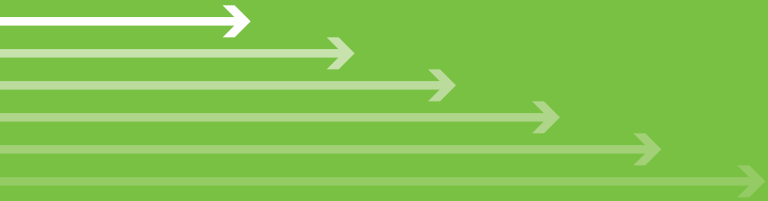


RAPPORT ANNUEL

Analyse financière

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2008



# Du travail bien fait



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE  
CANADA LANDS COMPANY LIMITED

Canada

- 2 Rapport de gestion
- 13 Responsabilité de la direction pour la présentation de l'information financière
- 14 Rapport des vérificateurs
- 15 État consolidé des résultats, du résultat étendu et des bénéfices non répartis
- 16 Bilan consolidé
- 17 État consolidé des flux de trésorerie
- 18 Notes afférentes aux états financiers consolidés

## Rapport de gestion

Le 9 mai 2008

### **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 (SICL) réalise son mandat sur le plan des orientations par l'entremise de sa principale filiale en propriété exclusive, la Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC). Ce mandat consiste à « veiller à la cession ordonnée et commerciale de certains biens immobiliers stratégiques fédéraux en vue d'en optimiser la valeur pour les contribuables canadiens, de même que détenir certains biens immobiliers » et a été approuvé par le gouvernement du Canada (le gouvernement) à la reprise des activités de l'entreprise, en 1995. Les opérations immobilières sont réalisées par la SIC et consolidées avec celles de la SICL. Les résultats financiers présentés dans cette section seront décrits du point de vue de la SIC, même s'ils sont identiques à ceux de la SICL pour l'exercice 2007-2008.

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

### **Tableau d'évaluation équilibrée**

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

cinq principaux groupes d'intervenants de la SICL. Les résultats clés ciblés englobent des intérêts financiers et non financiers, équilibrant ainsi les intérêts jugés importants par la SICL et ses intervenants. Les résultats du tableau d'évaluation sont résumés aux pages 11 à 15 de l'analyse d'exploitation.

### 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 effectifs additionnels requis, la SICL n'a pas poursuivi sa démarche d'attestation. La SICL suivra de très près l'évolution de ce dossier afin de déterminer la marche à suivre à cet égard.

Le conseil d'administration de la SICL est composé d'un président et de six administrateurs qui ne font pas partie du groupe de la direction et qui sont nommés par le gouverneur en conseil. L'administrateur suivant a été nommé au conseil d'administration durant l'exercice : Wayne MacIntosh (août 2007). Au cours de l'exercice, les membres ont participé à cinq réunions du conseil et à une séance de réflexion et de planification stratégique.

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

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2008 (exercice 08), les frais du conseil, incluant les frais de déplacements, de conférences et de séminaires, d'assurance responsabilité, les honoraires annuels et les honoraires forfaitaires ont totalisé 348 000 \$, soit 11 000 \$ de moins que pour l'exercice 2006-2007.

### Résultats d'exploitation

En millions de dollars	Exercice 08	Budget	Exercice 07
Ventes immobilières	<b>64,6 \$</b>	61,4 \$	72,5 \$
Attractions, aliments et boissons, location et autres produits de la Tour CN	<b>58,0</b>	55,7	56,3
Produits bruts	<b>145,9</b>	135,6	149,3
Frais généraux et administratifs	<b>22,5</b>	20,7	22,5
Bénéfice avant impôts	<b>15,9</b>	15,9	28,1
Flux de trésorerie avant remboursements d'effets et dividendes	<b>(13,9)</b>	(211,1)	35,9

Pour l'exercice 08, la SIC a réalisé des produits de 145,9 millions de dollars, un bénéfice avant impôts de 15,9 millions de dollars et a utilisé des liquidités de (13,9) millions de dollars avant distributions au gouvernement, sous forme de remboursements d'effets à payer et de dividendes. L'exploitation de la Tour CN a produit un bénéfice avant impôts de 10,5 millions de dollars et les activités immobilières ont permis de dégager un bénéfice avant impôts de 5,4 millions de dollars.

Le total des produits a dépassé les prévisions de 10,3 millions de dollars, hausse qui s'explique surtout par des ventes immobilières accrues de 3,2 millions de dollars et la hausse de 5,3 millions de dollars des intérêts et autres produits. Les ventes immobilières ont fléchi par rapport à l'exercice précédent, résultat de la baisse des ventes à la BFC Calgary, alors que la vente du projet de Garrison Green se termine et que l'on aborde l'aménagement du projet de la Caserne Currie. Selon les prévisions, on n'enregistrera pas de ventes à la Caserne Currie au cours des deux prochains exercices. Les ventes augmenteront ensuite au cours des quatre exercices suivants.

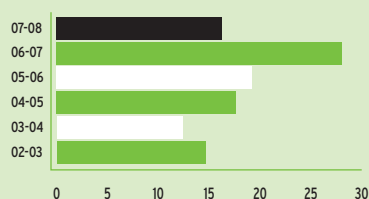
Les charges de l'exercice incluent la radiation de 14,7 million de dollars de coûts accessoires capitalisés relatifs aux propriétés dont la SIC ne détient pas le titre de propriété et pour les frais d'aménagement du projet de la base de la Tour CN et de la Ferme Upton (Charlottetown). La radiation est principalement liée à la BFC Rockcliffe, au projet d'aménagement de la base de la Tour CN, à la Ferme Upton et à la BFC Kapyong. Le Conseil du Trésor a autorisé le transfert de la BFC Rockcliffe et de la BFC Kapyong, mais ces transferts sont actuellement retardés. La SIC a radié les charges liées aux biens immobiliers dont elle ne détient pas le titre, en raison de l'incertitude entourant leur transfert.

Les frais généraux et administratifs sont identiques à l'exercice précédent. Excluant la portion incitative et les frais de fermeture du bureau de Rockcliffe, l'exploitation immobilière a enregistré une baisse de 0,6 million de dollars par rapport à l'exercice précédent, tandis que les frais d'exploitation de la Tour CN ont augmenté de 0,2 million de dollars. La portion incitative des frais généraux et administratifs a baissé de 0,3 million de dollars par rapport à l'exercice précédent.

La SICL est assujettie à l'impôt fédéral et à certains impôts provinciaux aux taux d'imposition s'appliquant aux sociétés. Pour l'exercice 08, la charge d'impôts de 2,6 millions de dollars représente un taux d'imposition effectif de 16 % du bénéfice avant impôts, du fait que le bénéfice de la SICL n'est pas imposable en Ontario et en Alberta. Cette situation pourrait changer l'an prochain, suite à l'harmonisation des impôts des sociétés en Ontario avec le régime fiscal fédéral.

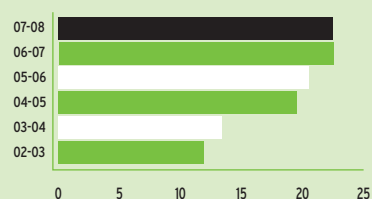
#### Bénéfice net avant impôts

(en millions de dollars)



#### Frais généraux et administratifs

(en millions de dollars)



#### Exploitation immobilière

En millions de dollars, sauf indication contraire

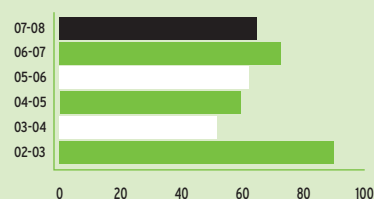
	Exercice 08	Budget	Exercice 07
Ventes immobilières	<b>64,6 \$</b>	61,4 \$	72,5 \$
Gain net tiré des ventes immobilières	<b>26,2</b>	15,8	28,6
Marge brute sur les ventes immobilières (pourcentage)	<b>40,6 %</b>	25,7 %	39,5 %
Dépenses relatives aux biens immobiliers	<b>48,4</b>	76,6	34,1

Le gain net tiré des ventes immobilières a reculé de 2,4 millions de dollars par rapport à celui de l'exercice précédent. Les ventes immobilières ont enregistré une baisse de 7,9 millions de dollars par rapport à l'exercice précédent. Malgré le fléchissement des ventes de l'exercice, le total des ventes dépasse la moyenne mobile quinquennale de 62,0 millions de dollars. Ce résultat reflète les progrès des ventes, au fur et à mesure de la viabilisation, de la commercialisation et de la vente des biens transférés précédemment.

