



RAPPORT ANNUEL 2010-2011



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE
CANADA LANDS COMPANY LIMITED

Table des matières

- 1 Lettre au Ministre
- 2 Message du président du conseil
- 3 Conseil d'administration
- 4 Message du président-directeur général
- 5 Mission, vision, valeurs
- 6 Gouvernance de la société
- 8 Gestion des risques d'entreprise et contrôles internes
- 9 Tableau de bord
- 17 Pleasantville
- 18 Les Bassins du Nouveau Havre
- 19 Terrains au pied de la Tour CN
- 20 Currie Barracks
- 21 Brandt's Creek
- 22 Tour CN
- 24 Faits saillants de l'exercice
- 26 Équipe de direction

Information financière

- 28 Rapport de gestion
- 40 Responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière
- 41 Déclaration
- 42 Rapport de l'auditeur indépendant
- 43 États financiers consolidés
- 47 Notes aux états financiers consolidés
- 58 Répertoire de l'entreprise

Qui nous sommes

La Société immobilière du Canada limitée (SICL) est une société d'État fédérale autonome et autofinancée qui présente ses résultats au Parlement du Canada par l'entremise de l'honorable Rona Ambrose, ministre des Travaux publics et Services gouvernementaux.

Assujettie à la Loi canadienne sur les sociétés par actions et incluse dans la partie I de l'annexe III de la Loi sur la gestion des finances publiques à titre de société d'État mandataire de Sa Majesté, la SICL compte une filiale active en propriété exclusive :

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

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

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

Nos activités

La SICL optimise la valeur financière et communautaire de biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement du Canada n'a plus besoin pour ses programmes. Par l'entremise de sa filiale, la SIC, la Société achète des biens immobiliers à leur juste valeur marchande, les détient et les gère, ou les améliore et les vend afin d'en tirer le meilleur bénéfice possible, tant pour les collectivités locales que pour son unique actionnaire, le gouvernement du Canada. Depuis 1995, la SICL a versé à son unique actionnaire 392,8 millions de dollars sous forme de dividendes, d'achats comptant et de remboursements d'effets à payer.

Notre raison d'être

La Société oriente ses activités dans le but de réaménager ou de gérer les biens immobiliers du gouvernement en visant leur usage optimal, afin de les réintégrer de façon harmonieuse dans les collectivités locales pour répondre aux besoins des Canadiennes et des Canadiens.

Grands projets de la SIC



Lettre à la Ministre

L'honorable Rona Ambrose,
Ministre des Travaux publics et Services gouvernementaux
Ottawa, Ontario, Canada

Madame la Ministre,

Comme lors des exercices précédents, les activités de la Société continuent de viser deux objectifs, soit l'excellence en exploitation et la gestion financière prudente. Les résultats ci-joints et les faits saillants des projets démontrent que la Société a connu un exercice 2010-2011 couronné de succès.

Tel que précisé dans son mandat, la SICL s'est efforcée, par l'intermédiaire de sa filiale, la SIC, d'optimiser la valeur financière et communautaire de biens immobiliers stratégiques dont le gouvernement du Canada n'a plus besoin pour ses programmes. Comme vous le constaterez en parcourant la description des projets dans le présent rapport annuel, la Société exerce ses activités dans toutes les régions du Canada afin de redonner un usage productif à des biens immobiliers stratégiques excédentaires du gouvernement.

En 2010-2011, la SICL a fait des progrès considérables dans plusieurs de ses projets en cours. Je suis particulièrement heureux de vous signaler les rapides progrès de l'initiative du Nouveau Havre de Montréal. Comme vous le savez, le gouvernement fédéral a nommé la SICL pour agir à titre de promoteur en chef de cinq biens immobiliers fédéraux dans le secteur du havre. Dans ce projet de réaménagement de grande envergure, la Société est fière de contribuer à la revitalisation de ces propriétés et, par la même occasion, à l'amélioration de la qualité de vie de tous les Montréalais.

Durant l'exercice en cours, l'objectif de la SIC consiste à préserver son solide bilan de réussites en dégageant de nouvelles possibilités d'innover et de surmonter de nouveaux défis. Depuis ses débuts, la Société a collaboré étroitement avec ses intervenants et a l'intention de poursuivre cette tradition en 2011-2012. La Société compte protéger sa réputation d'excellence dans l'aliénation ordonnée et la gestion de certains biens immobiliers stratégiques, et compte aussi conserver la confiance qu'elle s'est méritée, qui lui servira de base solide pour sa croissance.

Au nom de la SICL et de la SIC, sa filiale immobilière, je tiens à vous souhaiter la bienvenue, alors que vous découvrez la SICL. Peu importe ce que l'avenir lui réserve, la SICL continuera de remplir son mandat d'aider le gouvernement du Canada d'optimiser la valeur financière et communautaire tirée de biens immobiliers improductifs et souvent difficiles à réaménager, dont le gouvernement n'a plus besoin pour ses programmes. De plus, la SICL réalisera son mandat en adoptant un robuste régime de gouvernance, en visant constamment l'amélioration, et en observant les normes rigoureuses qui sont la pierre angulaire de sa culture d'entreprise.



Grant B. Walsh

Président du conseil
Société immobilière du Canada limitée
Société immobilière du Canada CLC limitée

Message du président du conseil

Une confiance à protéger



Cela a été un honneur et un privilège pour moi d'être nommé président du conseil de la Société immobilière du Canada limitée (SICL) en juin 2010. Depuis cette date, j'ai étroitement travaillé avec le conseil d'administration et la haute direction, et j'ai été très impressionné par la ferme volonté de l'organisme d'optimiser la valeur financière et communautaire de biens immobiliers dont le gouvernement du Canada n'a plus besoin.

L'impressionnant dossier de réussites de la Société est éloquent. Depuis ses débuts en 1995, la Société a distribué au gouvernement un total de 392,8 millions de dollars sous forme de dividendes, d'achats comptant et de remboursements d'effets à payer pour des biens immobiliers. Cette somme s'ajoute aux 7,1 milliards de dollars d'investissement en développement stimulé par la Société dans tous ses projets d'aménagement terminés et en cours.

La SICL verse des contributions financières à son actionnaire dans cinq principaux domaines. Ceux-ci incluent l'achat de biens excédentaires à leur valeur marchande; l'élimination des coûts de détention du gouvernement; le paiement d'impôts fonciers sur des biens achetés; la stimulation économique et le développement immobilier; et le versement de dividendes à l'actionnaire. Je suis fier de travailler avec une équipe formidable, qui a réussi à obtenir de tels résultats.

Même si la composition du conseil de la SICL a changé au fil des ans, une chose est demeurée constante et inébranlable – la volonté des

membres du conseil de veiller à l'excellence en gouvernance d'entreprise. Le conseil conserve cette volonté de faire du bon travail et de concentrer ses efforts sur des activités de gouvernance appropriées.

Tel que décrit dans la section sur la gouvernance du présent rapport annuel, page 6, nous avons fait beaucoup de progrès dans ce domaine en 2010-2011, incluant la division, à l'ordre du jour du conseil, des points convenus et des points de décision à l'étude, la restructuration de la composition des comités, la création du comité plénier, la nomination d'un vice-président au comité de gouvernance, la création d'un comité spécial des affaires juridiques et la mise en œuvre de questionnaires d'évaluation des réunions du conseil qui sont remplis à la fin de chaque réunion. Ce processus d'évaluation des réunions est une étape de la démarche plus étoffée d'évaluation du conseil.

Le conseil d'administration reconnaît que ses responsabilités comprennent notamment les suivantes :

- recruter, conserver, évaluer et rémunérer le président-directeur général;
- approuver l'orientation stratégique;
- assurer une surveillance opérationnelle de haut niveau; et
- exécuter la fonction de vérification, qui mesure non seulement la responsabilité comptable, mais évalue également les risques.

L'exercice a été une période d'introspection pour notre organisme, et le conseil a dirigé une démarche efficace afin de définir une orientation stratégique renouvelée.

Le conseil d'administration et la haute direction ont participé à cette initiative, qui a produit les nouveaux énoncés de vision,

mission et valeurs, de même que les quatre piliers stratégiques (énoncés d'orientation stratégiques) présentés à la page 5 du présent rapport annuel.

Dans le cadre de cette orientation stratégique renouvelée, le conseil a décidé qu'il était temps de réaliser une évaluation organisationnelle stratégique de la Société, comme l'exige une gouvernance judicieuse de temps à autre. En évaluant la structure organisationnelle de la SICL et son efficacité opérationnelle, cette analyse permettra à la Société de se positionner de façon appropriée pour faire face aux défis que lui réserve l'avenir. Par le biais de cette introspection opérationnelle, nous pourrions répondre à la question : « Disposons-nous des bons effectifs, qui font du bon travail au bon moment, au bon endroit et à un coût qui répond aux besoins de notre actionnaire? »

Je suis fier de faire partie de la SICL et d'avoir l'honneur et la possibilité de servir son actionnaire, le gouvernement du Canada, dans cet important mandat. Tous les membres du conseil ont la ferme volonté d'améliorer la valeur, grâce à nos efforts au nom de l'actionnaire.

En parcourant le présent rapport annuel, vous découvrirez de nombreuses réalisations importantes, tant sur le plan financier que non financier. Ces réussites incluent des initiatives de rapprochement avec les collectivités et des contributions d'envergure à la commémoration du patrimoine. Des renseignements plus détaillés sur la Société immobilière du Canada limitée et ses projets sont disponibles à www.clcl.ca.

Grant B. Walsh

Président du conseil
Société immobilière du Canada limitée
Société immobilière du Canada CLC limitée

Conseil d'administration



De gauche à droite : Lloyd Fogler, Clint Hames, Grant Walsh, Louise Pelletier, Mark Laroche, Michael Evans, Wayne MacIntosh, Alana McPhee

Grant B. Walsh, MBA, C.Dir, est un président du conseil/ administrateur/ PDG qui a plus de 30 ans d'expérience dans diverses industries aux États-Unis et au Canada.

En plus de siéger à titre de président du conseil à la Société immobilière du Canada limitée et à la Société immobilière du Canada CLC limitée, M. Walsh est président de Walsh Delta Group Inc., société d'experts-conseils spécialisée dans la gouvernance, la stratégie, l'amélioration du rendement et le mode alternatif de règlement de litiges. Il est également président du conseil de Medifocus Inc. et administrateur de la Cleveland Clinic Canada et de la YinFu Gold Corporation.

M. Walsh a été PDG de diverses sociétés de soins de santé et de services en Amérique du Nord, et a été cadre résident /professeur auxiliaire de la DeGroot School of Business de l'Université McMaster.

Grant Walsh est titulaire d'une maîtrise en administration des affaires (finances) de l'Université Southern Illinois et du titre de Chartered Director de l'Université McMaster et du Conference Board du Canada. M. Walsh est membre de l'Institut des administrateurs de sociétés, de l'Institut d'Arbitrage et de Médiation du Canada, et de l'ADR Institute of Ontario.

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

Lloyd S.D. Fogler, QC, LLB, BCom, est associé principal de Fogler, Rubinoff s.r.l., à Toronto. Ancien président du conseil de l'hôpital Mount Sinai et de la fondation de l'hôpital Mount Sinai, M. Fogler est membre du conseil et dirigeant honoraire de ces deux organismes. Il est également ancien membre du conseil d'administration et membre honoraire du conseil du Musée royal de l'Ontario.

Clint Hames est président de Hames & Associates Consulting Ltd., et vice-président et PDG de Pacific Developmental Pathways Ltd, deux sociétés fondées en 1993. De 1975 à 1993, il a été directeur des services d'emploi et professionnels à la Chilliwack Society for Community Living. En 1990, il a été élu conseiller municipal, puis a été maire de Chilliwack, en Colombie-Britannique, de 1999 à 2008. En 2003, M. Hames s'est vu décerner la Médaille du jubilé de la Reine Elizabeth II pour services communautaires.

Mark B. Laroche est le président-directeur général. Il est titulaire d'une MBA de l'Université Concordia, de même que d'un baccalauréat en génie civil du Collège militaire royal du Canada, et du titre de Chartered Director du Directors College. Auparavant directeur général de la Ville de Gatineau, au Québec, M. Laroche a occupé des postes supérieurs au sein d'autres municipalités canadiennes, et siège actuellement à deux conseils d'administration d'organismes sans but lucratif.

Wayne MacIntosh, CA, est un cadre qui travaille dans l'industrie de l'énergie en Nouvelle-Écosse. Il a été associé pendant plus de 20 ans à Grant Thornton s.r.l., où il était responsable de la gestion financière et des services de conseils dans l'Est de la Nouvelle-Écosse pour diverses entreprises et clients gouvernementaux.

Alana McPhee, B.Comm., LL.B., est vice-présidente directrice chez Macquarie Group Limited, entreprise mondiale de services bancaires et financiers, de conseils, d'investissements et de gestion de fonds. M^{me} McPhee était auparavant associée spécialisée en droit des sociétés et des valeurs mobilières chez Davies Ward. Elle a été administratrice et secrétaire de l'association Women in Capital Markets et a auparavant siégé au conseil d'administration du Toronto International Dance Festival. M^{me} McPhee est titulaire d'un baccalauréat en droit de l'Université Dalhousie et d'un baccalauréat en commerce, marketing et finances de l'Université St. Mary's.

Louise N. Pelletier, BA, LL.B, LL.M, est vice-présidente, Affaires juridiques, de la SITQ. Elle dirige l'équipe juridique affectée au portefeuille résidentiel, hôtelier et fonds d'investissement de cette société. La SITQ est une filiale de la Caisse de Dépôt et de Placement du Québec, qui détient des biens immobiliers au Canada, aux États-Unis, en Europe et en Inde. M^{me} Pelletier est membre du Barreau du Québec et du Barreau du Nouveau-Brunswick. Elle a été conférencière invitée lors de plusieurs colloques immobiliers et œuvre également dans la collectivité.

Message du président-directeur général

Une année marquée par la réussite et de nouvelles orientations



Toutes les sociétés – y compris les sociétés d'État – ont dû repenser leur mode de fonctionnement depuis la « grande récession » de 2008. Cette période économique difficile a vivifié les attentes du public en matière de transparence des sociétés. Dans le cas de la Société immobilière du Canada limitée (SICL), je ne crois pas exagérer en affirmant que nous étions mieux préparés que la plupart des autres sociétés à cette nouvelle réalité. À titre de spécialiste en développement immobilier du gouvernement fédéral, la Société est consciente du caractère délicat des biens immobiliers stratégiques qu'elle aménage, et fait preuve depuis longtemps d'une grande ouverture à l'égard de ses intervenants en ce qui concerne sa vision d'entreprise et ses valeurs.

Le présent rapport annuel confirme que la SICL ne se contente pas seulement de respecter les exigences en matière de transparence accrue, mais les adopte avec enthousiasme et présente ses résultats d'exploitation selon les nouvelles orientations afin de s'adapter à l'évolution des attentes.

Je suis heureux de vous apprendre qu'en 2010-2011, la SICL a versé un dividende de 8,5 millions de dollars à son actionnaire, le gouvernement du Canada, en plus de rembourser des effets à payer totalisant 11,9 millions de dollars au receveur général du Canada.

La SIC a dégagé un bénéfice net avant impôts de 38,2 millions de dollars. Ce résultat, le deuxième en importance dans l'histoire de la SIC, inclut les 28,1 millions de dollars

dégagés par la division Immobilier et Siège social et les 9,7 millions de dollars provenant de la Tour CN. Le produit brut de 217,8 millions de dollars englobe essentiellement des ventes immobilières de 104,5 millions de dollars, les produits de la Tour CN de 54,8 millions de dollars et les produits de l'Hôtel InterContinental de 42,4 millions de dollars.

Vous noterez certaines améliorations au présent rapport annuel puisque la Société rehausse la présentation de ses résultats, particulièrement en matière de durabilité. Nous avons par exemple inclus des renseignements plus détaillés sur les résultats financiers et les descriptions de nos réalisations, au lieu de nous contenter de fournir un simple état des bénéfices que nous produisons et des dividendes que nous versons à notre actionnaire. Comme vous le constaterez en parcourant notre nouveau tableau de bord, la présentation des résultats met l'accent sur de nombreux autres avantages financiers, environnementaux et sociétaux que nous produisons quand nous abordons l'aménagement d'une propriété, et intègre à notre planification des principes comme la croissance intelligente, le nouvel urbanisme et la construction écologique.

Ces avantages sont de loin l'élément le plus important de la valeur que nous créons pour nos divers intervenants. Selon moi, quand nous examinons nos réalisations dans un contexte de valorisation globale, les réalisations de la Société paraissent encore plus remarquables et témoignent beaucoup plus clairement de l'influence qu'exercent ses activités sur la qualité de vie des Canadiens et Canadiennes.

Comme le démontre le tableau de bord, la Société joue un rôle prépondérant lorsqu'il s'agit d'éliminer les frais de détention substantiels et continus engagés par le gouvernement dans ses biens immobiliers excédentaires, tout en créant des patrimoines durables par le biais de quartiers durables qui misent sur la commémoration du patrimoine et des espaces verts publics.

En plus des progrès que nous avons réalisés dans des projets à travers le pays en 2010-2011, nous avons aussi eu l'honneur de jouer un rôle clé en juin 2010, lors du sommet du G20 à Toronto. Comme la plupart des événements se sont déroulés dans des propriétés de la SIC, de nombreux employés de la gestion immobilière, de la sécurité, de l'exploitation et des relations publiques ont été impliqués. Nous avons été ravis de travailler avec notre actionnaire, le gouvernement du Canada, en cette occasion où le Canada a joué un rôle crucial sur la scène mondiale lors du sommet.

C'est la troisième fois que j'ai l'honneur de rédiger l'introduction du rapport annuel de la SIC à titre de président-directeur général. Je tiens à exprimer ma sincère gratitude, au nom de la Société, à mes collègues de la haute direction et à tous les employés de la SIC de nos bureaux à travers le Canada, pour leur travail acharné. Plus particulièrement, je tiens à féliciter notre équipe de la Tour CN, alors que cette « merveille du monde canadienne » célèbre son 35^e anniversaire en 2011. J'aimerais aussi remercier les membres du conseil d'administration pour leurs sages conseils, et je souhaite exprimer ma gratitude au nouveau président du conseil, Grant B. Walsh, en plus de lui souhaiter formellement la bienvenue au conseil.

Nous avons accompli beaucoup de choses, et nous sommes persuadés d'en accomplir encore davantage, à mesure que de nouvelles possibilités et orientations se présentent, pour réaménager des biens immobiliers du gouvernement et les réintégrer dans les collectivités locales.

Sincèrement,

Mark B. Laroche

Président-directeur général
Société immobilière du Canada limitée
Société immobilière du Canada CLC limitée

Mission, vision, valeurs

Au printemps 2011, le conseil d'administration et la haute direction ont réalisé un exercice de renouvellement de la mission, de la vision et de l'énoncé des valeurs de la Société afin de définir l'orientation stratégique de l'organisme.

Cet exercice avait pour but de s'assurer que les énoncés clés résumant l'approche de la Société à l'égard de ses principales activités reflètent la conjoncture actuelle et restent conformes aux pratiques optimales.

C'est avec fierté que nous présentons dans le présent rapport annuel les nouveaux énoncés de mission, de vision et de valeurs. Ces énoncés guideront nos efforts en 2011-2012 et à l'avenir.

Mark B. Laroche
Président-directeur général

vision Être reconnu comme la principale ressource immobilière du gouvernement du Canada et un concepteur de collectivités canadiennes exceptionnelles

mission Veiller à la cession ordonnée et commerciale des biens immobiliers stratégiques excédentaires du gouvernement du Canada en vue d'en optimiser la valeur pour les Canadiens, ainsi qu'à la détention et à la gestion de certains biens immobiliers

valeurs Intégrité, rentabilité, responsabilité sociale

pilliers stratégiques

Connaître une croissance stratégique

Accroître le nombre de projets

Rechercher l'excellence

Optimiser le rendement opérationnel

valeur
mission
mi
valeurs
mission
mission
valeurs
mission

Gouvernance de la société

La gouvernance : au cœur des réalisations de la SICL

En 2010-2011, la structure de gouvernance de la SICL a subi d'importantes modifications. Ces changements au cadre de gouvernance de la Société, déjà solide, assureront son bon fonctionnement, tout en le conciliant à l'orientation de l'exploitation de la SICL, la société d'État spécialisée en développement du gouvernement du Canada.

Les comités du conseil et leur rôle

Tous les comités du conseil sont formés d'au moins trois administrateurs qui ne font pas partie de la direction ou du personnel de la Société ou de l'une de ses filiales (à l'exception du président-directeur général, le cas échéant). Bien que le conseil puisse déléguer des tâches variées à différents comités, chacun d'eux demeure sous la direction du conseil et son ultime responsabilité est de rendre compte de ses travaux au conseil aux fins d'approbation, lorsqu'il y a lieu.

Comme la plupart des administrateurs ont manifesté leur intérêt à l'égard des réunions des divers comités et y ont souvent assisté, le conseil a instauré une structure plus efficace durant l'exercice : le comité plénier, un concept qui permet d'intégrer les discussions des comités au programme du conseil. Les points à l'ordre du jour sont présidés par le président de comité visé, expert en la matière. Lorsqu'une mesure est jugée nécessaire, le président du conseil oriente alors cette mesure comme s'il s'agissait d'une décision du conseil, plutôt que d'une recommandation formulée au conseil par le comité. Seule exception, le comité de vérification continue de se réunir séparément, car il doit discuter en profondeur de dossiers et procéder à des analyses financières, ou en demander, afin de surveiller les contrôles et d'évaluer les risques.

Gouvernance

Le principal objectif du comité de gouvernance consiste à optimiser l'efficacité du conseil en assumant la direction et la gestion des affaires et des activités de la Société. Pour ce faire, il doit continuellement examiner et améliorer les processus, lignes directrices, structures

et pratiques de gouvernance du conseil, et formuler des recommandations au conseil à cet égard. Cela comprend notamment l'examen des politiques de la Société et la formulation de recommandations concernant des candidats nommés par le gouverneur en conseil, ainsi que le mandat et la composition des comités du conseil. Le comité doit également veiller à l'orientation des nouveaux membres du conseil, de même qu'à la formation, au perfectionnement et à l'évaluation continue du conseil et des administrateurs.

