

Ontario
Realty
Corporation

Société
immobilière
de l'Ontario

Rapport annuel
DE 2007-2008



RESPECT
LOYAUTÉ INNOVATION
PRIORITÉ À LA CLIENTÈLE
COLLABORATION



MESSAGES

2-3

- Carol Gray, présidente du conseil
- David H. Glass, président-directeur général

SIO

4-6

- Portefeuille
- Services fondamentaux
- Gestion stratégique du portefeuille
- Gestion immobilière
- Gestion de projets
- Cadre et structure de gouvernance
- Entente d'occupation

CONSEIL

7-9

- Conseil d'administration
- Comités du conseil
- Membres du conseil

SOCIÉTÉ

10-15

- Survol de l'organisme
- Équipe de la direction
- Faits saillants et réussites

REGARD VERS L'AVENIR

16

- Notre vision pour l'exercice 2008-2009

ÉTATS FINANCIERS

17-31

- Responsabilité en matière d'information financière
- Rapport du vérificateur
- Bilan
- États des résultats et des bénéfices non répartis
- État des flux de trésorerie
- Notes accompagnant les états financiers

MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE DU CONSEIL



CAROL GRAY,
Présidente du conseil

La Société immobilière de l'Ontario effectue la transition d'un exercice consacré à la planification vers un exercice axé sur l'exécution, mais j'ai le plaisir de faire état des progrès d'ores et déjà accomplis – et de l'engagement ferme de la Société à poursuivre les objectifs qu'elle et le gouvernement se sont fixés.

Depuis ma nomination à la présidence du conseil d'administration en juillet 2005, la structure et les pratiques de gouvernance de la SIO se sont considérablement améliorées. Bien qu'un nouveau modèle existe, tant pour le secteur public que pour le secteur privé, la SIO adhère à une norme encore plus rigoureuse pour le bien du propriétaire de notre Société, le ministère de l'Énergie et de l'Infrastructure (MEI) et, en fin de compte, celui des citoyens de l'Ontario.

Cette norme, axée sur les pratiques exemplaires définies par la Coalition canadienne pour une saine gestion des entreprises (CCSGE), a non seulement engendré des améliorations sur le plan de la transparence et de l'imputabilité du conseil d'administration, mais elle a encore accru le soutien que le conseil est en mesure d'offrir à la Société aux niveaux opérationnel et stratégique.

Les quatre comités d'étude – et les modifications apportées à la structure organisationnelle de la SIO au cours des exercices précédents – ont permis au conseil d'adopter une démarche intégrée, de s'informer en temps utile et de mieux partager son temps entre la supervision des résultats d'exploitation et l'orientation de la stratégie à long terme de la Société. En conséquence, la Société est mieux préparée à répondre aux besoins des ministères clients, qui croissent constamment à mesure que leurs programmes évoluent et prennent de l'ampleur.

La collaboration constante entre les membres du conseil et la direction a stimulé la formation d'un personnel diligent et enthousiaste qui ajoute une valeur considérable aux programmes de gestion des locaux et aux programmes immobiliers au fil des ans. Il reste bon nombre de défis à relever et d'obstacles à surmonter, mais, alors que nous faisons le bilan de 2007-2008 et que nous envisageons 2008-2009, le ministère de l'Énergie et de l'Infrastructure (MEI) et les autres parties intéressées peuvent partager l'immense confiance que j'ai dans les capacités de la SIO.

Pour conclure, je souhaite remercier toute l'équipe de direction et notamment David Glass qui s'est engagé à fond dans son rôle de président-directeur général, en adoptant une démarche résolument axée sur les résultats. Comme toujours, je souhaite remercier mes collègues du conseil pour leur souci constant d'adhérer aux normes les plus rigoureuses de gouvernance, ainsi que l'honorable David Caplan, ministre du Renouvellement de l'infrastructure publique, pour son appui au cours de l'exercice qui s'achève. Nous nous réjouissons à l'idée de collaborer avec l'honorable George Smitherman, ministre de l'Énergie et de l'Infrastructure au cours de l'exercice à venir.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carol Gray' in a cursive script.

Carol Gray

DAVID H. GLASS,
président-directeur général



L'exercice 2007-2008 a marqué un jalon important pour la Société immobilière de l'Ontario, car nous avons porté notre attention sur la poursuite de l'excellence en matière opérationnelle, sur la satisfaction de nos clients, sur un milieu de travail engagé et sur la réalisation proactive des priorités du gouvernement et de son engagement à moderniser la fonction publique de l'Ontario (FPO).

C'est donc avec un immense plaisir que je rapporte les progrès significatifs qui ont été accomplis dans tous ces domaines. Je rapporte également la réalisation de l'intégralité à 100 % des engagements pris lors de la première année de notre plan stratégique. Cela souligne fort bien l'engagement de la SIO d'être « le fournisseur de services attiré et le centre d'excellence pour la gestion et la mise en valeur des biens immobiliers du secteur public. »

La SIO continue d'orienter l'engagement du gouvernement relativement au développement durable sur tous les plans – environnemental, social et économique – et elle est fière de sa contribution à la réduction de la consommation d'énergie et à l'écologisation des opérations de la province dans le secteur immobilier.

Nous sommes également fiers d'avoir réalisé des économies annualisées de 36,25 millions de dollars sur les frais de gestion des locaux en aidant les ministères clients à atteindre leurs cibles en matière d'économies et en cherchant inlassablement à engendrer des économies supplémentaires par le biais d'un plan de gestion des locaux pour la fonction publique de l'Ontario.

À cet égard, la SIO mène par l'exemple, car la conception et la construction des nouvelles installations de la SIO au 1, rue Dundas Ouest à Toronto sont conformes aux exigences du programme de

certification LEED niveau Argent en ce qui concerne les intérieurs commerciaux et l'accessibilité; le nouveau siège social est non seulement une démonstration claire de nos valeurs et de notre vision pour les ministères clients, mais il met également en vitrine un milieu de travail efficace et fonctionnel qui encourage la communication et la collaboration transorganisationnelles au sein de la FPO dans son ensemble.

En guise de conclusion, permettez-moi d'exprimer notre profonde reconnaissance envers le conseil d'administration et le ministère du Renouvellement de l'infrastructure publique, pour leur soutien fidèle au cours de l'exercice précédent. Je souhaite également souligner la diligence exemplaire de l'équipe de direction et du personnel de la SIO.

Ensemble, nous avons construit de solides fondements pour les réalisations à venir de la SIO. J'ai toujours entièrement confiance dans le parcours que nous nous sommes tracé et je demeure convaincu que nous continuerons, sous notre forme actuelle, soit celle d'une organisation proactive, responsable et disciplinée, à bien servir le gouvernement et les citoyens de l'Ontario.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Glass', written in a cursive style.

David Glass

La Société immobilière de l'Ontario (SIO) offre au gouvernement de l'Ontario une vaste gamme de services immobiliers axés sur le client, y compris la gestion stratégique de portefeuille, la gestion immobilière et la gestion de projet.

La SIO est un organisme de services opérationnels provincial, doté d'un conseil d'administration indépendant qui relève du ministre de l'Énergie et de l'Infrastructure (MEI).

PORTEFEUILLE

Le gouvernement de la province de l'Ontario possède l'un des plus importants portefeuilles immobiliers du Canada. La SIO, au nom du ministre de l'Énergie et de l'Infrastructure, est la principale responsable de la gestion stratégique de ce portefeuille, qui comprend des espaces loués et des espaces qui appartiennent à la province.

- Plus de 6 000 édifices
- Environ 47,3 millions de pieds carrés de locaux (biens-fonds et locaux loués)
- De l'espace utilisé dans toute la province, presque 37,3 millions de pieds carrés (80 %) appartiennent au gouvernement; environ 10 millions de pieds carrés (20 %) lui sont loués par des propriétaires tiers
- Plus de 80 000 acres de terre, y compris 42 000 acres de corridors de transmission
- Cela comprend une vaste gamme de propriétés, lesquelles vont des prisons et des centres de détention jusqu'aux édifices historiques en passant par les bureaux et les tribunaux
- Plus de la moitié du portefeuille se compose d'immeubles âgés de plus de 40 ans, dont l'entretien exige des investissements considérables en immobilisations

SERVICES FONDAMENTAUX

En tant que fournisseur de services rémunérés, la SIO offre trois services fondamentaux relatifs à la gestion des actifs immobiliers du ministère de l'Énergie et de l'Infrastructure.