La marge brute sur les ventes immobilières a augmenté par rapport à l'exercice précédent, passant de 39,5 % à 40,6 %, ce qui reflète l'ajustement prospectif aux coûts des ventes immobilières pour Garrison Green (Calgary) et la vente de l'immeuble du 4200 North Fraser Way au parc commercial Glenlyon (Burnaby), deux opérations dont les marges brutes dépassent 40 %. La marge brute réelle dépasse de 14,9 % les prévisions de l'exercice 08, en raison des ventes précitées. Le budget prévoit une marge brute de 30,6 % pour l'an prochain.

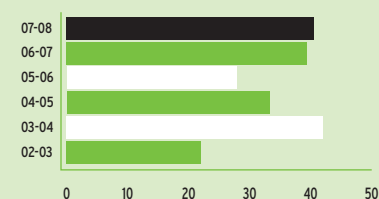
#### Ventes immobilières, par exercice

(en millions de dollars)



#### Marge brute sur les ventes immobilières

(pourcentage)



Les ventes immobilières ont dépassé les prévisions budgétaires de 3,2 millions de dollars et les gains nets, de 10,4 millions de dollars. La hausse des ventes résulte surtout de la vente du 4200 North Fraser Way et du projet Wood Lake Estates (Kelowna), compensée par la conclusion retardée de la vente du projet Garden City (Richmond), toujours classé dans la réserve de terres agricoles, et de celui de la BFC Griesbach. Les gains proviennent du 4200 North Fraser Way, Wood Lake Estates et Garrison Green. La région de l'Ouest du Canada a conclu la majorité des ventes (69 %), par rapport à 87 % l'an dernier. À moins de l'influx de nouveaux transferts dans l'Est du Canada, cette tendance se poursuivra probablement car la plupart des activités d'aménagement de la SIC ont lieu dans l'Ouest.

Pour l'exercice 08, l'entreprise s'était fixé l'objectif d'obtenir l'approbation de six transferts immobiliers du Conseil du Trésor et l'obtention du titre de huit propriétés totalisant 35,3 millions de dollars. L'entreprise a reçu l'approbation du transfert d'un bien immobilier et le titre de quatre propriétés totalisant 18,1 millions de dollars.

Durant l'exercice, l'entreprise a continué de comparer ses réalisations à d'importants jalons fédéraux, municipaux et commerciaux. Les jalons fédéraux incluaient 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 20 objectifs, 6 ont été atteints, tous dans la région de l'Est. Sur le plan municipal, les jalons portaient sur l'obtention de permis d'aménagement, l'approbation de dessins techniques, l'enregistrement des sites, le zonage, l'approbation des plans, les ententes d'aménagement et les approbations environnementales. Sur un total de 95 objectifs municipaux, 83 ont été atteints, dont la majorité (51) dans la région de l'Ouest, où la grande partie des travaux d'aménagement sont en cours. Parmi les jalons fixés pour l'entreprise durant l'exercice, la mise en œuvre d'initiatives du service TI, d'événements de sensibilisation et le déploiement de nouvelles politiques pour les employés étaient au programme. Les six objectifs fixés ont été atteints.

Les dépenses en immobilisations excluant la Tour CN sont inférieures de 28,2 millions de dollars aux prévisions. Cette réduction est largement due aux travaux de viabilisation retardés de la BFC Calgary (17,6 millions) et au retard des travaux de viabilisation du secteur commercial de la BFC Chilliwack (13,8 millions). Les transferts immobiliers retardés ont fait fléchir les dépenses de 4,2 millions de dollars.

### Exploitation de la Tour CN

En millions de dollars,  
sauf indication contraire

	Exercice 08	Budget	Exercice 07
Produits	<b>58,0 \$</b>	55,7 \$	56,3 \$
Bénéfice avant intérêts, impôts et amortissements	<b>17,4</b>	16,7	17,9
Bénéfice avant impôts	<b>10,5</b>	10,0	11,2
Fréquentation (en millions de personnes)	<b>1,6</b>	1,5	1,6
Dépenses moyennes par visiteur (en dollars)	<b>35,15 \$</b>	34,55 \$	34,61 \$

La fréquentation individuelle et de groupes de la Tour CN a atteint 1 558 480 visiteurs, soit une hausse de 3 000 visiteurs par rapport à l'exercice précédent. La fréquentation atteint environ 85 % du niveau précédant les attentats du 11 septembre et l'épidémie de SRAS. Il s'agit de la septième année consécutive de déclin du nombre de visiteurs américains en Ontario. Le nombre de visiteurs européens et asiatiques a augmenté, mais ces visiteurs font en général partie de groupes qui achètent des billets à rabais. En moyenne, chaque visiteur a dépensé 0,54 \$ de plus que l'an dernier, une amélioration de 0,60 \$ par rapport aux prévisions. Les 29 000 visiteurs qui ont fréquenté les attractions représentaient un résultat inférieur de 3 900 visiteurs aux prévisions, et 7,6 % de moins que l'an dernier. On attendait également un nombre accru de visiteurs européens et asiatiques, prévision qui ne s'est pas réalisée car la Chine continentale n'a pas encore accordé au Canada le statut de destination approuvée. La température affecte également la fréquentation. Au cours de l'exercice 08, on a noté seulement 160 journées ensoleillées, par rapport à 174 durant l'exercice 07.

Par rapport à l'an dernier, la Tour CN a subi une baisse de la fréquentation, de 3,5% ou 15 000 personnes durant la saison B, de novembre à avril. Durant la saison A, de mai à octobre, la Tour CN fonctionne presque à capacité maximale. La fréquentation durant la saison B correspond à 27,2 % de la fréquentation annuelle totale, semblable à celle de l'exercice précédent.

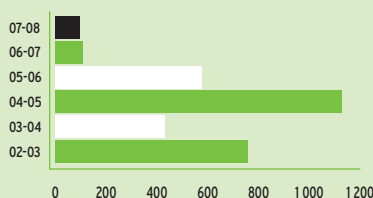
Les attractions ont généré des produits bruts record de 27,2 millions de dollars, soit 0,5 million de dollars de plus que prévu, et 0,7 million de plus que l'exercice précédent. Le portefeuille d'attractions a réussi à produire une marge d'exploitation vigoureuse de 90,0 %, légèrement inférieure aux 90,5 % de l'exercice précédent.

Les produits tirés des aliments et des boissons ont atteint un record de 21,1 millions de dollars, soit 1,8 million de dollars ou 9,1 % de plus que les prévisions et 1,0 million de dollars ou 5 % de plus que l'exercice précédent. Le soir, les restaurants de la Tour CN sont presque toujours complets durant la saison A, de mai à octobre. L'exploitation des aliments et boissons a produit une marge encourageante de 27,2 %, soit 0,4 % de plus que prévu et 0,2 % de moins que les résultats de l'an dernier.

L'exploitation de la boutique a généré des produits de 5,3 millions de dollars, avec une marge d'exploitation de 1,9 million de dollars ou 35,1 % par rapport aux prévisions de 35,3 % et à la marge de 38,2 % l'an dernier.

### Transferts immobiliers annuels

(en acres)



Durant l'exercice 09, les efforts de croissance viseront l'augmentation de la fréquentation en provenance du marché canadien et local, en mettant l'accent sur de nouveaux points d'intérêts comme les ascenseurs à plancher de verre, afin d'inviter le public à faire une nouvelle visite de la Tour. Même si les marchés internationaux devraient être légèrement plus intéressants, le marché américain continuera de fléchir d'environ 1,9 %. Durant l'exercice 09, l'entreprise compte profiter de l'élan du secteur des aliments et boissons en augmentant les dépenses moyennes par visiteur, grâce à de nouveaux produits comme les thés et cafés haut de gamme, de même que les plats d'accompagnement haut de gamme.