Ressources humaines

Le comité des ressources humaines analyse les dossiers relatifs aux ressources humaines de la Société et présente au conseil des rapports à ce sujet, accompagnés de recommandations, s'il y a lieu. Le comité vérifie que les politiques et programmes de ressources humaines appropriés sont instaurés pour attirer et retenir des employés qualifiés dont la Société a besoin pour réaliser ses objectifs d'affaires.

Le comité s'assure que la politique de rémunération de la Société récompense la valorisation des actifs de l'actionnaire, en plus de surveiller les questions d'ordre social comme le bilinguisme et l'équité en matière d'emploi. Il veille également à ce que les politiques et programmes soient conformes aux exigences réglementaires en matière de ressources humaines et que la Société fasse appel aux services d'experts en ce qui a trait à l'investissement et à l'administration des caisses de retraite de la Société.

Vérification

Le comité de vérification donne son opinion au conseil sur la validité de la gestion financière de la Société et l'aide à surveiller les systèmes internes de contrôle, la présentation de l'information financière, la gestion des risques et le processus de vérification. Lorsque la Société doit faire l'objet d'un examen spécial, le comité examine et approuve le plan de cet examen, passe en revue le rapport final de l'examineur et présente au conseil d'administration des

conseils et des recommandations à cet égard. Il peut également faire enquête sur toutes les activités de la Société et, pour ce faire, peut exiger la collaboration de tous les membres du personnel dans de telles enquêtes.

Investissements

Le comité d'investissements donne à la direction des conseils et son opinion sur des projets d'envergure qui sont de temps à autre désignés par le conseil. Au cours du dernier exercice financier, le comité a participé activement aux projets qui suivent dans la région de Toronto : l'aménagement des terrains vacants au pied de la Tour CN et les décisions de gestion des biens relatives au Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto, y compris son refinancement. Le comité a également obtenu des mises à jour concernant l'initiative du Nouveau Havre de Montréal et présenté des recommandations au conseil au sujet de mesures et de décisions ultérieures.

Comité spécial des affaires juridiques

Le comité spécial des affaires juridiques étudie les questions juridiques concernant la Société. Dans ce rôle, le comité sert de ressource et apporte son appui à la chef du contentieux de la Société, sur demande, en ce qui a trait aux questions juridiques, de réglementation et de politique gouvernementale (incluant les réclamations importantes et le contentieux) qui peuvent avoir des répercussions marquées sur les états financiers de la Société. Le comité examine également les politiques, procédures, pratiques, effectifs et approches concernant les dossiers juridiques, et évalue la liste de cabinets d'avocats externes.

Orientation et formation continue des membres du conseil

La personne suivante a été nommée au conseil d'administration et a suivi des séances d'orientation :

- Grant B. Walsh, président du conseil (19 juin 2010)

Les réunions du conseil se déroulent dans toutes les régions du pays pour donner aux membres du conseil l'occasion de visiter en personne les divers projets et propriétés, en plus de rencontrer des intervenants locaux. L'an dernier, le conseil a été l'hôte d'une réception à Calgary pour établir des liens avec des membres de la collectivité locale. La haute direction de la Société présente régulièrement des dossiers d'information au conseil et à ses comités en ce qui a trait aux questions d'affaires et d'exploitation, et lui fournit également des rapports et analyses à des fins de discussion.

Les membres du conseil sont invités à participer à des séances et à des activités de formation dans le but d'améliorer leurs compétences, leur rendement et leur apport au conseil. Le gouvernement fédéral offre certains cours, par le biais de l'École de la fonction publique du Canada, et les nouveaux membres du conseil sont invités à suivre les cours concernant le rôle de l'administrateur et celui de la direction, le respect mutuel et la compréhension de l'environnement gouvernemental, de même que l'influence de ce dernier sur les sociétés d'État. À cet égard, il est à noter que le président du conseil de la SIC et le président-directeur général de la Société sont titulaires du prestigieux titre de Chartered Director (C.Dir.) décerné par le respecté Directors College of Canada.

En guise de complément au programme de formation du gouvernement, les membres du conseil peuvent suivre d'autres cours ou séminaires donnés dans l'industrie.

Gouvernance d'entreprise : faits saillants de l'exercice

L'engagement de la SICL en ce qui a trait à l'amélioration de ses pratiques de gouvernance et à la transparence de son exploitation a été un élément important de son succès. La Société améliore ses pratiques de gouvernance et de gestion de façon proactive, et son leadership est largement reconnu dans ce domaine. Voici les faits saillants du dernier exercice sur le plan de la gouvernance d'entreprise :

Suite à la nomination d'un nouveau président du conseil en juin 2010, de nouvelles initiatives ont été instaurées en vue de modifier la façon dont le conseil est gouverné :

- le concept du comité plénier;
- la nomination d'un vice-président du comité de gouvernance, pour veiller à la disponibilité de l'expertise, du soutien et du plan de la relève requis, si le président du conseil ne peut pas siéger;
- la restructuration de la composition des comités;
- la création d'un nouveau comité spécial des affaires juridiques;
- l'utilisation d'un ordre du jour à points convenus, pour les points fournis à titre informatif ou pour approbation, mais qui n'exigent pas d'autres délibérations;

- les réunions de direction – des réunions à huis clos des membres du conseil, auxquelles le président-directeur général et la secrétaire générale n'assistent pas;
- l'utilisation de questionnaires d'évaluation des réunions du conseil, remplis à la fin de chaque réunion;
- le conseil et la haute direction ont participé à une séance stratégique qui a permis d'élaborer de nouveaux énoncés de mission, de vision et de valeurs, de même que l'orientation stratégique de la Société.

Assiduité et rémunération des administrateurs

Le conseil d'administration de la SICL s'est réuni en personne à six reprises durant l'exercice. L'assiduité aux réunions du conseil a atteint 100 %. Suite à l'entrée en vigueur du concept du comité plénier, les comités se sont réunis durant chacune des réunions du conseil.

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

Composition du conseil / des comités

Administrateurs	Société immobilière du Canada limitée				Société immobilière du Canada CLC limitée					
	Conseil	RH	Vérification	Gouvernance	Conseil	RH	Vérification	Gouvernance	Investissements	Affaires juridiques (comité spécial)
Walsh, Grant *	P			P	P			P		
Fogler, Lloyd	X		X	X	X		X	X		P
McPhee, Alana	X			X	X	X		X	X	X
Pelletier, Louise	X	P	X	X	X	P	X	X		
Evans, Michael	X	X		X	X	X		X	X	
MacIntosh, Wayne	X	X	P	X	X	X	P	X		
Hames, Clint	X			Vice-président	X			Vice-président	P	
Président-directeur général	Participe à chaque réunion	Participe à chaque réunion	Participe à chaque réunion	Participe à chaque réunion	X	X	Participe à chaque réunion	X	X	X

* Le président du conseil est membre d'office de tous les comités. En vertu du paragraphe 5.01 des règlements, le président du conseil de la Société est invité et peut assister à toutes les réunions de tous les comités du conseil d'administration. Il détient également un droit de parole, mais non le droit de vote; il n'est jamais inclus dans la détermination du quorum.

Gestion des risques d'entreprise et contrôles internes

Organisation, discipline, prudence

Conformément aux nouvelles orientations établies par le conseil d'administration de la Société, et précisées dans les énoncés de vision, mission et valeurs, la SIC continue de mettre l'accent sur ses objectifs de gestion des risques d'entreprise (GRE) et sur l'ensemble des contrôles internes. Le registre des risques de la SIC et les plans d'actions connexes, périodiquement mis à jour, font partie de la stratégie de présentation des résultats au conseil d'administration de la SIC. Ce sont des moyens de veiller à une approche disciplinée et organisée de gestion des risques en vue de définir et officialiser les politiques, directives, processus et pratiques dans toute l'entreprise.

Les activités de gestion des risques de la SIC lui permettent de s'assurer que les principaux risques commerciaux et opérationnels et les dangers ont été définis, évalués, atténués, gérés, surveillés et, lorsqu'il est possible et rentable de le faire, assurés, particulièrement dans le cas des risques graves et catastrophiques auxquels la Société est exposée. L'évaluation de la viabilité et de l'efficacité du plan actuel de reprise des activités commerciales de la Société et des plans d'urgence est un exemple important d'activités de gestion des risques.

La fonction de gestion des risques porte sur trois grandes catégories de risques qui touchent la Société :

- les risques commerciaux/stratégiques (résultant de modifications apportées aux lois, aux règlements, à la conformité, aux risques pour les personnes, à la structure organisationnelle et aux processus d'affaires);
- les risques opérationnels et les dangers (liés à la continuité des opérations, aux risques pour les personnes, à l'assurance, à la gestion de projets, à la documentation et aux dossiers, à la sécurité et à la TI); et
- les risques financiers (relatifs aux objectifs financiers, aux budgets, à la surveillance de l'information financière et aux contrôles internes).

La GRE se veut également une stratégie de gestion continue que l'on peut considérablement améliorer grâce à des renseignements plus fiables, et à la présentation de rapports et de communications plus

efficaces. La gestion et la surveillance des risques au niveau des projets seront parmi des principaux objectifs de la Société aux cours des prochains exercices et la GRE sera élargie et appliquée à tous les projets de grande envergure, de même qu'au risque touchant l'exécution des programmes. De plus, des pratiques optimales en gestion des risques et contrôles internes ont été mises en œuvre dans le cadre de l'analyse des possibilités et des risques lors du lancement officiel du programme des médias sociaux de la Société en 2011.

Une étude de contrôle des risques a été effectuée en janvier 2010 pour le site du projet Currie Barracks, à Calgary. Des études techniques semblables ont été abordées à la Tour CN, au Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto, à l'Hôtel InterContinental et à Benny Farm, à Montréal. Le plan de gestion des risques de projets prévoit la réalisation d'au moins deux études d'exposition aux risques pour tous les sites de projets d'envergure de la SIC au moins tous les 18 mois pendant les deux ou trois prochaines années. Des études seront réalisées pour les sites de projets de moindre importance au moins une fois tous les 36 mois.

D'autres initiatives ont été mises en œuvre dans le domaine de la gestion des risques et des contrôles internes, notamment les suivantes :

- La réalisation annuelle, en janvier/février, d'une évaluation de l'exposition aux risques des valeurs assurables de la SIC et à divers modes d'évaluation (coût de remplacement, valeur réelle, au comptant, ou démolition) de l'actif immobilier, de l'interruption des affaires/assurance de produits de location et des terrains vacants, pour veiller à l'efficacité du programme d'assurance immobilière et de responsabilité civile de la SIC et pour s'assurer que ce programme correspond rentablement aux besoins de la Société.
- Durant l'été 2010, une mise à jour complète de son registre détaillé des risques, incluant toutes les activités, conformément à la planification de vérification interne par Ernst & Young du troisième exercice.
- L'examen plus poussé des systèmes et pratiques de gestion des risques environnementaux liés aux terrains que la

Société compte acquérir et à ses projets d'aménagement, en collaboration avec les spécialistes environnementaux de la SIC.

- Un cadre amélioré de présentation des risques, incluant les prévisions de l'exposition totale à la responsabilité environnementale pour les éléments d'actif visés.
- Un plan de projet détaillé est actuellement en cours, dans le but de passer des principes comptables généralement reconnus (PCGR) canadiens aux normes internationales d'information financière (IFRS) pour la présentation de l'information financière.

Durant l'exercice en cours et durant le prochain exercice, les principaux risques commerciaux et d'exploitation suivants feront partie des priorités de la Société, sur le plan de la gestion des risques de l'entreprise et de l'exploitation :

- La conversion aux normes IFRS : la Société veille à respecter les échéanciers du passage des PCGR canadiens aux normes IFRS afin de présenter ses résultats IFRS le 31 mars 2012, en disposant d'états financiers pour l'exercice comparatif;
- Santé et sécurité des personnes : un examen de la sécurité matérielle a été réalisé à la Tour CN afin d'évaluer les mesures de sécurité en vigueur, y compris la protection matérielle des éléments du système.

Activité de vérification interne

La planification de la vérification interne est axée sur des évaluations complètes des risques, et sur la validation et la mise à jour du registre détaillé des risques (2010) pour les secteurs à risques élevés, et pour les domaines qui préoccupent la haute direction et le conseil. L'évaluation des risques de 2009 (registre des risques d'entreprise) a été mise à jour durant l'été 2010 afin de valider le plan de 2009-2010. Durant le dernier exercice du plan de vérification portant sur trois exercices, deux vérifications ont été réalisées, incluant l'examen du centre de ventes et de la passation de contrats à Garrison Crossing, de même que l'examen de la trésorerie et des processus de dépenses de l'Hôtel InterContinental. De plus, une vérification des contrôles au niveau de l'entité est actuellement en cours.

Tableau de bord

La plupart des entreprises, y compris les sociétés d'État, doivent concilier les intérêts financiers et non financiers parfois très divergents de leurs intervenants. Selon la SIC, ces intérêts ne sont pas nécessairement mutuellement exclusifs. Afin de forger un milieu de travail positif et novateur, la SIC a choisi le tableau de bord comme outil de travail.

Conformément aux pratiques optimales, la SIC a effectué une consultation poussée de ses intervenants en 2009-2010 afin de formuler et de perfectionner une nouvelle version de son tableau de bord, en incluant des cibles de rendement économique, social et environnemental plus importantes aux yeux de ses intervenants internes et externes.

Ces travaux ont servi à produire le nouveau tableau de bord, que nous présentons pour

la première fois dans le présent rapport annuel. Le tableau de bord est accompagné de cibles de rendement pratiques et mesurables. Le tableau compte maintenant 34 cibles financières et non financières pour l'exploitation, évaluées à l'aide de 73 mesures. Les cibles sont réparties dans six principaux domaines : mobiliser les collectivités, développer durablement, valoriser les gens, gérer écologiquement, contribuer à la société et renforcer l'exploitation de l'entreprise.

« La SIC dispose d'un tableau de bord depuis 1997 pour gérer et présenter ses progrès dans des domaines clés de son exploitation. En 2010-2011, nous avons renouvelé le tableau de bord afin de l'améliorer, conformément aux pratiques optimales de présentation de résultats. Nous avons vérifié l'importance des

domaines clés d'évaluation du tableau par le biais de consultations poussées avec les employés, la direction, les responsables du gouvernement, des chefs de file de l'industrie et d'autres intervenants importants. Le tableau de bord a aussi été intégré au régime de gestion du rendement de la Société. C'est avec fierté que je vous présente notre nouveau tableau de bord qui, selon nous, dressera un portrait beaucoup plus complet des réalisations de notre entreprise que par le passé. »



Mark Laroche,
Président-directeur général
Société immobilière du Canada limitée
Société immobilière du Canada CLC limitée



Tableau de bord

Impliquer les collectivités/intervenants

OBJECTIF :

Être à l'écoute des collectivités, afin de comprendre leurs besoins et de créer une valeur communautaire

CIBLE	MESURE (S)	RÉSULTAT DE L'EXERCICE
Consulter les intervenants pour tous les nouveaux projets, avant l'acquisition du titre par la SIC (dialogues avec les ministères fédéraux, les élus, etc.)	Nombre de projets pour lesquels une consultation des intervenants a été réalisée avant l'acquisition du titre par la SIC	8 projets
	Pourcentage de projets pour lesquels une consultation des intervenants a été réalisée avant l'acquisition du titre par la SIC	100 %
Organiser des réunions de consultation avec la municipalité, les groupes communautaires et/ou le public pour tous les nouveaux projets – avant que la SIC finalise la vision d'aménagement des propriétés et avant d'obtenir l'approbation municipale	Nombre de nouveaux projets pour lesquels cette étape a été accomplie	2 projets
	Pourcentage de nouveaux projets pour lesquels cette étape a été accomplie	100 %
Obtenir une cote de satisfaction minimale de 75 % pour l'approche d'implication de la SIC dans tous les nouveaux projets d'aménagement	Cote moyenne de satisfaction pour les nouveaux projets, selon les cartes de commentaires des consultations communautaires ou les questionnaires des sites Web, avant le dépôt d'une demande d'approbation de planification municipale	Aucune cote de satisfaction recherchée (cible récemment formulée)

Développer durablement

OBJECTIF :

Créer des quartiers et des immeubles écologiquement durables, selon les pratiques optimales d'urbanisme.

CIBLE	MESURE (S)	RÉSULTAT DE L'EXERCICE
Tous les nouveaux projets d'aménagement et les immeubles détenus et gérés par la Société obtiennent des cotes vertes équivalentes à celles décernés par des organismes indépendants (LEED ND, BOMA, etc.)	Nombre de projets qui obtiennent ce genre de cote	3 projets
	Pourcentage de projets qui obtiennent ce genre de cote	60 % (le 800, chemin Montreal et les étapes 11 et 12 de Griesbach n'ont pas été évalués indépendamment, et sont donc exclus de ce résultat, malgré leurs caractéristiques écologiques)
Prévoir l'accès aux transports en commun actuels ou prévus pour 75 % des unités résidentielles de tous les nouveaux projets d'aménagement résidentiels ou à usages mixtes	Nombre d'unités résidentielles à 5 minutes de marche d'un arrêt d'autobus actuel ou prévu (mesure établie lors de l'approbation municipale de planification)	1 375 unités résidentielles
	Pourcentage d'unités résidentielles qui respectent cette norme	90 %
Optimiser l'efficacité (densité) de l'utilisation des terrains dans tous les nouveaux projets d'aménagement	Pourcentage d'aménagements résidentiels totalisant un nombre d'unités à l'acre supérieur à la moyenne dans un périmètre de 250 mètres du projet, qui obtiennent des approbations municipales de planification	100 %



Développer durablement

OBJECTIF :

Créer des quartiers et des immeubles écologiquement durables, selon les pratiques optimales d'urbanisme.

CIBLE	MESURE (S)	RÉSULTAT DE L'EXERCICE
Améliorer le caractère attrayant des nouveaux projets d'aménagement qui obtiennent des approbations municipales de planification en prévoyant des espaces verts publics, et une gamme de types d'habitations, pour divers budgets	Pourcentage de projets qui incluent au moins trois types d'habitations	100 %
	Pourcentage de projets dotés d'espaces verts publics supérieurs à la norme municipale, et dotés d'améliorations supérieures à cette norme	75 % (pour le 800, chemin Montreal, la ville a demandé une rémunération en remplacement du parc)
	Pourcentage de projets ciblant diverses échelles de prix (diverses formes d'habitation, qualité et/ou superficie des unités)	100 %

Valoriser les gens

OBJECTIF :

S'efforcer de devenir un employeur de choix d'ici 2012.

CIBLE	MESURE (S)	RÉSULTAT DE L'EXERCICE
Améliorer la satisfaction générale des employés de 5 % d'ici la fin de 2011-2012, en utilisant 2009-2010 comme exercice de base (le résultat de base pour les services du siège social et les divisions immobilières a été de 72,8 %, et celui de la Tour CN a été de 69,8 %)	Pourcentage total de satisfaction, selon les résultats d'un sondage des employés du siège social et des divisions immobilières	[Résultats présentés à la clôture de l'exercice 2011-2012]
	Pourcentage de variation (par rapport à 2009-2010) du niveau de satisfaction	[Résultats présentés à la clôture de l'exercice 2011-2012]
	Pourcentage total de satisfaction, selon les résultats d'un sondage des employés de la Tour CN	[Résultats présentés à la clôture de l'exercice 2011-2012]
	Pourcentage de variation (par rapport à 2009-2010) du niveau de satisfaction	[Résultats présentés à la clôture de l'exercice 2011-2012]
Viser «zéro danger» pour les travailleurs et les visiteurs	Dossier de fréquence des blessures graves chez les employés et les visiteurs d'immeubles détenus et gérés par la Société	0 incident grave chez les employés; un incident grave signalé au ministère du Travail pour un locataire
Offrir aux employés des possibilités de formation et d'études	Pourcentage des employés à temps plein qui reçoivent de l'aide pour une formation ou des études	84 % des employés de la Société sont bénéficiaires (34 % des employés de la division SSI et 98 % des employés de la division de la Tour CN)
	Dollars consacrés à l'aide à la formation et aux études a formation (moyenne par employé à temps plein)	225 \$ en moyenne par employé (650 \$ pour la division SSI et 64 \$ pour la division de la Tour CN)
Maintenir le roulement volontaire des employés à 5 % pour la division siège social et immobilier (SSI)	Pourcentage de roulement volontaire de l'exercice, employés à temps plein	5 %
Maintenir le roulement volontaire des employés à 6 % pour la division de la Tour CN	Pourcentage de roulement volontaire de l'exercice, employés à temps plein	2,8 %

Tableau de bord

Gérer écologiquement

OBJECTIF :

Gérer les ressources de façon responsable et respecter l'environnement.

CIBLE	MESURE (S)	RÉSULTAT DE L'EXERCICE
Réduire la consommation d'énergie des immeubles détenus et gérés par la SIC	Consommation d'énergie totale en kilowattheure (kWh)	30 392 741 kWh (Tour CN : 23 143 717 kWh; 277, rue Front : 7 249 024 kWh)
	Consommation d'énergie totale en kilowattheure (kWh), au pied carré	7,6 kWh/pi ² (Tour CN : 5,6 kWh/pi ² ; 277, rue Front : 2,0 kWh/pi ²)
	Pourcentage de réduction de consommation d'énergie, au pied carré	Hausse de 1,08 % (Tour CN : réduction de 0,4 %; 277, rue Front : hausse de 6 %)
Construction de tous les nouveaux immeubles des projets d'aménagement selon des normes indépendantes d'efficacité énergétique (clause ajoutée aux contrats avec les acheteurs du site, le cas échéant)	Nombre de nouveaux immeubles conformes à ce critère	[Résultats présentés à la clôture de l'exercice 2011-2012]
	Pourcentage de nouveaux immeubles conformes à ce critère	[Résultats présentés à la clôture de l'exercice 2011-2012]
Dans les nouveaux projets d'aménagement, la rénovation d'immeubles existants doit améliorer l'efficacité de la consommation énergétique	Nombre d'immeubles rénovés conformes à ce critère, suite à une vérification de l'efficacité énergétique	[Résultats présentés à la clôture de l'exercice 2011-2012]
	Pourcentage d'immeubles rénovés conformes à ce critère	[Résultats présentés à la clôture de l'exercice 2011-2012]
Éviter d'envoyer à la décharge au moins 85 % (selon le poids) des déchets de démolition	Total (poids) des déchets de démolition non envoyés à la décharge	91 509 tonnes
	Pourcentage (poids) des déchets de démolition non envoyés à la décharge	97,4 %
Éviter d'envoyer à la décharge au moins 60 % (selon le poids) des déchets des immeubles détenus et gérés par la Société	Total de déchets (poids) non envoyés à la décharge	332 tonnes (Tour CN : 191 tonnes; 227, rue Front : 141 tonnes)
	Pourcentage (poids) des déchets non envoyés à la décharge	33,3 % (Tour CN : 75 %; 277, rue Front : 19 %)
Adopter des pratiques optimales de gestion des eaux de ruissellement dans tous les nouveaux projets d'aménagement	Nombre de projets approuvés par les municipalité parce qu'ils incluent au moins quatre pratiques optimales et/ou des stratégies de développement à faible impact (LID)	4 projets
	Pourcentage de nouveaux projets où ces principes ont été appliqués	100 %
Réduire la consommation d'eau dans les immeubles détenus et gérés par la Société	Consommation totale d'eau (volume)	81 286 m ³ (Tour CN : 59 647 m ³ ; 277, rue Front : 21 639 m ³)
	Pourcentage (volume) de variation par rapport à l'exercice précédent	Hausse de 12,6 % (Tour CN : hausse de 13,7 %; 277, rue Front : hausse de 9,7 %)

Contribuer à la société

OBJECTIF :

Créer une valeur communautaire.