GESTION STRATÉGIQUE DU PORTEFEUILLE

- La mise au point des stratégies et des politiques connexes requises pour optimiser l'usage du portefeuille aux fins de l'exécution efficace des programmes
- La planification prudente et à long terme des investissements en immobilisations afférents aux principaux éléments d'actif
- La mise au point de plans de mise en œuvre de stratégies axées sur la co-occupation et le regroupement, l'écologisation, les occasions de protéger l'environnement, ainsi que les autres priorités de la province
- La rationalisation et la vente des éléments d'actif excédentaires ou sous-exploités afin d'engendrer des revenus et des économies
- La mise en valeur des éléments d'actif immobiliers stratégiques et secondaires, et le soutien de l'exécution du plan de vente pluriannuel
- L'acquisition d'éléments d'actif (tant par location que par achat)

GESTION IMMOBILIÈRE

- La gestion quotidienne des terres et des biens-fonds dont le gouvernement est le propriétaire ou le locataire conformément aux besoins des programmes ministériels
- La mise au point des stratégies et des politiques connexes requises pour optimiser l'usage du portefeuille
- L'atténuation des risques et des responsabilités de la province relativement aux propriétés occupées et aux propriétés vacantes
- La mise en œuvre de programmes visant à incorporer la gestion des éléments d'actif du gouvernement dans un cadre de développement durable

GESTION DE PROJETS

- La gestion des grands projets d'immobilisation et des petits projets de réparation et de transformation entrepris pour maintenir les éléments d'actif du portefeuille et faciliter l'exécution des programmes gouvernementaux.

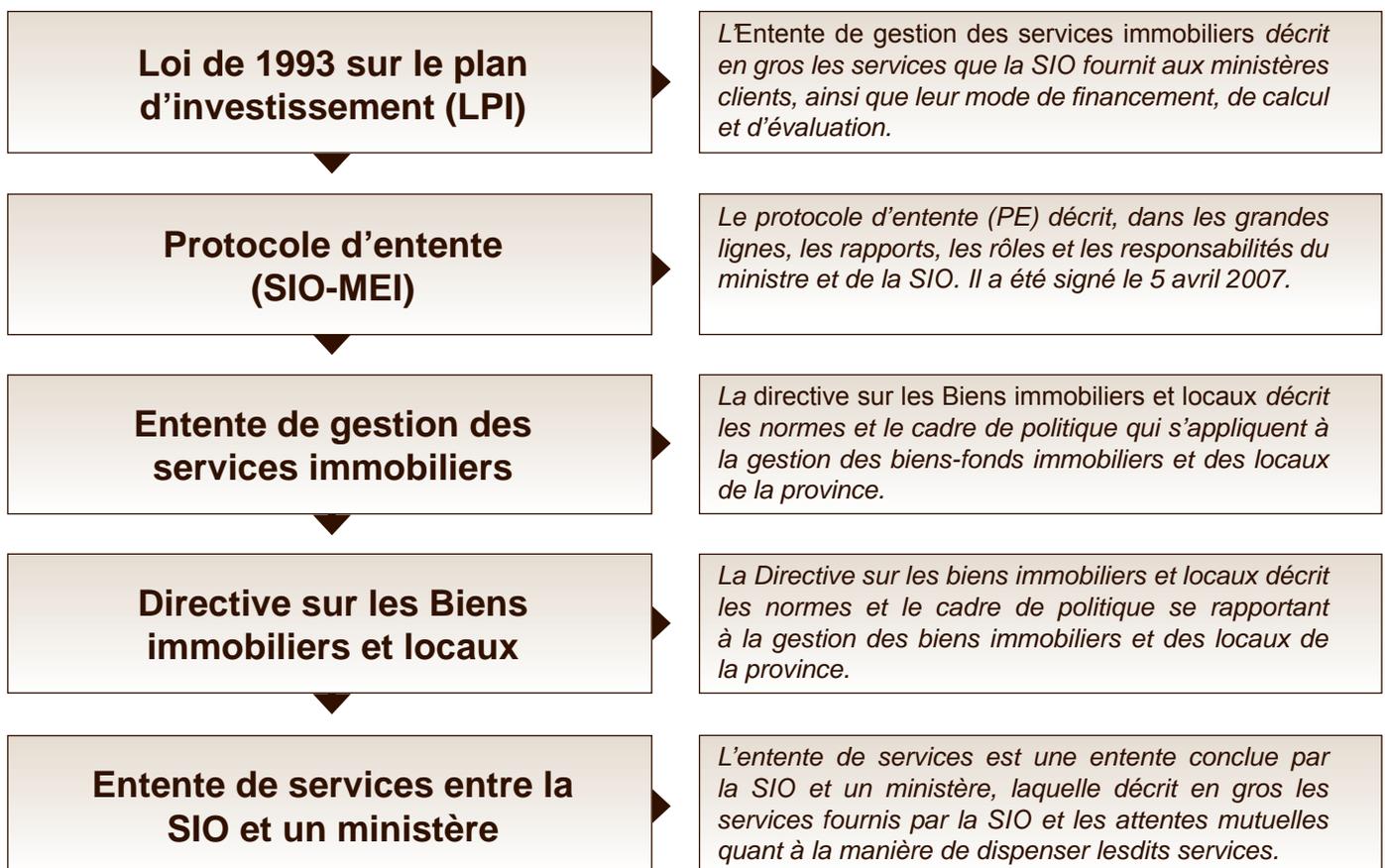
AUTORISATION LÉGALE

La SIO est régie par la *Loi de 1993 sur le plan d'investissement* (LPI). Elle est chargée de fournir des services relatifs à l'immobilier au gouvernement de l'Ontario et à ses programmes.

La chaîne de responsabilité de la Société remonte droit au gouvernement de l'Ontario. Le président-directeur général a la responsabilité des opérations quotidiennes de la Société et répond de celles-ci auprès du conseil d'administration de la SIO. Le conseil, par l'entremise de son président ou de sa présidente, relève du ministre de l'Énergie et de l'Infrastructure.

En outre, le ministre a délégué à la SIO ses pouvoirs et ses responsabilités quant à la fourniture de l'ensemble des services immobiliers conformément aux paragraphes 6(1), 8(1) et 8(2) de la *Loi sur le ministère des Services gouvernementaux*.

La LPI est la loi habilitante de la SIO et elle fixe les objectifs de la Société : fournir au gouvernement de l'Ontario et à ses programmes des services relativement aux biens immeubles.



« NOUS AVONS FAIT BEAUCOUP DE PROGRÈS, MAIS NOTRE TRAVAIL N'EST PAS TERMINÉ. »

Le 31 janvier 2006, la SIO et ses ministères clients ont signé l'entente de services – un document qui scelle leur relation et qui précise les attentes et les engagements mutuels. Pour faire suite à cette étape clé, la SIO et les ministères ont mis au point une « entente d'occupation », laquelle précise les modalités d'occupation et documente les niveaux de service pour les édifices appartenant au ministère du Renouvellement de l'infrastructure publique (MRIP) et pour les propriétés occupées par les ministères. Un comité formé de représentants du MRIP, de la SIO et de divers autres ministères a collaboré à la préparation de cette nouvelle entente d'occupation. Le processus a été long et complexe, mais les parties intéressées ont fait preuve d'un sens aigu de la coopération pour aboutir à une entente qui respectait les intérêts et les besoins de tous. Cette entente est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2007.

VOICI QUELQUES POINTS SAILLANTS DE L'ENTENTE D'OCCUPATION :

- La clarification des rôles et des responsabilités des diverses parties intéressées;
- La prestation, par la SIO, de services d'exploitation et d'entretien standard, avec la possibilité d'ouvrir des négociations relatives à des services complémentaires et à des niveaux supérieurs de service selon les besoins d'un programme particulier;
- La possibilité de location à court terme, avec toutefois la possibilité de reconduire les baux existants;
- Une clause de résiliation anticipée par le ministère, qui procure une souplesse accrue aux programmes, y compris l'exemption des frais de gestion des locaux (FGL) supplémentaires en cas de résiliation;
- Des dispositions qui permettent l'ajout et la suppression d'édifices occupés par des programmes ministériels sans la signature d'une autre entente;
- Une protection accrue des ministères contre les cessions immobilières à venir;
- L'assistance de la SIO relativement aux plans de continuité des activités des ministères;
- La souplesse de conclure une deuxième entente d'occupation des installations pour lesquelles un ministère a une responsabilité partielle (ce qu'on désignait auparavant par le terme de protocole d'entente); et
- Conformément à l'entente de services, le recours à un processus de règlement des différends dans les rares cas où la SIO et un ministère n'arrivent pas à s'entendre.

« Nous avons fait beaucoup de progrès, mais notre travail n'est pas terminé. » L'entente d'occupation passée au printemps 2007 renferme une disposition qui engage la SIO et les ministères à conclure une deuxième entente relativement aux installations selon laquelle la responsabilité relativement aux réparations, à l'exploitation et à la maintenance est partagée avec la SIO. Nous progressons vers l'entente d'occupation II.

PROTOCOLE D'ENTENTE AVEC D'AUTRES MINISTÈRES OU ORGANISMES

La SIO et d'autres ministères ou organismes ont convenu de collaborer pour réaliser divers projets qui sont mutuellement intéressants et avantageux, non seulement pour les organismes individuels, mais encore pour le gouvernement dans son ensemble. Un protocole d'entente (PE) de ce genre a été signé avec le ministère des Transports relativement aux activités d'examen et de cession des propriétés excédentaires. La SIO et la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto (exerçant ses activités sous le nom de Waterfront Toronto) ont signé un protocole d'entente qui décrit les rôles et les responsabilités de chacune des parties relativement au réaménagement du secteur riverain de Toronto, y compris les terres appartenant au ministère de l'Énergie et de l'Infrastructure dont la gestion est confiée à la SIO (West Don Lands). L'entente couvre un éventail de principes et de protocoles – notamment les activités et l'échéancier du projet, les relations médiatiques et la communication – essentiels à la réussite du projet.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration de la SIO est un groupe diversifié de chefs de file du secteur des affaires nommés par le gouvernement, lequel réunit une abondance de connaissances et de savoir-faire dans les secteurs de la finance, de l'industrie privée, de l'immobilier, du droit, de la comptabilité et de l'administration publique. Tous les membres du conseil sont des membres de l'*Institut des administrateurs de sociétés*. En 2007-2008, le conseil a tenu 13 réunions officielles.