### Biens immobiliers

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

En millions de dollars	Mars 2008	Mars 2007
Biens immobiliers productifs	<b>113,4 \$</b>	111,4 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement destinés à la vente	<b>112,4</b>	100,6
Terrains destinés à l'aménagement ou à la vente	<b>63,9</b>	46,7

Au 31 mars 2008, la SIC détenait quatre biens immobiliers productifs d'une valeur comptable de 113,4 millions de dollars. Le principal actif immobilier de la SIC est la Tour CN, à Toronto. Les biens immobiliers productifs incluent des installations de recherche et des bureaux à Burnaby et un stationnement à Toronto, à côté du Rogers Centre. La SIC a également droit à une portion des produits tirés d'un stationnement au Palais des congrès du Toronto métropolitain.

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

La catégorie des biens immobiliers en voie d'aménagement destinés à la vente compte six propriétés totalisant approximativement 820 acres (331,8 hectares), d'une valeur comptable de 112,4 millions de dollars, soit 11,8 millions de dollars de plus qu'au 31 mars 2007. Les sites en cours d'aménagement incluent le parc commercial Glenlyon à Burnaby, les anciennes bases militaires de Chilliwack, de Calgary et d'Edmonton, ainsi qu'un projet résidentiel à Ottawa.

Le portefeuille de terrains détenus pour l'aménagement ou la vente comprend environ 23 propriétés situées à travers le Canada et totalisant 1 383 acres (559,7 hectares). Au 31 mars 2008, la valeur comptable des terrains de cette catégorie atteignait 63,9 millions de dollars, soit 17,2 millions de plus que la valeur comptable au 31 mars 2007. Durant l'exercice, les principales acquisitions de l'entreprise ont été le 1500, rue Ottawa (Montréal), le Foyer Senneville (Montréal) et l'édifice Sir John Thompson (Halifax).

Durant l'exercice 08, la SIC a affecté 54,7 millions de dollars à la construction, à la viabilisation, à l'assainissement environnemental et à d'autres investissements relatifs à ses divers biens immobiliers, incluant la Tour CN.

### Flux de trésorerie

Les liquidités affectées aux activités d'exploitation de l'exercice 08 totalisent (2,1) millions de dollars, une baisse de 46,1 millions de dollars par rapport aux 44,0 millions générés durant l'exercice 07, situation qui résulte surtout des dépenses en immobilisations et acquisitions de biens immobiliers destinés à la

vente, qui sont de 32,1 millions de dollars supérieures à l'exercice précédent. Les liquidités affectées aux activités de financement de l'exercice 08 totalisent 29,5 millions de dollars, somme correspondant au remboursement de 17,7 millions de dollars d'effets à payer au gouvernement et à un dividende de 7,5 millions de dollars versé au gouvernement, de même qu'au remboursement d'une obligation hypothécaire de 4,3 millions de dollars.

Pour l'exercice 07, les liquidités affectées aux activités de financement avaient totalisé 11,8 millions de dollars.

Les liquidités affectées aux activités d'investissement de l'exercice 08 s'élevèrent à 7,6 millions de dollars, soit 3,5 millions de dollars de plus que pendant l'exercice 07.

### Situation financière et liquidités

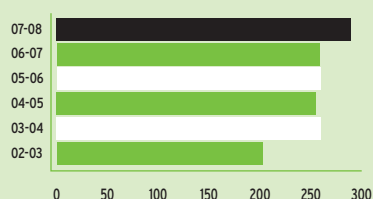
Le 27 janvier 2004, la SIC a émis une obligation de première hypothèque de 47,0 millions de dollars à 5,37 %, entièrement amortie en dix ans et garantie par la SIC par le nantissement de son bien immobilier, la Tour CN. Au 31 mars 2008, le solde de l'obligation hypothécaire était de 30,6 millions de dollars. Le 29 janvier 2008, Dominion Bond Rating Service Limited a attribué à la Tour CN une cote « A » à tendance stable se rapportant à l'obligation hypothécaire.

Au 31 mars 2008, la SIC détenait une encaisse et des placements à court terme totalisant 47,8 millions de dollars. La SIC dispose d'une marge de crédit de 85,0 millions de dollars auprès d'une banque à charte canadienne, cette marge étant utilisée présentement pour des lettres de crédit totalisant 23,6 millions de dollars.

Au 31 mars 2008, la SIC détenait 35,8 millions de dollars d'effets escomptés à payer au gouvernement. Ces effets à payer sont des obligations non garanties remboursables à la première des dates suivantes : leur date d'échéance ou les dates de réalisation du produit net de la vente des biens immobiliers pour lesquels ils ont été émis. La SIC prévoit verser les produits des ventes avant la date d'échéance des effets à payer. Pour l'exercice se terminant le 31 mars 2009, la SIC prévoit rembourser 0,3 million de dollars d'effets à payer. Au cours des cinq prochains exercices, la SIC prévoit rembourser 34,2 millions de dollars d'effets à payer.

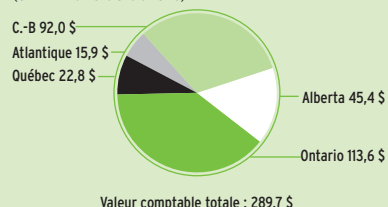
### Portefeuille immobilier

(en millions de dollars)



### Biens immobiliers, par région, selon leur valeur comptable

(en millions de dollars)



Durant l'exercice 08, la SIC affectera environ 106,8 millions de dollars à ses biens immobiliers actuels et à de nouvelles propriétés pour les travaux de construction, de viabilité, d'assainissement environnemental et de préparations générales en vue de la vente des terrains. Des dépenses majeures sont prévues aux anciennes bases militaires de Calgary, Chilliwack et Edmonton, en plus du parc commercial Glenlyon et de la Tour CN. La SIC prévoit en outre des transferts de biens immobiliers de ministères et de sociétés d'État d'une valeur de 39,7 millions de dollars, pour lesquels elle versera des paiements en espèces de 23,0 millions de dollars.

Durant l'exercice 08, la SIC avait prévu l'acquisition de l'intérêt à bail à long terme d'une caisse de retraite dans un complexe de bureaux et hôtelier à Toronto. Cette acquisition a été conclue le 14 avril 2008. Afin de se porter acquéreur, la SIC a obtenu un emprunt de 105 millions de dollars d'une banque à charte canadienne et a réglé le solde avec les liquidités disponibles. Ce bien immobilier était auparavant géré par la SIC.

Selon 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 %, selon le taux le moins élevé.

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

### Risques et incertitudes

En 2006, l'entreprise a appris que le paragraphe 3(1.1) du *Règlement concernant les immeubles fédéraux*, qui devait refléter les statuts de la SICL, était abrégé de quelques mots et qu'en raison de cette omission, certains transferts immobiliers effectués depuis 2000 exigeaient une approbation du gouverneur en conseil. En février 2007, le texte du règlement a été modifié et approuvé, et tous les ministères peuvent dorénavant accepter des billets à ordre émis par la SIC au lieu d'un paiement en espèces, à la conclusion d'opérations, sans avoir recours à l'approbation du gouverneur en conseil. Le Secrétariat du Conseil du Trésor collabore actuellement avec le ministère fédéral de la Justice pour cerner la meilleure façon de corriger les transferts déjà réalisés.

Grâce à sa filiale, la SIC, la SICL gère et cède des biens immobiliers stratégiques excédentaires au nom du gouvernement, pour en réaliser une valeur optimale. Cette valeur optimale englobe la réalisation de la valeur financière, la stimulation économique et la contribution à la qualité de la vie dans les collectivités où la SIC exerce ses activités. Les activités de la SIC ont respecté ce mandat durant l'exercice 08.

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

Dans le cadre de son programme complet d'assurance et en fonction de ses principaux risques d'exploitation, l'entreprise a amélioré l'ensemble de sa couverture et réduit les franchises tout en négociant des réductions considérables de ses primes. Durant l'exercice, le renouvellement des assurances a conduit à des améliorations significatives de la couverture, dont notamment :

- réduction de la franchise des dommages matériels pour la Tour CN, de 100 000 \$ à 50 000 \$;
- réduction de la franchise de l'assurance responsabilité des administrateurs et dirigeants et l'assurance responsabilité relative aux pratiques d'emploi, de 100 000 \$ à 50 000 \$, et réduction de la franchise de responsabilité civile des fiduciaires (régime de retraite), de 50 000 \$ à 25 000 \$;
- réduction de la franchise de l'assurance responsabilité civile des entreprises, de 50 000 \$ à 25 000 \$; et
- élimination de l'exclusion de la moisissure et des champignons de l'assurance des biens, ce qui signifie que la SIC est protégée contre les pertes ou dommages résultant de moisissures, d'autres champignons ou bactéries, et que les dommages en résultant sont couverts au titre de la police (les conditions antérieures sont exclues).

