

# Crédit Foncier

98<sup>e</sup> RAPPORT ANNUEL 1978







*Le 98e Rapport annuel du Crédit Foncier rend hommage aux employés.*

*Les personnes que nous présentons dans ce rapport forment une mosaïque représentant l'ensemble du personnel travaillant au Siège social et dans les succursales: des gens de tout âge, de tous les coins du pays, des gens d'éducation et d'expérience diverses, qui cumulent des fonctions distinctes, à tous les échelons de la Société.*

*Grâce à leur dévouement, à leurs connaissances, à leur sens d'innovation et à leur esprit d'équipe, le Crédit Foncier continue à croître et à améliorer sa situation face à ses compétiteurs.*

<b>Table des matières</b>	<b>Page</b>
Points saillants financiers	3
Conseil d'administration	4
Direction	5
Rapport du conseil d'administration	6
Etat consolidé des revenus et dépenses	18
Etat consolidé des bénéfices non répartis	19
Etat consolidé des réserves	19
Bilan consolidé	20
Notes annexées aux états financiers	22
Revue financière des dix dernières années	24
La Société	26
Direction des succursales	28

**Rapport annuel du Crédit Foncier Franco-Canadien et de ses filiales**

**Siège social**  
612, rue Saint-Jacques, Montréal

# Points saillants financiers

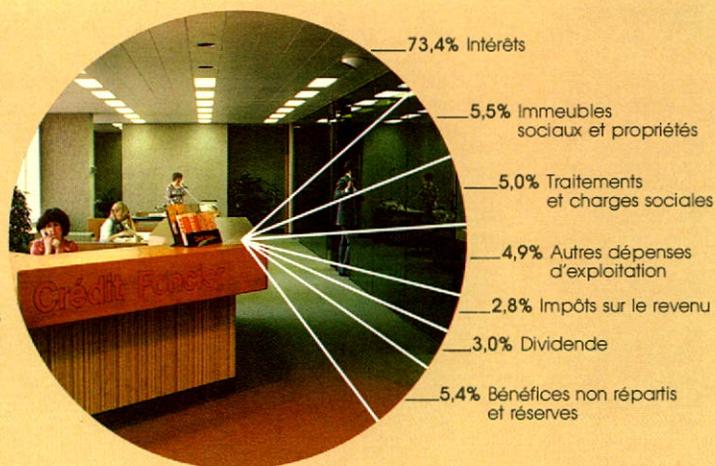
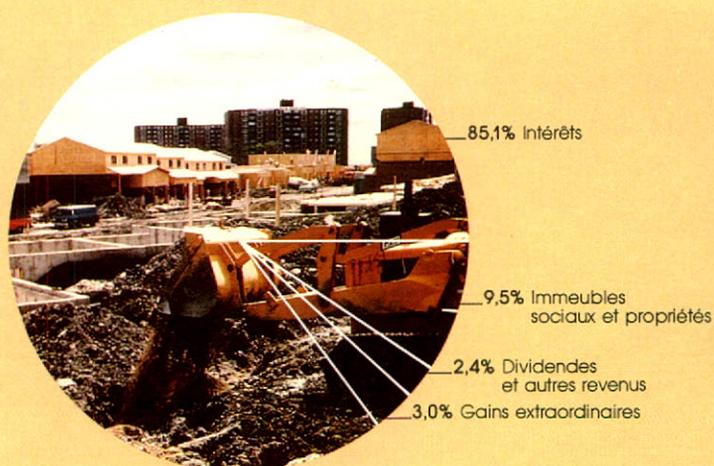
Bénéfices de l'exercice	1978	1977
Bénéfice d'exploitation	\$ 7 910 000	\$ 8 374 000
Gains extraordinaires	3 422 000	1 916 000
Bénéfice net	\$ 11 332 000	\$ 10 290 000

## Bilan

Actif	\$1 295 249 000	\$1 114 771 000
Encaisse, dépôts, obligations et actions	118 397 000	67 187 000
Prêts hypothécaires	1 046 552 000	932 910 000
Obligations et certificats de placement garanti	1 067 692 000	920 422 000
Billets à court terme	82 124 000	60 768 000
Part des actionnaires	94 772 000	87 426 000