La rémunération globale des membres du conseil d'administration, pour l'exercice financier 2007-2008, a atteint 91 485 dollars.

UN GROUPE DIVERSIFIÉ
QUI APPORTE UNE ABONDANCE
DE CONNAISSANCES
ET DE SAVOIR-FAIRE.

COMITÉS DU CONSEIL

Le conseil s'est doté de quatre comités chargés de superviser les fonctions de la SIO. En 2007-2008, les comités du conseil ont tenu 43 réunions en tout.

Comité de vérification

Les membres du comité de vérification sont des membres indépendants du conseil qui sont aptes à traiter des questions financières. Ce comité supervise un certain nombre de domaines au nom du conseil, notamment : la vérification, la transparence des rapports financiers, les politiques financières, les contrôles internes et la reddition de comptes aux parties intéressées, les activités et les procédures de gestion des risques et le service de vérification interne de la SIO. La SIO se conforme à toutes les dispositions pertinentes des normes actuelles en matière de finance et de comptabilité (légal et autres).

Comité des ressources humaines

Le comité a la responsabilité des questions afférentes à la dotation de la SIO, aux avantages sociaux du personnel, aux primes au rendement et à la gestion des talents, notamment la planification de la succession des cadres supérieurs, et la conception et la philosophie du système de rémunération du personnel.

Comité des opérations commerciales

Le comité a la responsabilité de la gestion des propriétés et des activités de construction, ainsi que de la cession, de l'acquisition et de la location des propriétés appartenant au gouvernement et des propriétés appartenant à des tiers.

Comité de gouvernance

Le comité de gouvernance offre au conseil des recommandations relativement à la gouvernance de la Société. Ce comité supervise l'établissement des objectifs annuels de la SIO; il a également la responsabilité de la préparation du protocole d'entente (signé par MRIP et la SIO en avril 2007), ainsi que des ententes, des délégations de pouvoir, des politiques de la société et des mandats de chaque comité.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SIO



Rangée inférieure, de gauche
à droite :

Gail Kilgour

David Glass

(président-directeur général)

Carol Gray

(présidente et membre
du conseil)

Ron McNeill

(vice-président du conseil)

Rangée supérieure, de gauche
à droite :

David B. Conn

Mitchell Abrahams

Karen Weaver

John S. Burke

Mitchell Kowalski

administration des affaires (Richard Ivey School of Business, University of Western Ontario).

(Son mandat se termine le 30 décembre 2010)

R. G. (RON) MCNEILL, FCA

(vice-président du conseil)

Ron McNeill a été nommé membre du conseil d'administration de la SIO en décembre 2002, après avoir passé toute sa carrière de comptable, soit 39 ans, chez Deloitte Touche, s.r.l. Ses fonctions l'ont amené à traiter avec certains des plus grands clients de ce cabinet, dans ses principaux bureaux. Il a travaillé à Toronto, Windsor, Markham et Mississauga. Il était associé directeur de groupe pour le Nord-Est et le Sud-Ouest de l'Ontario, ainsi que pour les régions de la capitale nationale et de l'Atlantique, lorsqu'il a pris sa retraite en août 2002. M. McNeill est titulaire d'un baccalauréat en administration des affaires de l'Université Western Ontario et détient le titre de comptable agréé. Il est membre de la Chambre de commerce de Sauble Beach. Il est l'ancien président-directeur général de la Chambre de commerce de l'Ontario.

(Son mandat se termine le 1^{er} décembre 2008)

DAVID B. CONN

David B. Conn a été nommé au conseil d'administration de la SIO en novembre 2004. Depuis 1996 et jusqu'à sa retraite en 1999, M. Conn a rempli les fonctions d'administrateur délégué de Colgate-Palmolive, Afrique du Sud. De 1993 à 1996, il était président-directeur général de Colgate-Palmolive Canada. Il a également occupé les fonctions de président-directeur général de Mennen Canada Inc., ainsi que de Hershey Canada Inc.

Ancien membre du conseil d'administration et du comité exécutif de Grocery Products Manufacturers of Canada, M. Conn a également été président et membre du conseil de Confectionery Manufacturers of Canada. Il a été directeur du Charles W. Stockey Centre et de The Friends, un organisme fournissant des services de logement et de soins aux malades externes handicapés à Parry Sound-Muskoka. En novembre 2006, M. Conn a été réélu maire du canton de Seguin. M. Conn est titulaire d'un baccalauréat en administration des affaires de l'Université Western Ontario.

(Son mandat se termine le 16 novembre 2010)

CAROL GRAY, MBA, IAS.A.

(présidente/membre du conseil)

M^{me} Gray possède une vaste expérience du secteur des services financiers. Elle a récemment été nommée présidente d'Equifax Canada. M^{me} Gray a œuvré au sein de l'industrie bancaire, dans le secteur des services bancaires aux consommateurs ainsi que dans celui des services aux entreprises, où elle a dirigé d'importants projets de transformation organisationnelle qui ont abouti. Ses fonctions précédentes ont compris celles de directrice générale de la planification stratégique, celles de première vice-présidente des services aux entreprises et celles de première vice-présidente des services aux petites entreprises à la CIBC. Bénévole active, M^{me} Gray fait partie du conseil de TBayTel. Elle a également fait partie des conseils d'administration de l'hôpital Women's Grace Hospital, à Calgary, de la Mount Royal College Foundation, de la Fondation canadienne des jeunes entrepreneurs et de la Trillium Health Centre Foundation. M^{me} Gray est titulaire d'une maîtrise en

JOHN S. BURKE

John Burke a été nommé membre du conseil d'administration de la SIO en février 2006. Il est actuellement sous-ministre au ministère des Affaires municipales et du Logement du gouvernement de l'Ontario.

M. Burke était sous-ministre des Richesses naturelles avant d'être nommé à ce poste de sous-ministre des Affaires municipales et du Logement, en 2004. Il a antérieurement été directeur général de l'administration auprès des organismes suivants : ville d'Ottawa, municipalité régionale de Halton, ville de Dartmouth en Nouvelle-Écosse, ville de Gloucester et ville de North Bay. M. Burke est titulaire d'un baccalauréat en commerce, d'un diplôme en administration publique et a également étudié les relations de travail.

(Son mandat se termine le 9 février 2009)

MITCHELL ABRAHAMS

Mitchell Abrahams est président de Malen Capital – un propriétaire et promoteur immobilier basé à Toronto – après avoir été premier vice-président de la société Conseillers immobiliers GWL Inc. Il a également été président du conseil de la Federation of Rental Property Owners of Ontario. M. Abrahams détient une maîtrise en gestion immobilière et finances de l'Université McGill et un baccalauréat en économie.

(Son mandat se termine le 23 août 2009)

GAIL KILGOUR, MBA, IAS.A.

Madame Kilgour apporte au conseil d'administration plus de 25 ans d'expérience dans le secteur des services financiers. Elle fait partie du conseil d'administration du Franchise Services Trust de Royal LePage. Auparavant, elle avait fait partie, pendant sept ans, de l'assemblée des gouverneurs de l'Université de Guelph, dont elle a présidé le comité de vérification. Madame Kilgour a aussi été présidente-directrice générale d'EDULINX Canada Corporation, vice-présidente principale chargée des prêts aux étudiants garantis par le gouvernement, à la CIBC, et vice-présidente principale chargée de la stratégie en matière de commerce électronique (CIBC.Com), à la CIBC. Madame Kilgour a également participé activement à des campagnes de financement au sein du comité de levée de fonds de l'Université York et de l'Hôpital Wellesley et du comité de développement de

l'école Kingsway College. M^{me} Kilgour est titulaire de diplômes de l'Université York et de l'Université de Waterloo.

(Son mandat se termine le 23 août 2009)

MITCH KOWALSKI, LL.B, LL.M

M. Kowalski est directeur général de MEK Due Diligence Services et du Toronto Writers' Centre. Avant de fonder ces entreprises, il a exercé le droit immobilier dans la cité de Toronto pendant 15 ans. Il est l'auteur d'un texte juridique sur le financement des biens immobiliers commerciaux, ainsi que d'un certain nombre d'articles juridiques et autres. Ses textes ont paru dans The Globe and Mail, le National Post et les magazines L'expert, National Magazine et Outpost Magazine. Il est titulaire d'une maîtrise ès arts en sciences politiques et d'un baccalauréat en droit (University of Western Ontario), ainsi que d'une maîtrise en droit (Osgoode Hall Law School).