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

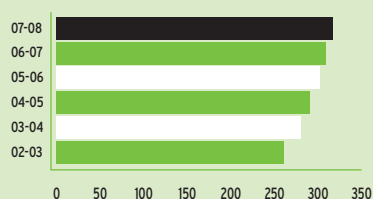
- une évaluation du plan de continuité des opérations, aussi appelée exercice sur table, réalisée au siège social de l'entreprise à Toronto, a été jugée positive par des experts-conseils indépendants;
- la réalisation de toutes les ébauches de plans de reprise des activités après sinistre à durée critique pour tous les bureaux immobiliers régionaux et pour les principaux services de la Tour CN;

- deux études techniques de contrôle des risques à la Tour CN et au Palais des congrès du Toronto métropolitain, afin d'évaluer les dangers et le contrôle des risques de ces grandes installations; ces études se sont révélées très concluantes et n'ont fait l'objet que de quelques recommandations mineures afin d'atténuer les pertes, recommandations qui ont été appliquées;
- la réalisation d'une évaluation annuelle des risques pour les biens immobiliers et les terrains inoccupés de la SIC, aux fins du programme d'assurance de l'entreprise (couverture des dangers et des risques d'exploitation) afin de continuer de répondre aux besoins de l'entreprise et de protéger les biens d'envergure; et
- la réduction du coût total des risques d'exploitation et des dangers en améliorant les programmes de prévention des sinistres, en transférant les risques, lorsque possible, par le biais de contrats et de baux, en améliorant le programme de couverture d'assurance et en réduisant considérablement les primes d'assurance versées par l'entreprise.

Une vérification interne de la gestion des contrats a été réalisée pour les divisions d'exploitation immobilière de la SIC et les services TI du siège social, afin de veiller à la cohésion et à l'efficacité des pratiques, de même qu'au respect des politiques et directives en matière de contrats, et des délégations des niveaux de pouvoirs. La plupart des recommandations visant l'amélioration de la méthode de passation des contrats ont été mises en pratique.

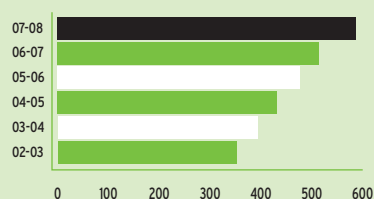
#### Distributions cumulatives à l'actionnaire (dividendes)

(en millions de dollars)



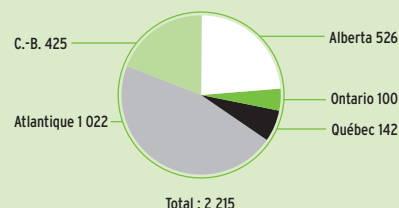
#### Dépenses cumulées affectées aux biens immobiliers

(en millions de dollars)



#### Biens immobiliers, par région

(en acres)



Un examen interne de la gestion des contrats et approvisionnements de la Tour CN est actuellement en cours, afin de veiller à la cohésion et à l'efficacité des pratiques, de même qu'au respect des politiques et directives en matière de contrats, et des délégations des niveaux de pouvoirs.

Durant l'exercice, des vérificateurs indépendants ont réalisé une évaluation de la qualité de la fonction interne de vérification. Afin d'être en mesure de réaliser un plus grand nombre de vérifications internes de l'entreprise que par le passé, la SIC a décidé d'utiliser des ressources externes pour assurer la fonction de vérification interne et ce, à compter d'avril 2008.

Au cours de l'exercice, des terrains d'une superficie de 95,1 acres (38,5 hectares) ont été transférés à la SIC et ces transferts incluaient le 1500, rue Ottawa (Montréal), le Foyer Senneville (Montréal), l'édifice Sir John Thompson (Halifax) et la propriété Mandeville (Burnaby). Le 31 mars 2008, la SIC disposait d'un portefeuille de terrains d'une superficie totalisant environ 2 216 acres (896,8 hectares). Le gouvernement a approuvé d'autres transferts totalisant 687 acres (278,3 hectares), dont la BFC Rockcliffe (Ottawa) en avril 2005, la Caserne Kapyong (Winnipeg) en novembre 2007, la propriété La Prairie (Québec) en avril 2001 et le Nouveau Havre de Montréal. Des transferts de titres de propriété ont été retardés par des circonstances sur lesquelles la SIC n'a aucune influence.

La SIC est actuellement en pourparlers avec des ministères et organismes gouvernementaux au sujet du transfert de 2 103 acres (850,9 hectares) supplémentaires. En raison de l'envergure considérable de bon nombre de propriétés dont le transfert est à l'étude, soit de 50 à 1 600 acres (de 20 à 647,5 hectares), les travaux de planification, d'aménagement et de réintégration de ces biens immobiliers dans les communautés locales s'échelonnent sur plusieurs années. Cette situation peut exposer la SIC à des fluctuations dans les marchés immobiliers locaux et peut affecter la demande, mais elle permet toutefois à la SIC d'attendre la reprise des marchés immobiliers locaux car l'entreprise dispose de propriétés dans toutes les régions du pays. Les terrains de la SIC et les transferts possibles

de nouveaux biens immobiliers du gouvernement sont touchés par des revendications territoriales des Autochtones. L'entreprise continue de travailler avec divers ministères et organismes gouvernementaux pour établir un processus de transfert à la SIC des terrains excédentaires en question.

Depuis ses débuts, l'exploitation de la Tour CN est directement liée à l'industrie touristique à Toronto, un lien amplement démontré durant l'épidémie de SRAS en 2003. L'achalandage de la Tour CN varie également selon les saisons et la température quotidienne. Il est évident qu'il faut tirer profit des possibilités d'attirer une plus grande proportion de touristes de passage à Toronto et de privilégier les réceptions commerciales, un secteur moins saisonnier, afin d'améliorer le chiffre d'affaires et les initiatives de développement de la Tour CN. Depuis sa reprise de la gestion de la Tour CN, cette tactique de la SIC a permis d'atteindre 85 % de l'achalandage précédant l'épidémie de SRAS et un bénéfice avant impôts record pour l'exercice terminé en mars 2008. La Tour CN sera affectée par l'introduction du passeport américain obligatoire en 2008, de même que par les gains du dollar canadien, deux facteurs qui feront fléchir le nombre de touristes américains à la Tour CN.

### Perspectives

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

En 2008, le taux de croissance de l'économie canadienne devrait faiblir pour atteindre 1,1 %, avec une forte croissance soutenue dans l'Ouest du Canada, à Terre-Neuve et au Labrador, et une croissance faible dans la région centrale du Canada. Le boom de l'habitation qui a duré six ans est

arrivé à terme, mais à l'encontre du marché américain de l'habitation, les prix moyens des maisons devraient continuer d'afficher de légères hausses cette année. Même si le marché résidentiel en effervescence a provoqué un ralentissement des marchés des logements de location, ceux de l'habitation neuve ou de revente devraient revenir à la normale en Alberta et en Colombie-Britannique, où la SIC poursuit ses travaux de réaménagement des anciennes BFC Calgary, BFC Griesbach et BFC Chilliwack. Le marché est également vigoureux à St. John's, où la SIC aménage actuellement l'ancienne BFC Pleasantville. Malgré un fléchissement par rapport au marché vigoureux des dernières années, les nouveaux logements construits sur les anciennes bases militaires génèrent une demande modeste mais soutenue dans tout le Canada. Les récentes ventes réalisées par la SIC continuent de démontrer que ses biens immobiliers sont en demande et qu'elle pourra continuer de créer de la valeur et(ou) des avantages significatifs en tirant profit de la diversité de son portefeuille immobilier, autant en matière d'emplacement, de valeur et de superficie, que des utilisations actuelles ou potentielles.