## Par action

Bénéfice d'exploitation	\$ 9.09	\$ 9.67
Gains extraordinaires	3.94	2.21
Bénéfice net	\$ 13.03	\$ 11.88
Part des actionnaires	\$108.94	\$100.96



# Conseil d'administration

**Herbert H. Lank**  
Président du conseil,  
Administrateur de sociétés

**Raymond Lavoie**  
Vice-président du conseil,  
Président directeur général

**Robert Gratton**  
Vice-président exécutif  
et codirecteur général

**Hervé Belzile**  
Président, Alliance Mutuelle-Vie

**Dr Claude Bertrand**  
Professeur titulaire de neurochirurgie,  
Université de Montréal

**Jacques Brunet**  
Gouverneur honoraire, Banque de France

**Henri Deroy**  
Vice-président,  
Banque des règlements internationaux

**Roger DeSerres**  
Président directeur général,  
Omer DeSerres Ltée

**Paul H. Leman**  
Vice-président du conseil,  
Alcan Aluminium Ltée

**Bernard de Margerie**  
Directeur général adjoint,  
Banque de Paris et des Pays-Bas

**Claude Pierre-Brossolette**  
Président, Crédit Lyonnais

**William H. Ramsay**  
Administrateur de sociétés

**Ithier de Roquemaurel**  
Administrateur de sociétés

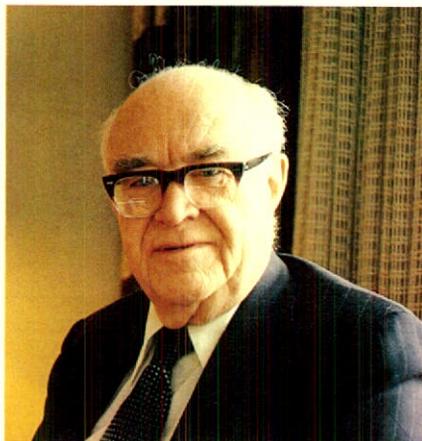
**Hon. John N. Turner, C.P., C.R.**  
Associé, McMillan, Binch — Toronto

**Serge Varangot**  
Directeur général adjoint,  
Banque de Paris et des Pays-Bas

---

Président d'honneur  
**Emmanuel Monick**  
Gouverneur honoraire, Banque de France

---



**Herbert H. Lank**  
Président du conseil



**Raymond Lavoie**  
Vice-président du conseil, Président directeur général

## Membres du comité exécutif

Herbert H. Lank  
Raymond Lavoie  
Robert Gratton  
Hervé Belzile  
Dr Claude Bertrand  
Roger DeSerres