(Son mandat se termine le 14 janvier 2010)

KAREN H. WEAVER, CPA

Karen Weaver compte 20 ans d'expérience professionnelle en gestion financière et en exploitation de compagnies ouvertes aux États-Unis et au Canada. Elle est actuellement chef de la direction des finances chez First Capital Realty, une société immobilière ouverte du Canada.

Auparavant, M^{me} Weaver était première vice-présidente des services opérationnels et directrice financière de la division canadienne de Brookfield Commercial Properties. Elle a aussi travaillé chez KPMG, aux États-Unis, dans les secteurs de la vérification, de la consultation et du développement professionnel.

M^{me} Weaver, qui a obtenu, avec grande distinction, le grade de baccalauréat en administration des affaires de l'université Old Dominion de Virginie, détient le titre de « *certified public accountant* » et a reçu un prix de diplômé émérite en 2002.

M^{me} Weaver a été reconnue en 2003 comme une des 100 femmes les plus influentes du Canada. Elle a également siégé au conseil d'administration du Toronto Corporate Real Estate Women (CREW), dont elle est actuellement membre.

(Son mandat se termine le 14 janvier 2010)

NOTRE PROPOSITION DE VALEUR

À la fonction publique de l'Ontario, qui souhaite se moderniser, la SIO fournira des solutions exhaustives en matière d'immobilier, des solutions qui encouragent l'efficacité et l'efficience de l'exécution des programmes du gouvernement. Contrairement aux autres fournisseurs de services immobiliers, notre connaissance et notre compréhension du gouvernement, fondée sur les partenariats établis avec les ministères clients, nous permettent de découvrir proactivement les synergies au sein des programmes ministériels et les liens avec les objectifs du gouvernement.

L'exercice 2007-2008 a été consacré à la construction de solides fondements pour la SIO, à mesure que les initiatives tracées dans le plan stratégique de la Société prenaient forme. La Société, ses unités opérationnelles et les membres individuels de son personnel ont aligné leurs objectifs de manière à soutenir la mise en œuvre des plans d'action de la Société. En outre, de nouvelles voies de communication, intérieures et extérieures, ont été ouvertes pour renforcer les liens de partenariat avec les organismes clients de la Société.

À partir du 1^{er} janvier 2008, le service de Gestion de projets a été rebaptisé « Services de projets » pour souligner la nouvelle démarche que nous avons adoptée dans le service que nous procurons aux ministères clients et aux objectifs particuliers de leurs programmes. Un nouveau modèle de gestion des services de projets a été mis au point et nous avons commencé à œuvrer pour introduire des rapports d'avancement en temps réel et pour nous montrer plus réceptifs aux besoins de nos clients.

Nous avons mis au point des rapports normalisés, compréhensibles et opportuns pour les ministères clients par l'intermédiaire d'une zone de services améliorés à la clientèle et nous avons commencé à travailler sur les processus de facturation de la société afférents aux factures des projets et aux factures des frais de gestion des locaux afin d'améliorer le degré de satisfaction de nos clients, nos flux de trésorerie et l'efficience de notre organisme.

Finalement, nous avons achevé la planification du déménagement du siège social de la SIO du 77, rue Wellesley Ouest au 1, rue Dundas Ouest à Toronto. La conception et la construction des nouvelles installations sont conformes aux exigences du programme de certification LEED niveau argent en ce qui concerne les intérieurs commerciaux et l'accessibilité. Le nouveau siège social est non seulement une démonstration claire de nos valeurs et de notre vision pour les ministères clients, mais encore, il met en vedette un milieu de travail efficace et fonctionnel qui favorise la communication et la collaboration transorganisationnelles au sein de la fonction publique de l'Ontario dans son ensemble.

ÉQUIPE DE LA HAUTE DIRECTION

ÉQUIPE DE LA DIRECTION

Le président-directeur général est responsable et redevable devant le conseil d'administration de la gestion courante de la Société; il joue un rôle de leader et dirige le personnel de la SIO par le biais du comité de direction; il veille à ce que l'équipe de la haute direction se concentre sur l'excellence de l'exploitation de la Société et mène par l'exemple en adhérant aux processus établis au sein de la Société; il fait preuve de leadership au sein de la société à mesure qu'elle se transforme en organisme « axé sur le client »; il a la responsabilité du plan stratégique et il veille à l'engagement du personnel durant les étapes de la mise au point et de la mise en œuvre.

L'équipe de la direction, composée des cadres supérieurs de la SIO, fournit la direction stratégique et le leadership requis aux diverses unités de gestion de la Société; elle oriente et fournit le leadership requis lors de la mise au point du plan stratégique de la Société; elle dirige les initiatives de gestion du changement et de l'organisation; elle formule les valeurs de l'organisation et elle veille à les inculquer à toute la Société; elle est également responsable et redevable des résultats quantifiables et de l'alignement des buts et des objectifs annuels de la Société.



Rangée inférieure, de gauche à droite :

Mike Greidanus
(vice-président principal – Services des projets)

Greg Dadd
(directeur des opérations)

David H. Glass
(président-directeur général)

MaryLee Farrugia
*(Vice-présidente directrice,
avocate générale et secrétaire générale)*

Peter Papagiannis
(Directeur financier et trésorier)

Rangée supérieure, de gauche à droite :

Kathy Bull
(vice-présidente principale – Ressources humaines)

Hubert Labelle
(vice-président principal – Gestion immobilière)

Lori Robinson
*(vice-présidente principale – Gestion stratégique des
biens immobiliers)*

« FOURNIR LA DIRECTION
ET LE LEADERSHIP
REQUIS AU PERSONNEL
DE LA SIO »

FAITS SAILLANTS ET RÉUSSITES

Les objectifs de la SIO sont en harmonie avec les priorités fixées par le gouvernement de l'Ontario et les orientations stratégiques fournies par le conseil d'administration. Le système de rémunération de la SIO est relié aux objectifs annuels de la Société. Le système est conçu pour aligner le travail des employés de la SIO sur les objectifs de l'organisme et pour encourager une culture axée sur le travail d'équipe et la responsabilité. La SIO adhère à une démarche disciplinée pour atteindre ces objectifs. Les cibles fixées permettent d'établir les priorités, de concentrer les efforts et de mesurer le rendement à mesure que la SIO s'efforce d'améliorer ses performances. L'équipe de direction rapporte les progrès accomplis tous les mois au conseil d'administration. Le tableau suivant montre les points saillants du rendement de la SIO pendant l'exercice 2007-2008.

INITIATIVE	CIBLE	RÉSULTATS
Un organisme immobilier axé sur le service à la clientèle qui adhère à sa proposition de valeur		
1.1 Respecter les engagements de la première année du plan stratégique.	La totalité (100 %) des résultats visés lors la première année du plan d'action ont été atteints avant la fin de l'exercice financier.	√ Tous les résultats visés ont été atteints.
Adoption d'une démarche axée sur le client dans tout l'organisme		
2.1 Satisfaction accrue de la clientèle.	Les améliorations du service dans les secteurs donnés qui touchent nos clients ont été mesurées par l'entremise d'un sondage de satisfaction au sein des secteurs de la facturation des clients et des relations avec les clients.	√ 73 % des ministères approchés ont constaté une amélioration du service au cours de l'exercice financier 2006-2007.
2.2 Amélioration du degré de satisfaction des clients grâce à l'observation de normes de service et à l'adoption de mesures de rendement.	Obtenir un taux de conformité de 95 % aux normes applicables à l'achèvement des modifications des installations et au traitement du registre des loyers (dans les deux mois qui suivent tout changement relatif à une propriété louée ou à un bien-fonds du gouvernement).	√ 91 % des changements sont conformes aux normes relatives à l'achèvement des modifications des installations et au traitement du registre des loyers.
Plein soutien à la mise en œuvre des initiatives gouvernementales		
3.1 Aider le gouvernement à atteindre ses objectifs en matière d'économie d'énergie.	Réduction de la consommation d'électricité de 12 % (en kW-h), comparativement à l'exercice de référence 2002-2003.	√ Réduction de la consommation d'électricité (en kW-h) de 11,98 % comparativement à l'exercice de référence 2003-2003.
3.2 Aider les ministères à atteindre leurs objectifs en matière d'économies de frais d'accommodation.	Trouver des économies annuelles de 40 millions de dollars.	√ Des économies annuelles de 36,25 millions de dollars ont été trouvées.
3.3 Aider la province à « écologiser » ses opérations immobilières.	23 édifices ont été sélectionnés pour la certification « Visez vert Plus » avant la fin de l'exercice financier.	√ Cible dépassée – 25 édifices étaient d'ores et déjà certifiés en date du 17 mars 2008.

RÉUSSITES

« ENGAGEMENT À PROTÉGER LES ZONES IMPORTANTES SUR LE PLAN ÉCOLOGIQUE »

ÉCOLOGISATION DU GOLDEN HORSESHOE

La SIO a joué un rôle essentiel dans la formulation des plans dévoilés par le gouvernement de l'Ontario en avril dernier, relativement à la création de dix nouveaux espaces verts dans le cadre de l'engagement ferme de la province de préserver les zones importantes sur le plan écologique pour les générations à venir.