CIBLE	MESURE (S)	RÉSULTAT DE L'EXERCICE
Consacrer 1% du bénéfice net avant impôts au mécénat d'entreprise (excluant les transactions exceptionnelles)	Pourcentage du bénéfice net avant impôts de l'exercice précédent consacré au mécénat d'entreprise	0,89 %
	Montant investi	143 762 \$
Rechercher des possibilités de créer un patrimoine durable dans tous les projets d'aménagement	Superficie cumulée, en acres (hectares) d'espaces verts publics et utilisables créés, depuis les débuts de la Société, en 1995	51 acres (21 hectares)
	Nombre cumulé d'éléments de projets incluant une composante commémorative du patrimoine canadien, depuis les débuts de la Société, en 1995	31 éléments de projets commémoratifs
	Montant cumulatif investi par la SIC dans des composantes commémoratives de ses projets depuis les débuts de la Société, en 1995	8,6 \$ millions
Prévisions de dépenses cumulatives consacrées aux projets d'aménagement, par la SIC et par les acheteurs des sites, depuis les débuts de la Société en 1995, incluant tous les projets terminés et actuels	Prévision du montant investi par la SIC et les acheteurs des sites	7,1 \$ milliards
	Nombre d'années-personnes d'emploi de la construction qui équivalent à ces investissements, selon les normes de l'industrie	56 800 années-personnes d'emploi de la construction
Prévision d'impôt foncier annuel pour tous les projets terminés et actuels, à leur achèvement	Prévision de hausse de l'impôt foncier annuel, résultant du développement réalisé par la SIC et ses acheteurs de sites	42 \$ millions
Offrir des options d'habitation abordable dans tous les projets d'aménagement de nouvelles résidences	Nombre d'unités résidentielles construites et mises en vente à un coût inférieur à 32 % du revenu moyen des ménages de la région métropolitaine (selon l'hypothèse d'achats hypothéqués à 80 %, excluant les impôts fonciers, les frais de copropriété et les coûts d'utilités publiques)	[Résultats présentés à la clôture de l'exercice 2012-2013]

Tableau de bord

Renforcer l'exploitation de la Société

OBJECTIF :

S'efforcer de produire de solides résultats financiers et/ou de débarrasser avec efficacité le gouvernement du Canada de ses propriétés fédérales excédentaires.

CIBLE	MESURE (S)	RÉSULTAT DE L'EXERCICE
Optimiser la valeur financière et les produits versés à l'actionnaire	Bénéfice net avant impôts sur les bénéfices du dernier exercice	38,2 \$ millions
	Produits du dernier exercice	217,8 \$ millions
	Dépenses en immobilisations du dernier exercice	29,1 \$ millions
	Distributions versées à l'actionnaire durant le dernier exercice (dividendes, acquisitions comptant et remboursements d'effets à payer)	20,4 \$ millions (8,5 \$ millions en dividendes et 11,9 \$ millions d'effets à payer remboursés)
	Distributions cumulatives versées à l'actionnaire depuis les débuts de la Société en 1995 (dividendes, acquisitions comptant et remboursements d'effets à payer)	392,8 \$ millions
Réaliser une marge brute d'au moins 25 % pour toutes les opérations de ventes immobilières	Pourcentage de marge brute	37,6 %
Réaliser une marge brute d'au moins 60 % pour l'exploitation de la Tour CN	Pourcentage de marge brute (incluant aliments et boissons, et attractions)	63,2 %
Contribution en impôts sur les bénéfices	Impôt sur les bénéfices versé pour l'exercice précédent	10,5 \$ millions
	Cumul de l'impôt sur les bénéfices versé depuis les débuts de la Société, en 1995	88,6 \$ millions
Améliorer la satisfaction de la clientèle (locataires)	Cote de satisfaction du dernier exercice	[Résultats présentés à la clôture de l'exercice 2012-2013]
	Cote de satisfaction de l'exercice précédent	[Résultats présentés à la clôture de l'exercice 2012-2013]
Améliorer la satisfaction de la clientèle (visiteurs de la Tour CN) pour accroître l'achalandage	Cote de satisfaction du dernier exercice	64 %
	Cote de satisfaction de l'exercice précédent	62 %
Contribuer à la réduction de la responsabilité environnementale du gouvernement fédéral, grâce à l'assainissement des propriétés acquises par la SIC	Montant de réduction de la responsabilité environnementale du gouvernement durant l'exercice précédent	12,6 \$ millions
	Montant cumulatif de réduction de la responsabilité du gouvernement, depuis la création de la Société, en 1995	80,2 \$ millions
	Montant cumulatif consacré par la SIC et les acheteurs de ses sites à l'assainissement environnemental depuis la création de la Société, en 1995	80,4 \$ millions (48,6 \$ millions investis par la SIC et 31,8 \$ millions investis par les acheteurs des sites)



Renforcer l'exploitation de la Société

OBJECTIF :

S'efforcer de produire de solides résultats financiers et/ou de débarrasser avec efficacité le gouvernement du Canada de ses propriétés fédérales excédentaires.

CIBLE	MESURE (S)	RÉSULTAT DE L'EXERCICE
Réduire les paiements annuels versés en remplacement d'impôts (PERI) par le gouvernement fédéral, suite à l'acquisition par la SIC de biens immobiliers	Épargnes PERI réalisées durant l'exercice précédent	1,4 \$ million
	Montant cumulatif, en dollars, des épargnes PERI annuelles, depuis la création de la Société, en 1995	38,1 \$ millions
	Total annuel estimatif d'épargne annuelle des PERI versés par le gouvernement fédéral qui serait rendue possible par l'achat par la SIC de tous les biens immobiliers stratégiques désignés excédentaires à l'heure actuelle	5,3 \$ millions
Produire des épargnes annuelles de fonctionnement et entretien (F et E) pour le gouvernement fédéral, suite à l'acquisition par la SIC de biens immobiliers	Épargnes F et E réalisées durant l'exercice financier précédent	1,2 \$ million
	Montant cumulatif des épargnes F et E produites, depuis les débuts de la Société en 1995.	19,7 \$ millions
Rendre des propriétés fédérales excédentaires à un usage productif, suite à leur vente à la SIC ou à leur détention par celle-ci	Nombre de propriétés rendues à un usage productif, par leur vente ou leur détention par la SIC, durant l'exercice.	8 propriétés
	Superficie totale, en acres (hectares) des propriétés rendues à un usage productif, par leur vente ou leur détention par la SIC, durant l'exercice.	593 acres (240 hectares)
	Taux d'acquisition de propriétés par la SIC durant l'exercice (selon la valeur comptable des biens immobiliers destinés à l'aménagement).	16,3%
	Taux de cession de propriétés par la SIC durant l'exercice (selon la valeur comptable des biens immobiliers destinés à l'aménagement).	32,1%
	Nombre cumulatif de propriétés rendues à un usage productif par leur vente à la SIC, depuis la création de la Société, en 1995	63 propriétés (les petites propriétés de la Voie maritime en Ontario comptent comme une seule propriété)
	Superficie totale, en acres (hectares) rendue à un usage productif par leur vente à la SIC, depuis la création de la Société, en 1995	8 454 acres (3 421 hectares)

valeurs

mission

mission

valeurs

mission

valeurs

vision

vision

valeurs

mission



valeurs

valeurs

mission

vision

mission

vale



mission

eurs

valeurs

vision

Pleasantville

St. John's, Terre-Neuve-et-Labrador

Un développement vraiment original qui établit de nouvelles normes



En adoptant un plan original et novateur pour le quartier de Pleasantville, la SIC établit de nouvelles normes d'aménagement dans la ville de St. John's. Ces normes feront de Pleasantville un projet de développement vraiment original.

Pleasantville est un site de 58,3 acres (23,6 hectares) à St. John's, Terre-Neuve-et-Labrador, que la SIC a acquis de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada en 2006. Le ministère de la Défense nationale (MDN) continue de louer des locaux de cette propriété comme logements, de même que pour ses activités de défense.

En septembre 2010, une cérémonie a marqué l'inauguration officielle du réaménagement de Pleasantville. Dennis O'Keefe, maire de St. John's, a décrit l'histoire du site et exprimé sa volonté de travailler avec la SIC afin de bâtir l'avenir de cette propriété. Le sénateur Fabian Manning et Grant Walsh, président du conseil d'administration de la SIC, ont également participé à la cérémonie, et ce dernier a exprimé la gratitude de la SIC pour les efforts de collaboration entre la Société et la Ville.

Le plan de réaménagement de Pleasantville inclut un système innovateur de traitement des eaux de pluie. Selon cette approche non traditionnelle, les eaux de pluies seront filtrées par des bassins de rétention avant de s'écouler

dans la rivière Virginia, qui traverse la propriété. D'une grande beauté et riche milieu biologique marin, la rivière Virginia est une ressource naturelle importante. Les mesures prises pour protéger la rivière sont importantes pour les citoyens actuels et futurs de St. John's.

Un appel d'offres pour la vente de trois parcelles a été publié à la fin d'octobre 2010 et des ententes d'achat avec les proposants retenus ont été signées en mars 2011. Ces trois blocs de terrains seront les sites de divers types d'habitations, y compris des maisons individuelles, des complexes d'appartements et des copropriétés.

Dans le cadre des travaux requis pour préparer les terrains à la vente, la SIC a obtenu l'approbation de la Ville de St. John's, vers le milieu de 2010, d'installer les services d'électricité souterrains dans ce projet de réaménagement. Il s'agit d'une réalisation remarquable, car c'est une exception aux pratiques habituelles d'aménagement dans la région. L'électricité souterraine rehaussera l'attrait du projet en éliminant les poteaux, les lignes et les transformateurs électriques, ce qui protégera les points de vue attrayants de Pleasantville. La SIC a aussi obtenu l'approbation de la Ville de St. John's pour utiliser des éclairages de rue décoratifs à Pleasantville, ce qui rendra l'aménagement encore plus invitant.

En mars 2010, la SIC et la Ville de St. John's, par l'entremise de Ressources humaines et Développement des compétences Canada, ont conclu la vente d'un terrain de 2,2 acres (1 hectare) destiné à une initiative d'habitation abordable – 45 unités résidentielles sans but lucratif qui seront construites par Habitat pour l'humanité, la Newfoundland and Labrador Housing Corporation, la Ville de St. John's et l'organisme des Timbres de Pâques. Habitat pour l'humanité a déjà construit quatre duplexes à Pleasantville, et ceux-ci sont déjà occupés.

Pleasantville offrira aussi des densités d'immeubles plus élevées que celles des secteurs voisins, de même que des commerces de quartier, afin de mettre des biens et services à la disposition des habitants du quartier. La SIC envisage aussi un réseau de sentiers de promenade relié au système de sentiers Grand Concourse, une piste cyclable le long de l'avenue Churchill, et des rues bordées de trottoirs.

À Pleasantville, la SIC tentera d'obtenir une prestigieuse homologation d'aménagement vert pour un quartier entier : la norme LEED-ND (Leadership in Energy and Environmental Design – Neighbourhood Design), qui a été établie aux États-Unis par le Green Building Council. La SIC est fière d'avoir réalisé d'autres projets au Canada qui ont obtenu l'homologation LEED-ND et, si la candidature de Pleasantville est acceptée, il s'agira du premier projet de la sorte réalisé par la SIC dans la région de l'Atlantique au Canada.

L'aménagement de Pleasantville reflètera aussi l'histoire militaire du site, et l'importance historique de Pleasantville pour les gens de Terre-Neuve-et-Labrador. Cette initiative patrimoniale inclura la commémoration du patrimoine militaire des lieux par les noms des rues, une promenade patrimoniale et des monuments situés dans les parcs et le long des sentiers du quartier.

Les Bassins du Nouveau Havre

Montréal, Québec

Une année de progrès et de réussites

En 2007, quand on a annoncé que la SIC allait être le maître d'œuvre de l'initiative du Nouveau Havre de Montréal, la Société a immédiatement commencé à travailler avec les intervenants pour élaborer une nouvelle vision complète pour ce site urbain de grande envergure. La Société a adopté

de l'habitation, y compris l'habitation abordable, familiale, et les maisons de retraite.

Les deux partenaires sont des leaders du développement durable en milieu urbain, et leur approche complémente celle de la SIC.

Le projet Les Bassins du Havre comprendra environ 1 800 unités résidentielles privées, incluant des habitations abordables et familiales sur près de la moitié du site. La construction s'échelonnnera sur une période de huit à dix années. Les constructeurs ont créé un site Web à l'intention des gens qui souhaitent obtenir des renseignements supplémentaires : lesbassins.ca

Parmi les autres usages prévus du site, la SIC a conclu une première transaction pour la construction de 180 des 400 de 400 logements sociaux et communautaires, coordonnée par *Bâtir son quartier*, une entreprise d'économie sociale qui compte amorcer la construction en 2012, et planifie un secteur d'emploi, coordonné par le *Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RÉSO)*.

Le plan directeur inclut également des espaces publics, des promenades pour piétons, un bassin de biorétention et une nouvelle rue, que la SIC commencera à construire l'an prochain.

L'initiative du Nouveau Havre de Montréal a franchi une autre étape importante en 2010-2011 lorsque la SIC a pris possession de la propriété de la Pointe-du-Moulin à l'automne 2010. Située à Montréal, cette propriété riveraine de 21 acres (9 hectares) est le site du complexe de l'élevateur à grain N° 5, de ses trois annexes, des tours marines et des convoyeurs, communément appelé le Silo N° 5.

En septembre 2010, la SIC a organisé un exercice de visualisation de deux jours au sujet de la propriété de la Pointe-du-Moulin. Environ 50 acteurs montréalais issus de différents horizons tels que le développement urbain, le milieu culturel, le développement économique, les arts, le patrimoine et le développement social, se sont réunis pour formuler les principaux éléments d'une vision pour la propriété.

Les résultats de cet exercice permettront à la SIC d'articuler un énoncé d'objectif et de vision relativement à l'aménagement du site. Cet énoncé sera présenté au public pour approbation dans le cadre d'un processus formel de réaménagement et de planification.



une approche de réaménagement qui contribuera directement à la vitalité économique d'une des villes les plus admirées au monde. En 2010-2011, ce projet a franchi plusieurs grandes étapes.

En novembre 2010, la SIC a eu le grand plaisir d'annoncer qu'à la conclusion d'un appel d'offres à l'échelle nationale, elle a sélectionné un partenariat formé de deux constructeurs qui réaliseront le développement d'une partie des lots résidentiels du projet de 23 acres (10 hectares) Les Bassins du Nouveau Havre. Le projet est situé dans l'arrondissement Sud-Ouest de Montréal. Le réaménagement de cet ancien site de tri-postal par la SIC est une superbe démonstration de l'excellence reconnue de la Société dans la revitalisation d'anciens biens immobiliers du gouvernement.

Ce partenariat — une alliance de deux constructeurs respectés, Prével et Conceptions Rachel-Julien — lance le projet « Les Bassins du Havre ». Ces constructeurs ont érigé plus de 12 500 unités résidentielles à Montréal et œuvrent dans divers secteurs du marché

de l'habitation, y compris l'habitation abordable, familiale, et les maisons de retraite. La sélection des constructeurs est importante pour deux raisons. En effet, en plus de démontrer que la SIC continue de respecter ses échéanciers et les objectifs fixés pour le projet Les Bassins, la Société s'efforce aussi de faire progresser l'important travail entourant l'initiative du gouvernement du Canada concernant le Nouveau Havre de Montréal. Cette initiative entraînera la revitalisation et le réaménagement de terrains d'une superficie de près de cinq millions de pieds carrés dans le secteur du havre de Montréal.

Les constructeurs du projet Les Bassins du Havre comptent ouvrir leur bureau de vente sur le site dès juin 2011, et doivent lancer la construction de la première phase du projet à l'automne 2011.

Prével et Conceptions Rachel-Julien ont été choisis au terme d'un processus de sélection en deux étapes lancé par la SIC en mars 2010, en présence d'un vérificateur de processus, et terminé en octobre de la même année.

Terrains au pied de la Tour CN

Toronto, Ontario

Les avantages des partenariats

Même la SIC est surtout connue comme le spécialiste en développement immobilier du gouvernement fédéral, elle est depuis longtemps étroitement liée à l'industrie touristique de Toronto par la Tour CN, une des propriétés de son portefeuille. Grâce un projet en particulier, l'initiative des terrains de 4 acres (1,6 hectares) au pied de la Tour CN, la SIC contribue à une nouvelle orientation de l'économie de ce secteur vital de Toronto, en plus d'ajouter une importante nouvelle destination à la liste des attractions d'envergure mondiale de la ville.

En 2010-2011, la SIC a continué de faire des progrès dans son projet d'aménagement. L'élément principal de ce nouvel aménagement est un aquarium d'envergure mondiale qui sera construit et exploité par Ripley Entertainment (Ripley) du Canada dans le cadre d'un bail foncier à long terme.

Dans un premier volet, Ripley construira un aquarium d'une superficie de 100 000 pi² (9 290 m²), que cette société pourra agrandir de 50 000 pi² (4 645 m²). Durant le volet final de construction, la SIC commercialisera un dernier projet de locaux commerciaux et boutiques de détail totalisant 50 000 pi² (4 645 m²) du côté ouest du site, probablement durant les cinq années suivant l'inauguration de l'aquarium.

Lors d'une réunion plénière du conseil municipal de Toronto à l'été 2010, ce dernier a approuvé trois règlements concernant l'aquarium. Ces règlements



Aquarium

modifient le plan directeur de Toronto et les règlements de deux quartiers, autorisant le projet.

Les délibérations du conseil municipal ont suivi des discussions approfondies entre Ripley, la SIC, les représentants de la Ville de Toronto et le public. Ces discussions ont permis d'améliorer considérablement le plan grâce à l'expertise et à l'expérience des participants. Une autre étape importante a été franchie lorsque la Ville de Toronto a publié un avis d'approbation des conditions du plan du site à l'automne 2010.

La SIC a amorcé cette démarche pour réaliser des améliorations des immobilisations et des perfectionnements architecturaux à la place de la Tour CN, de même qu'à la promenade entre la Tour CN et la rue Front. Durant le processus

de consultation, la SIC bénéficiera de nouveau des opinions de nombreux intervenants, surtout des propriétaires voisins, qui devraient produire des résultats optimaux. Ces améliorations et perfectionnements rehausseront l'expérience des visiteurs de l'aquarium et, lorsque ce dernier ouvrira ses portes, feront aussi le bonheur des visiteurs de la Tour CN.

La SIC et Ripley ont entamé cette collaboration à la signature d'un contrat à fin de bail, qui a suivi un appel d'offres concurrentielles publié en 2008.

D'ici à l'entrée en vigueur du bail foncier et de la construction, Ripley et la SIC s'efforceront de finaliser les dessins détaillés et l'appel d'offres pour la construction de la première phase du projet. Selon les prévisions, la construction de l'aquarium devrait durer deux ans.



Locaux commerciaux/commerces de détail

Les terrains qui entourent la Tour CN sont un endroit idéal pour un aquarium d'envergure mondiale. En plus de compléter la Tour CN et ses superbes attractions, cet emplacement permettra d'intégrer l'aquarium au développement en pleine effervescence du sud et de l'ouest du centre-ville de Toronto. Ce projet témoigne de la volonté de la SIC de stimuler le dynamisme du quartier et de renforcer l'attrait touristique et de divertissement de Toronto, en plus d'optimiser la valeur des propriétés qu'elle détient.

Currie Barracks

Calgary, Alberta

Construire un patrimoine pour Calgary – et pour le Canada



Après la fermeture de plusieurs bases militaires durant les années 1990, le gouvernement du Canada a demandé à la SIC de l'aider à réintégrer ces sites très stratégiques dans les collectivités locales. La SIC a choisi une nouvelle approche de développement thématique durable en commémorant les militaires et leurs familles qui ont habité sur les bases en question, par le choix des noms des rues et la construction de monuments en leur honneur. Ainsi, dès ses débuts, la SIC a adopté des moyens différents de développer des sites par rapport aux promoteurs du secteur privé. En 2010-2011, les initiatives de commémoration de la SIC ont atteint de nouveaux sommets.

Depuis ses débuts, la SIC a étroitement travaillé avec le MDN pour réintégrer d'anciennes bases militaires, comme la base des Forces canadiennes (BFC) Calgary, aux collectivités locales.

La SIC s'engage à respecter l'histoire et le patrimoine de toutes les propriétés qu'elle aménage, y compris celles qui ont des liens avec le passé militaire du Canada. Cela fait partie de l'engagement de la Société, et de sa volonté de faire preuve d'intégrité à titre de promoteur.

Dans un des nouveaux quartiers les plus attendus à Calgary, les acheteurs ont accueilli avec beaucoup d'enthousiasme la première phase du

projet Currie Barracks de la SIC, dès sa mise en vente au printemps 2010.