## Commissaires-censeurs

Léo E. Boissonnault  
Emile Desorcy  
Bernard Leclerc

# Direction

Raymond Lavoie  
Président directeur général

Robert Gratton  
Vice-président exécutif  
et codirecteur général

Pierre de Feydeau  
Premier directeur général adjoint

Michel M. Lessard  
Premier directeur général adjoint

Michel Pasquin  
Directeur général adjoint, hypothèques

Christopher D. Hyde  
Directeur général adjoint, épargne

Gaston Pelletier  
Directeur général adjoint,  
Québec et Maritimes

André Dambrine  
Directeur général adjoint

Hubert Angliviel de La Beaumelle  
Secrétaire général

Jacques David  
Trésorier

Gérard Rose  
Contrôleur

William M. Reim  
Vice-président, développement  
Les Immeubles Francana Ltée

Claire Bellemare  
Directeur des opérations, service d'épargne

Claude Bolduc  
Directeur, services de l'informatique  
et des budgets

Laurent D. Gingras  
Vérificateur interne

Pierre Girardin  
Directeur, aménagement et équipement

Don Godard  
Directeur, expansion du marché,  
service d'épargne

Yvon Grant  
Directeur, service de la publicité

David Hannaford  
Directeur, régimes à revenu différé,  
service d'épargne

L. Raymond McLean  
Directeur,  
service de l'administration hypothécaire

Ray de Montigny  
Chef comptable, Société de fiducie

Carmand Normand  
Directeur, service des portefeuilles

Robert Panet-Raymond  
Directeur, administration

Claude Richard  
Chef comptable, filiales

Robert Widdicombe  
Directeur,  
service de la négociation hypothécaire



Robert Gratton  
Vice-président exécutif et codirecteur général

# Rapport du conseil d'administration

Assemblée générale annuelle et extraordinaire du 23 avril 1979

L'économie canadienne a connu, en 1978, des résultats mixtes. Les taux d'inflation et de chômage se sont maintenus à un niveau élevé alors que les dépenses des consommateurs et les exportations se sont accrues, principalement à cause d'incitations fiscales ou monétaires.

Notre principal secteur d'activité, celui des prêts hypothécaires, a souffert d'un contexte économique plus ou moins défavorable dans certaines régions du pays; il a de plus été affecté par des facteurs tels que la baisse marquée du dollar canadien, la hausse importante des taux d'emprunt, surtout des taux d'intérêt à court terme, et la baisse d'environ 11% des mises en chantier, comparativement à l'année précédente.

Ces conditions ont affecté la croissance et les profits des opérations hypothécaires de la majorité des sociétés canadiennes de prêts et de fiducie et la même situation risque de prévaloir encore pendant la plus grande partie de l'année 1979.

## Sommaire des résultats de la Société

Dans cette conjoncture, votre Société a connu des résultats qui demeurent satisfaisants. Au 31 décembre 1978, l'actif consolidé du groupe s'élève à \$1 295 millions, soit une augmentation de 16% sur l'an dernier. Les prêts hypothécaires représentent 63% de cette augmentation, les actions, obligations et dépôts 28% et les immeubles 8%.

Le bénéfice net de l'exercice 1978 a atteint \$11,3 millions, soit une hausse de 10%. En excluant les gains extraordinaires de \$3,4 millions, le re-

venu net d'exploitation ressort à \$7,9 millions, soit une baisse de 6% sur 1977.

Les gains extraordinaires se répartissent à raison de \$1,5 million sur la disposition des propriétés immobilières et de \$1,9 million sur la vente de valeurs mobilières.

La valeur comptable nette de la part des actionnaires en fin d'exercice s'élève à \$94,8 millions, une augmentation de 8% sur l'année précédente.

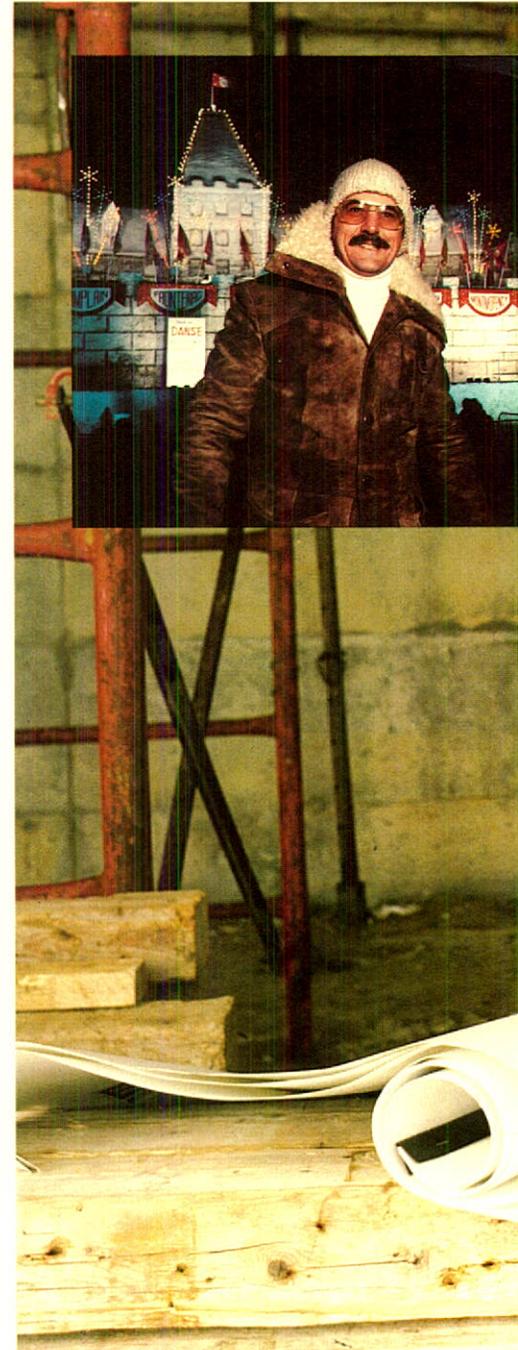
Au cours des cinq dernières années, l'actif consolidé de la Société a augmenté de 151%; le revenu net d'exploitation de 1978 a dépassé par 38% celui de 1973 et le bénéfice net de l'exercice, par 65%. Le dividende annuel a été augmenté de 31% et la part des actionnaires s'est accrue de 54%.