Cette nouvelle constitue l'aboutissement d'années de travail par les services professionnels de planification et d'arpentage et les équipes des systèmes d'information géographique de la SIO, qui ont identifié les terres impropres à tout aménagement et qui ont analysé les politiques locales et provinciales relativement à l'utilisation des terres, pour ensuite préparer des cartes détaillées destinées à appuyer l'initiative du gouvernement.

Les propriétés mentionnées dans le communiqué comprennent notamment :

- Ruisseau Petticoat, terre à bois de Pickering, Brampton (ancien lieu de l'Académie de la Police provinciale de l'Ontario) – 80 acres
- Terres à bois de la rivière Credit, Brampton – 19 acres
- Vallée Credit, Mississauga – 3 acres
- Espace vert de Wildflower Woods, Oakville – 24,1 acres
- Espace vert de la vallée Hidden – 20,1 acres
- Agrandissement du karst d'Eramosa, Hamilton – 7 acres
- Espace vert de Felker's Fall, Hamilton – 13 acres
- Smokey Hollow, Hamilton – 20 acres
- Zone de conservation et propriété familiale John R. Park, Essex – 14,6 acres

Tous les transferts sont encore assujettis à une évaluation environnementale de portée générale de la SIO et à un examen du patrimoine culturel, y compris une inspection et des consultations auprès des Premières Nations afin de découvrir tout site important sur les plans soit culturels soit archéologiques.

ACQUISITION DU 222, RUE JARVIS

Le 30 août 2007, la SIO a conclu l'achat du 222, rue Jarvis de Sears Canada Inc. L'achat comprenait le siège social de Sears Canada, un édifice de neuf étages et 450 000 pi², ainsi que des stationnements en surface totalisant environ 1,7 acre; une fois le changement de zonage terminé, ceux-ci pourraient être réaménagés et utilisés à d'autres fins.

L'édifice et les parcelles de terre adjacentes offraient une occasion rare d'acquérir un immeuble de bureaux vacant offrant un vaste potentiel d'aménagement à un coût considérablement inférieur au coût de remplacement. Le 222 Jarvis constitue un élément d'actif stratégique pour la province, car il lui donne l'occasion de débloquer et de mettre en valeur d'autres éléments d'actif appartenant à la province, ainsi que d'héberger des services publics modernes et de qualité supérieure au sein de la ville de Toronto.

L'acquisition de cet important actif immobilier fait partie d'un plan exhaustif et évolutif de gestion du portefeuille de la SIO.

PROJETS DE COGÉNÉRATION DE LA SIO

La cogénération fait partie de l'éventail de projets que la SIO a adopté avec enthousiasme afin de soutenir l'engagement du gouvernement d'économiser l'énergie. Une analyse approfondie a permis de découvrir quatre emplacements qui conviennent à des projets de production combinée de chaleur et d'électricité, chacun prévoyant l'installation d'équipement catalytique de réduction des émissions de gaz à effet de serre tout en réduisant la charge du réseau électrique. Les emplacements comprennent :

- Le Collège de police de l'Ontario, 10716, rue Hacienda, Aylmer (Ontario)
- L'édifice du gouvernement de l'Ontario « One Stone Road », Guelph (Ontario)
- L'édifice des services de laboratoire, 95, rue Stone, Guelph (Ontario)
- Le Quartier Général de la Police provinciale de l'Ontario, édifice Lincoln M. Alexander, 777, avenue Memorial, Orillia (Ontario)

Le système du Collège de police de l'Ontario est en service et les trois autres projets sont aux derniers stades de la mise en service; on prévoit leur mise en service vers la fin de l'été 2008. Ensemble, les quatre groupes généreront quelque 3 305 kW.

CO-OCCUPATION À OTTAWA

L'inauguration officielle de la co-occupation par le ministère provincial du 347, rue Preston à Ottawa a eu lieu le 4 avril 2008. L'inauguration est l'aboutissement de plus de deux années de planification et de construction et d'une collaboration étroite entre la SIO, les groupes locaux de gestion des locaux de onze ministères différents, ainsi que le propriétaire de l'édifice et les gestionnaires de projet tiers de la SIO. Occupant à peine plus de 100 000 pi², cette co-occupation est innovante dans la manière dont les ministères occupent l'espace en question et interagissent entre eux et avec le grand public. Construit selon la norme LEED Argent, l'édifice a remporté un prix spécial du jury au concours du Prix de l'esthétique urbaine d'Ottawa 2007.



PLAN DIRECTEUR POUR LA RÉGION DE DOWNSVIEW HUMBER RIVER REGIONAL HOSPITAL

En juillet 2007, le gouvernement a approuvé la location à long terme de quelque 30 acres pour la construction d'un nouvel établissement de soins de courte durée destiné au Humber River Regional Hospital. Le gouvernement a demandé qu'un plan directeur exhaustif soit mis au point pour la propriété. La première étape du plan directeur est achevée et la deuxième étape débutera en 2008-2009.



PRIX BOMA TORONTO 2007

La SIO et SNC-Lavalin ProFac Inc. ont reçu deux prix du Building Owners and Managers Association (BOMA) en 2007.

La tour Garden City (édifice du ministère des Transports) à St. Catharines a remporté un prix de l'édifice à bureaux de l'année (ou « TOBY ») dans la catégorie des édifices gouvernementaux, tandis que le tribunal du comté d'Essex à Chatham s'est mérité un TOBY dans la catégorie des édifices remis à neuf. BOMA a également octroyé des certificats d'excellence en gestion immobilière 2007 au tribunal de Newmarket, à la tour Garden City et au tribunal du comté d'Essex.

Quelque 25 édifices du gouvernement se sont mérité une reconnaissance supplémentaire, soit la certification Visez vert Plus de BOMA, notamment l'édifice Lincoln M. Alexander (Quartier Général de la PPO) à Orillia et le complexe One Stone Road à Guelph.

PRIX AMÉTHYSTE 2007

Le groupe de géomatique de la SIO a remporté une Améthyste 2007 pour sa contribution au projet « Jewel » du ministère du Développement économique et du Commerce, un projet de collaboration interministérielle permanente à qui on reconnaît le mérite du choix de Woodstock comme emplacement d'une nouvelle usine Toyota, dont la construction est en cours.

L'équipe de géomatique a satisfait à tous les besoins du projet Jewel en matière d'informations géographiques, y compris les cartes personnalisées, les recherches de titres et la cartographie des parcelles de terre concernées. Leur savoir-faire a directement contribué à la création de quelque 1 300 emplois dans cette usine et, indirectement, à la création de nombreux emplois dans le secteur automobile.



RÉGARD VERS L'AVENIR

Le prochain exercice financier promet d'être marqué par des réalisations importantes de la Société, à mesure que les initiatives lancées en 2006-2007 et entretenues en 2007-2008 portent fruit, ce qui ne manquera pas de renforcer le rôle de la SIO comme fournisseur de services attiré de la fonction publique et du gouvernement de l'Ontario.

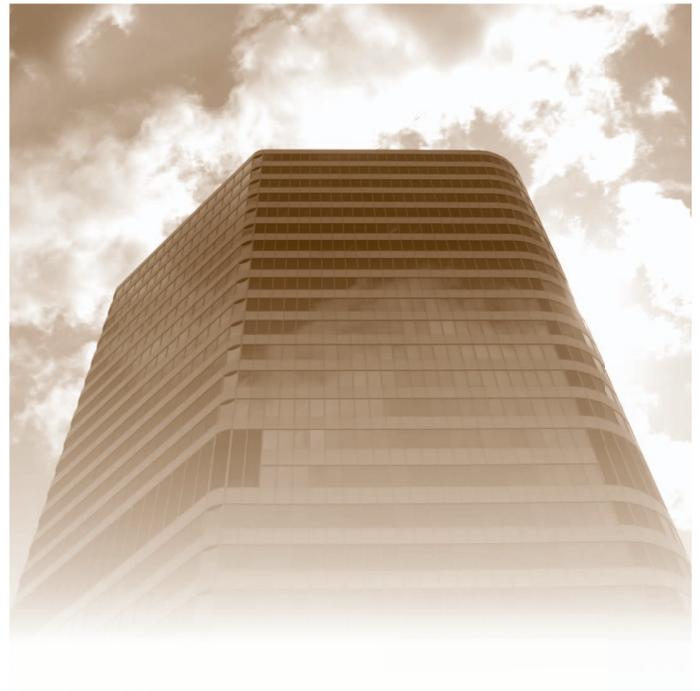
Un jalon important sera atteint lorsque nous quitterons le 77, rue Wellesley Ouest pour occuper notre nouveau siège social au 1, rue Dundas Ouest. Cela représentera non seulement une étape importante du plan de gestion des locaux pour Toronto, mais en outre, cela servira à présenter aux ministères clients un milieu de travail efficace et fonctionnel qui encourage la communication et la collaboration transorganisationnelles.

La mise en œuvre de la stratégie de diversification des modes de prestation des services est un autre objectif important de la Société au cours du prochain exercice; cela s'enchaînera avec l'examen approfondi des obligations contractuelles des fournisseurs de services immobiliers et des entrepreneurs en gestion immobilière, qui tire à sa fin, et avec la mise au point de recommandations relatives à un cadre contractuel.