Le portefeuille immobilier du gouvernement fédéral comprend toujours de nombreux biens immobiliers excédentaires. Le transfert d'un plus grand nombre de ces biens immobiliers à la SIC permettra à celle-ci d'améliorer davantage la valeur qu'elle crée pour le gouvernement du Canada et de continuer de respecter son mandat initial, qui consiste à créer une valeur optimale pour le gouvernement en réintégrant des biens immobiliers excédentaires dans les collectivités, tout en respectant ses responsabilités financières et sociales. En ce qui a trait aux anciennes bases militaires, les nouveaux transferts de l'État peuvent exiger des investissements considérables pour les travaux de viabilité, d'infrastructure et d'assainissement, en vue de leur réintégration à des utilisations dans la collectivité. À mesure que la SIC entreprendra 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 ou aux sociétés d'État affiliées et continuera en outre de verser des dividendes au gouvernement, dans le cadre de ses distributions globales au gouvernement et conformément à sa politique sur les dividendes.

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

La SIC a réalisé le bénéfice avant impôts le plus élevé de son histoire durant l'exercice 07, soit 28,1 millions de dollars. La SIC prévoit que son bénéfice avant impôts augmentera, passant de 17,5 millions de dollars durant l'exercice 2008-2009, pour atteindre 69,4 millions de dollars durant le dernier exercice de la prochaine période quinquennale, en excluant la vente du complexe hôtelier et de bureaux du Palais des congrès du Toronto métropolitain, soit une moyenne de 51,8 millions de dollars par an. L'entreprise prévoit des ventes immobilières de 51,0 millions de dollars durant l'exercice 2008-2009, chiffre qui devrait passer à 194,8 millions de dollars durant le cinquième exercice.

Le taux de fréquentation de la Tour CN devrait augmenter de 4,1 % au cours de la prochaine période quinquennale, pour atteindre 87 % de son année de fréquentation record, avec une hausse proportionnelle des produits. Enfin, dès la troisième année du prochain plan quinquennal, la valeur de l'actif immobilier de l'entreprise devrait atteindre plus de 411 millions de dollars, par rapport à un maximum de 337 millions de dollars depuis la réactivation de l'entreprise en 1995.

## 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 2008;

qu'à notre connaissance, les états financiers 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;

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

Le président-directeur général,



Mark Laroche

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



Brian Evans

Le 9 mai 2008

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

Les états financiers consolidés de la Société immobilière du Canada limitée ont été établis par la direction de 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 renseignements.

Le conseil d'administration de la Société immobilière du Canada limitée est composé de sept administrateurs, dont aucun n'est un employé 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

les vérificateurs et a présenté son rapport au conseil d'administration. Ce dernier a approuvé les états financiers.

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

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

Le président-directeur général,



Mark Laroche

Le 9 mai 2008

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



Brian Evans

## Rapport des vérificateurs

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

Nous avons vérifié le bilan consolidé de la Société immobilière du Canada limitée (la « Société ») au 31 mars 2008 et les états consolidés des résultats, du résultat étendu et des bénéfices non répartis et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

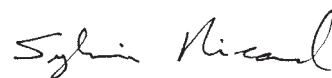
Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification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

À notre avis, ces états financiers consolidés donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 mars 2008 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada. Conformément aux exigences de la

*Loi sur la gestion des finances publiques*, nous déclarons qu'à notre avis, à l'exception de la modification apportée aux conventions comptables relatives aux instruments financiers, laquelle est exigée par les principes comptables généralement reconnus du Canada, comme expliqué à la note 2(i) afférente aux états financiers consolidés, ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

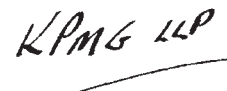
De plus, à notre avis, les opérations de la Société et de sa filiale en propriété exclusive dont nous avons eu connaissance au cours de notre vérification des états financiers consolidés ont été effectuées, à tous les égards importants, conformément à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances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

Pour la vérificatrice générale du Canada,



**Sylvain Ricard, CA**  
vérificateur général adjoint

Ottawa, Canada  
Le 9 mai 2008



comptables agréés  
experts-comptables autorisés

Toronto, Canada  
Le 9 mai 2008

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

Exercice terminé le 31 mars

En milliers de dollars

	Notes	2008	2007
<b>PRODUITS</b>			
Ventes immobilières		64 596 \$	72 496 \$
Attractions, aliments et boissons et autres produits de la Tour CN		56 807	54 811
Location		16 612	17 140
Intérêts créditeurs et autres		7 859	4 822
		<b>145 874</b>	<b>149 269</b>
<b>CHARGES</b>			
Coûts des ventes immobilières		38 394	43 899
Attractions, aliments et boissons et autres frais de la Tour CN		31 834	29 965
Frais généraux et administratifs		22 473	22 531
Radiation de coûts immobilisés		14 659	1 792
Frais d'exploitation liés à la location		14 622	14 622
Amortissement et autres charges		6 027	6 359
Intérêts débiteurs et autres frais de financement		1 927	2 016
		<b>129 936</b>	<b>121 184</b>
<b>BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES</b>			
		<b>15 938</b>	<b>28 085</b>
Charge (économie) d'impôts futurs	9	652	(418)
Charge d'impôts exigibles	9	1 928	7 393
		<b>2 580</b>	<b>6 975</b>
<b>BÉNÉFICE NET ET RÉSULTAT ÉTENDU</b>			
		<b>13 358</b>	<b>21 110</b>
Bénéfices non répartis au début de l'exercice		111 858	97 998
Ajustements aux bénéfices non répartis, conformément aux nouvelles normes comptables (note 2(i))		(161)	–
Bénéfices non répartis au début de l'exercice retraités		111 697	119 108
Dividende déclaré et versé		(7 500)	(7 250)
<b>BÉNÉFICES NON RÉPARTIS À LA FIN DE L'EXERCICE</b>		<b>117 555 \$</b>	<b>111 858 \$</b>

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

## Bilan consolidé

Au 31 mars

En milliers de dollars

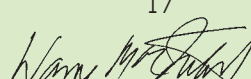
	Notes	2008	2007
<b>ACTIF</b>			
<b>Biens immobiliers</b>			
Biens immobiliers productifs	3	113 442 \$	111 380 \$
Biens immobiliers en voie d'aménagement destinés à la vente		112 359	100 598
Terrains destinés à l'aménagement ou à la vente		63 922	46 655
		<b>289 723</b>	<b>258 633</b>
<b>Autres actifs</b>			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	47 841	87 015
Créances et autres actifs	5	23 591	31 297
Impôts sur les bénéfices recouvrables		1 572	-
		<b>73 004</b>	<b>118 312</b>
		<b>362 727 \$</b>	<b>376 945 \$</b>
<b>PASSIF ET AVOIR DE L'ACTIONNAIRE</b>			
<b>Passif</b>			
Obligation hypothécaire à payer	6	30 641 \$	35 411 \$
Effets à payer	7	35 758	46 915
Créditeurs et charges à payer	10	30 505	28 146
Impôts sur les bénéfices à payer		-	3 388
Passif d'impôts futurs	9	2 285	1 633
Loyers reçus d'avance et dépôts		902	4 513
		<b>100 091</b>	<b>120 006</b>
<b>Avoir de l'actionnaire</b>			
Capital-actions	8	-	-
Surplus d'apport	8	145 081	145 081
Bénéfices non répartis		117 555	111 858
		<b>262 636</b>	<b>256 939</b>
		<b>362 727 \$</b>	<b>376 945 \$</b>
Engagements et éventualités	10		
Événement postérieur	17		

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

Au nom du conseil,



Marc Rochon



Wayne MacIntosh

## État consolidé des flux de trésorerie

Exercice terminé le 31 mars

En milliers de dollars

	Notes	2008	2007
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>			
Bénéfice net et résultat étendu		13 358 \$	21 110 \$
Récupération des frais de vente des biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente		34 258	42 456
Dépenses en immobilisations pour les biens immobiliers destinés à l'aménagement ou à la vente		(65 848)	(33 737)
Radiation de coûts immobilisés		14 659	1 792
Charge d'impôts futurs		652	(418)
Amortissement		5 967	5 891
		3 046	37 094
Variation nette du fonds de roulement hors trésorerie		(5 140)	6 923
<b>LIQUIDITÉS (AFFECTÉES AUX) PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>		<b>(2 094)</b>	<b>44 017</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			
Remboursement d'effets à payer		(17 728)	(498)
Dividende versé		(7 500)	(7 250)
Remboursement de l'obligation hypothécaire		(4 291)	(4 069)
<b>LIQUIDITÉS AFFECTÉES AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		<b>(29 519)</b>	<b>(11 817)</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>			
Augmentation de l'encaisse affectée		(819)	(605)
Dépenses en immobilisations pour les biens immobiliers productifs		(6 742)	(3 414)
<b>LIQUIDITÉS AFFECTÉES AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(7 561)</b>	<b>(4 019)</b>
<b>(DIMINUTION) AUGMENTATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>		<b>(39 174)</b>	<b>28 181</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		87 015	58 834
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>		<b>47 841 \$</b>	<b>87 015 \$</b>

Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie

11

Voir les notes afférentes aux états financiers consolidés

## Notes afférentes aux états financiers consolidés

### 1. Pouvoirs et activités de la SICL

La Société immobilière du Canada limitée (« SICL » ou 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 I de l'annexe III de la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

La SICL exerce ses activités commerciales par l'intermédiaire de sa principale filiale en propriété exclusive, la Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC). L'objectif de la SIC est d'exécuter, par une gestion ordonnée et axée sur des pratiques commerciales, un programme 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 du Canada.