## Prêts

La concurrence sur le marché hypothécaire s'est intensifiée au cours de 1978, à la suite d'une demande de prêts moins forte qu'au cours des années précédentes et d'un surplus de fonds offerts résultant du nombre croissant d'institutions financières et d'autres organismes qui deviennent de plus en plus actifs dans ce secteur.

Cette concurrence accrue amène les institutions dont le prêt hypothécaire constitue la principale activité à améliorer la qualité de leurs services et, également, à diversifier leurs opérations de façon à mieux répondre aux besoins multiples de la clientèle et à établir une base plus stable pour leur croissance future.

Malgré ce contexte plus difficile, la





*A titre d'évaluateur hypothécaire à la succursale de Québec, Michel Ouellette, toujours en quête d'opportunités de prêts hypothécaires, doit constamment se tenir au courant de tous les aspects du domaine immobilier. La photographie insérée laisse voir Michel devant le Palais de glace, point de mire du célèbre Carnaval de Québec dont les origines remontent aussi loin que 1880, année de la fondation du Crédit Foncier.*

Société a pu consentir \$214 millions de prêts en 1978, un montant légèrement supérieur à celui de 1977. Ces prêts se sont répartis à raison de 5% dans les Maritimes, 25% au Québec, 22% en Ontario, 34% dans les Prairies (dont 25% en Alberta) et 14% en Colombie britannique. Les deux-tiers de ces prêts étaient assurés soit par la Société centrale d'hypothèques et de logement, soit par une société non gouvernementale d'assurance hypothécaire. D'autre part, plus de 60% des prêts consentis portaient sur des propriétés résidentielles.

Les prêts effectivement déboursés au cours de 1978 se sont élevés à \$195 millions, contre \$185 millions en 1977. Compte tenu des remboursements et des renouvellements, l'actif hypothécaire s'élevait à \$1 047 millions en fin d'année, contre \$933 millions en 1977, soit une augmentation de 12%.

Par ailleurs, la situation économique, particulièrement dans certaines régions du pays, a eu comme effet, pour votre Société comme pour la plupart de ses concurrents, d'accroître les arrérages et les reprises de gages. A cet égard, les services hypothécaires de nos succursales et du siège social exercent une plus grande vigilance. Nous vous rappelons que la Société maintient une provision pour les pertes sur prêts, qui est déduite de l'actif et est alimentée à même les résultats d'exploitation par une appropriation annuelle établie en fonction des pertes encourues au cours des cinq dernières années. Cette provision s'élevait à \$5,6 millions à la fin de 1978.

**Emprunts et services d'épargne**  
Le succès remporté par nos régi-

mes enregistrés d'épargne-retraite et d'épargne-logement, offerts pour la deuxième année seulement, a été, en 1978, le point saillant de notre activité dans ce secteur. En effet, nos ventes de ces régimes se sont élevées à \$35 millions pour l'année, un montant plus de trois fois supérieur à celui de l'année précédente. En outre, presque tous ces régimes ont été souscrits pour un terme de cinq ans. Beaucoup de nos efforts continuent à porter sur la formation de notre personnel et sur la préparation d'une documentation adéquate; nous visons ainsi à ce que chacune de nos succursales ne soit pas simplement un lieu de vente mais aussi un centre d'information et de conseils pour notre clientèle. De plus, nous avons mis sur pied au cours de 1978 un nouveau programme d'informatique, afin d'améliorer le service offert à nos clients.