La SIC a organisé une cérémonie spéciale à l'automne 2010 pour dédier formellement deux parcs commémoratifs durant la première phase de Currie Barracks : le parc de la Valeur et le parc de la Croix de Victoria. Ces parcs rendent hommage aux militaires canadiens et à ceux et celles qui ont servi leur pays durant la Deuxième Guerre mondiale.

Le parc Valor est défini par trois grandes statues en bronze représentant les trois secteurs des Forces canadiennes – l'armée, la marine et



l'aviation. En plus des statues, le parc comporte des panneaux qui décrivent le rôle de chaque secteur durant la Deuxième Guerre mondiale.

À côté du parc de la Valeur, on trouve le parc de la Croix de Victoria. Ce parc linéaire comporte des plaques commémorant les 16 récipiendaires canadiens de la prestigieuse Croix de Victoria durant la Deuxième Guerre mondiale. Un de ces héros est le commandant d'aviation Ian Willoughby Bazalgette, originaire de Calgary, mort au combat en 1944 après avoir fait preuve d'une bravoure extraordinaire durant une mission difficile au-dessus de l'Allemagne.

Ces parcs thématiques représentent un des moyens adoptés par la SIC pour créer des patrimoines originaux qui commémorent l'histoire militaire de Currie Barracks.

Tout au long de ses efforts de commémoration à Calgary, la SIC a bénéficié à plusieurs reprises de ses liens avec la communauté militaire – le comité du patrimoine de Calgary. Ce groupe est composé de bénévoles des trois secteurs des Forces canadiennes, de même que de représentants de musées militaires. Les membres du comité ont participé à la planification des parcs et au choix des noms de rues, une participation très utile à cause de leur connaissance de l'histoire et des traditions militaires canadiennes.

La Société espère que les parcs seront des endroits invitants pour les citoyens et les visiteurs de Calgary, où les gens pourront se détendre et se souvenir pendant de nombreuses années.

Brandt's Creek

Kelowna, Colombie-Britannique

Un développement qui redonne vie à une ancienne friche industrielle

En novembre 2010, la SIC a vendu son premier terrain au centre-ville de Kelowna, en Colombie-Britannique. Cette opération a conclu la remarquable transformation d'une propriété auparavant contaminée, suite à l'approche novatrice de développement socialement responsable adoptée par la SIC.

L'histoire de ce projet a débuté en 1995 lorsque la SIC a repris ses activités et acquis, peu après, le titre de propriété de l'ancienne cour de triage du Canadien National (CN) à Kelowna, qui remontait à 1925. Cette propriété allait désormais être nommée Brandt's Creek Crossing.

L'emplacement de la propriété, au cœur d'une grande collectivité en pleine croissance, était prometteur pour le réaménagement. Cependant, à cause de ses antécédents industriels, Brandt's Creek allait nécessiter un investissement considérable en assainissement avant d'entreprendre les travaux qui allaient en faire un réaménagement à succès.

La propriété de 33 acres (13 hectares) était contaminée par des hydrocarbures, du zinc qui avait servi à traiter des pommes, de même que du cuivre et d'autres métaux.

Les travaux de nettoyage du site ont débuté en 1997. De 2000 à 2002, la SIC a nettoyé le site, au coût de plus de 1,5 million de dollars, et la province de la Colombie-Britannique a émis des certificats de conformité pour les nombreuses parcelles visées.

La protection et la restauration d'une portion du ruisseau, qui coulait au centre du site dans des ponceaux et dans des fossés peu profonds, allaient poser un défi de taille. La solution? En 2000, la SIC a aménagé un corridor de protection du ruisseau de 4,4 acres (1,8 hectare) pour restaurer le ruisseau Brandt et lui redonner son aspect naturel sur un parcours de 1 150 pieds (350 mètres), en plus de le doter d'une magnifique promenade pour piétons et d'un parc public.



Comme cette ancienne cour de triage était traversée par un important canal de drainage et entourée de divers secteurs industriels, commerciaux et résidentiels, le plan de réaménagement de la SIC allait nécessiter le respect de réglementations de tous les paliers gouvernementaux, de même que des négociations avec les propriétaires voisins. Cette diligence a été récompensée, car ce projet s'est attiré des réactions très favorables du conseil municipal de Kelowna, suite aux audiences publiques, ce qui a simplifié les efforts de la SIC pour optimiser la valeur de la propriété.

Au projet Brandt's Creek Crossing, la SIC a créé et vendu trois biens immobiliers industriels, trois propriétés à bureaux, des sites de 10 acres (4 hectares) pour l'aménagement résidentiel multifamilial et un site pour hôtel. L'ancienne gare du CN voisine a été vendue à un promoteur de Calgary et subit actuellement une rénovation qui protège son caractère patrimonial, pour la transformer en restaurant. Le site voisin de 3,5 acres (1,4 hectares) a récemment été vendu à la Ville de Kelowna, qui souhaite élargir la rue, et pour relocaliser

le détachement local de la GRC. Une autre parcelle de 3 acres (1,2 hectares) a été vendue il y a quelques années à BC Fruit, et un petit site sur l'avenue Gordon a été vendu auparavant à la Ville pour élargir la rue à l'angle de l'avenue Clement.

Au projet Brandt's Creek Crossing, les efforts de la SIC ont contribué au caractère attrayant du site et à la valeur des terrains. Mais le véritable succès du projet ne se résume pas à la transformation d'une ancienne friche industrielle en bien immobilier productif pour l'habitation multifamiliale et le développement commercial. C'est plutôt l'esprit de collaboration qui a caractérisé tant d'aspects du projet – surtout dans les démarches de la SIC auprès de la Ville de Kelowna.

Les travaux de la SIC à Kelowna sont peut-être terminés pour le moment, mais ce que la Société a accompli résistera au passage du temps pendant encore de nombreuses années.



On ne devient pas le plus grand symbole touristique canadien sans être prêt à viser avec audace des objectifs plus poussés et de nouveaux horizons, à une époque où les goûts des consommateurs évoluent rapidement. C'est là le secret du succès de la Tour CN au cours des 35 dernières années.



Restaurant 360



TOUR CN

TORONTO, ONTARIO

La Tour CN, la Tour nationale du Canada, a dégagé des produits de 54,8 millions de dollars et un bénéfice net avant impôts sur les bénéfices de 9,7 millions de dollars durant l'exercice 2010-2011. Ces résultats solides démontrent que la Tour, qui célèbre son 35^e anniversaire d'exploitation en 2011, conserve toute sa popularité.

Durant l'exercice, le personnel de la Tour s'est efforcé de veiller à maintenir la réputation de ce grand symbole national à titre de destination de divertissement et de restauration d'envergure internationale, tout en offrant un rapport qualité-prix exceptionnel aux visiteurs.

Durant l'exercice, la Tour a inauguré un nouvel ajout à sa gamme d'expériences palpitantes,



le nouveau cinéma 3D à haute définition du tout dernier cri. Grâce à ce nouveau matériel, la salle de cinéma Feuille d'érable est maintenant une des installations les plus techniquement avancées au pays. Cela rehaussera certainement l'expérience de quelque 1,5 million de visiteurs qui explorent la Tour chaque année.

L'investissement consacré au cinéma illustre la volonté continue du personnel et de la direction de la Tour de renouveler et rafraîchir constamment les produits offerts par l'attraction. Cette volonté de renouvellement, toujours présente tout au long de l'histoire de la Tour, est encore plus intense aujourd'hui, alors que l'attraction marque son 35^e anniversaire.

La Tour CN n'offre pas seulement des panoramas sur Toronto. Cet exceptionnel centre événementier accueille plus de 500 réunions et événements chaque année dans ses multiples installations, comme le Restaurant 360. En 2010, le 360 a eu l'honneur d'accueillir les conjointes des leaders du sommet du G20 à Toronto, dont notamment Laureen Harper et Michelle Obama, première dame des États-Unis, en

plus d'être l'hôte d'un souper pour les gens d'affaires internationaux qui accompagnaient les chefs d'état.

Avec de tels visiteurs, il n'est pas surprenant que la Tour CN ait obtenu pour la 15^e année consécutive la mention d'excellence en restauration et en ambiance décernée en 2010 par l'organisme *Distinguished Restaurants of North America*.

Grâce à ses nombreux partenariats avec des membres de l'industrie canadienne du tourisme et de l'accueil, la Tour CN est un chef de file de l'industrie. Mais surtout, la Tour CN est aussi un chef de file en matière de responsabilité sociale de l'entreprise (RSE), en adoptant des pratiques optimales comme, par exemple, le parrainage de campagnes de financement.

Durant l'exercice, la Tour CN a été l'hôte de deux événements annuels de financement, des ascensions de l'escalier. Plus de 20 000 personnes ont participé à ces deux événements qui ont recueilli plus de 3 millions de dollars pour Centraide du Grand Toronto et le Fonds mondial pour la nature (WWF).

Chaque été, les visiteurs peuvent aussi admirer un autre volet de la participation communautaire de la Tour CN, c'est à dire les magnifiques jardins Collectivités en fleurs installés au pied de la Tour. En effet, la SIC est le principal parrain national de l'organisme. Cette initiative canadienne à but non lucratif encourage la fierté civique, la responsabilité environnementale et l'embellissement des collectivités. Pour plus de renseignements à propos des réalisations de RSE de la Tour, consultez le tableau de bord de la SIC, à compter de la page 9.

Depuis 35 ans, la Tour CN est un point de repère à Toronto et un grand symbole canadien. Au fil des ans, de nombreux prix et récompenses lui ont été attribués. Étant donné l'énergie et l'enthousiasme de ses employés, ce n'est pas de la vantardise d'affirmer que l'avenir nous sourit.

Faits saillants de l'exercice

Réalisations:

- La vente de la propriété Garden City à la Ville de Richmond, en Colombie-Britannique, a été conclue en mars 2010. Cette propriété était détenue conjointement par la SIC et la bande indienne Musqueam. La Société a négocié l'achat, par la bande indienne Musqueam, de l'édifice Nokia de la SIC au parc commercial Glenlyon, donnant ainsi à cette bande la possibilité d'investir sa portion des produits de la vente de Garden City. En avril, la vente de l'édifice Nokia a été conclue, point final réussi de ce projet de coentreprise de la SIC et des Musqueam.
- En juin, plus de 300 personnes ont assisté à une célébration et commémoration du Centenaire de la Marine canadienne à Edmonton, animée par Gordon McIvor de la SIC. Des représentants de la Marine et du gouvernement, de même que des voisins et citoyens, ont assisté à cet événement. Son Honneur le lieutenant-gouverneur Don Ethell a rendu hommage à la SIC pour ses travaux en Alberta. Laurie Hawn, secrétaire parlementaire du ministre de la Défense, a aussi fait l'éloge de SIC.
- La vente de l'édifice Dominion, au centre-ville de Charlottetown, a été conclue en août 2010.

Acquisitions

En juin 2010, la SIC a acquis une propriété de 16,2 acres (6,6 hectares) à Oakville, en Ontario, les terrains de la rue Rebecca. L'équipe immobilière de l'Ontario a rapidement préparé des demandes d'approbation municipale pour la viabilisation des terrains et a réalisé la démolition des vieilles structures. La Société a réussi à éviter d'envoyer 93 % des déchets de démolition à la décharge. En novembre, 80 personnes ont participé à une séance de visualisation organisée par la municipalité pour discuter de l'avenir du site.

En novembre 2010, la SIC a annoncé qu'elle était désormais propriétaire de la Pointe-du-Moulin, une propriété de grande envergure, dans le cadre de l'initiative du Nouveau Havre de Montréal. Cette propriété inclut le Silo N° 5, une structure bien connue à Montréal, dont l'importance est autant physique qu'historique. L'acquisition du site très complexe de la Pointe-du-Moulin offre à la SIC une occasion exceptionnelle de contribuer à la croissance de la ville. Le même mois, la SIC a également acquis des portions du secteur du bassin Wellington, une autre propriété qui fait partie du Nouveau Havre.

En décembre 2010, la SIC a obtenu le titre d'une propriété à La Prairie, près de Montréal, dont Transports Canada avait auparavant la garde. La SIC est fière de continuer de travailler avec ce ministère afin de poursuivre l'aliénation de biens immobiliers excédentaires. Il y a environ dix ans, la SIC a étroitement collaboré avec Transports Canada durant la cession de plus de 130 propriétés en Ontario.

En mars 2011, la SIC a acquis le 1, rue Port, une propriété du ministère des Pêches et Océans qui englobe un lot de grève d'environ 51 acres (20,6 hectares) et un plateau de 17 acres (6,8 hectares), dans la Ville de Mississauga, sur le lac Ontario, à l'embouchure de la rivière Credit.

Le même mois, la SIC a acquis l'ancienne base des Forces canadiennes (BFC) Rockcliffe, un site de 310 acres (125 hectares) proche du centre-ville d'Ottawa, acquisition qui représente une réussite remarquable pour la Société. Dans le cadre de cette opération, la SIC a signé un accord de participation avec les Algonquins de l'Ontario. En permettant l'aménagement du site, cette approche progressive d'aliénation de la BFC Rockcliffe constitue une solution gagnante pour le Canada, pour les Algonquins de l'Ontario et pour la SIC.

Toujours en mars 2011, la Société a acquis l'édifice du district sud de l'Alberta de la GRC et son terrain de 4 acres (1,6 hectare) à Calgary, et l'édifice Sam Livingston, également à Calgary, du ministère des Travaux publics et Services gouvernementaux.



Former CFB Rockcliffe

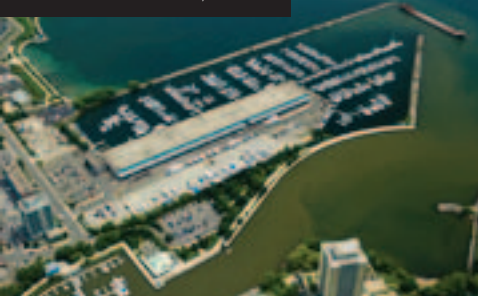


Ancienne base des Forces Canadienne Rockcliffe

Résultats financiers

- Bénéfice net avant impôts sur les bénéfices de 38,2 millions de dollars
- Bénéfice brut de 39,3 millions de dollars tiré des ventes immobilières
- Produits de la Tour CN de 54,8 millions de dollars

1, rue Port



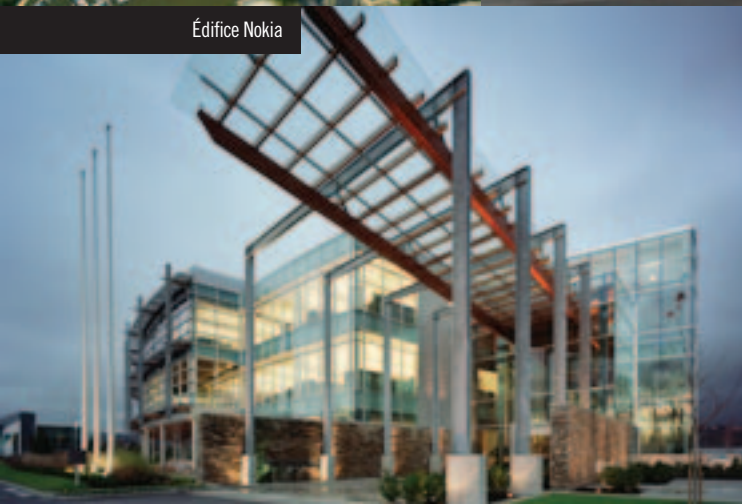
Édifce Sam Livingston



Centenaire de la Marine canadienne



Édifce Nokia



Rue Rebecca



Équipe de direction



De gauche à droite : Robert Howald, Antoinette Bozac, Mark Laroche, Fiorina Guido, Gordon McIvor, Jack Robinson, Brian Evans, Doug Kester, Cameron Charlebois

Mark B. Laroche est président-directeur général. Il est titulaire d'une MBA de l'Université Concordia, de même que d'un baccalauréat en génie civil du Collège militaire royal du Canada, et du titre de Chartered Director du Directors College. Auparavant directeur général de la Ville de Gatineau, au Québec, M. Laroche a occupé des postes supérieurs au sein d'autres municipalités canadiennes, et siège actuellement à deux conseils d'administration d'organismes sans but lucratif.

Antoinette Bozac est vice-présidente, ressources humaines et affaires juridiques, et chef du contentieux de la Société immobilière du Canada CLC limitée. Avant d'entrer à la SIC en 2008, elle a occupé des postes de haute direction dans des sociétés nationales et internationales. M^{me} Bozac est membre des Barreaux du Québec et de l'Ontario, et possède une expérience considérable du droit corporatif et immobilier, de même que de la gestion et des programmes des ressources humaines. M^{me} Bozac a siégé à plusieurs conseils, notamment à titre d'administratrice.

Cameron Charlebois est vice-président, immobilier, Québec. Auparavant, M. Charlebois a été directeur principal de l'aménagement, Immeubles CN, société qui a précédé la SIC. Il a également été président-directeur général de l'Institut de développement du Québec et directeur adjoint pour le développement urbain et économique à la Ville de Montréal.

M. Charlebois a occupé plusieurs rôles de leader à titre bénévole auprès d'organismes qui font la promotion du développement international et des villes durables. M. Charlebois est entré à la SIC en 2009.

Brian Evans est chef des services financiers et vice-président aux finances, poste qu'il occupe depuis 2000. En 1991, il est entré à Immeubles CN à titre de contrôleur général, fonctions qu'il a assumées à la Société. Auparavant, il avait occupé le même poste à Brookfield Properties.

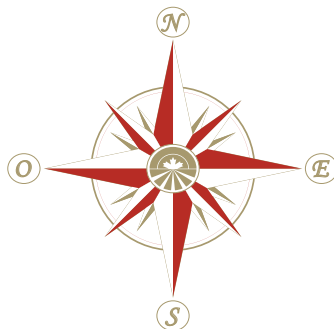
Fiorina Guido est la secrétaire générale et la coordonnatrice de l'accès à l'information et de la protection des renseignements personnels de la Société. Elle travaille à la Société depuis ses débuts en 1995, et a travaillé auparavant à Immeubles CN. M^{me} Guido a également été secrétaire générale de la Queens Quay West Land Corporation, ancienne société d'État. Elle est membre de la Canadian Society of Corporate Secretaries.

Robert A. Howald est vice-président principal, immobilier. Il a occupé divers postes en immobilier et au siège social de la Société depuis son arrivée en 1999. En 30 ans de carrière, M. Howald a acquis une vaste expérience de l'industrie immobilière. M. Howald est titulaire d'une MBA de l'Université de Toronto et d'un baccalauréat spécialisé en administration des affaires de l'Université Wilfrid Laurier.

Doug Kester est vice-président, immobilier, région de l'Ouest, poste qu'il occupe depuis 2000. M. Kester a plus de 35 ans d'expérience dans l'industrie du développement immobilier. Il est entré à la Société en 1995, et a travaillé pendant les cinq années précédentes à Immeubles CN. Auparavant, M. Kester a agi comme promoteur de projets industriels et commerciaux, dans le secteur privé, à Calgary et à Vancouver.

Gordon McIvor est vice-président, acquisitions stratégiques, affaires publiques et gouvernementales. Il a amorcé sa carrière à la Société en 1995 et a travaillé auparavant à Immeubles CN. M. McIvor est le porte-parole désigné de la Société auprès de nombreux groupes d'intervenants avec qui la SIC collabore dans toutes les régions du pays. Il est un leader reconnu de l'industrie des communications en raison de ses travaux auprès de divers conseils et organismes communautaires.

Jack Robinson est chef de l'exploitation, Tour CN. M. Robinson travaille à la Tour CN depuis 18 ans, et a été directeur des ventes pendant plusieurs années avant d'être promu à son poste actuel. Durant sa carrière, il a occupé plusieurs postes de haute direction dans des multinationales incluant Pepsi-Cola Canada, Cinémas Famous Players et Sucre Lantic.



28	Rapport de gestion
40	Responsabilité de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière
41	Déclaration
42	Rapport de l'auditeur indépendant
43	États financiers consolidés
47	Notes aux états financiers consolidés

Rapport de gestion

Le 9 juin 2011

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

La Société immobilière du Canada limitée (la SICL) réalise son mandat sur le plan des orientations par l'entremise de sa principale filiale en propriété exclusive, la Société immobilière du Canada CLC limitée (la SIC). Ce mandat, qui a été approuvé par le gouvernement du Canada (le gouvernement) à la reprise des activités de l'entreprise en 1995, consiste à « veiller à la cession ordonnée et commerciale de certains biens immobiliers stratégiques fédéraux en vue d'en optimiser la valeur pour les contribuables canadiens, de même que détenir certains biens immobiliers ». Les opérations immobilières sont réalisées par la SIC et consolidées avec celles de la SICL. Les résultats financiers exposés dans la présente section sont décrits du point de vue de la SIC, même s'ils sont identiques à ceux de la SICL pour l'exercice 2010–2011.

La SICL détient une participation dans Parc Downsview Park Inc. (PDP) et dans la Société du Vieux-Port de Montréal inc. (la SVPM) en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada. PDP et la SVPM sont exclues de la consolidation parce que la SIC ne dispose pas du pouvoir permanent de déterminer leurs politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques et parce que le gouvernement a demandé à PDP et à la SVPM de lui présenter directement leurs résultats, à titre de sociétés d'État mères.

Tableau de bord

La SIC emploie un tableau de bord comme approche de gestion du rendement organisationnel. Conformément aux pratiques optimales, la Société a entrepris une démarche de consultation poussée auprès de ses intervenants en 2010, afin de perfectionner son tableau de bord et de veiller à l'inclusion des objectifs de rendement économiques, sociaux et environnementaux les plus importants aux yeux de ses principaux intervenants internes et externes. La Société a également intégré la mise en œuvre du tableau au programme incitatif des employés pendant l'exercice 2010-2011. La Société continuera de réexaminer et de perfectionner les objectifs du tableau de bord, le cas échéant, car le tableau continuera d'évoluer au fil des ans.

Le tableau de bord de la SIC englobe actuellement 34 objectifs de rendement organisationnels financiers et non financiers, qui sont évalués à l'aide de 73 mesures. Chaque objectif se rapporte à l'un des six domaines clés : impliquer les collectivités, développer durablement, valoriser les gens, gérer écologiquement, contribuer à la société et renforcer l'exploitation de l'entreprise. Le nouveau tableau de bord de la Société est présenté dans une section qui lui est réservée dans le présent rapport annuel.