#### b) Consolidation

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

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

à titre de sociétés d'État mères. La SICL ne détient aucun placement dans la Société du Vieux-Port ni dans PDP. Au 31 mars 2007, dernière date pour laquelle des états financiers vérifiés sont disponibles, la Société du Vieux-Port avait un actif de 23,2 millions de dollars, un passif de 22,8 millions, un avoir de 0,4 million, des produits de 14,0 millions et un excédent des dépenses de fonctionnement sur les produits de 16,1 millions pour l'exercice terminé à cette date. Au 31 mars 2007, PDP avait un actif de 20,7 millions de dollars, un passif de 8,4 millions, un avoir de 12,3 millions, des produits de 5,2 millions et une perte nette de 5,0 millions pour l'exercice terminé à cette date.

#### c) Constatation des produits

La SICL constate ses produits comme suit :

##### i) Ventes

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

##### ii) Location

Les produits de location incluent les loyers des baux de location-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

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

#### d) Capitalisation des coûts de pré-acquisition

Les coûts engagés avant l'acquisition probable de biens immobiliers sont capitalisés. Ces coûts sont examinés chaque exercice et radiés lorsque la direction juge qu'ils ne présentent plus d'avantages futurs pour la SIC.

Au cours de l'exercice, la direction a examiné ses estimations comptables des frais de possession de futures acquisitions probables en raison des délais dans le transfert de biens immobiliers. Les frais qui ont été radiés au cours du présent exercice financier se chiffrent à 11,2 millions de dollars.

**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.

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. Toute moins-value de la valeur comptable des biens immobiliers est inscrite à la rubrique Radiation de coûts immobilisés de l'état consolidé des résultats. Au cours de l'exercice, la Société a radié des frais totalisant 3,5 millions de dollars reliés à deux projets, la direction jugeant qu'ils ne présentaient plus d'avantages futurs.

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

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 principes comptables généralement reconnus du Canada nécessite l'élaboration par la direction d'estimations et d'hypothèses qui ont des répercussions sur les montants des actifs et des passifs présentés et sur la présentation des actifs et des

passifs éventuels à la date des états financiers, de même que sur les produits et les charges de l'exercice. Les résultats réels peuvent varier de façon importante de ces estimations.

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

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

**g) Impôts sur les bénéfices**

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.

#### h) Autres immobilisations

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

Matériel de bureau, matériel informatique et logiciels	Méthode linéaire sur 3 à 5 ans
Matériel de restauration et de divertissement	Méthode linéaire sur 3 à 6 ans
Améliorations locatives	Méthode linéaire sur 8 ans

#### i) Adoption de nouvelles normes relatives aux instruments financiers

Le 1<sup>er</sup> avril 2007, la Société a adopté quatre nouvelles normes comptables publiées par l'Institut Canadien des Comptables Agréés (« ICCA ») : le chapitre 3855, Instruments financiers – Comptabilisation et évaluation, le chapitre 1530, Résultat étendu, le chapitre 3251, Capitaux propres, et le chapitre 3861, Instruments financiers – Informations à fournir et présentation. La Société a adopté ces normes rétroactivement sans retraitement et, par conséquent, les chiffres correspondants pour les exercices antérieurs n'ont pas été retraités.

Le 1<sup>er</sup> avril 2007, les ajustements transitoires découlant de l'adoption de ces nouvelles normes comptables comprennent notamment i) le reclassement, dans l'obligation hypothécaire à payer, de frais de financement non amortis de la dette de 0,8 million de dollars qui étaient imputés aux biens immobiliers, ii) la réévaluation de l'obligation hypothécaire à payer, laquelle s'est traduite par une diminution de 0,2 million de dollars de la valeur comptable avec ajustement correspondant aux bénéfices non répartis au début de l'exercice.

#### *Instruments financiers – Comptabilisation et évaluation*

En vertu du chapitre 3855, tous les actifs et les passifs financiers doivent être évalués à leur juste valeur lors de leur comptabilisation initiale, à l'exception de certaines opérations entre entités apparentées. 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, 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 les 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 financiers doivent être 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 dettes, ii) les hypothèques et les effets garantis à recevoir, iii) l'obligation hypothécaire à payer, et iv) les effets à payer.

Les actifs disponibles à la vente sont des actifs financiers non dérivés classés dans la catégorie 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 classés comme étant disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur en comptabilisant les pertes et les gains non réalisés dans la rubrique 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 considérés 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 a conclu des accords de crédit réciproque à intervalles multiples afin de gérer les risques du marché liés à la fluctuation des prix de l'électricité, et ces accords ne sont pas considérés comme des instruments de couverture.

Historiquement, les accords de crédit réciproque sont comptabilisés à leur juste valeur marchande estimative, les gains et les pertes réalisés et non réalisés étant imputés au bénéfice net au cours de l'exercice. Suite à l'adoption de ces nouvelles normes comptables, la Société n'a pas modifié le traitement de ses accords de crédit réciproque, et les sommes sont négligeables.

Comme l'exige le chapitre 3855, la Société a vérifié si ses accords contractuels datés du 1<sup>er</sup> avril 2003, ou modifiés subséquentement, comportaient des instruments dérivés incorporés. Lorsque certaines conditions sont remplies, un instrument dérivé incorporé est retiré de son contrat hôte pour être comptabilisé de façon distincte à sa juste valeur comme instrument dérivé dans le bilan. La Société n'a identifié aucun instrument dérivé incorporé exigeant une comptabilisation distincte.

#### *Résultat étendu*

Le chapitre 1530 porte sur les autres éléments du résultat étendu. Ces derniers correspondent aux variations de l'avoir de l'actionnaire; celles-ci englobent les pertes et les gains non réalisés sur des actifs financiers classés comme étant disponibles à la vente, les pertes ou les gains nets non réalisés à la conversion de devises à la suite d'opérations étrangères autonomes, et les variations de la juste valeur de la partie efficace des instruments de couverture des flux de trésorerie. La Société n'a aucune opération inportante de résultat étendu au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2008, ni aucun solde d'ouverture ou de fermeture pour le cumul des autres éléments du résultat étendu.

#### *Modifications futures des normes comptables*

L'ICCA a émis cinq nouvelles normes comptables qui entreront en vigueur pour l'exercice se terminant le 31 mars 2009 dont le chapitre 1535, Informations à fournir concernant le capital, le chapitre 3862, Instruments financiers – Informations à fournir, et le chapitre 3863, Instruments financiers – Présentation.

Aux termes du chapitre 1535, l'entité doit fournir des informations sur ses objectifs, politiques et procédures de gestion du capital.

Les chapitres 3862 et 3863 remplacent l'actuel chapitre 3861, Instruments financiers – Informations à fournir et présentation du *Manuel de l'ICCA*. Ils accordent une importance accrue aux informations à fournir quant à la nature et à l'ampleur des risques découlant des instruments financiers ainsi qu'à la façon dont l'entité gère ces risques.