L'équipe des services de projets de la SIO termine l'exercice fin prête pour la transition vers le nouveau modèle d'exploitation, y compris une nouvelle structure organisationnelle, ainsi que des processus, des technologies d'information et une chaîne d'approvisionnement entièrement remaniés. Ce nouveau modèle de gestion, mis au point conjointement avec les clients et les membres de l'équipe de la SIO, a été présenté aux clients et aux associations sectorielles externes, de manière à promouvoir la concertation et l'adoption de contrats normalisés au sein de l'industrie. La nouvelle équipe des services de projets se concentrera davantage sur les aspects stratégiques de la préplanification de plus de 2 000 projets chiffrés à quelque 350 millions de dollars et de la supervision des projets de la SIO selon un modèle de gestion unique caractérisé par la gestion externe de la plupart des travaux.

Au cours de l'exercice à venir, la SIO maintiendra son engagement d'exceller dans le service à la clientèle, ainsi que dans l'exécution de notre proposition de valeur, tout en s'astreignant à toujours mieux comprendre les besoins fondamentaux des ministères clients afin de bien soutenir l'exécution de leurs programmes.

C'est uniquement en demeurant dignes de confiance, respectueux, novateurs, coopératifs et axés sur les besoins de la clientèle que nous exaucerons notre vision de devenir « un fournisseur de services attiré et un centre d'excellence en matière de gestion et de valorisation des actifs immobiliers publics ».



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE L'ONTARIO
(une société de la Couronne de l'Ontario)

Exercice terminé le 31 mars 2008

RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION À L'ÉGARD DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Les états financiers ci-joints de la Société immobilière de l'Ontario ont été préparés en conformité avec les principes comptables généralement reconnus du Canada. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. La préparation d'états financiers exige le recours à des estimations fondées sur le jugement de la direction, en particulier lorsque les opérations ayant une incidence sur l'exercice en cours ne peuvent être comptabilisées avec certitude qu'à une date postérieure. Ces états financiers ont été préparés adéquatement en respectant le seuil d'importance relative et à la lumière des renseignements disponibles au 21 mai 2008.

La direction utilise un système de contrôles internes conçu pour fournir une certitude raisonnable que les actifs sont protégés et que des renseignements financiers fiables seront disponibles en temps utile. Ce système comprend des politiques et des procédures formelles ainsi qu'une structure organisationnelle qui prévoit adéquatement la délégation de pouvoirs et la séparation de tâches. Une fonction de vérification interne permet d'évaluer régulièrement et de manière indépendante l'efficacité des contrôles internes et de rendre compte périodiquement des résultats à la direction et au Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration doit s'assurer que la direction s'acquitte de ses responsabilités en matière de communication de l'information financière et de contrôles internes. Le Conseil d'administration examine les états financiers et les approuve.

Les états financiers ont été vérifiés par le sous-vérificateur général de l'Ontario. Le sous-vérificateur général a pour responsabilité de déterminer si, selon lui, les états financiers donnent une image fidèle de la situation de la Société conformément aux principes comptables généralement reconnus. Le rapport du vérificateur, qui se trouve à la page suivante, expose la portée de l'examen et de l'opinion du vérificateur.

Au nom de la direction,



Peter Papagiannis
Directeur financier et trésorier

Le 21 mai 2008



Rapport du vérificateur

À la Société immobilière de l'Ontario,
au ministre de l'Énergie et de l'Infrastructure
et au ministre des Finances

J'ai vérifié le bilan de la Société immobilière de l'Ontario au 31 mars 2008 et les états des résultats et des bénéfices non répartis et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma 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 mon avis, ces états financiers 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.

Box 105, 15th Floor
20 Dundas Street West
Toronto, Ontario
M5G 2C2
416-327-2381
fax 416-326-3812

B.P. 105, 15^e étage
20, rue Dundas ouest
Toronto (Ontario)
M5G 2C2
416-327-2381
télécopieur 416-326-3812

www.auditor.on.ca

Toronto (Ontario)
Le 21 mai 2008

Gary R. Peall, CA
Sous-vérificateur général
Expert-comptable autorisé

ÉTATS FINANCIERS

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE L'ONTARIO (une société de la Couronne de la province de l'Ontario)

Pour l'exercice terminé le
31 mars 2008

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE L'ONTARIO
 (une société de la Couronne de la province de l'Ontario)
 (en milliers de dollars)

BILAN

Au 31 mars	2008	2007
ACTIF		
Actif à court terme		
Trésorerie et équivalents de trésorerie (note 9b, 9c)	41 240 \$	42 793 \$
Débiteurs (note 9d)	7 171	3 324
Frais payés d'avance	347	715
	48 758	46 832
Immobilisations corporelles (note 5)	7 463	3 852
Fonds détenus en fiducie (note 6)	198 625	124 518
	254 846 \$	175 202 \$
PASSIF ET BÉNÉFICES NON RÉPARTIS		
Passif à court terme		
Créditeurs et charges à payer	13 396 \$	8 513 \$
Provision pour indemnités de départ (note 4)	-	46
	13 396	8 559
Fonds détenus en fiducie (note 6)	198 625	124 518
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS	42 825	42 125
	254 846 \$	175 202 \$

Engagements (note 7)

Éventualités (note 8)

Le sommaire des principales conventions comptables et les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers.

Au nom du Conseil :

Administrateur :



Administrateur :



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE L'ONTARIO
 (une société de la Couronne de la province de l'Ontario)
 (en milliers de dollars)

ÉTAT DES RÉSULTATS ET DES BÉNÉFICES NON RÉPARTIS

Exercice terminé le 31 mars	2008	2007
PRODUITS		
Frais de gestion (note 9a)	38 127 \$	38 055 \$
Remboursement des dépenses – tenant lieu d'honoraires (note 9a)	14 085	10 985
Coûts directs récupérables (note 9a)	6 362	5 087
Intérêts bancaires et autres revenus (note 9c)	1 691	1 455
	60 265	55 582
CHARGES		
Salaires et avantages sociaux (note 9e et 10)	35 440	32 001
Dépenses de fonctionnement directes (note 9f)	21 427	15 506
Amortissement	2 698	2 891
	59 565	50 398
EXCÉDENT DES PRODUITS SUR LES CHARGES	700	5 184
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS, DÉBUT DE L'EXERCICE	42 125	36 941
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS, FIN DE L'EXERCICE	42 825 \$	42 125 \$

Le sommaire des principales conventions comptables et les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE L'ONTARIO
 (une société de la Couronne de la province de l'Ontario)
 (en milliers de dollars)

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

Exercice terminé le 31 mars	2008	2007
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION :		
Excédent des produits sur les charges	700 \$	5 184 \$
Ajustements pour :		
Amortissement	2 698	2 891
Recouvrement des indemnités de départ (note 4)	(12)	(411)
	3 386	7 664
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement		
(Augmentation) diminution des débiteurs	(3 847)	4 142
Diminution (augmentation) des frais payés d'avance	368	(388)
Augmentation (diminution) des créditeurs et des charges à payer	4 883	(1 049)
	4 790	10 369
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT :		
Achat d'immobilisations corporelles (note 5)	(6 309)	(1 454)
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT :		
Indemnités de départ versées au cours de l'exercice et déjà prévues (note 4)	(34)	(488)
(Diminution) augmentation nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie	(1 553)	8 427
Trésorerie et équivalents de trésorerie, début de l'exercice	42 793	34 366
Trésorerie et équivalents de trésorerie, fin de l'exercice	41 240 \$	42 793 \$

Le sommaire des principales conventions comptables et les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE L'ONTARIO

(une société de la Couronne de l'Ontario)

(en milliers de dollars)

Exercice terminé le 31 mars 2008

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

NATURE DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

La Société immobilière de l'Ontario (la Société) a été mise sur pied en vertu de la *Loi de 1993 sur le plan d'investissement* (la Loi), à titre de société de la Couronne de la province de l'Ontario (la Province). En vertu des paragraphes 6(1), 8(1) et 8(2) de la *Loi sur le ministère des services gouvernementaux*, la Province a délégué à la Société son pouvoir d'acquérir, de détenir et d'aliéner des propriétés au nom du gouvernement et des organismes connexes. En tant que société de la Couronne et entreprise en exploitation de la Province, la Société est exonérée de l'impôt sur les bénéfices. La Société relève du ministère du Renouvellement de l'infrastructure publique (MRIP).

La Société est tenue de rendre des comptes sur ces activités à la Province. Le mandat de la Société couvre les services de gestion de projets et de gestion immobilière pour les ministères et les organismes du gouvernement ontarien qui détiennent des éléments d'actif ou qui requièrent des services immobiliers. La Société gère une superficie locative de 47,3 millions de pieds carrés dont 37,3 millions appartiennent à la Province et 10 millions sont loués au secteur privé, ainsi que 80 353 acres de terrains appartenant à la Province. La Société fournit également des services de gestion immobilière à la Ville du Grand Sudbury relativement à une immobilisation.