Gouvernance

La SICL continue de fournir une attestation partielle de ses états financiers par le président-directeur général et par le vice-président, Finances et chef des services financiers. En raison des frais et des ressources supplémentaires requis, la SICL n'a pas poursuivi ses démarches d'attestation. Elle suivra de très près l'évolution de ce dossier afin de déterminer la marche à suivre à cet égard.

Le conseil d'administration de la SICL est formé d'un président et de six administrateurs qui ne font pas partie de la direction et qui sont nommés par le gouverneur en conseil. Un nouveau président du conseil a été nommé en juin 2010. Au cours de l'exercice, les administrateurs ont participé à cinq réunions du conseil et à une séance de réflexion et de planification stratégique. Fixée par le gouverneur en conseil, la rémunération du président du conseil et des administrateurs consiste en des honoraires annuels de 9 400 \$ pour le président du conseil et de 4 500 \$ pour les administrateurs, en plus d'indemnités quotidiennes de 375 \$ pour le président et les administrateurs, et de 250 \$ pour les téléconférences.

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2011 (l'exercice 11), les frais du conseil, y compris les frais de déplacements, de conférences, de séminaires et d'assurance responsabilité, les honoraires annuels et les indemnités quotidiennes, ont totalisé 0,5 million de dollars, soit une hausse de 0,2 million de dollars par rapport à l'exercice précédent. Cette hausse résulte en grande partie des études commandées par le conseil, et des frais de déplacement.

Les frais du conseil et de l'équipe de la haute direction sont publiés sur le site Web de la SIC, www.clc.ca.

Résultats d'exploitation

(en millions de dollars)	Exercice 11	Prévisions budgétaires	Exercice 10
Ventes immobilières	104,5 \$	114,0 \$	74,5 \$
Attractions, aliments et boissons, location et autres produits de la Tour CN	54,8	52,9	53,7
Produits de l'hôtel	42,4	35,5	35,6
Produits bruts	217,8	228,2	183,2
Frais généraux et administratifs	18,5	19,9	18,8
Bénéfice avant impôts	38,2	34,9	39,5
Rentrées (sorties) de trésorerie avant remboursement de dividendes et d'effets à payer	9,6	26,3	38,0

Durant l'exercice 11, la SIC a réalisé des produits de 217,8 millions de dollars, dégagé un bénéfice avant impôts de 38,2 millions de dollars, et généré des rentrées de 9,6 millions de dollars avant distributions au gouvernement, sous forme de remboursements d'effets à payer et de dividendes. L'exploitation de la Tour CN (la tour) a enregistré un bénéfice avant impôts de 9,7 millions de dollars, tandis que l'exploitation de l'hôtel InterContinental Centre de Toronto (l'hôtel) et les activités du siège social/des divisions immobilières (SSI) ont permis de réaliser un bénéfice avant impôts de 0,4 million de dollars et de 28,1 millions de dollars, respectivement.

Le total des produits a été inférieur de 10,4 millions de dollars aux prévisions budgétaires, ce qui s'explique surtout par un fléchissement de 9,5 millions de dollars des ventes immobilières. Les ventes immobilières ont augmenté de 30,0 millions de dollars par rapport à l'exercice précédent, résultat de la vente de l'immeuble Nokia, à Burnaby, en Colombie-Britannique, du début des ventes au projet Les Bassins, à Montréal, et de la hausse des ventes à la BFC Griesbach, à Edmonton, à la BFC Calgary et à la BFC Chilliwack, suite à la reprise économique.

Le Secrétariat du Conseil du Trésor a mis en œuvre des mesures de compression des frais au gouvernement fédéral. Comme la SIC est une société d'État fédérale, elle s'engage à respecter l'esprit de réduction des coûts. Il est d'ailleurs possible de conclure que la SIC a devancé cette initiative en procédant à une restructuration durant l'exercice 2009-2010. Cette restructuration a surtout consisté en la fermeture du bureau de Vancouver et le transfert de certains employés au bureau de Chilliwack, la fermeture du bureau de Winnipeg et la fusion de trois bureaux de l'Atlantique au bureau de Halifax.

Grâce à ces modifications, la SIC est en mesure de réaliser ses projets avec plus d'efficacité, tout en réalisant des économies de frais généraux et administratifs, lesquels ont fléchi de 3,6 millions de dollars pendant les deux exercices qui ont suivi la restructuration, avant la portion incitative. Excluant la portion incitative, les frais généraux et administratifs des SSI ont dépassé de 8,7 % ou 0,7 million de dollars ceux de l'exercice précédent, et ont été inférieurs de 11,3 % ou 1,2 million de dollars ceux qui précédaient la restructuration, tandis que les frais généraux et administratifs de la tour ont diminué de 3,6 %, ou 0,3 million de dollars, et ont été inférieurs de 8,8 % ou 0,7 million de dollars à ceux qui précédaient la restructuration. Au total, les frais généraux et administratifs avant la portion incitative de la SIC ont augmenté de 2,9 % ou 0,5 million de dollars. La portion incitative a fléchi de 0,8 million de dollars par rapport à l'exercice précédent.

(en milliers de dollars)	Résultats vs. prévisions	Résultats vs. Restructuration	Résultats vs. prévisions	Résultats vs. Restructuration
Siège social/immobilier (SSI)	(3,0 %)	11,3 %	(271) \$	1 173 \$
Tour CN	5,7 %	8,8 %	433 \$	700 \$
Total de la SIC	1,0 %	10,2 %	162 \$	1 873 \$

Les frais d'intérêt des emprunts contractés pour le Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto (PCCUT) ont été inférieurs de 0,4 million de dollars aux prévisions, mais supérieurs de 3,2 millions de dollars à ceux de l'exercice précédent, suite à la hausse des commissions d'acceptation et des taux d'intérêt pendant l'exercice.

La SIC est assujettie à l'impôt fédéral et à certains impôts provinciaux aux taux s'appliquant aux sociétés. Pour l'exercice 11, la charge d'impôts de 10,5 millions de dollars représente un taux d'imposition effectif de 29,8 % du bénéfice avant impôts.

Rapport de gestion

Le 9 juin 2011

Exploitation du siège social/immobilier (SSI)

(en millions de dollars, sauf indication contraire)	Exercice 11	Prévisions budgétaires	Exercice 10
Ventes immobilières	104,5 \$	114,0 \$	74,5 \$
Gain net tiré des ventes immobilières	39,3	43,1	43,3
Marge brute sur les ventes immobilières	37,6 %	37,8 %	58,1 %
Dépenses relatives aux biens immobiliers	25,5	56,0	30,6

Le gain net tiré des ventes immobilières a été inférieur de 4,0 millions de dollars à celui de l'exercice précédent. Les ventes immobilières ont enregistré une hausse de 30,0 millions de dollars par rapport à l'an dernier, hausse qui résulte du début des ventes au projet Les Bassins, à Montréal, et à Pleasantville, à St. John's, Terre-Neuve-et-Labrador, la vente de l'immeuble Nokia à Burnaby, et de la reprise économique, surtout en ce qui a trait aux ventes dans l'Ouest du Canada. La marge brute sur les ventes immobilières a fléchi par rapport à l'exercice précédent, passant de 58,1 % à 37,6 %, ce qui reflète la marge brute élevée de l'an dernier réalisée sur la vente de Garden City à la Ville de Richmond. La marge brute a dépassé de 0,2 % aux prévisions. Pour le prochain exercice, la marge brute prévue devrait être de 33,8 %, excluant la vente du PCCUT.

Les ventes immobilières ont été inférieures de 9,5 millions de dollars aux prévisions budgétaires, et le gain net tiré des ventes immobilières a également été inférieur de 3,8 million de dollars aux prévisions. Ce fléchissement résulte principalement du ralentissement des ventes à Calgary par rapport aux prévisions, qui a été partiellement compensé par la vente des terrains de Kelowna.

Les ventes ont été conclues en majorité (70 %) dans la région de l'Ouest du Canada, par rapport à 86 % l'an dernier. Ce résultat reflète l'inauguration de projets en Ontario, dans l'Atlantique et au Québec.

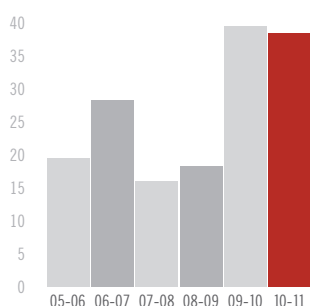
Parmi les objectifs fixés pour l'exercice 11, la Société visait l'obtention de l'approbation du Conseil du Trésor pour trois acquisitions immobilières et l'obtention du titre de sept propriétés totalisant 24,9 millions de dollars. La Société a reçu le titre de six biens immobiliers d'une valeur de 33,0 millions de dollars, et a obtenu l'approbation d'acquérir trois nouvelles propriétés.

Au cours de l'exercice, la Société a continué de comparer ses jalons de réalisation, qui incluent des objectifs fédéraux, municipaux et d'entreprise.

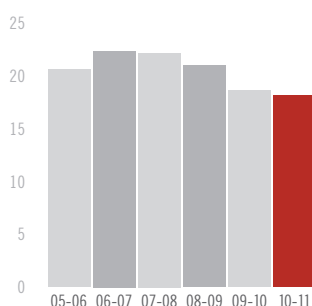
Les jalons fédéraux comprenaient notamment l'obtention d'approbations du comité des sous-ministres adjoints pour l'aliénation de biens immobiliers, d'approbations du Conseil du Trésor et de transferts de titres. Sur un total de 14 jalons visés, 11 ont été atteints, dont huit dans la région de l'Est du Canada.

Sur le plan municipal, les jalons concernaient l'obtention de permis d'aménagement, l'approbation de dessins techniques, l'enregistrement des sites, le zonage, l'approbation des plans, les ententes de développement et les approbations environnementales. Sur un total de 100 objectifs municipaux, 95 ont été atteints, dont la majorité (69) dans la région de l'Ouest, où la grande partie des travaux d'aménagement sont en cours.

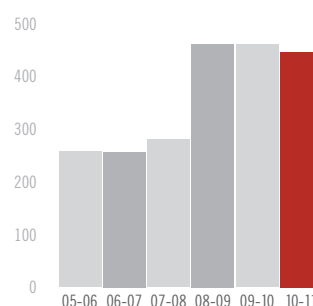
Bénéfice net avant impôts
(en millions de dollars)



Frais généraux et administratifs
(en millions de dollars)



Portefeuille immobilier
(en millions de dollars)



Les dépenses en immobilisations, excluant la Tour CN et l'hôtel, ont été inférieures de 30,5 millions de dollars aux prévisions. Ce recul est largement attribuable au retard de la mise en œuvre des travaux d'un petit parc sur la rue John (5,0 millions de dollars) et d'une modification du plan d'aménagement du projet Les Bassins (5,0 millions de dollars). Les dépenses aux projets suivants ont été inférieures aux prévisions à cause de leur échéancier d'aménagement : le projet de la rue Rebecca, à Oakville (2,1 millions de dollars); Pleasantville (4,0 millions de dollars); la BFC Griesbach, à Edmonton (3,3 millions de dollars) et la BFC Chilliwack (4,2 millions de dollars). Les transferts immobiliers retardés ont eu pour effet d'abaisser les dépenses en immobilisations de 5,7 millions de dollars.

Exploitation de la Tour CN

(en millions de dollars, sauf indication contraire)	Exercice 11	Prévisions budgétaires	Exercice 10
Produits	54,8 \$	52,9 \$	53,7 \$
Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissement	16,4	13,7	15,6
Bénéfice avant impôts	9,7	6,6	8,7
Fréquentation (en millions de visiteurs)	1,4	1,4	1,4
Dépenses moyennes par visiteur (en dollars)	35,56 \$	35,21 \$	34,83 \$

Les produits pour l'exercice terminé le 31 mars 2011 ont augmenté, atteignant 54,8 millions de dollars, contre 53,7 millions de dollars au cours de l'exercice précédent, et la fréquentation s'est maintenue au niveau de l'an dernier. Le secteur du tourisme de la région métropolitaine de Toronto continue de subir les répercussions d'un bassin de visiteurs en constante régression.

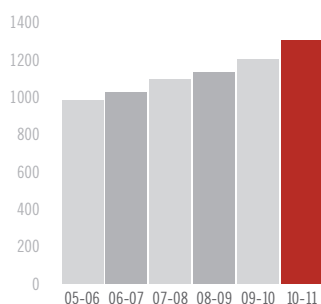
La fréquentation individuelle et de groupes de la Tour CN a atteint 1 428 538 visiteurs, en regard d'une fréquentation prévue de 1 386 000 visiteurs et de celle de 1 417 533 visiteurs enregistrée l'an dernier. Dans l'ensemble, la fréquentation individuelle a augmenté de 2,2 % par rapport aux prévisions budgétaires, mais a baissé de 1,5 % comparativement à l'exercice précédent, tandis que les visites de groupes ont augmenté de 6,9 % par rapport aux prévisions budgétaires, malgré un fléchissement de 2,0 % par rapport à l'exercice précédent. La fréquentation de groupes aux attractions a dépassé les prévisions de 10 856 personnes, mais a été inférieure de 10 396 personnes aux résultats de l'exercice précédent. La fréquentation des groupes n'a toujours pas connu de regain depuis la récession, principalement à cause d'un nouveau recul du marché américain, plus particulièrement en ce qui a trait aux voyages en autocar et aux voyages étudiants.

Cependant, l'écart a été comblé par des visiteurs locaux et des résidents de la région qui ont invité des personnes de l'extérieur de la ville. De nombreux programmes locaux visant à accroître l'achalandage ont été mis de l'avant et leur effet continuera de se faire sentir à l'avenir.

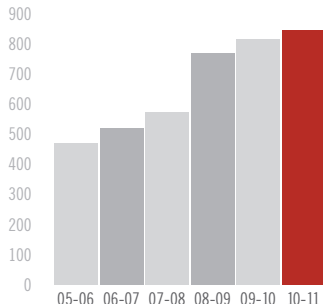
En moyenne, chaque visiteur a dépensé 0,71 \$ de plus que l'an dernier, une hausse de 0,35 \$ par rapport aux prévisions budgétaires.

Le bénéfice net avant impôts sur les bénéfices a augmenté, pour atteindre 9,7 millions de dollars, soit 3,1 million de dollars ou 47,0 % de plus que celui prévu, et 1,0 million de dollars ou 11,5 % de plus que celui dégagé durant l'exercice précédent. Les attractions ont généré des produits de 26,4 millions de dollars, c'est-à-dire 0,7 million de dollars de plus que les prévisions budgétaires, et 0,8 million de plus que ceux du dernier exercice. Ces résultats découlent de la reprise économique.

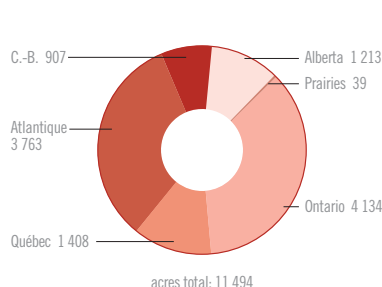
Ventes cumulatives
(en millions de dollars)



Dépenses cumulatives affectées aux biens immobiliers
(en millions de dollars)



Transferts cumulatifs
(en acres)



Rapport de gestion

Le 9 juin 2011

Le portefeuille des attractions a continué de produire une marge d'exploitation vigoureuse de 88,9 %, par rapport aux prévisions budgétaires de 89,1 % et aux résultats de 89,6 % du dernier exercice.

Les produits tirés des aliments et des boissons s'établissent à 19,3 millions de dollars, soit 1,5 million de dollars de plus que ceux prévus, et 0,8 million de dollars de plus que ceux comptabilisés lors de l'exercice précédent. La marge d'exploitation de 23,0 %, supérieure aux prévisions de 20,4 %, a toutefois été inférieure à la marge de 24,0 % de l'an dernier.

L'exploitation de la boutique a généré des produits de 3,7 millions de dollars et une marge d'exploitation de 1,2 million de dollars ou 31,9 %, en regard d'une marge prévue de 31,3 % et de celle de 31,6 % obtenue lors de l'exercice précédent. Ce ralentissement des ventes est imputable à une évolution des caractéristiques démographiques des visiteurs.

Le total des frais indirects pour l'exercice se chiffre à 18,3 millions de dollars, contre des prévisions budgétaires de 19,4 millions de dollars et des frais de 18,7 millions de dollars comptabilisés l'an dernier. Une économie de 0,4 million de dollars a été réalisée au chapitre des frais généraux et administratifs par rapport à l'exercice précédent. Les frais d'immobilisations incluant de l'équipement, ont totalisé 3,9 millions de dollars par rapport à des prévisions budgétaires de 4,9 millions de dollars.

Exploitation de l'hôtel

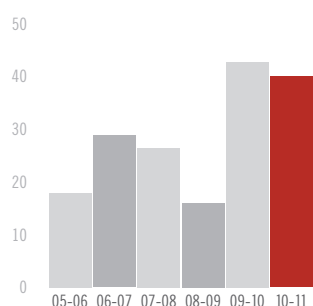
(en millions de dollars, sauf indication contraire)	Exercice 11	Prévisions budgétaires	Exercice 10
Taux d'occupation (%)	75,2 %	64,8 %	67,9 %
Recettes par chambre disponible	139,55 \$	116,14 \$	118,34 \$
Produits	42,4	35,5	35,6
Bénéfice (perte) avant impôts	0,4	(3,1)	(1,5)

Les produits de l'hôtel ont surpassé de 6,8 millions de dollars ceux de l'exercice précédent, et atteint 6,9 millions de dollars de plus que les prévisions budgétaires, résultat découlant surtout de la hausse des recettes de la location des chambres de 29,9 millions de dollars, qui dépassaient de 4,6 millions de dollars celles de l'an dernier, et 5,1 millions de dollars de plus que les prévisions budgétaires. Le taux d'occupation est passé de 67,9 % l'an dernier à 75,2 % durant l'exercice, et le prix moyen des chambres a augmenté de 11,30 \$ par rapport à l'an dernier, pour atteindre 185,58 \$.

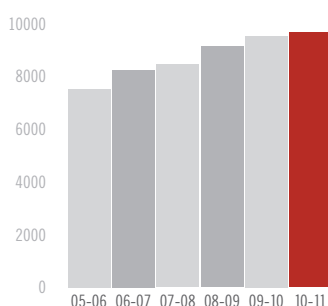
Les frais d'intérêt reliés à l'hôtel de 3,7 millions de dollars ont dépassé de 2,0 millions de dollars ceux de l'exercice précédent, mais ont toutefois été inférieurs de 0,2 million de dollars aux prévisions budgétaires, suite à la hausse des commissions d'acceptation et des taux d'intérêt pendant l'exercice.

Durant l'exercice 10, les charges ont compris une provision de 1,0 million de dollars relative à la possibilité d'une atteinte à la sécurité de certaines cartes de crédit, dossier qui a maintenant été réglé pour la somme approximative de 1,0 million de dollars.

Marge brute sur les ventes immobilières
(en millions de dollars)



Ventes cumulatives
(en acres)



Biens immobiliers

(en millions de dollars)	
C.-B.	98,1 \$
Alberta	51,4
Ontario	275,6
Québec	13,9
Atlantique	9,2

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

(en millions de dollars)	mars 2011	mars 2010
Biens immobiliers productifs	245,9 \$	255,1 \$
Biens immobiliers	123,0	143,6
Terrains destinés à l'aménagement ou à la vente	79,3	59,6

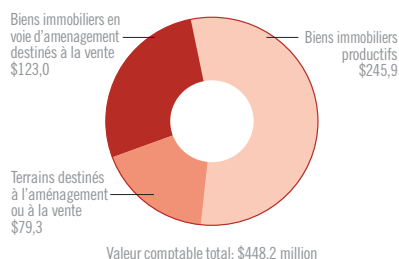
Au 31 mars 2011, la SIC détenait six biens immobiliers productifs d'une valeur comptable de 245,9 millions de dollars. Les principaux biens immobiliers de la SIC sont l'hôtel et l'immeuble à bureaux du 277, rue Front, tous deux achetés dans le cadre de l'acquisition du PCCUT, à Toronto. L'autre bien immobilier important de la SIC est la Tour CN à Toronto. Les biens immobiliers productifs comprennent des bureaux au parc commercial Glenlyon de Burnaby et un stationnement à Toronto, à côté du Rogers Centre. La SIC a également droit à une portion des produits tirés du stationnement nord du PCCUT.

La catégorie des biens immobiliers en voie d'aménagement destinés à la vente comprend sept propriétés totalisant approximativement 665 acres (269,0 hectares) d'une valeur comptable de 123,0 millions de dollars, soit 20,6 millions de dollars de moins qu'au 31 mars 2010. Ce fléchissement correspond au transfert du 4300, North Fraser Way à la catégorie des biens immobiliers productifs et à la vente de lots. Les sites en cours d'aménagement incluent notamment le parc commercial Glenlyon de Burnaby, et les anciennes bases militaires de Chilliwack, Calgary et Edmonton.

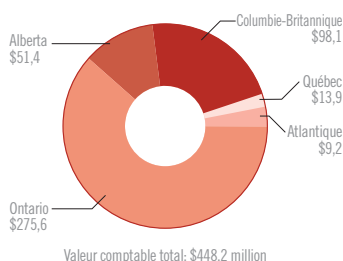
La catégorie des terrains destinés à l'aménagement ou à la vente comprend 30 propriétés à travers le Canada totalisant 936 acres (378,8 hectares). Au 31 mars 2011, la valeur comptable des terrains de cette catégorie se chiffrait à 79,3 millions de dollars, c'est-à-dire une hausse de 19,7 millions de dollars par rapport à la valeur comptable au 31 mars 2010, ce qui reflète le transfert de la BFC Rockcliffe, à Ottawa; le site de Port Credit, à Mississauga; le site de la rue Rebecca, à Oakville; le terrain de La Prairie, près de Montréal; l'édifice Sam Livingston, à Calgary et celui de la GRC, également à Calgary; et d'autres ajouts immobiliers.

Au cours de l'exercice 11, la SIC a affecté 29,1 millions de dollars à la construction, à la viabilisation, à l'assainissement environnemental et à d'autres investissements relatifs à ses divers biens immobiliers.