En mars 2007, l'ICCA a émis le chapitre 3031, Stocks, qui remplace le chapitre 3030 actuel qui porte le même titre. Ce nouveau chapitre stipule que les stocks doivent être évalués au moindre du coût et de la valeur nette de réalisation, et donne des directives pour la détermination du coût. Cette norme s'applique aux états financiers annuels et intermédiaires des exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008 et s'applique donc à l'exercice financier de la Société se terminant le 31 mars 2009. La Société évalue actuellement l'incidence de cette nouvelle norme.

Le chapitre 3064, Écarts d'acquisition et actifs incorporels, remplacera le chapitre 3062, Écarts d'acquisition et autres actifs incorporels, et se traduira par le retrait du chapitre 3450, Frais de recherche et de développement, et la modification de la Note d'orientation concernant la comptabilité (NOC) 11, Entreprises en phase de démarrage, et du chapitre 1000, Fondements conceptuels des états financiers. Le chapitre 3064 a pour objectifs de renforcer l'approche fondée sur des principes pour la comptabilisation des actifs répondant à la définition d'actifs et aux critères pour la comptabilisation des actifs, et de clarifier l'application du concept d'appariement des produits et des charges, de sorte que la pratique actuelle consistant à comptabiliser comme actifs des éléments ne répondant pas à la définition et aux critères de comptabilisation soit éliminée. Cette norme fournira également des directives sur la comptabilisation d'actifs incorporels développés à l'interne (y compris les activités de recherche et de développement), afin d'assurer un traitement cohérent de tous les actifs incorporels, qu'ils aient été acquis de façon distincte ou développés à l'interne. Ces modifications s'appliqueront aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2008, et leur adoption anticipée est encouragée. La Société évalue actuellement les répercussions découlant de l'adoption de cette norme.

### 3. Biens immobiliers productifs

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

En milliers de dollars	2008	2007
Terrains	<b>11 176 \$</b>	11 176 \$
Immeubles	<b>138 455</b>	132 818
	<b>149 631</b>	143 994
Amortissement cumulé	<b>36 189</b>	32 614
	<b>113 442 \$</b>	111 380 \$

L'amortissement de 3,9 millions de dollars (3,9 millions en 2007) a été comptabilisé dans la rubrique amortissement et autres charges.

### 4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers de dollars	2008	2007
Trésorerie (découvert bancaire)	<b>(2 159)\$</b>	730 \$
Équivalents de trésorerie	<b>50 000</b>	86 285
	<b>47 841 \$</b>	87 015 \$

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

### 5. Créances et autres actifs

Ce poste comprend les créances et autres actifs suivants :

En milliers de dollars	2008	2007
Prêts hypothécaires et effets garantis (a)	<b>4 314 \$</b>	2 848 \$
Cession de créances de location (b)	<b>4 207</b>	4 686
Charges payées d'avance	<b>2 479</b>	12 771
Loyers et autres créances	<b>6 402</b>	5 391
Encaisse affectée (c)	<b>1 851</b>	1 032
Autres immobilisations (d)	<b>4 338</b>	4 569
	<b>23 591 \$</b>	31 297 \$

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 6,78 % (7,77 % en 2007) et sont exigibles d'ici deux ans.

b) La SICL détient une créance en vertu d'un contrat de cession de créances de location, lequel lui donne droit de toucher des revenus locatifs jusqu'en 2013. Le futur flux de revenus 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	2009	559 \$
	2010	664
	2011	769
	2012	879
	2013	1 336
		4 207 \$

Compte tenu des taux actuellement en vigueur, la valeur actualisée nette du futur flux de revenus se chiffre à 5,2 millions de dollars (5,9 millions en 2007).

c) L'encaisse affectée correspond aux retenues exigibles pour les projets du secteur nord de la BFC Chilliwack et du 4200 North Fraser Way. Elle comprend également un dépôt en espèces de 1,2 million de dollars effectué pour des lettres de crédit garanties.

d) Les autres immobilisations comprennent les éléments suivants :

En milliers de dollars	2008			2007		
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Matériel de bureau, matériel informatique et logiciels	6 794 \$	4 113 \$	2 681 \$	5 780 \$	3 035 \$	2 745 \$
Matériel de restauration et de divertissement	4 249	2 755	1 494	3 527	1 862	1 665
Améliorations locatives	416	253	163	389	230	159
Total	11 459 \$	7 121 \$	4 338 \$	9 696 \$	5 127 \$	4 569 \$

L'amortissement qui s'élève à environ 2,0 millions de dollars (2,0 millions en 2007) 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 fixe de 5,37 %.

Certains biens immobiliers de la SIC servent de garantie. Au 31 mars 2008, la valeur comptable des biens immobiliers donnés en garantie s'élevait à 94,3 millions de dollars (92,2 millions en 2007). Les remboursements s'échelonnent selon les échéances suivantes :

En milliers de dollars		
Exercices se terminant le 31 mars	2009	4 525 \$
	2010	4 771
	2011	5 030
	2012	5 304
	2013	5 593
	2014	5 897
		31 120
Moins les frais de financement reportés non amortis, nets		479
		30 641 \$

L'intérêt est remboursable à un taux annuel effectif de 5,89 %. Les frais d'intérêt engagés à l'égard de l'obligation hypothécaire se chiffrent à 2,1 millions de dollars pour l'exercice (2,0 millions en 2007).

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. Effets à payer

Les effets à payer au gouvernement du Canada ont été émis en contrepartie de l'acquisition de biens immobiliers (note 12). Ces effets sont remboursables selon la première des dates suivantes : à leur échéance (2008 à 2018) ou aux dates de disponibilité du produit net de la vente par la SICL des biens immobiliers pour lesquels les effets à payer ont été émis. Les effets à payer ne portent pas 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 8,8 % (7,1 % en 2007).

Durant l'exercice terminé le 31 mars 2008, les intérêts capitalisés ont atteint 5,6 millions de dollars (3,1 millions en 2007).

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	2009	250 \$
	2011	9 400
	2012	14 300
	2013	10 286
Exercices ultérieurs		12 590
Total partiel		46 826
Moins les intérêts théoriques		11 068
		35 758 \$

## 8. Capital-actions

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

Le surplus d'apport comprend l'actif net de 249,6 millions de dollars acquis du ministre des Transports, moins 104,5 millions 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*.

## 9. Impôts sur les bénéfiques

La SICL est une société d'État fédérale assujettie à l'impôt fédéral et à la plupart des compétences provinciales, à l'exception de l'Ontario et de l'Alberta. Suite à l'adoption de la nouvelle *Loi sur les impôts* de l'Ontario (la « Loi de l'Ontario »), qui remplace l'ancienne *Loi sur l'imposition des corporations*, la SICL sera désormais tenue de verser des impôts sur le capital et ses bénéfiques en Ontario à compter de l'exercice se terminant le 31 mars 2009. Cette modification s'est traduite par une augmentation de la provision de la Société pour la charge d'impôts futurs sur les bénéfiques.

La charge d'impôts réelle de la SICL, selon les principes comptables généralement reconnus du Canada, diffère de celle prévue selon les taux d'imposition fédéral et provinciaux combinés prévus par la loi et se présente comme suit :

En milliers de dollars	2008	2007
Taux d'imposition prévu par la loi	35 %	36 %
Charge d'impôts prévue	5 690 \$	10 111 \$
Augmentation (réduction) de la charge d'impôts résultant de :		
Bénéfice non imposable dans certaines provinces	(1 813)	(3 331)
Loi de l'Ontario	860	-
Ajustement des actifs et passifs d'impôts futurs pour les modifications apportées aux taux d'imposition	(707)	-
Autres	(1 450)	195
Charge d'impôts réelle	2 580 \$	6 975 \$

La rubrique autres englobe la contrepassation d'une provision pour impôts de 1,5 million de dollars au cours du présent exercice, somme qui avait été comptabilisée dans les créditeurs et charges à payer. Cette provision avait été établie au cas où l'administration fiscale remettrait en question certaines positions fiscales adoptées par la Société. En 2008, la Société a jugé que cette provision pouvait être réduite.