1. SOMMAIRE DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Les présents états financiers ont été préparés en conformité avec les principes comptables généralement reconnus du Canada. Les principales conventions comptables suivies lors de la préparation des présents états financiers sont énumérées ci-dessous :

a) Produits

Les frais, les remboursements des dépenses et les coûts directs récupérables sont considérés comme des produits si les services sont fournis ou les dépenses connexes sont engagées et le recouvrement est raisonnablement sûr.

b) Trésorerie et équivalents

La trésorerie et équivalents de trésorerie consistent en l'encaisse, les comptes bancaires courants et, le cas échéant, les placements à court terme portant une échéance de moins de 90 jours.

c) Utilisation d'estimations

L'établissement des états financiers qui respectent les principes comptables généralement reconnus du Canada, oblige la direction à faire des estimations et énoncer des hypothèses qui ont une incidence sur les montants communiqués au titre des actifs et des passifs en date des états financiers, ainsi que sur les montants communiqués au titre des produits et des charges au cours de la période. Les résultats réels peuvent différer des meilleures estimations de la direction à mesure que de nouveaux éléments d'information sont connus.

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

d) Immobilisations corporelles

Les immobilisations d'une valeur de plus de mille dollars dont la durée de vie utile s'étend au-delà de l'année en cours sont capitalisées au coût. Elles sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire, sur la durée de leur vie utile, tel qu'indiqué ci-dessous :

Matériel et logiciels informatiques	3 ans
Logiciels personnalisés	5 ans
Mobilier et agencements	3 ans
Améliorations locatives	de 3 à 5 ans

e) Régimes de retraite des employés

Jusqu'au 29 novembre 2001, la Société fournissait des prestations de retraite à son personnel employé à temps plein, en contribuant à la Caisse de retraite des fonctionnaires et à la Caisse de retraite du Syndicat des employés de la fonction publique de l'Ontario, à savoir des caisses de retraite interentreprises à prestations déterminées.

Selon les modifications apportées à la *Loi de 1993 sur le plan d'investissement*, qui sont entrées en vigueur le 30 novembre 2001, les employés de la Société ne font plus partie du personnel de la fonction publique de l'Ontario. Cependant, les employés ayant participé à la Caisse de retraite des fonctionnaires ou à la Caisse de retraite du Syndicat des employés de la fonction publique de l'Ontario ont continué à contribuer à la Caisse de retraite des fonctionnaires après le 30 novembre 2001. Ce régime est comptabilisé à titre de régime à cotisations déterminées puisque la Société ne possède pas suffisamment de renseignements pour mettre en application les principes comptables des régimes à prestations déterminées.

Les employés permanents à temps plein, embauchés après le 29 novembre 2001, participent obligatoirement à un régime de retraite et d'épargne à cotisations déterminées géré par un tiers administrateur. La Société et l'employé versent le même montant obligatoire à ce régime.

Les charges de retraite représentent les sommes que la Société a versées aux divers régimes au cours de l'exercice.

2. MODIFICATION DE CONVENTION COMPTABLE RELATIVE AUX INSTRUMENTS FINANCIERS

Le 1^{er} avril 2007, la Société a adopté les nouvelles recommandations figurant au manuel de l'Institut Canadien des Comptables Agréés (ICCA), au chapitre 1530, *Résultat étendu*, au chapitre 3855, *Instruments financiers – comptabilisation et évaluation*, au chapitre 3861, *Instruments financiers – informations à fournir et présentation*, et au chapitre 3865, *Couvertures*. Les recommandations sont appliquées rétroactivement et sans retraitement. Ces nouveaux chapitres du Manuel de l'ICCA, qui s'appliquent aux exercices financiers commençant le ou après le 1^{er} octobre 2006, établissent des normes comptables concernant la constatation, la mesure, la divulgation et la présentation des actifs financiers, des passifs financiers et des dérivés non financiers, et décrivent le moment et la façon dont la comptabilité de couverture peut être appliquée.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE L'ONTARIO

(une société de la Couronne de l'Ontario)

(en milliers de dollars)

Exercice terminé le 31 mars 2008

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

Conformément à ces nouvelles normes, tous les instruments financiers sont classés dans l'une des cinq catégories suivantes : détenus à des fins de transaction, les actifs détenus jusqu'à échéance, les prêts et les créances, les actifs disponibles à la vente, ainsi que les autres passifs financiers. Tous les instruments financiers, y compris les dérivés, sont indiqués sur le bilan et mesurés à partir de leur juste valeur marchande au moment de leur création. Les autres mesures et constatations de changements à la juste valeur des instruments financiers dépendent de leur classification initiale. Les instruments financiers détenus à des fins de transaction sont évalués à la juste valeur avec comptabilisation de tous les gains et pertes dans la période au cours de laquelle ils se produisent. Les instruments financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur, avec réévaluation des gains et des pertes dans les éléments du résultat étendu (une composante distincte de l'avoir) jusqu'à ce que l'actif financier soit décomptabilisé. Les instruments financiers classés comme prêts ou créances, les actifs détenus jusqu'à échéance et les autres passifs financiers sont par la suite évalués au coût après amortissement au moyen de la méthode de l'intérêt effectif. Les dépréciations et les gains ou pertes sur les opérations de change sont immédiatement comptabilisés dans l'état des résultats, dans la période au cours de laquelle ils se produisent.

Voici un résumé du modèle comptable que la Société a choisi d'appliquer à chacune de ses catégories importantes d'instruments financiers actifs au 31 mars 2008.

Trésorerie et équivalents de trésorerie	Actifs détenus à des fins de transaction
Débiteurs	Prêts et créances
Créditeurs et charges à payer	Autres passifs financiers

Les coûts de transaction associés aux instruments financiers comme les actifs détenus à des fins de transaction, les prêts et les créances, ainsi que les autres passifs financiers, sont passés en charges au fur et à mesure qu'ils sont engagés.

L'adoption des recommandations de ces nouveaux chapitres n'a eu aucune incidence sur les soldes d'ouverture au 1^{er} avril 2007. La Société n'entame aucune opération de couverture et elle ne compte aucun instrument financier comme des actifs disponibles à la vente. Par conséquent, aucun élément du résultat étendu n'est enregistré.

Les valeurs comptables de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des débiteurs, des créditeurs et des charges à payer se rapprochent de leur juste valeur en raison de l'échéance à court terme de ces instruments. La direction est d'avis que la Société ne s'expose pas à des risques importants de taux d'intérêt, de change ou de crédit provenant de ces instruments financiers.

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

3. RÉCENTES PRISES DE POSITION SUR LA COMPTABILITÉ

Les récentes prises de position sur la comptabilité qui ont été formulées mais qui ne sont pas encore en vigueur, et qui ont un effet potentiel pour la Société, sont les suivantes :

Informations à fournir concernant le capital

Le chapitre 1535 du Manuel de l'ICCA, *Informations à fournir concernant le capital*, exige d'une entité qu'elle fournisse des informations à l'égard de ses objectifs, politiques et procédures de gestion du capital, ainsi que des données quantitatives sur les éléments que l'elle considère comme faisant partie de son capital, et qu'elle indique si elle s'est conformée aux exigences en matière de capital auxquelles elle est soumise et, si elle ne s'y est pas conformée, les conséquences de cette inapplication. Cette norme est en vigueur pour les états financiers intermédiaires et annuels relatifs aux exercices ouverts depuis le 1^{er} octobre 2007. La Société étudie actuellement l'incidence de la nouvelle norme.

Instruments financiers – Informations à fournir et présentation

Le chapitre 3862 du Manuel de l'ICCA, *Instruments financiers – informations à fournir*, impose de fournir davantage d'informations de façon à permettre aux utilisateurs d'évaluer l'importance des instruments financiers au regard de la situation financière et de la performance financière d'une entité, y compris les données sur la juste valeur. Le chapitre 3863 du Manuel de l'ICCA, *Instruments financiers – présentation*, établit de nouvelles normes de présentation pour les instruments financiers, lesquelles avaient été reportées à un exercice ultérieur sans changement. Ces normes sont en vigueur à la Société depuis le 1^{er} avril 2008. Les nouvelles exigences fourniront des informations supplémentaires concernant les risques liés aux instruments financiers auxquels la Société est exposée et sur la façon de gérer ces risques.

Normes générales de présentation des états financiers

Le chapitre 1400 du Manuel de l'ICCA, *Normes générales de présentation des états financiers*, a été modifié pour ajouter des exigences visant l'évaluation et la communication de la capacité d'une entité à poursuivre son exploitation. Les modifications sont en vigueur pour les états financiers intermédiaires et annuels depuis le 1^{er} janvier 2008. La Société prévoit que l'adoption de ces modifications n'aura aucune incidence sur ses états financiers.

Harmonisation des normes canadiennes et internationales

En mars 2006, le Conseil des normes comptables de l'ICCA a publié son nouveau plan stratégique, lequel abandonne les principes comptables généralement reconnus (PCGR) au Canada et vise une convergence complète des Normes internationales d'information financière. À la fin d'une période de transition d'environ cinq ans, les PCGR canadiens cesseront d'exister à titre de base distincte de communication de l'information financière pour les entités ayant des obligations publiques de rendre des comptes. La Société surveillera étroitement les modifications qu'entraînera cette convergence et en évaluera l'incidence, le cas échéant, sur ses états financiers.