Valeur comptable des biens immobiliers, par catégorie
(en millions de dollars)



Distribution des biens immobiliers par région et par valeur comptable
(en millions de dollars)



Rapport de gestion

Le 9 juin 2011

Flux de trésorerie

Les liquidités provenant des activités d'exploitation de l'exercice 11 totalisent 56,1 millions de dollars, une hausse de 25,5 millions de dollars par rapport aux 30,6 millions provenant des activités d'exploitation durant l'exercice 10. Cette majoration est principalement attribuable à la réduction des dépenses en immobilisations et à la hausse des récupérations des frais de vente des biens immobiliers de 5,1 millions de dollars et de 6,3 millions de dollars, respectivement.

Les liquidités affectées aux activités de financement de l'exercice 11 ont totalisé 74,2 millions de dollars, une hausse de 84,5 millions de dollars. Durant l'exercice, la Société a remboursé un emprunt à terme de 48,8 millions de dollars.

Les liquidités provenant des activités d'investissement de l'exercice 11 s'établissent à 7,3 millions de dollars, ce qui résulte surtout de la récupération des frais de vente de biens immobiliers productifs.

Situation financière et liquidité

Le 27 janvier 2004, la SIC a émis une obligation de première hypothèque de 47,0 millions de dollars à 5,37 %, entièrement amortie en dix ans et garantie par la SIC par le nantissement de son bien immobilier, la Tour CN. Au 31 mars 2011, le solde de l'obligation hypothécaire atteignait 16,7 millions de dollars. Le 27 mai 2010, Dominion Bond Rating Service Limited a attribué à la Tour CN une cote « A » à tendance stable se rapportant à l'obligation hypothécaire. La SIC n'est plus tenue d'obtenir des mises à jour de cette cote pour l'obligation.

En avril 2010, la SIC a obtenu une majoration de l'emprunt à terme qui lui a été consenti par quatre banques à charte canadiennes et qui vient à échéance le 30 mars 2013, le faisant passer à 125,0 millions de dollars. Durant l'exercice, la SIC a remboursé une tranche de 30,0 millions de dollars de l'emprunt, ramenant le solde à 95,0 millions de dollars. La SIC bénéficie d'un swap de taux d'intérêt en vigueur pendant encore deux ans, à un taux de 3,97 % sur une tranche de 50 millions de dollars du financement à terme, incluant l'écart des taux. La tranche restante de 45,0 millions de dollars est financée selon un taux d'intérêt variable, et soumise à une commission d'acceptation de 1,25 %.

De plus, la SIC dispose d'une marge de crédit de 70,0 millions de dollars accordée par quatre banques à charte canadiennes. À l'heure actuelle, la SIC a émis des lettres de crédit totalisant 18,6 millions de dollars de la marge. Ce financement est à la disposition de la SIC, selon les besoins.

Au 31 mars 2011, la SIC disposait d'une trésorerie totalisant 28,9 millions de dollars. Le ratio d'endettement de la Société était de 56,6 % au 31 mars 2011.

Au 31 mars 2011, la SIC détenait des effets escomptés à payer au gouvernement totalisant 69,8 millions de dollars. Ces effets à payer sont des obligations non garanties remboursables à la première des dates suivantes : leur date d'échéance ou les dates de réalisation du produit net de la vente des biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis. La SIC prévoit verser les produits des ventes avant la date d'échéance des effets à payer. Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2012, la SIC prévoit rembourser 17,0 millions de dollars d'effets à payer. Au cours des cinq prochains exercices, la SIC compte rembourser 50,6 millions de dollars d'effets à payer.

Au cours du prochain exercice, la SIC affectera des dépenses en immobilisation d'environ 65,7 millions de dollars à ses biens immobiliers actuels et à de nouvelles propriétés pour des travaux de construction, de viabilisation, d'assainissement environnemental et de préparation générale en vue de la vente des terrains. D'importantes dépenses sont prévues aux anciennes bases militaires de Calgary, Chilliwack, Edmonton et St. John's, ainsi qu'au parc commercial Glenlyon, au projet Les Bassins, au Nouveau Havre, à Montréal, et au pied de la Tour CN. La SIC prévoit en outre des transferts de biens immobiliers de ministères et de sociétés d'État d'une valeur de 18,0 millions de dollars, incluant une majoration des billets à ordre, dont 7,5 millions de dollars de paiements en espèces.

En vertu de la politique sur les dividendes de la SIC, le dividende versé correspond au moindre des deux montants suivants : l'encaisse à la clôture de l'exercice, déduction faite des besoins en fonds de roulement pour les trois exercices suivants, ou le rendement des capitaux propres. Le rendement des capitaux propres est établi en fonction du taux des obligations de cinq ans de la Banque du Canada au 31 mars, ou à 3 % des capitaux propres, selon le taux le moins élevé. Cependant, l'encaisse après versement du dividende ne doit jamais être inférieure à 10 millions de dollars.

Compte tenu du niveau actuel de la trésorerie et de la marge de crédit d'exploitation, 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 de ses activités occasionneront des rentrées de fonds qui devraient permettre à la Société de subvenir à ses besoins et de procéder à une distribution à son actionnaire.

Adoption des Normes internationales d'information financière (IFRS)

À compter du 1^{er} avril 2011, la Société appliquera les principes comptables généralement reconnus (PCGR) du Canada pour les sociétés ayant une obligation d'information du public et les Normes internationales d'information financière (IFRS) du Conseil des normes comptables internationales (CNCI). En 2009, la Société a effectué les préparatifs pour commencer à appliquer le plan de conversion aux normes IFRS, en vue de gérer tous les aspects de cette conversion obligatoire aux nouvelles normes de présentation de l'information financière. À compter du 1^{er} avril 2011, selon la nouvelle norme comptable du Conseil du Trésor, la SIC présentera des rapports financiers trimestriels, conformément aux normes IFRS. La forme et le contenu de ces rapports respecteront les exigences stipulées dans la norme du Conseil du Trésor. Le premier rapport trimestriel correspondra au trimestre terminé le 30 juin 2011 et les premiers états financiers IFRS, à l'exercice se terminant le 31 mars 2012. Un résumé des progrès de la Société et des incidences des nouvelles normes de présentation de l'information financière est présenté ci-dessous. Ce texte présente l'opinion de la SICL, selon les renseignements disponibles, de même que les décisions qui ont été prises jusqu'ici. À mesure que la SICL finalise le processus de conversion, elle continuera de fournir des renseignements sur les modifications importantes aux politiques comptables adoptées ou exigées, de même que leurs incidences sur la situation financière et le rendement de la Société.

PROJET DE CONVERSION AUX NORMES IFRS

La Société a abordé le projet de conversion aux normes IFRS en 2009 et a élaboré une structure formelle de gouvernance du projet qui inclut le comité de vérification, la haute direction et une équipe de projet. Pour veiller à la gestion adéquate de cette démarche, la Société a formé une équipe de projet comprenant des gestionnaires financiers et comptables, de même que des représentants de divers secteurs de l'organisme, tel qu'approprié. La présentation de rapports d'étapes au comité de vérification concernant la conversion aux normes IFRS a été mise en route. Un expert-conseil indépendant a été engagé pour assister la SIC dans le projet de conversion.

Le projet de conversion aux normes IFRS de la Société comprend trois volets : examen préliminaire et un diagnostique d'évaluation de l'impact; évaluation, analyse et conception détaillées; et mise en œuvre et révision. La divulgation incluse dans le rapport de gestion de l'exercice terminé le 31 mars 2010 présente une description détaillée des étapes du projet de conversion aux normes IFRS.

Les étapes de l'examen préliminaire et de diagnostique d'évaluation de l'incidence, et l'évaluation, analyse et conception détaillées sont terminées. Les principaux volets des étapes de mise en œuvre et de révision actuellement en cours incluent la préparation des états financiers IFRS, incluant la divulgation de notes pour les trimestres et les exercices financiers.

INCIDENCES DE L'ADOPTION DES IFRS

Les normes IFRS sont établies en fonction d'un cadre conceptuel semblable aux PCGR du Canada, malgré certaines différences importantes relatives à certains détails de constatation des produits, d'évaluation et de divulgation. L'adoption des IFRS n'aura pas de répercussions sur les flux nets de trésorerie déclarés par la Société, mais cette dernière prévoit que les normes IFRS auront une incidence marquée sur l'état des résultats et sur le bilan.

La direction a quantifié et divulgué les incidences prévues des modifications en question, lorsqu'elles sont connues. Toutes les modifications au bilan d'ouverture nécessiteront un redressement fiscal correspondant, qui sera établi en fonction de l'écart résultant de la valeur comptable de l'actif et du passif et leur valeur d'imposition. La Société juge que l'incidence de ces écarts sur son bilan d'ouverture du 1^{er} avril 2010 selon les normes IFRS, par rapport à celui du 31 mars 2010 selon les PCGR du Canada aura pour effet de hausser les bénéfices non répartis. Les sommes décrites ci-dessous n'ont pas fait l'objet d'une vérification, ni été examinées par l'auditeur externe de la Société.

Enfin, la SICL préparera ses états financiers, y compris le bilan d'ouverture IFRS et les autres données comparatives, en appliquant les normes IFRS en vigueur à chaque date de présentation des résultats. Le Conseil des normes comptables internationales (CNCI) modifie actuellement certaines normes applicables à la SICL, et l'analyse qui suit est donc fondée sur les normes IFRS présumées être en vigueur au moment de la conversion. Les incidences futures des IFRS dépendront également des circonstances particulières de la période visée. À mesure des modifications des normes IFRS, la direction continuera d'évaluer leurs incidences sur ses processus et ses politiques comptables, et fournira des renseignements mis à jour appropriés.

À l'heure actuelle, la Société ne prévoit pas que la conversion aux normes IFRS aura d'incidence importante sur ses systèmes de traitement de l'information ou sur ses contrôles internes. Les systèmes de traitement de l'information seront surtout affectés par la nécessité d'assurer le suivi des ajustements IFRS pour l'exercice financier comparatif de 2010-2011, et de produire plusieurs rapports nouveaux ou modifiés afin de préparer des notes afférentes aux états financiers plus détaillées pour répondre aux exigences des IFRS. Le traitement des données par méthodes parallèles démontre que le système d'information actuel de la Société est en mesure de fournir l'information financière conforme aux PCGR canadiens et aux normes IFRS. La Société est prête à passer au traitement selon les normes IFRS dès le 1^{er} avril 2011.

Rapport de gestion

Le 9 juin 2011

Les contrôles des opérations établis par la Société ne seront pas touchés de façon marquée par la transition aux IFRS. La Société devra toutefois modifier la présentation et la divulgation de ses états financiers, ce qui pourrait nécessiter des changements importants à la présentation et au processus pour divulguer des notes afférentes aux états financiers plus détaillées.

La Société prévoit que l'adoption des IFRS n'aura pas une incidence marquée sur ses activités commerciales, ses accords et ses pratiques de gestion des risques, notamment en ce qui a trait aux clauses restrictives de contrats de prêts.

La formation du personnel a été limitée jusqu'ici aux employés directement impliqués dans la transition aux IFRS. À mesure que les politiques ont été finalisées, tous les employés visés ont reçu une formation au sujet des changements aux processus requis pour l'exercice comparatif, de même qu'un aperçu des raisons des changements vers les nouvelles normes. La direction présente des rapports d'étape sur une base continue au comité de vérification en ce qui a trait à la conversion aux IFRS.

IFRS 1 : PREMIÈRE ADOPTION DES IFRS

La première adoption des IFRS exige l'application de l'IFRS 1, Première adoption des Normes internationales de présentation de l'information financières (IFRS1), qui exige généralement l'application rétrospective par une entité de toutes les normes IFRS en vigueur à la clôture de la première période visée. Cependant, l'IFRS 1 impose certaines exceptions obligatoires et autorise certaines exemptions optionnelles, sur une base limitée.

Juste valeur des immobilisations corporelles comme coût présumé

Selon l'IFRS 1, une entité peut évaluer le coût de ses immobilisations corporelles et de ses immeubles de placement selon leur juste valeur. Conformément à l'exemption accordée par l'IFRS 1, la SIC a décidé d'utiliser la juste valeur comme coût présumé pour la Tour CN, à compter du 1^{er} avril 2010.

Regroupements d'entreprises

La Société appliquera la méthode du regroupement d'entreprises, qui autorise le traitement des opérations précédentes selon les PCGR canadiens.

L'IFRS 1 autorise certaines autres exemptions optionnelles; cependant, la Société ne prévoit que de telles exemptions aient une incidence marquée sur l'adoption des IFRS.

INCIDENCES DES IFRS SUR LA SITUATION FINANCIÈRE

Biens immobiliers

La Société classera ses biens immobiliers selon les catégories des IFRS, soit Immobilisations corporelles, Immeubles de placement et Stocks.

Immobilisations corporelles

Selon les exigences de la Norme comptable internationale (IAS) 16, Immobilisations corporelles, les IFRS autorisent le modèle de la réévaluation des immobilisations corporelles. La Société a choisi le modèle du coût pour le traitement de ses immobilisations corporelles. Conformément aux normes IFRS, la Tour CN sera évaluée selon le coût présumé, ce qui entraîne un fléchissement de 1,5 million de dollars à la date de transition du 1^{er} avril 2010.

Les normes IFRS stipulent que l'amortissement d'une immobilisation soit réalisé au niveau de ses principales composantes. Lorsque l'immobilisation comprend des composantes importantes, celles-ci sont comptabilisées à titre d'éléments distincts et amorties en conséquence. Ces composantes incluent : les fondations, la structure, le matériel technique de l'immeuble, les systèmes de chauffage et de ventilation, le matériel spécialisé et la finition de l'immeuble. Les PCGR canadiens n'exigent pas « l'approche des composantes », et les composantes de l'immeuble ont en majorité été amorties sur quarante ans, dans le cadre de la durée utile de l'immeuble. Cependant, selon les IFRS, la durée utile des composantes s'étend de huit à 70 ans. La Société a constaté que l'approche des composantes imposée par les IFRS abrègera la période d'amortissement des principales composantes de l'immeuble, qui correspond à la durée utile de chaque composante, entraînant une réduction de 1,1 million de dollars de la valeur comptable des immobilisations corporelles au 1^{er} avril 2010.

Si les faits et circonstances indiquent que les immobilisations incorporelles à durée de vie utile définie, les immobilisations corporelles et les immeubles de placement ont subi une perte de valeur, les PCGR canadiens exigent la comparaison de leur valeur comptable à la somme des flux de trésorerie non actualisés qui devraient être produits par ces actifs. Si la valeur comptable dépasse la somme des flux de trésorerie non

actualisés, une perte de valeur est constatée. La perte imputée nécessaire correspond à l'excédent de la valeur comptable des actifs par rapport à leur juste valeur. Selon l'IAS 36, Dépréciation d'actifs, les actifs sont dépréciés lorsque leur valeur comptable dépasse la plus élevée de la juste valeur diminuée des frais de vente ou de la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus de ces actifs (valeur d'utilité). L'excédent de valeur comptable correspond également à la perte imputée requise. Suite aux modifications des IFRS pour tester la dépréciation, la Société a comptabilisé une dépréciation de 10,6 millions de dollars pour l'hôtel, classé dans les immobilisations corporelles au 1^{er} avril 2010.

Immeubles de placement

Selon l'IAS 40, Immeubles de placement, l'IFRS autorise l'évaluation des immeubles de placement selon le modèle du coût ou de la juste valeur. La Société a choisi le modèle du coût pour le traitement de tous ses immeubles de placement.

L'IAS 40 stipule le traitement des actifs classés dans les immeubles de placement selon les règles visant les immobilisations corporelles décrites précédemment. Par conséquent, la Société a conclu que l'approche des composantes des IFRS imposée par les IFRS abrègera la période d'amortissement des principales composantes de l'immeuble, qui correspond à la durée utile de chaque composante, entraînant une réduction de 1,8 million de dollars de la valeur comptable des immeubles de placement au 1^{er} avril 2010. L'IAS 40 exige la divulgation de la juste valeur du marché des immeubles de placement à chaque période visée.

Stocks

Conformément aux PCGR canadiens, la Société a capitalisé l'exploitation relative à la location provisoire des biens en voie d'aménagement. Les IFRS interdisent la capitalisation d'exploitations, car les frais engagés pour ces exploitations et les produits qui en sont tirés ne sont pas requis pour aménager les stocks de biens immobiliers pour la vente, selon les objectifs de la direction. La Société a donc comptabilisé une hausse de 36,3 millions de dollars aux stocks au 1^{er} avril 2010.

Passifs d'impôts reportés

La Société a conclu que selon les IFRS, elle devra rajuster ses passifs d'impôts reportés principalement à cause de la majoration de la valeur comptable de son portefeuille immobilier. Selon les IFRS, le passif d'impôts reporté est établi en appliquant les taux d'imposition aux écarts temporaires qui correspondent aux prévisions de la Société sur la méthode de matérialisation relative à la propriété ou à son exploitation, au lieu de sa vente.

Risques et incertitudes

Grâce à sa filiale, la SIC, la SICL gère et cède des biens immobiliers stratégiques excédentaires au nom du gouvernement afin d'en tirer une valeur optimale. Cette valeur optimale englobe la réalisation de la valeur financière, la stimulation économique et la contribution à la qualité de vie dans les collectivités au sein desquelles la SIC exerce ses activités. Les activités de la SIC ont respecté ce mandat durant l'exercice 11.

La SIC a adopté une approche proactive à l'égard de la gestion des risques d'affaires et d'exploitation. Le mandat du service de la Gestion des risques et des contrôles internes de la SIC et de son comité de gestion des risques consiste à identifier et à évaluer les principaux risques auxquels la Société doit faire face, puis à prendre des mesures afin d'éliminer les risques dans la mesure du possible ou, lorsque leur élimination n'est pas pratique ou possible, de prendre des mesures pour les atténuer, les gérer, les surveiller et obtenir une protection d'assurance pertinente. Le directeur de la Gestion des risques et des contrôles internes préside ce comité et assume la gestion du programme de gestion des risques de la Société, ainsi que du portefeuille d'assurance.

Cette année, conformément à son important programme d'assurance pour protéger ses actifs et ses intérêts financiers, et cibler ses plus importants risques d'exploitation et les dangers, la Société a amélioré sa protection d'assurance en même temps qu'elle a négocié d'importantes réductions de ses primes. Dans le cas de ses plus importants actifs, la Tour CN et le PCCUT, des études techniques sur le contrôle des risques et des pertes ont été effectués pour améliorer la protection de l'actif et de la valeur de la Société. De plus, l'assurance sur les biens de la Tour CN a été haussée à une couverture d'assurance en valeur à neuf, afin de refléter une nouvelle évaluation immobilière.

Rapport de gestion

Le 9 juin 2011

Au cours du dernier exercice, plusieurs initiatives de gestion des risques et des contrôles internes ont été réalisées, incluant :

- une étude technique de contrôle des risques au parc commercial Glenlyon et aux immeubles de services, afin d'évaluer les dangers et les contrôles des risques, dont les conclusions ont été positives et accompagnées de recommandations mineures visant l'atténuation des risques;
- une évaluation annuelle et quantification des risques pour les biens immobiliers de la SIC, qui comprend les produits d'affaires et de location et les terrains inoccupés de la Société, pour les fins du programme d'assurance de la SIC (protection contre les dangers et les risques d'exploitation) afin de continuer de répondre aux besoins de la Société et de protéger ses biens d'envergure;
- la réduction du coût total des risques d'exploitation et des dangers en améliorant la communication des programmes de prévention des sinistres, en transférant les risques, lorsque possible, par le biais de contrats, d'ententes, de conventions de non-responsabilité et de baux, en améliorant le programme de couverture d'assurance et en réduisant considérablement les primes d'assurance versées par la Société;
- une évaluation de la sécurité matérielle est en cours à la Tour CN pour étudier les mesures de sécurité actuelles, y compris les éléments de protection matérielle visant trois domaines principaux : a) protection (barrières physiques et contrôle de l'accès), b) détection et c) plans d'intervention (planification post-incident).

Les vérifications internes qui suivent ont été exécutées au cours de l'exercice :

- mise à jour de l'évaluation des risques d'affaires de 2010-2011;
- examen de la trésorerie et des dépenses à l'Hôtel InterContinental;
- examen des contrats et de la gestion de projet au projet de Chilliwack.

La direction est d'accord avec les constatations des vérifications et met actuellement en oeuvre toutes les recommandations formulées.

Travaux en cours :

- Examen des contrôles au niveau de l'entité - doivent être terminés d'ici juin 2011.

Examen de la gestion de projet, projet Les Bassins, au 1500 chemin Ottawa, à Montréal

Durant l'exercice, la SIC a acquis les propriétés de la rue Rebecca, à Oakville; de La Prairie, près de Montréal, la BFC Rockcliffe, à Ottawa; les terrains riverains de Port Credit, à Mississauga; l'immeuble Sam Livingston et l'immeuble du district-sud de la GRC à Calgary. Au 31 mars 2011, le portefeuille immobilier de la SIC totalise approximativement 1 615 acres (653,5 hectares).

La SIC négocie actuellement avec des ministères et des organismes gouvernementaux l'acquisition de 1 978 acres (800,3 hectares) supplémentaires. En raison de l'envergure considérable de bon nombre de propriétés dont le transfert est à l'étude, soit de 10 à 1 620 acres (de 0,3 à 655,5 hectares), les travaux de planification, d'aménagement et de réintégration de ces biens immobiliers dans les collectivités locales s'échelonnent sur plusieurs années. Cette situation peut exposer la SIC à des fluctuations dans les marchés immobiliers locaux et peut affecter la demande, mais elle permet toutefois à la Société d'attendre la reprise des marchés immobiliers locaux car elle dispose de propriétés dans toutes les régions du pays.

Les terrains de la SIC et les transferts possibles de nouveaux biens immobiliers du gouvernement sont touchés par des revendications territoriales des Autochtones. La Société continue de travailler avec divers ministères et organismes gouvernementaux pour établir un processus de transfert à la SIC des terrains excédentaires en question.

Depuis ses débuts, l'exploitation de la Tour CN a été directement liée à l'industrie touristique de Toronto, un lien amplement démontré durant l'épidémie de SRAS en 2003. L'achalandage de la Tour CN varie également selon les saisons et la température quotidienne. La Tour CN pourra améliorer le rendement de ses initiatives de développement d'affaires en visant le potentiel recelé par le marché

de Toronto et en prenant des mesures pour attirer un pourcentage plus important de touristes locaux, au lieu de se fier aux réceptions commerciales à caractère saisonnier.