Dans l'ensemble, les ventes de placements à terme, excluant les billets et les certificats de placement garanti à court terme, se sont maintenues à peu près au même niveau qu'en 1977, soit à environ \$190 millions. La plupart de ces ventes comportent un terme de cinq ans. Dans ce secteur également, la concurrence s'est intensifiée par suite des efforts d'un nombre grandissant de nouvelles sociétés de fiducie et de l'activité accrue des banques à charte, d'autres institutions financières et même des gouvernements.

Un nombre de plus en plus important de billets et de certificats de placement garanti à court terme est vendu directement par nos succursales, quoique la plus grande part soit transigée sur le marché monétaire. Les billets et les certificats à court terme, en cours





*Linda MacNeil, à droite, et Hannah Liu, à gauche, se trouvent aux deux extrémités de notre réseau de succursales. Linda occupe un poste en comptabilité à notre succursale d'Halifax depuis 1975. De son côté, Hannah est secrétaire du directeur de la succursale de Victoria depuis sept ans. En plus de ses fonctions administratives, elle apprécie le contact direct avec la clientèle.*

à la fin de 1978, s'élevaient à \$82,5 millions, contre \$61 millions à la fin de 1977, la Société ayant décidé d'accroître le volume de ses opérations à court terme. En effet, à la fin de l'année, l'encaisse et les dépôts à court terme s'élevaient à \$49 millions, contre \$16,5 millions l'année précédente.

La dette consolidée du groupe s'élève à \$1 150 millions au 31 décembre 1978, contre \$981,2 millions au 31 décembre 1977, soit une hausse de 17%. A la fin de l'année, la dette de la Société ne représentait que 12,5 fois son capital et ses réserves. De plus, la Société poursuit toujours sa politique d'équilibrer l'échéance de ses emprunts et celle de ses placements; elle maintient également des lignes de crédit bancaire pour un montant bien supérieur à celui de sa dette à court terme.

En 1978, comme pour la plus grande partie de 1977, le marché de l'eurodollar canadien, qui avait pris une grande importance au cours des deux années précédentes, a été pratiquement inexistant par suite de la baisse marquée du dollar canadien et de l'incertitude qui a prévalu quant au moment et au niveau de sa stabilisation éventuelle.

#### **Marge d'intérêt**

La concurrence de plus en plus forte dans le secteur hypothécaire, ajoutée à une demande de fonds réduite, a entraîné une compression constante de la marge bénéficiaire sur les nouveaux prêts et sur les renouvellements.

Le marché hypothécaire a opposé une résistance sensible à la hausse générale des taux, dictée davantage par la hausse des taux amé-

ricains et le désir du gouvernement fédéral de protéger la parité du dollar canadien, que par des considérations propres au marché canadien.

Même si un rétablissement de la demande devait corriger partiellement cette situation, les institutions de prêts hypothécaires ne pourront accroître leurs profits qu'en assurant un meilleur contrôle des coûts d'exploitation, une augmentation du volume de leurs prêts et une diversification de leurs activités.

### Portefeuilles

En 1978, nous avons accru nos placements en papier commercial à court terme et nos prêts à demande aux courtiers en valeurs mobilières ainsi que nos investissements en obligations comportant de courtes échéances et, dans certains cas, des intérêts conditionnels (i.e. non imposables).

Le niveau de notre activité dans ce domaine a fluctué au cours de l'année; à la fin de 1978, le portefeuille-obligations s'éleva à \$27,6 millions, contre \$16,7 millions à la fin de 1977 et les prêts et placements à court terme à \$40,9 millions, contre \$8,6 millions l'an dernier, faisant ressortir un accroissement total d'investissements de plus de \$43 millions.