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

En milliers de dollars	2008	2007
<b>Passif d'impôts futurs</b>		
Biens immobiliers productifs	<b>(2 777) \$</b>	(2 489) \$
Effets à payer	<b>(3 370)</b>	(4 124)
	<b>(6 147)</b>	(6 613)
<b>Actif d'impôts futurs</b>		
Biens immobiliers en voie d'aménagement destinés à la vente	<b>2 192</b>	3 215
Terrains destinés à l'aménagement	<b>1 178</b>	909
Réserves	<b>492</b>	802
Frais de financement	<b>-</b>	54
	<b>3 862</b>	4 980
Passif d'impôts futurs, montant net	<b>(2 285) \$</b>	(1 633) \$

## 10. Autres passifs, engagements et éventualités

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

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

Dans le cas d'une résiliation anticipée, la valeur estimative de cette obligation de la SICL s'élève à 1,2 million de dollars (3,0 millions en 2007) et est incluse dans les créditeurs et charges à payer. Cette valeur estimative étant fondée sur des hypothèses liées à des événements et à des conditions économiques futurs, l'obligation réelle peut varier substantiellement de la valeur estimative.

Le 14 avril 2008, la SICL a fait l'acquisition des propriétés indiquées ci-dessus. Pour de plus amples renseignements, reportez-vous à la note 17.

b) Les engagements en capital pour la viabilité et les autres frais d'aménagement au 31 mars 2008 totalisent 16,7 millions de dollars (20,4 millions en 2007).

c) La SIC dispose d'une marge de crédit de 85 millions de dollars auprès d'une banque à charte canadienne. Cette marge de crédit sert actuellement à des lettres de crédit émises pour remplir certaines obligations totalisant 23,6 millions de dollars au 31 mars 2008 (23,1 millions en 2007).

d) Au 31 mars 2008, la Société était partie à des litiges et des réclamations qui surviennent de temps à autre dans le cours normal de ses activités. La direction juge que toute obligation pouvant découler de ces éventualités n'aura pas de répercussions défavorables substantielles sur les présents états financiers consolidés.

e) La Société a des obligations découlant d'un bail pour des locaux pour bureaux et pour du matériel informatique. Les paiements minimaux de location annuels futurs sont les suivants ;

En milliers de dollars		
Exercices se terminant le 31 mars	2009	1 218 \$
	2010	1 099
	2011	1 083
	2012	1 087
	2013	1 131
Exercices ultérieurs		3 657
		9 275 \$

### 11. État consolidé des flux de trésorerie – informations supplémentaires

Les acquisitions de biens immobiliers en contrepartie d'effets à payer d'un montant de 1,0 million de dollars (8,5 millions en 2007) ont été exclues des activités de financement et d'investissement de l'état consolidé des flux de trésorerie.

La hausse hors trésorerie de 5,6 millions de dollars (3,1 millions en 2007) 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.

La cession de biens immobiliers d'un montant de 4,1 millions de dollars (1,4 million en 2007) en contrepartie de l'émission de prêts hypothécaires et d'effets garantis par la SICL ou de la prise en charge de la dette par les acheteurs, a été exclue des activités d'exploitation, de financement et d'investissement qui figurent à l'état consolidé des flux de trésorerie.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2008, les intérêts perçus ont totalisé 2,9 millions de dollars (2,9 millions en 2007), les intérêts versés ont atteint 1,8 million de dollars (1,5 million en 2007), tandis que les impôts sur les bénéfices versés sont chiffrés à 7,1 millions de dollars (6,8 millions en 2007).

### 12. Opérations entre apparentés et soldes

La SICL 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 2008 :

a) La SICL a acquis une participation dans des biens immobiliers de ministères et de sociétés d'État du gouvernement fédéral moyennant un prix d'achat total de 18,1 millions de dollars (8,5 millions en 2007). Ces biens immobiliers ont été acquis en contrepartie d'un paiement au comptant de 17,1 millions de dollars et d'effets à payer de 1,0 million (note 7).

b) La SIC a reçu des honoraires de gestion de 0,1 million de dollars d'une société d'État (0,1 million en 2007). La SIC a également touché des revenus locatifs de divers ministères et organismes fédéraux totalisant 3,4 millions de dollars (3,2 millions en 2007).

c) La SICL a une somme à payer à des organismes et à des ministères fédéraux qui s'élève à 0,6 million, soit une participation aux bénéfices réalisés à la vente de biens immobiliers de 0,5 million et autres frais généraux de 0,1 million (1,4 million en 2007, soit une participation aux bénéfices de 0,6 million et des frais généraux de 0,8 million). Au cours de l'exercice, la Société a engagé des frais de 0,1 million.

### 13. Instruments financiers

a) Les valeurs comptables des créances et autres actifs et des impôts sur les bénéfices à recouvrer équivalent approximativement à leur juste valeur calculée selon la valeur actualisée des flux de trésorerie aux taux du marché disponibles à la SICL pour des instruments financiers présentant des risques, des conditions et des échéances similaires.

Les valeurs comptables de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, des créditeurs et charges à payer et des passifs d'impôts futurs 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.

La juste valeur de l'obligation hypothécaire 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.

	2008		2007	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Obligation hypothécaire	30 641 \$	33 026 \$	35 411 \$	36 735 \$
Effets à payer	35 758 \$	31 304 \$	46 915 \$	41 372 \$

b) Les risques de crédit découlent de la possibilité que des locataires éprouvent des difficultés financières et ne soient pas en mesure de s'acquitter de leurs obligations. La Société compte atténuer ces risques en effectuant des évaluations de crédit pour tous ses nouveaux baux.

c) La Société est exposée à un risque lié aux taux d'intérêt sur ses emprunts. Elle compte atténuer ce risque en appariant ses flux de produits à ses flux de trésorerie.

#### 14. Benny Farm

La SIC procède à l'aménagement/l'aliénation de ce bien immobilier en collaboration avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre d'une entente de partage futur des bénéfices, si les flux de trésorerie générés excèdent les passifs sans recours actuels du projet. La SICL ne prévoit pas la réalisation de flux de trésorerie positifs à l'avenir. La SIC n'est pas obligée de transférer ou d'utiliser ses propres actifs pour régler les obligations découlant de ce projet. La SICL n'est pas considérée comme le principal bénéficiaire, aux termes de la NOC-15, Consolidation des entités à détenteurs de droits variables. Par conséquent, la SICL n'a inscrit aucune activité dans ses comptes, exception faite de certains frais.

#### 15. 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 de la Tour CN, une installation de divertissement et d'accueil.

Les informations supplémentaires concernant ces activités sont les suivantes :

En milliers de dollars	Activités immobilières	Divertissement et accueil	Total 2008	Total 2007
Produits	87 904 \$	57 970 \$	<b>145 874 \$</b>	149 269 \$
Amortissement	981	4 986	<b>5 967</b>	5 891
Bénéfice avant impôts sur les bénéfices	5 404	10 534	<b>15 938</b>	28 085
Acquisitions et dépenses en immobilisations	66 324	6 266	<b>72 590</b>	37 151
Actifs sectoriels	260 924	101 803	<b>362 727</b>	376 945
Obligation hypothécaire et effets à payer sectoriels	35 758	30 641	<b>66 399</b>	82 326

#### 16. Régime de retraite

La SICL dispose d'un régime de retraite à cotisations déterminées à l'intention de tous ses employés à temps plein et de certains employés à temps partiel, conformément aux 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 0,9 million de dollars pour l'exercice terminé le 31 mars 2008 (0,9 million en 2007).

#### 17. Événement postérieur

Le 14 avril 2008, la SIC a fait l'acquisition de la tour de bureaux du 277, rue Front ouest et de l'hôtel situé au 225, rue Front ouest, de Pension Fund Realty Limited pour une contrepartie en espèces de 154 millions de dollars.

Pour pouvoir faire l'acquisition de ces biens immobiliers, la SIC a contracté une marge de crédit pouvant atteindre 105 millions de dollars auprès de la Banque Royale du Canada, au taux des acceptations bancaires majoré de 0,5 %.

#### 18. Chiffres correspondants

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

**SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE**

Siège social de l'entreprise à Toronto

1, avenue Université

Bureau 1200

Toronto (Ontario)

M5J 2P1

Tél. : 416 952 6100

Télééc. : 416 952 6200

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



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



**Sources Mixtes**  
Groupe de produits issu de forêts  
bien gérées, de sources contrôlées  
et de bois ou fibres recyclés  
Cert no. SW-COC-1383  
[www.fsc.org](http://www.fsc.org)  
© 1996 Forest Stewardship Council

**Canada**