Les produits de l'hôtel sont directement liés au rendement de l'économie et du secteur touristique à Toronto.

Perspectives

Selon la Banque du Canada, l'économie canadienne enregistrera une croissance de 2,9 % en 2011, puis de revenir à 2,6 % en 2012. La reprise économique est plus rapide que prévu, résultat d'une solide croissance des marchés globaux et du regain des dépenses d'affaires et de consommation aux États-Unis. À l'heure actuelle, l'exportation canadienne est acheminée aux trois-quarts vers les États-Unis. Comme la valeur du dollar canadien est actuellement égale ou supérieure au dollar américain, cela nuira peut-être à l'exportation. Les taux d'intérêt restent faibles mais devraient augmenter de 0,75 % cette année, pour atteindre 1,75 %, et à nouveau de 1,25 % l'année suivante, selon les prévisions de la Banque TD.

Malgré un redressement, le marché résidentiel continuera de stagner durant les deux années qui viennent, à cause des hausses attendues des taux d'intérêt et du niveau record de la dette.

La SIC possède d'importants projets résidentiels en Alberta et en Colombie-Britannique, où elle réaménage les anciennes BFC Calgary, BFC Griesbach et BFC Chilliwack, et où le marché continue de reprendre de la vigueur. Dans deux de ces projets, la SIC effectue de la location provisoire, ce qui lui permet de tirer des produits supérieurs à ses frais de détention. À St. John's, Terre-Neuve-et-Labrador, la SIC aménage actuellement l'ancienne base militaire de Pleasantville.

Les ventes récentes réalisées par la SIC continuent de démontrer que ses biens immobiliers sont en demande et qu'elle pourra continuer de créer de la valeur et/ou des avantages significatifs de son portefeuille immobilier, qui présente une grande diversité tant sur le plan de l'emplacement, de la valeur et de la superficie, que des utilisations actuelles ou potentielles.

Le portefeuille immobilier du gouvernement fédéral comprend toujours de nombreux biens immobiliers excédentaires. L'acquisition d'un plus grand nombre de ces biens immobiliers par la SIC permettra à cette dernière d'améliorer davantage la valeur qu'elle crée pour le gouvernement du Canada et de continuer de respecter son mandat, qui consiste à créer une valeur optimale pour le gouvernement en réintégrant des biens immobiliers dans les collectivités, tout en respectant ses responsabilités financières et sociales.

Les anciennes bases militaires acquises du ministère de la Défense nationale exigent des investissements considérables pour les travaux de viabilisation, d'infrastructure et d'assainissement environnemental, en vue de leur intégration dans la collectivité. À mesure que la SIC entreprend l'aménagement de nouveaux biens immobiliers transférés par le gouvernement, les pressions sur ses liquidités s'intensifieront. La SIC continuera cependant de rembourser les effets à payer obligatoires au gouvernement et aux sociétés d'État affiliées, et poursuivra en outre le versement de dividendes au gouvernement dans le cadre de ses distributions globales au gouvernement, et conformément à sa politiques sur les dividendes.

La SIC prévoit un autre exercice productif. La mise en marché du Palais des congrès de la communauté urbaine de Toronto (le PCCUT, un complexe qui englobe l'Hôtel InterContinental et l'immeuble à bureaux du 277, rue Front) et de plusieurs biens immobiliers dans la région de l'Est, qui sont présentement en voie d'aménagement, de même que le transfert de nouveaux biens immobiliers du gouvernement occasionneront une hausse des produits au cours des deux ou trois prochains exercices.

Le bénéfice avant impôts devrait augmenter, pour atteindre 39,5 millions de dollars en 2011–2012, et 65,7 millions de dollars au cours du cinquième exercice de la prochaine période quinquennale. La Société prévoit des ventes immobilières de 249,7 millions de dollars en 2011–2012, chiffre qui inclut la vente du PCCUT, et atteindre une moyenne annuelle de 128,2 millions de dollars au cours des cinq prochains exercices, excluant la vente de l'hôtel et de l'immeuble à bureaux attenants au PCCUT.

L'achalandage de la Tour CN devrait augmenter de 6,5 % au cours de la prochaine période quinquennale, pour atteindre 82 % de son année de fréquentation record, avec une hausse proportionnelle des produits. Enfin, dès la quatrième année du prochain plan quinquennal, la valeur de l'actif immobilier de la Société devrait se chiffrer à environ 410 millions de dollars, après la vente du PCCUT.

Le taux d'occupation de l'hôtel devrait fléchir de 2,4 % pour s'établir à 72,8 %, tandis que les recettes par chambre disponible devraient fléchir de 8,90 \$, pour se situer à 130,65 \$, à cause de la concurrence accrue résultant de l'ouverture de nouveaux hôtels à quatre étoiles durant l'exercice en cours et le suivant.

Responsabilité

de la direction à l'égard de la présentation de l'information financière

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

La direction maintient des systèmes de présentation de l'information financière et de gestion qui comprennent les contrôles appropriés de manière à fournir l'assurance raisonnable que les actifs de la Société 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 la Société.

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 informations.

Le conseil d'administration de la Société immobilière du Canada limitée est composé de sept administrateurs, dont aucun ne fait partie du personnel de la Société. 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 la Société, a examiné ces états avec la direction et l'auditeur, et a présenté son rapport au conseil d'administration. Ce dernier a approuvé les états financiers.

L'auditeur est responsable de l'audit des états financiers et a 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.



Mark Laroche

Le président-directeur général



Brian Evans

Le vice-président, Finances
et chef des services financiers

Le 9 juin 2011

Déclaration

Nous les soussignés, Mark Laroche, président-directeur général, et Brian Evans, vice-président, Finances et chef des services financiers, certifions :

que nous avons examiné les états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée pour l'exercice terminé le 31 mars 2011;

qu'à notre connaissance, les états consolidés ne comportent aucune fausse déclaration relative à un fait important et n'omettent aucun fait important qui doit être déclaré ou dont la mention est nécessaire pour que la déclaration ne soit pas trompeuse, compte tenu des circonstances dans lesquelles elle a été faite, à l'égard de l'exercice visé par le présent rapport annuel; et

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



Mark Laroche
Le président-directeur général



Brian Evans
Le vice-président, Finances
et chef des services financiers

Le 9 juin 2011

Rapport de l'auditeur indépendant

États financiers consolidés

État consolidé des résultats, du résultat étendu et des bénéfices non répartis

Pour l'exercice terminé le 31 mars

En milliers de dollars	Note	2011	2010
PRODUITS			
Ventes immobilières		104 531	74 540
Attractions, aliments et boissons, chambres et autres produits d'accueil		94 503	86 873
Location		15 366	17 969
Intérêts et autres		3 393	3 832
		217 793	183 214
CHARGES			
Coût des ventes immobilières		65 251	31 269
Attractions, aliments et boissons, chambres et autres frais d'accueil		64 809	60 328
Frais d'exploitation liés à la location		11 025	10 839
Frais généraux et administratifs		18 501	18 796
Radiation des coûts capitalisés et des coûts de pré-acquisition		77	4 174
Amortissement et autres charges		12 776	14 058
Intérêts et autres frais de financement		7 178	4 244
		179 617	143 708
BÉNÉFICE AVANT IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES		38 176	39 506
Charge (économie) d'impôts futurs	10	2 776	(409)
Charge d'impôts exigibles	10	7 700	11 848
		10 476	11 439
BÉNÉFICE NET		27 700	28 067
Autres éléments du résultat étendu (perte)	12	(322)	-
BÉNÉFICE NET ET RÉSULTAT ÉTENDU		27 378	28 067
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS AU DÉBUT DE L'EXERCICE		150 310	122 243
Bénéfice net		27 700	28 067
Dividende déclaré et versé		(8 500)	-
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS À LA FIN DE L'EXERCICE		169 510	150 310

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.

États financiers consolidés


Bilan consolidé

Au 31 mars

En milliers de dollars	Note	2011	2010
ACTIF			
Biens immobiliers			
Biens immobiliers productifs	3	245 910	255 152
Biens immobiliers en voie d'aménagement destinés à la vente		122 972	143 585
Terrains destinés à l'aménagement ou à la vente		79 287	59 565
		448 169	458 302
Autres actifs			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	28 899	39 696
Créances et autres actifs	5	49 129	40 214
		78 028	79 910
		526 197	538 212
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
Passif			
Obligation hypothécaire à payer	6	16 650	21 587
Emprunts à terme	7	94 372	143 123
Effets à payer	8	69 804	46 320
Passif lié au swap de taux d'intérêt		457	-
Créditeurs et charges à payer		21 070	22 652
Impôts sur les bénéfices à payer		-	480
Passif d'impôts futurs	10	4 129	1 350
Loyers reçus d'avance, dépôts et autres		5 446	7 309
		211 928	242 821
Capitaux propres			
Capital-action	9	-	-
Surplus d'apport	9	145 081	145 081
Bénéfices non répartis		169 510	150 310
Cumul des autres éléments du résultat étendu (perte étendue)	12	(322)	-
		169 188	150 310
		526 197	538 212
Engagements et éventualités	11		

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.

Au nom du conseil,


Grant B. Walsh


Wayne MacIntosh

État consolidé des flux de trésorerie

Pour l'exercice terminé le 31 mars

En milliers de dollars	Note	2011	2010
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION			
Bénéfice net		27 700	28 067
Récupération des frais de vente des biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente		37 523	31 269
Dépenses en immobilisations pour les biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente		(25 113)	(30 203)
Radiation des coûts capitalisés et des coûts de pré-acquisition		77	4 174
Impôts futurs		2 776	(409)
Amortissement		12 615	12 245
		55 578	45 143
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie		572	(14 493)
LIQUIDITÉS PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		56 150	30 650
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Remboursement d'effets à payer		(11 940)	(1 500)
Dividende versé		(8 500)	-
Émission d'emprunts à terme		-	19 564
Remboursement d'emprunts à terme		(48 751)	(3 000)
Remboursement de l'obligation hypothécaire payable		(5 030)	(4 771)
LIQUIDITÉS (AFFECTÉES AUX) PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		(74 221)	10 293
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
(Diminution) augmentation de l'encaisse affectée		(156)	140
Dépenses en immobilisations pour les biens immobiliers productifs		(4 017)	(4 546)
Récupération des frais de vente de biens immobiliers productifs		11 447	-
LIQUIDITÉS PROVENANT DES (AFFECTÉES AUX) ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		7 274	(4 406)
(DIMINUTION) AUGMENTATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		(10 797)	36 537
Trésorerie et équivalents de trésorerie, au début de l'exercice		39 696	3 159
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE, À LA FIN DE L'EXERCICE		28 899	39 696

Information supplémentaire sur les flux de trésorerie

13

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.

Notes aux états financiers consolidés

1. Pouvoirs et activités de la SICL

La Société immobilière du Canada limitée (SICL ou la Société) est une société d'État mandataire, conformément au décret du gouverneur en conseil (décret C.P. 2003-1306). Appelée à l'origine la Société immobilière de travaux publics limitée, la SICL a été constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies* en 1956 et a été prorogée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*. Elle est incluse comme société d'État mère dans la partie 1 de l'annexe III de la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

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

2. Résumé des principales conventions comptables

A) GÉNÉRALITÉS

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

B) CONSOLIDATION

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

La SICL détient les actions de la Société du Vieux-Port de Montréal inc. (la SVPM) et du Parc Downsview Park Inc. (PDP) en fiducie pour Sa Majesté du chef du Canada. La SVPM et PDP sont exclues de la consolidation parce que la SICL ne dispose pas du pouvoir permanent de déterminer leurs politiques d'exploitation, d'investissement et de financement stratégiques et parce que le gouvernement a demandé à la SVPM et à PDP de lui présenter directement leurs résultats, à titre de sociétés d'État mères. La SICL ne détient aucun placement dans la SVPM ni dans PDP. Au 31 mars 2010, dernière date pour laquelle des états financiers vérifiés sont disponibles, la SVPM avait un actif de 106,5 millions de dollars, un passif de 104,8 millions et des capitaux propres de 1,7 million de dollars, des produits de 16,8 millions et un excédent des charges de fonctionnement sur les produits de 21,3 millions pour l'exercice terminé à cette date. Au 31 mars 2010, PDP avait un actif de 44,3 millions de dollars, un passif de 46,3 millions, des capitaux propres de (2,0) millions, des produits de 12,2 millions et un excédent des charges de fonctionnement sur les produits de 4,7 millions pour l'exercice terminé à cette date.

C) CONSTATATION DES PRODUITS

La SICL constate ses produits comme suit :

i) Ventes immobilières

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

ii) Location

Les produits de location incluent les loyers des baux de location-exploitation, les impôts fonciers, les recouvrements de frais d'exploitation et les produits de stationnement.

Les produits de location sont constatés en fonction du bail pertinent jusqu'à l'échéance du bail.

iii) Attractions, aliments et boissons, chambres et autres produits d'accueil

Les produits des ventes de billets, d'aliments et de boissons, d'articles de la boutique de détail, ainsi que les produits de l'accueil sont constatés au moment de la vente ou de la prestation des services, selon le cas.

D) COÛTS DE PRÉ-ACQUISITION

Les coûts engagés pour des biens immobiliers pour lesquels la SIC ne dispose pas du titre de propriété ou d'une entente d'utilisation hâtive sont comptabilisés dans les charges de l'état consolidé des résultats, du résultat étendu et des bénéfices non répartis.

E) BIENS IMMOBILIERS

- i) Les biens immobiliers productifs font l'objet d'un test de dépréciation dès que des faits ou des changements de situation indiquent que la valeur comptable d'un bien immobilier ne sera peut-être pas recouvrable. Si la somme des futurs flux de trésorerie estimatifs non actualisés liés à l'exploitation et de la valeur résiduelle prévue est inférieure à la valeur comptable d'un bien immobilier en particulier, une perte de valeur est constatée et la valeur du bien en question est ramenée à sa juste valeur si cette dernière est inférieure à la valeur comptable du bien immobilier.
- ii) Les biens immobiliers en voie d'aménagement destinés à la vente 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. Les ajustements à la valeur comptable des biens immobiliers sont inscrits à la rubrique radiation de coûts capitalisés et des coûts de pré-acquisition de l'état consolidé des résultats, du résultat étendu et des bénéfices non répartis.
- iii) La SICL capitalise les frais directs de construction et d'aménagement, incluant les frais de financement et les frais généraux directement imputables aux biens immobiliers en voie d'aménagement destinés à la vente, et aux terrains destinés à l'aménagement ou à la vente, déduction faite des produits générés durant l'aménagement.
- iv) Pour les biens immobiliers productifs, l'amortissement est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire, à des taux fondés sur la durée de vie utile restante des actifs, qui varie de cinq à 40 ans. L'amortissement est comptabilisé à l'amortissement et autres charges.

F) UTILISATION D'ESTIMATIONS

La préparation d'états financiers conformes aux PCGR canadiens 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. La Société englobe dans son passif les frais de viabilisation futurs en se fondant sur les meilleures estimations de la direction. Les résultats réels peuvent varier de façon importante.

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

Pour arriver aux estimations des valeurs de réalisation nette des biens immobiliers, la direction doit élaborer des hypothèses et des estimations quant aux frais futurs qui pourraient être engagés pour se conformer aux lois et règlements divers. Toutefois, ces estimations sont sujettes à changement en fonction des ententes conclues avec les autorités réglementaires, des modifications aux lois et règlements, de l'utilisation ultime des biens immobiliers et de nouveaux renseignements, à mesure qu'ils sont disponibles.

G) IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

La Société utilise la méthode axée sur le bilan pour comptabiliser les impôts sur les bénéfices. Selon cette méthode, les actifs et les passifs d'impôts futurs sont constatés pour l'incidence fiscale future des écarts entre les valeurs des actifs et des passifs à des fins comptables et à des fins fiscales. Les actifs et les passifs d'impôts futurs sont évalués en se fondant sur les taux en vigueur ou pratiquement en vigueur qui devraient s'appliquer au bénéfice imposable dans les exercices au cours desquels ces écarts temporaires devraient se résorber ou être constatés. L'effet d'une variation des taux d'imposition sur les actifs et les passifs d'impôts futurs est constaté dans le bénéfice de l'exercice où se produit l'adoption ou la quasi-adoption du taux d'imposition.

États financiers consolidés

H) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

Matériel de bureau, matériel informatique et logiciels	3 à 5 ans
Matériel de restauration, d'accueil et de divertissement	3 à 15 ans
Améliorations locations	Durée des baux

I) INSTRUMENTS FINANCIERS

Tous les actifs et les passifs financiers sont évalués à leur juste valeur lors de leur comptabilisation initiale, sauf dans le cas de certaines opérations entre apparentés. Cette évaluation au cours des exercices ultérieurs sera fonction du classement des actifs et des passifs financiers comme étant détenus à des fins de transaction, disponibles à la vente ou détenus jusqu'à leur échéance, prêts et créances ou autres passifs.

Les instruments financiers classés comme étant détenus à des fins de transaction sont évalués à leur juste valeur, en tenant compte de la date de réalisation et des risques des projets individuels, et les pertes et les gains non réalisés sont comptabilisés dans le bénéfice net de l'exercice au cours duquel ils surviennent. Les instruments financiers de la Société classés comme étant détenus à des fins de transaction comprennent la trésorerie et équivalents de trésorerie, ainsi que l'encaisse affectée.

Les instruments financiers classés comme étant détenus jusqu'à leur échéance, les prêts et créances et les autres passifs sont évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les principales catégories d'actifs et de passifs financiers de la Société qui sont évalués au coût après amortissement selon la méthode du taux d'intérêt effectif comprennent notamment : i) les créances et les créditeurs, ii) les hypothèques et les effets garantis à recevoir, iii) l'obligation hypothécaire à payer, iv) les emprunts à terme, et v) les effets à payer.

Les actifs disponibles à la vente sont des actifs financiers non dérivés désignés comme disponibles à la vente et non classés comme détenus à des fins de transaction, détenus jusqu'à leur échéance ou dans les prêts et créances. Les actifs disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur en comptabilisant les gains et les pertes non réalisés dans les autres éléments du résultat étendu jusqu'à leur réalisation; dès lors, ils seront constatés dans les résultats. La Société ne possède aucun instrument financier classé comme étant disponible à la vente.

Les instruments financiers dérivés qui ne sont pas désignés comme des instruments de couverture efficaces doivent également être classés dans les actifs détenus à des fins de transaction et évalués en conséquence.

La Société documente tous les liens entre les instruments de couverture et les éléments inclus dans une couverture, de même que l'objectif de gestion des risques et la stratégie qui sous-tendent les diverses opérations de couverture. Ce processus inclut le regroupement de tous les instruments désignés comme couverture pour des éléments particuliers de l'actif et du passif au bilan, ou d'engagements fermes ou opérations prévues particuliers. La Société évalue également, tant à la mise en place de la couverture que sur une base continue, si les instruments utilisés dans le cadre des opérations de couverture sont hautement efficaces pour compenser les variations des justes valeurs ou des flux de trésorerie des éléments couverts.

En ce qui a trait aux liens entre les instruments de couverture des flux de trésorerie, la partie efficace des variations de la juste valeur de l'instrument de couverture est constatée aux autres éléments du résultat étendu, et la partie non efficace est constatée au bénéfice net. Les gains et pertes associés à des instruments de couverture constatés aux autres éléments du résultat étendu accumulé sont comptabilisés au cumul des autres éléments du résultat étendu et reclassés au bénéfice net durant les périodes où les éléments couverts affectent le bénéfice net. Les gains et pertes associés à des instruments de couverture sont immédiatement reclassés au bénéfice net à la vente ou la résiliation de l'élément couvert, ou lorsqu'il est démontré que l'opération financière de couverture n'est plus probable.

J) MODIFICATIONS FUTURES DES POLITIQUES COMPTABLES

En février 2008, le Conseil des normes comptables a confirmé que les entreprises qui ont une obligation publique de rendre des comptes devront adopter les Normes internationales d'information financière (IFRS) au lieu des PCGR canadiens, et ce, pour les exercices financiers ouverts à compter du 1^{er} janvier 2011.

L'introduction du Manuel de comptabilité du secteur public publié par Conseil sur la comptabilité dans le secteur public (CCSP) stipule qu'en matière de présentation de l'information financière, les entreprises d'État sont réputées avoir une obligation publique de rendre des comptes et doivent se conformer aux normes du Manuel de l'ICCA applicables aux entreprises ayant une obligation publique.

La Société a formulé et mis en œuvre un plan de conversion aux normes IFRS, afin d'appuyer sa transition des PCGR canadiens aux normes IFRS dans ses états financiers du 31 mars 2012.

Le plan de mise en œuvre englobe la planification, l'établissement préalable des enjeux, l'évaluation détaillée des différences entre les PCGR et les normes IFRS, la mise en œuvre des nouvelles normes, la formation des employés de l'exploitation et du service des finances et des employés chargés des procédures comptables. L'impact sur les résultats financiers de la Société a été analysé et présenté à la direction et au comité de vérification.

3. Biens immobiliers productifs

Les biens immobiliers productifs de la SIC comprennent principalement la Tour CN, la tour de bureaux du 277, rue Front Ouest, l'hôtel InterContinental Centre de Toronto du 255, rue Front Ouest, et des parcs de stationnement.

En milliers de dollars	2011	2010
Terrains	9 926 \$	11 176 \$
Immeubles	288 614	288 930
Coûts de location actuels	9 493	9 493
	308 033	309 599
Amortissement cumulé	62 123	54 447
	245 910 \$	255 152 \$

L'amortissement accumulé d'approximativement 9,4 millions de dollars (9,3 millions en 2010) a été comptabilisé à la rubrique amortissement et autres charges.

4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers de dollars	2011	2010
Trésorerie	3 899 \$	39 696 \$
Équivalents de trésorerie	25 000	-
	28 899 \$	39 696 \$

Les équivalents de trésorerie consistent en placements hautement liquides comme les dépôts à terme, dont l'échéance à compter de la date d'achat est de trois mois ou moins.