Nous avons également continué en 1978, à accroître nos investissements en actions ordinaires de qualité et à haut rendement, ainsi qu'en actions privilégiées dont plusieurs comportaient des taux flottants indexés sur le taux préférentiel des banques à charte.

A la fin de 1978, le portefeuille-

actions s'éleva à \$41,7 millions, contre \$34 millions en début d'année. Le revenu provenant de ces investissements s'est établi à \$2,6 millions en 1978, contre \$1,6 million en 1977.

Nous avons, de plus, réalisé des gains nets d'impôts de \$1,9 million sur la disposition d'actions, dont la vente, à des conditions intéressantes, du bloc de 270 000 actions que nous détenions depuis 1966 dans Hudson Bay Mining & Smelting Co., Limited. Ces gains apparaissent en poste extraordinaire à l'état des revenus et dépenses.

La valeur marchande du portefeuille-actions à la fin de 1978 est de \$45,6 millions, faisant ressortir une plus-value non réalisée et non comptabilisée de \$3,9 millions ou \$4,48 par action, contre \$1 million à la fin de 1977 ou \$1,15 par action.

### Investissements immobiliers

Dans le but de diversifier ses placements et ses revenus, la Société a adopté il y a plusieurs années, une politique d'investissements immobiliers à long terme et, dans une plus faible mesure, elle a entrepris des opérations immobilières à court terme. La plus grande partie du portefeuille immobilier du groupe est composée d'immeubles acquis ou construits par nos soins ou en association avec des partenaires locaux. Ce portefeuille comprend également des immeubles occupés partiellement par nos bureaux à travers le pays, et plusieurs gages repris que nous avons jugé bon de conserver afin d'en améliorer le revenu et la valeur pour en disposer en temps opportun.

Ce portefeuille immobilier, réparti

à travers le pays et surtout dans les grands centres urbains, se compose de propriétés résidentielles (21%), de propriétés commerciales (24%), d'édifices à bureaux (11%), d'immeubles industriels (27%) et de terrains, fermes et autres propriétés (17%). Vu sa diversification et sa répartition, il permet aux résultats du groupe d'être moins gravement affectés par les conditions économiques défavorables qui peuvent temporairement frapper une région du pays ou un secteur de l'activité immobilière.

Il arrive que les résultats d'exploitation de certaines propriétés reprises pèsent temporairement sur l'ensemble des bénéficiaires, mais notre politique a presque invariablement eu pour résultat de nous permettre de réduire ou d'éliminer les pertes que nous aurions subies autrement, et nous avons pu disposer de ces propriétés dans des conditions avantageuses.

Au cours du dernier exercice, le revenu net provenant des immeubles a été plus faible que celui de l'exercice précédent, par suite notamment d'importants travaux de rénovation, de vacances dans les immeubles repris, de délais de location dans les immeubles récemment construits et, enfin, de la vente de certaines propriétés.

A la fin de 1978, notre actif immobilier a atteint \$123,3 millions, contre \$108,1 millions à la fin de 1977. Chaque année, la Société procède à une évaluation interne de la valeur marchande des propriétés; au 31 décembre 1978, cette valeur marchande serait d'environ \$170 millions. Déduction faite des intérêts minoritaires, la plus-value non réalisée et non comptabilisée ressort



*Ralph Farvolden (à gauche), Glen Cooper (à droite) et William Burnet (au centre), prendront en 1979 leur retraite comme directeurs respectifs des succursales d'Edmonton, de Régina et de Winnipeg. Au cours des années, ils ont parcouru des chemins parallèles, se joignant au Crédit Foncier à la succursale d'Edmonton, après avoir activement servi au Canada et outre-mer comme pilotes du CARC pendant la Seconde Guerre mondiale. Nous les voyons ci-dessus au Edmonton Club.*

à environ \$44 millions ou \$50 par action.

Cette année encore, la Société a réalisé des gains nets intéressants sur la vente d'immeubles détenus depuis plusieurs années; ces gains se sont élevés à \$1,5 million et apparaissent en poste extraordinaire à l'état des revenus et dépenses. Au cours des cinq derniers exercices, ces gains nets d'impôts se sont élevés à \$6,8 millions, soit une contribution d'environ \$7.81 par action.

