Star, c.r.** <sup>(1,2)†‡</sup>  
Avocat, Yarmouth, Nouvelle-Écosse

- 8) **Kathy Milsom** <sup>(2)</sup>  
(Comités de vérification, ressources humaines et gouvernance de la SIC)  
Présidente et première dirigeante, Toronto, Ontario

(1) Société immobilière du Canada limitée  
 (2) Société immobilière du Canada CLC limitée  
 \* Membre du comité de vérification  
 † Membre du comité des ressources humaines  
 ‡ Membre du comité de gouvernance

# Annuaire de l'entreprise

## SIÈGE SOCIAL

### Toronto

200, rue King Ouest  
Bureau 1500  
Toronto (Ontario)  
M5H 3T4  
Tél. : 416 952 6100  
Télééc. : 416 952 6200  
Internet : [www.clc.ca](http://www.clc.ca)  
Courriel : [clc@clc.ca](mailto:clc@clc.ca)

## BUREAUX RÉGIONAUX

### Chilliwack

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

### Vancouver

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

### Kelowna

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

### Edmonton

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

### Calgary

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

### Winnipeg

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

### Ottawa (Rockcliffe)

Édifice 164  
Pavillon ouest  
Ottawa (Ontario)  
K1A 0K4  
Tél. : 613 998 7777  
Télééc. : 613 998 8932

### Ottawa

350, rue Albert  
Bureau 1800  
Ottawa (Ontario)  
K1R 1A4  
Tél. : 613 946 7558  
Télééc. : 613 946 7779

### Montréal

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

### Halifax

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

### Moncton

C.P. 6011  
770, rue Main – 10<sup>e</sup> étage  
Moncton (Nouveau-Brunswick)  
E1C 1E7  
Tél. : 506 854 5263  
Télééc. : 506 862 2455

### Charlottetown

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





**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE**  
**CANADA LANDS COMPANY LIMITED**

Innovation • Valeur • Héritage    Innovation • Value • Legacy

[www.clc.ca](http://www.clc.ca)

THIS ANNUAL REPORT IS AVAILABLE IN ENGLISH.



Imprimé sur papier pré et post consommation.