5. Créances et autres actifs

Ce poste comprend les créances et autres actifs suivants :

En milliers de dollars	2011	2010
Prêts hypothécaires et effets garantis a)	18 190 \$	2 085 \$
Cession de créance de location b)	2 214	2 984
Charges payées d'avance	4 399	5 046
Loyers et autres créances	14 038	19 335
Encaisse affectée c)	962	806
Immobilisations corporelles d)	9 326	9 958
	49 129 \$	40 214 \$

États financiers consolidés

a) Les prêts hypothécaires et les effets garantis à recevoir portent intérêt à un taux fixe à la clôture, à un taux moyen pondéré de 5,11 % (6,75 % en 2010), et sont exigibles d'ici cinq ans.

b) La SICL détient une créance en vertu d'un contrat de cession de créance de location, lequel lui donne droit de toucher un revenu locatif jusqu'au 30 avril 2013. Le futur flux de trésorerie a été initialement actualisé à un taux d'intérêt fixe de 11,38 %. Les rentrées de fonds sont évaluées comme suit :

En milliers de dollars		
Exercices se terminant le 31 mars	2012	879 \$
	2013	1 001
	2014	334
		2 214 \$

Compte tenu des taux actuellement en vigueur, la valeur actualisée nette du futur flux de trésorerie se chiffre à 2,1 millions de dollars (2,9 millions en 2010).

c) L'encaisse affectée correspond aux retenues exigibles pour le projet de la BFC Chilliwack.

d) Les immobilisations corporelles comprennent les éléments suivants :

En milliers de dollars	2011			2010		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Matériel de bureau et matériel informatique	8 624 \$	6 688 \$	1 936 \$	7 884 \$	5 906 \$	1 978 \$
Logiciels	864	695	169	847	493	354
Matériel de restauration, d'accueil et de divertissement	16 152	8 931	7 221	14 214	6 640	7 574
Améliorations locatives	416	416	-	468	416	52
Total	26 056 \$	16 730	9 326 \$	23 413 \$	13 455 \$	9 958 \$

L'amortissement qui s'élève à environ 3,2 millions de dollars (2,9 millions en 2010) a été comptabilisé dans l'amortissement et autres charges.

6. Obligation hypothécaire à payer

L'obligation hypothécaire de premier rang de série A, à l'origine d'une valeur de 47 millions de dollars, arrive à échéance en janvier 2014 et comporte des remboursements semestriels du principal et des intérêts à un taux de 5,37 %.

Certains biens immobiliers de la SIC servent de garantie. Au 31 mars 2011, la valeur comptable des biens immobiliers donnés en garantie s'élevait à 89,6 millions de dollars (91,4 millions en 2010). Les remboursements s'échelonnent selon les échéances suivantes.

En milliers de dollars		
Exercices se terminant le 31 mars	2012	5 304 \$
	2013	5 593
	2014	5 897
		16 794 \$
Moins les frais de financement reportés non amortis, net		144
		16 650 \$

Les intérêts sont remboursables à un taux annuel effectif de 5,89 %. Les frais d'intérêt engagés à l'égard de l'obligation hypothécaire se chiffrent à 1,1 million de dollars pour l'exercice (1,4 million en 2010).

La SIC a le droit de racheter l'obligation de série A en tout temps, en contrepartie d'un prix de remboursement égal à la plus élevée des sommes entre le prix canadien et la valeur au pair avec, dans chaque cas, les intérêts cumulés et non payés jusqu'au jour précédant la date établie pour le rachat.

7. Emprunts à terme at marge de crédit d'exploitation

Les emprunts à terme comprennent l'endettement de 95 millions de dollars utilisé pour financer l'acquisition de la tour de bureaux du 277, rue Front Ouest, et de l'hôtel du 225, rue Front Ouest, déduction faite des frais de financement. La somme de 95 millions de dollars est une portion d'une facilité de crédit consentie par la Banque Toronto-Dominion et trois autres banques canadiennes, qui vient à échéance en mars 2013 et qui est garantie par certains biens immobiliers de la SICL, au taux des acceptations bancaires plus 1,5 % ou au taux préférentiel plus 0,5 %. La marge de crédit d'exploitation de 70 millions de dollars vient à échéance le 30 mars 2012. Elle porte un taux d'intérêt correspondant au taux des acceptations bancaires plus 1,25 % ou au taux préférentiel plus 0,25 %, et les sommes qui y sont puisées sont soumises à certaines conditions. Cette marge de crédit sert également à garantir des lettres de crédit qui totalisent 18,6 millions de dollars au 31 mars 2011 (23,8 millions en 2010).

8. Effets à payer

Les effets à payer au gouvernement ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers. Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance (2012 à 2024) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la SICL des biens immobiliers pour lesquels les effets à payer ont été émis. Les effets à payer ne portent pas d'intérêt. Les effets sont actualisés à un taux d'intérêt théorique fixe. Les intérêts théoriques s'accumulent et sont capitalisés aux biens immobiliers ou passés en charges, selon le cas, au taux moyen pondéré de 6,4 % (8,4 % en 2010).

Durant l'exercice terminé le 31 mars 2011, les intérêts capitalisés ont atteint 2,4 millions de dollars (5,1 millions en 2010).

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

En milliers de dollars		
Exercices se terminant le 31 mars	2012	17 000 \$
	2013	4 200
	2014	10 500
	2015	13 092
	2016	5 810
Exercices ultérieurs		40 285
		90 887
Moins les intérêts théoriques		21 083
		69 804 \$

9. Capital-actions

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

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

États financiers consolidés

10. Impôts sur les bénéfiques

La SICL est une société d'État fédérale visée par règlement et qui est assujettie à l'impôt fédéral et à la plupart des compétences provinciales, à l'exception de l'Alberta.

La charge d'impôts réelle de la SICL, selon les PCGR canadiens, diffère de celle prévue selon les taux d'imposition fédéral et provinciaux combinés prévus par la loi et se présente comme suit :

En milliers de dollars	2011	2010
Taux d'imposition prévu par la loi	29,8 %	32 %
Charge d'impôts prévue	11 377 \$	12 583 \$
(Diminution) augmentation de la charge d'impôts résultant de :		
Plus-value (moins-value) non imposable	(1 215)	-
Bénéfice non imposable dans certaines provinces	(395)	(387)
(Diminution) augmentation de l'impôt fédéral	241	(323)
Autres	468	(434)
Charge d'impôts réelle	10 476 \$	11 439 \$

La rubrique « Autres » inclut la contrepassation de 0,2 million de dollars (0,2 million en 2010) de provisions pour impôts qui étaient auparavant incluses dans les crédettes et charges à payer. Ces provisions pour impôts ont été constituées en prévision d'une contestation par les administrations fiscales de certaines positions fiscales adoptées par la Société.

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

En milliers de dollars	2011	2010
Passif d'impôts futurs		
Biens immobiliers productifs	(1 503) \$	(1 807) \$
Effets à payer et crédettes	(6 523)	(1 085)
Réserves	(1 266)	(88)
	(9 292)	(2 980)
Actif d'impôts futurs		
Biens immobiliers en voie d'aménagement destinés à la vente	101	449
Terrains destinés à l'aménagement ou à la vente	4 682	388
Autres actifs	380	-
Réserves	-	793
	5 163	1 630
Montant net du passif d'impôts futurs	(4 129) \$	(1 350) \$

11. Autres passifs, engagements et éventualités

a) Les engagements en capital pour la viabilisation et les autres frais d'aménagement au 31 mars 2011 totalisent 22,4 millions de dollars (16,7 millions en 2010).

b) La SIC dispose d'une marge de crédit d'exploitation de 70,0 millions de dollars auprès de quatre banques à charte canadiennes. Cette marge de crédit d'exploitation sert actuellement à un emprunt ayant un solde à zéro (19,0 millions en 2010) et à des lettres de crédit émises pour remplir certaines obligations de viabilisation immobilière totalisant 18,6 millions de dollars au 31 mars 2011 (23,8 millions en 2010).

c) Au 31 mars 2011, la Société était partie à des litiges et des réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités, y compris des poursuites relativement à des contrats, des privilèges de construction, des revendications concernant des titres autochtones, et des questions d'emploi et d'environnement. Des provisions pour responsabilité sont comptabilisées lorsque des pertes relativement à ces questions sont probables et

qu'il est possible d'en évaluer raisonnablement les montants. En se fondant sur l'avis de conseillers juridiques externes et l'information dont la Société dispose à l'heure actuelle, la direction juge que la résolution de ces questions et que toute obligation pouvant découler de ces éventualités n'auront pas de répercussions défavorables substantielles sur les présents états financiers consolidés. Cependant, comme ces questions sont soumises à des incertitudes et que leur issue est difficile à prévoir, l'opinion de la direction à l'égard de ces questions pourrait changer dans le futur.

d) La Société a des obligations découlant de baux pour des locaux pour bureaux, du matériel informatique et autre matériel. Les paiements minimaux de location annuels futurs sont les suivants.

En milliers de dollars		
Exercices se terminant le 31 mars	2012	1 237 \$
	2013	1 143
	2014	1 013
	2015	920
	2016	919
Exercices ultérieurs		501
		5 733 \$

12. Résultat étendu

La Société a des transactions à perte incluses dans les autres éléments du résultat étendu au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2011 de 0,3 million de dollars (0\$ en 2010) ainsi qu'un cumul des autres éléments du résultat étendu pour une perte de 0,3 million (0\$ en 2010).

13. État consolidé des flux de trésorerie – Informations supplémentaires

Les acquisitions de biens immobiliers en contrepartie d'effets à payer d'un montant de 33,0 millions de dollars (4,2 millions en 2010) ont été exclues de l'état consolidé des flux de trésorerie.

La hausse hors trésorerie de 2,4 millions de dollars (5,1 millions en 2010) pour des biens immobiliers et des effets à payer ayant trait à la capitalisation des intérêts a été exclue des activités de financement et d'investissement de l'état consolidé des flux de trésorerie.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2011, les intérêts perçus ont totalisé 0,2 million de dollars (1,0 million en 2010), les intérêts versés ont atteint 7,7 millions de dollars (3,8 millions en 2010), tandis que les impôts sur les bénéfices versés se sont chiffrés à 12,2 millions de dollars (12,4 millions en 2010).

14. Opérations entre apparentés et soldes

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

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2011 :

a) La SIC a acquis une participation dans des biens immobiliers d'un ministère fédéral, moyennant un prix d'achat de 33,0 millions de dollars (4,2 millions en 2010), en contrepartie d'une émission d'un effet à payer de 33,0 millions de dollars (note 8).

b) La SIC a touché des honoraires de gestion de 0,1 million de dollars de ministères fédéraux (0,2 million en 2010). La SIC a également touché des produits locatifs et autres de divers ministères et organismes fédéraux totalisant 12,7 millions de dollars (11,4 millions en 2010).

c) La SIC a une somme à recevoir d'organismes et de ministères fédéraux qui s'élève à 1,3 million de dollars pour des produits de location (une somme à recevoir pour des produits de location de 1,3 million en 2010).

États financiers consolidés

15. Instruments financiers

Tous les instruments financiers évalués à leur juste valeur doivent être classés selon la hiérarchie à trois niveaux suivante :

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

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

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

La hiérarchie de la juste valeur des instruments financiers évalués est la suivante :

Au 31 mars	2011	2010
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Niveau 1	Niveau 1
Encaisse affectée	Niveau 1	Niveau 1
Créances et débiteurs	Niveau 1	Niveau 1
Hypothèques et effets garantis à recevoir	Niveau 2	Niveau 2
Obligation hypothécaire à payer	Niveau 2	Niveau 2
Emprunts à terme	Niveau 1	Niveau 1
Effets à payer	Niveau 2	Niveau 2
Couverture (swap de taux d'intérêt)	Niveau 2	-

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

Les valeurs comptables de la trésorerie et équivalents de trésorerie, 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 estimée des flux de trésorerie, selon le cas.

Les valeurs comptables des emprunts à terme équivalent approximativement à leur juste valeur, en raison de leur nature à court terme.

La Société a recours à un swap de taux d'intérêt dérivé pour gérer le risque du taux d'intérêt lié à une portion de son endettement variable. Ce dérivé est désigné comme couverture de flux de trésorerie pour un montant nominal de 50 millions de dollars au taux fixe de 2,47 %, sujet à une commission d'acceptation de 1,5 %, et qui vient à échéance le 1^{er} avril 2013. Au 31 mars 2011, le montant d'inefficacité de la couverture inscrit à la rubrique des frais d'intérêt relativement aux activités de couverture des taux d'intérêt de la Société a été négligeable.

La juste valeur du swap de taux d'intérêt dérivé de la Société est fondée sur les prix prévus du marché à terme ajustés en fonction du crédit. La Société établit la juste valeur de son instrument financier en tenant compte du risque de contrepartie et de son propre risque.

Les gains sur les dérivés désignés couvertures de trésorerie seront reclassés du poste autres éléments du résultat étendu au poste bénéfice net durant les périodes durant lesquelles les gains couverts sont constatés. Des montants seront reclassés aux produits pendant des périodes d'un maximum de 2 ans, dont une perte approximative de 0,5 million de dollars durant les 24 mois qui suivent.

La juste valeur de l'obligation hypothécaire à payer et des effets à payer est établie sur les flux de trésorerie futurs actualisés à l'aide de taux d'actualisation qui reflètent les conditions actuelles du marché pour des instruments financiers présentant des risques et des conditions similaires.

En milliers de dollars	2011		2010	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Obligation hypothécaire à payer	16 650 \$	17 278 \$	21 587 \$	21 950 \$
Effets à payer	69 804	67 287	46 320	37 958

16. Gestion des risques financiers

A) RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le risque de liquidité tient à la possibilité que la SIC ne puisse s'acquitter de ses obligations financières à leur échéance. La SIC gère son risque de liquidité en effectuant des prévisions de ses flux de trésorerie liés à l'exploitation et en prévoyant ses dépenses en immobilisations et ses activités de financement.

La SIC dispose d'une marge de crédit d'exploitation de 70,0 millions de dollars (100 millions en 2010) auprès de quatre banques à charte canadiennes venant à échéance le 30 mars 2012. La SIC doit obtenir l'approbation du ministre des Finances concernant toutes ses activités de financement à chaque exercice. Au 31 mars 2011, la Société détenait des liquidités totalisant 28,9 millions de dollars (39,7 millions en 2010) et disposait de marges de crédit non utilisées de 51,4 millions de dollars (57,2 millions en 2010).

La SIC dispose également d'un prêt de financement à terme de 95,0 millions de dollars (125,0 millions en 2010) sur l'édifice à bureaux du 277, rue Front ouest, et sur le complexe de l'hôtel du 225, rue Front ouest, qui vient à échéance en 2013.

Les échéances contractuelles des autres passifs financiers sont présentées dans la note 6, la note 8 et la note 15.

B) RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

La SIC est exposée à un risque de taux d'intérêt sur ses emprunts, en raison de l'incertitude de ses prévisions en ce qui concerne ses besoins en flux de trésorerie. Elle réduit au minimum ce risque en contractant un emprunt à long terme à intérêt fixe sur certains de ses investissements à long terme. La SIC gère également le risque de taux d'intérêt en ayant recours à un swap de taux d'intérêt dérivé sur une portion de son endettement variable. Compte tenu des modalités de financement actuelles, une hausse du taux d'intérêt d'un point de pourcentage sur les emprunts à terme peut représenter des frais d'intérêt supplémentaires de l'ordre d'environ 0,5 million de dollars.

La Société s'expose à un risque de taux d'intérêt sur ses flux de trésorerie à cause des taux d'intérêt variables de son actif et de son passif financiers. La Société s'expose également à un risque de taux d'intérêt sur ses flux de trésorerie relatif aux emprunts à terme décrits à la note 7. La Société a couvert 53 % de cette exposition aux fluctuations de taux d'intérêt relatives à cet instrument en concluant un swap de taux d'intérêt de 50 millions de dollars, selon lequel la Société verse un taux d'intérêt fixe et obtient en contrepartie un taux d'intérêt variable. Le swap de taux d'intérêt est un instrument de couverture selon le modèle de la comptabilité de couverture de flux de trésorerie. Une augmentation de 50 points de base des taux d'intérêt à la date de clôture haussera les frais d'intérêt et diminuera le bénéfice net et le résultat étendu d'environ 225 000 dollars, déduction faite de la portion couverte de l'instrument d'emprunt.

L'actif et le passif financiers qui portent intérêt à des taux fixes sont affectés par le risque de taux d'intérêt à la valeur juste. La Société ne classe pas ses instruments d'emprunts à taux fixe comme étant détenus à des fins de transaction. Par conséquent, la variation des taux d'intérêt à la date de clôture n'affectera pas le bénéfice net en ce qui a trait à ces instruments à taux fixe. Le swap de taux d'intérêt expose la Société à un risque de taux d'intérêt lié à la juste valeur.

C) RISQUE LIÉ À L'ENVIRONNEMENT

La SIC est soumise à diverses lois fédérales, provinciales et municipales régissant les questions liées à l'environnement. La SIC achète des biens immobiliers dont le gouvernement n'a plus besoin aux fins d'utilisation par ses ministères. Ces biens immobiliers peuvent présenter des problèmes environnementaux attribuables à l'utilisation dont ils ont fait l'objet dans le passé. Avant le transfert d'un bien immobilier, la SIC effectue une étude environnementale pour déterminer si le bien immobilier présente un problème environnemental quelconque. La SIC doit assumer les frais environnementaux des biens immobiliers qui faisaient partie du lot initial transféré au moment où elle a repris ses activités en 1995. Dans le cas de certains biens immobiliers acquis après la reprise de ses activités, la SIC assume des obligations environnementales dans le cadre de l'acquisition.

États financiers consolidés

D) RISQUE DE CRÉDIT

Le risque de crédit de la SIC découle de la possibilité que des locataires ou des acheteurs ayant contracté un prêt hypothécaire accordé par le vendeur éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de rembourser les sommes dues en vertu de leurs engagements. La SIC tente d'atténuer ce risque en limitant son exposition à un locataire ou un secteur, et en effectuant des évaluations de crédit pour tous ses nouveaux baux ou opérations de crédit, en plus d'obtenir des dépôts de garantie.

La trésorerie de la Société comprend les dépôts bancaires et les dépôts à terme, de même que l'obtention de dépôts de sécurité, lesquels sont détenus par d'importantes institutions financières. La Société ne prévoit pas que les contreparties qui détiennent cette trésorerie ne s'acquitteront pas de leurs obligations.

L'exposition maximale de la Société au risque de crédit se limite à la valeur comptable de chaque élément d'actif et à la garantie accordée par la Société.

Le risque de crédit lié au swap de taux d'intérêt découle de la possibilité que les contreparties des opérations fassent défaut à leurs obligations respectives au titre des ententes, lorsque ces ententes présentent une juste valeur positive pour la Société. À l'heure actuelle, ces contreparties sont d'importantes institutions internationales et, à ce jour, aucune contrepartie n'a manqué à ses obligations financières envers la Société. De plus, la Société gère son exposition en ne signant des ententes qu'avec des contreparties dignes de confiance, qui bénéficient d'une note AA ou mieux décernée par Moody's ou Standard & Poor's.

17. Gestion du capital

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

Dans la gestion du capital, la Société englobe les capitaux propres, l'obligation hypothécaire à payer, les emprunts à terme, les effets à payer, la trésorerie et les équivalents de trésorerie. Dans le cadre de ses accords de crédit, la Société est soumise à des cautionnements financiers qui font l'objet d'une évaluation trimestrielle. La SIC se conforme entièrement à tous les cautionnements financiers.

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

18. Informations sectorielles

Les principaux domaines d'activités de la SICL sont la gestion, l'aménagement et la vente de biens immobiliers, de même que l'exploitation d'installations de divertissement et d'accueil de la Tour CN et de l'hôtel InterContinental Toronto Centre, de Toronto.

Les informations supplémentaires concernant ces activités sont les suivantes :

En milliers de dollars	Activités immobilières	Activités de la Tour CN	Activités de l'hôtel	Total 2011	Total 2010
Produits	120 586 \$	54 832 \$	42 375 \$	217 793 \$	183 214 \$
Amortissement	2 928	5 589	4 098	12 615	12 245
Bénéfice net avant impôts	28 126	9 651	399	38 176	39 506
Acquisitions et dépenses affectées aux biens immobiliers	25 470	2 463	1 197	29 130	34 749
Actifs identifiables	329 525	95 255	101 417	526 197	538 212
Obligation hypothécaire à payer, effets à payer et emprunts à terme	106 401	16 650	57 775	180 826	211 030

19. Régime de retraite

La SIC dispose d'un régime de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous ses employés à temps plein et de certains employés à temps partiel, conformément aux dispositions du régime. Les employés peuvent adhérer au régime dès leur date d'embauche ou après un an de travail au sein de l'entreprise. Le coût des services rendus au cours de l'exercice au titre du régime atteint 1,1 million de dollars pour l'exercice terminé le 31 mars 2011 (0,9 million en 2010).

20. Chiffres correspondants

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

Répertoire de l'entreprise

Siège Social

TORONTO

1, avenue University
bureau 1200
Toronto, ON
M5J 2P1

Tél : (416) 952-6100
Sans frais : 1-888-CLC-LAND (252-5263)
Télec : (416) 952-6200

www.clc.ca
info@clc.ca



BUREAUX

CALGARY

Édifice K4
3951, croissant Trasimene S.-O.
Calgary, AB
T3E 7J6

Tél : (403) 292-6222
Télec : (403) 292-6246

CHILLIWACK

Centre de présentation Garrison Crossing
24, promenade Normandy
Chilliwack, C.-B.
V2R 5X3

Tél : (604) 824-5061
Télec : (604) 824-5067

HALIFAX

1505, rue Barrington
bureau 1205
Halifax, N.-E.
B3J 3K5

Tél : (902) 426-5057
Télec : (902) 426-5217

TOUR NATIONALE DU CANADA

301, rue Front O.
Toronto, ON
M5V 2T6

Tél : (416) 868-6937
Télec : (416) 601-4722

EDMONTON

13710 – 104e rue
Edmonton, AB
T5E 6L6

Tél : (780) 495-7120
Télec : (780) 495-7140

MONTRÉAL

800, boul. René-Lévesque O.
bureau 1100
Montréal, QC
H3B 1X9

Tél : (514) 283-5555
Télec : (514) 283-0162

RÉGION DE LA CAPITALE NATIONALE (OTTAWA)

30, rue Metcalfe
bureau 601
Ottawa, ON
K1P 5L4

Tél : (613) 998-7777
Télec : (613) 998-8932



CANADA LANDS COMPANY LIMITED
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

Canada