#### Succursales

La Société a ouvert à la fin de 1978, un nouveau bureau à Prince George, Colombie britannique. La succursale de Vancouver dirigeait depuis plusieurs années nos activités dans cette région. Ceci porte à cinq, le nombre de nos succursales en Colombie britannique et à dix-sept, celui de l'ensemble du pays.

En 1978, nous avons procédé à la nomination de nouveaux directeurs de succursale: MM. Marcel Bergevin à Calgary, Arvid Fonkalsrud à Edmonton, Herbert Whitman à Halifax, Kenneth Gordon à Ottawa, Roy Deeks à London, Barry McCorkindale à Kitchener et Sidney Buttress à Prince George.

#### Direction

Au siège social, poursuivant la réorganisation de nos services en fonction de l'augmentation et de la diversification de nos activités, nous avons procédé aux nominations suivantes: MM. Michel M. Lessard, Premier directeur général adjoint; Christopher D. Hyde, Directeur général adjoint, épargne; Michel Pasquin, Directeur général adjoint, hypothèques; Jacques David, Tré-



*Irène Bellerose, que nous voyons ci-dessus, est entrée au Crédit Foncier après avoir terminé son baccalauréat en informatique. Six ans plus tard, elle accédait au poste d'analyste de systèmes, grâce à son initiative personnelle et à son désir de profiter pleinement de la formation que lui offrait le Crédit Foncier. Irène dirige une équipe qui met au point des programmes d'informatique visant à améliorer l'efficacité administrative et le service à la clientèle.*



sorier; Robert Panet-Raymond, Directeur, administration; Carmand Normand, Directeur du service des portefeuilles et Robert Widdicombe, Directeur du service de la négociation hypothécaire.

Monsieur Gaston Pelletier a été nommé Directeur général adjoint, Québec et les Maritimes, et monsieur William Reim, qui s'est joint à notre Société au cours de l'année, a été nommé Vice-président, développement des Immeubles Francana Limitée.

#### Personnel

Le Conseil reconnaît que la motivation, l'initiative et le dynamisme des cadres et des autres employés sont à la base du succès et du développement du groupe. Il tient à souligner leur contribution et à les remercier. Nous avons voulu, dans ce rapport annuel, mettre l'accent sur certains d'entre eux, brossant ainsi une esquisse de la diversité de notre personnel.

Malgré la croissance rapide de notre personnel, au cours des dernières années, et l'étendue géographique de nos activités, des liens étroits unissent les membres du personnel. La Direction se préoccupe constamment de maintenir ce climat.

#### Frais d'exploitation

L'augmentation de nos activités et leur diversification, la complexité croissante des affaires, due en partie à l'intervention grandissante des gouvernements dans la vie des individus et des sociétés, se traduisent inévitablement en une hausse des frais d'exploitation.

Les traitements et charges sociales du groupe ont atteint \$6,4 millions en 1978, contre \$5 millions en 1977, soit une hausse de 28%. Les autres frais d'exploitation se sont élevés à \$6,7 millions, contre \$6,1 millions l'année précédente, soit une augmentation de 10%. Ensemble, ces frais représentent 10,2% des revenus bruts du groupe, contre 10% en 1977, 10,2% en 1973 et 9,6% en 1969.

#### Résultats de 1978

Les revenus d'intérêts, sur les prêts et les obligations, sont passés de \$98 millions à \$113,1 millions, soit une augmentation de 15%. Les dividendes reçus et les revenus des propriétés et des immeubles sociaux, ajoutés aux revenus d'intérêts, font ressortir les revenus bruts à \$128,9 millions, contre \$111,3 millions en 1977, soit une augmentation de 16%.

D'autre part, les intérêts sur les emprunts se sont élevés à \$97,6 millions, contre \$81,8 millions en 1977, soit un accroissement de 19%. Si on y ajoute les dépenses sur les propriétés et immeubles sociaux, les traitements et charges sociales et les autres dépenses d'exploitation, le total des dépenses pour 1978 s'élève à \$118 millions, contre \$98 millions l'année dernière, soit une augmentation de 20%.