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

4. INDEMNITÉS DE DÉPART

Remaniement de l'entreprise

Au cours de l'exercice financier de 2003-2004, la Société a approuvé une nouvelle structure organisationnelle relativement à ses activités de gestion du portefeuille afin d'améliorer ses services à la clientèle. Le règlement de ce remaniement a été achevé au courant de l'exercice 2007-2008. Le total des indemnités de départ associées au remaniement s'est élevé à 3 094 \$, somme qui était entièrement payée à la fin de l'exercice.

Les changements apportés à la provision pour indemnités de départ sont répartis comme suit :

31 mars	2008	2007
Solde, début de l'exercice	46 \$	945 \$
Réduction de la provision	(12)	(411)
Indemnités de départ versées	(34)	(488)
Solde, fin de l'exercice	– \$	46 \$

Autres indemnités

La Société a également versé d'autres indemnités de départ aux employés pour un total de 871 \$ (913 \$ en 2007) qui sont comprises dans les dépenses liées aux salaires et aux avantages sociaux exprimées dans l'état des résultats et des bénéfices non répartis.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE L'ONTARIO
(une société de la Couronne de l'Ontario)
(en milliers de dollars)
Exercice terminé le 31 mars 2008

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

5. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles comprennent les éléments suivants :

31 mars			2008	2007
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
Matériel et logiciels informatiques	8 127 \$	5 922 \$	2 205 \$	651 \$
Logiciels personnalisés	7 659	6 595	1 064	2 092
Mobilier et agencements	858	724	134	–
Améliorations locatives	6 898	2 838	4 060	1 109
	23 542 \$	16 079 \$	7 463 \$	3 852 \$

Le coût total des immobilisations corporelles acquises pour l'exercice terminé le 31 mars 2008 s'élève à 6 309 \$ (1 454 \$ en 2007). Le coût des immobilisations non amorties et indiquées aux postes améliorations locatives, matériel et logiciels informatiques, logiciels adaptés, mobilier et agencements est, respectivement, de 3 656 \$ (néant en 2007), 1 691 \$ (néant en 2007), 183 \$ (néant en 2007) et 97 \$ (néant en 2007), car ces coûts concernent le réaménagement des bureaux de la Société à l'exercice 2009 et les biens n'ont commencé à être utilisés au 31 mars 2008.

6. FONDS DÉTENUS EN FIDUCIE

La Société détient « en fiducie » plusieurs comptes bancaires actifs et un compte de placement à court terme administrés au nom de la Province et de la Ville du Grand Sudbury. Ils servent à l'exploitation des nombreux bien-fonds que la Province possède ou loue ou encore à la prestation de services offerts à d'autres ministères ou organismes de la Province, de même qu'à l'utilisation d'un bien-fonds dont la Ville du Grand Sudbury est propriétaire. Les fonds détenus en fiducie au nom de la Province s'élèvent à 198 418 \$ (123 892 \$ en 2007).

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE L'ONTARIO
(une société de la Couronne de l'Ontario)
(en milliers de dollars)
Exercice terminé le 31 mars 2008

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

7. ENGAGEMENTS

Les contrats de location-exploitation sont imputés à l'exercice conformément aux modalités des ententes de location. Selon les modalités des contrats de location-exploitation relatifs aux espaces et aux véhicules de la Société, celle-ci doit verser les frais de location suivants :

Pour l'exercice terminé le 31 mars

2009	2 806 \$
2010	2 923
2011	2 726
2012	2 793
2013	2 813
Par la suite	<u>15 115</u>
	<u>29 176 \$</u>

8. ÉVENTUALITÉS

Durant le cours normal de ses affaires, la Société, en qualité d'agent du gouvernement de l'Ontario, fait parfois l'objet de poursuites judiciaires. À ce titre, la Société est en droit de demander dédommagement pour toutes les dépenses engagées en bonne et due forme dans le cadre de l'exercice de son pouvoir exprès au nom du gouvernement ontarien. Selon la direction, les dommages pour lesquels la Société pourrait être tenue responsable, le cas échéant, seront dédommagés par le gouvernement de l'Ontario et n'auront donc aucune incidence sur la situation financière ou les résultats financiers des opérations de la Société.

9. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

a) Sur le plan économique, la Société dépend de la Province puisque toutes les sommes versées par la Province pour la prestation de services sont sous le contrôle du ministre du Renouvellement de l'infrastructure publique (MRIP).

Les principales sources de revenu de la Société sont les suivantes :

i. Frais de gestion

Il s'agit des frais, établis en fonction du marché, imputés pour des services de gestion des installations et de l'actif, et de gestion de projets qui sont basés sur un pourcentage des coûts des projets et qui concernent les éléments d'actif appartenant au ministère du Renouvellement de l'infrastructure publique (MRIP).

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE L'ONTARIO

(une société de la Couronne de l'Ontario)

(en milliers de dollars)

Exercice terminé le 31 mars 2008

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

ii. Remboursement des dépenses (tenant lieu d'honoraires)

En attendant la mise en place de la tarification intégrale, les frais généraux engagés par la Société (baux négociés par des tiers, services de négociation, services financiers et juridiques, de relations internes, de communications et de ressources humaines) sont financés par la Province à titre d'affectation annuelle, tout comme les coûts d'administration liés à la vente et à l'achat de propriétés au nom des ministères.

iii. Coûts directs récupérables

Dans les régions du Nord et de l'Est, le personnel de la Société coordonne et fournit des services directs d'exploitation et d'entretien des immeubles à l'appui du portefeuille. Les coûts connexes sont recouvrables auprès du MRIP et financés à partir des loyers payés au titre de l'exploitation et de l'entretien en vertu des baux. En outre, la Société a également récupéré les frais remboursables relatifs à des projets spéciaux entrepris au nom du MRIP.

- b) La *Loi sur le plan d'investissement* exige que tout surplus soit, conformément aux directives du ministre des Finances, versé au Trésor de la Province de l'Ontario. En déterminant la somme payable, le cas échéant, le ministre des Finances s'assure que le paiement ne compromettra pas la capacité de la Société à acquitter son passif, à remplir ses obligations à échéance ou à honorer ses engagements contractuels. Le ministre des Finances n'a fait parvenir aucune instruction en ce sens.
- c) La *Loi sur le plan d'investissement* exige que tous les placements à court terme soient réalisés avec l'Office ontarien de financement (OOF), une société de la Couronne de la province de l'Ontario, sauf accord contraire du ministre des Finances. Les placements à court terme s'élevant à 35 975 \$ (24 629 \$ en 2007), réalisés par l'OOF, sont inclus au poste « Trésorerie et équivalents de trésorerie » du bilan, tandis que l'intérêt de 1 316 \$ (1 022 \$ en 2007) perçu sur ces placements est intégré au poste « Intérêts bancaires et autres revenus » de l'état des résultats et des bénéfices non répartis.
- d) Les débiteurs de la Société comprennent un montant de 7 091 \$ (3 123 \$ en 2007) provenant du MRIP et d'autres ministères.
- e) Seuls les employés classifiés à temps plein, embauchés avant le 30 novembre 2001 et comptant plus de 10 ans de service ouvrant droit à pension à la retraite peuvent recevoir des prestations de retraite non liées à la pension. Le coût de ces prestations étant défrayé par la Province, il ne figure pas dans l'État des résultats et des bénéfices non répartis.
- f) Les dépenses de fonctionnement directes de la Société comprennent des coûts de locaux de 1 518 \$ (1 620 \$ en 2007) facturés par le MRIP.
- g) Les liens qui unissent la Société et la Province de l'Ontario ont donné lieu aux opérations entre personnes apparentées énumérées. Celles-ci ont été mises au jour dans les notes présentées à la fin des états financiers.
- Fonds détenus en fiducie (note 6)
- h) Les opérations entre personnes apparentées énumérées ci-dessus ont lieu dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur d'échange (qui est le montant de la contrepartie établi et accepté par les personnes apparentées), laquelle est chiffrée au plus près de la valeur de pleine concurrence équivalente pour les services rendus.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE L'ONTARIO
(une société de la Couronne de l'Ontario)
(en milliers de dollars)
Exercice terminé le 31 mars 2008

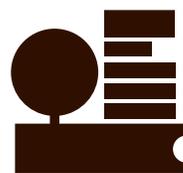
NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS

10. RÉGIMES DE RETRAITE

Les contributions obligatoires de la Société aux régimes de retraite (voir note 1e) pour l'exercice terminé le 31 mars 2008 se chiffrent à 1 404 \$ (1 325 \$ en 2007) et sont comprises dans les salaires et avantages sociaux de l'état des résultats et des bénéfices non répartis.

11. CHIFFRES DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Certaines données correspondantes fournies pour l'exercice 2007 ont été reclassées en fonction de la présentation adoptée pour le présent exercice.



Ontario Société
Realty immobilière
Corporation de l'Ontario

1, rue Dundas Ouest, bureau 2000
Toronto (Ontario) M5G 2L5

416.327.3937
1.877.863.9672
Télec. : 416.327.1906

www.ontariorealty.ca