Déduction faite des impôts sur le revenu, le bénéfice net d'exploitation ressort à \$7,9 millions, (\$9,09 par action) contre \$8,4 millions (\$9,67 par action) l'an dernier.

Les gains nets extraordinaires, résultant de la disposition d'actions et d'immeubles, se sont élevés à \$3,4 millions, (\$3,94 par action) contre

\$1,9 million (\$2.21 par action) l'an dernier.

Compte tenu des gains extraordinaires, le bénéfice net de l'exercice ressort à \$11 332 000 (\$13.03 par action), contre \$10 290 000 (\$11.88 par action) en 1977.

### Capital, réserves et bénéfices non répartis

Au 31 décembre 1977, le capital versé s'élevait à \$11 133 000; au 31 décembre 1978, il s'établit à \$11 357 000 à la suite de la souscription par le personnel d'actions nouvelles émises en vertu du plan institué en sa faveur.

Les actionnaires ayant approuvé une dotation aux réserves de \$6 millions, lors de la dernière assemblée, celles-ci sont passées de \$53 250 000 à \$59 250 000.

Les bénéfices non répartis s'établissent à \$24 165 000 au 31 décembre 1978, dont \$10 490 000 ressortent au bilan des filiales et \$13 675 000 à celui du Crédit Foncier (société mère).

Au total, la part des actionnaires au 31 décembre 1978, s'élève à \$94,8 millions (\$108.94 par action), contre \$87,4 millions (\$100.96 par action) en 1977, soit une augmentation de 8%.

Si on ajoute à ces chiffres la plus-value non réalisée et non comptabilisée des valeurs mobilières et immobilières indiquées précédemment, la valeur marchande de l'actif net consolidé passe de \$94,8 millions à \$142,7 millions (\$164 par action), avant la déduction des impôts sur les gains de capital.

Le revenu d'exploitation de 1978





représente un rendement de 9% sur la part des actionnaires en début d'année, et le bénéfice de l'exercice représente un rendement de 13%.

#### Distribution afférente à l'exercice 1978

Sur le bénéfice net de \$11 332 000 le Conseil vous propose de prélever une dotation aux réserves de \$5 millions pour les porter à \$64 250 000. Le solde de \$6 332 000, augmenté des bénéfices non répartis de \$12 833 000, donne un total de \$19 165 000, sur lequel il vous propose un prélèvement de \$4 229 000, à être distribué en vertu de l'article 110 des statuts, à raison de \$3 975 000 aux actionnaires et de \$254 000 aux administrateurs. Le nouveau solde des bénéfices non répartis s'élèverait ainsi à \$14 936 000.

Si vous approuvez ces propositions, le dividende de l'exercice 1978 s'élèvera à \$4.57 par action, soit le même qu'en 1977. Ce dividende sera mis en paiement à la date que choisira le Conseil d'administration.

#### Actionnaires

Au mois de décembre 1978, un concurrent a annoncé son intention de faire une offre d'acquisition de la majorité des actions du Crédit Foncier. Cette proposition n'a pas eu de suite mais elle a déclenché une série d'événements qui ont été largement commentés dans les journaux. Finalement, la Banque d'Épargne de la Cité et du District de Montréal a acquis la très grande majorité des actions à un prix de \$140 par action et elle a annoncé son intention d'en acquérir la totalité.

#### Perspectives

Le Crédit Foncier entrera bientôt dans sa 100<sup>e</sup> année d'existence. La compétence de son personnel, l'étendue de son réseau de succursales, sa solidité financière et sa dimension canadienne lui permettent d'entrevoir l'avenir avec confiance.

*Brian Hosker (à gauche, photographie principale) et Keith Brymer (à droite, photographie insérée), directeurs respectifs des services d'épargne des succursales de London et de Kitchener, voient leur travail partagé entre des fonctions administratives et de vente, au bureau, et le développement de leur territoire. Sous ce rapport, un volume important de placements est vendu par des courtiers en valeurs mobilières, dont Wayne Wile (à droite, photographie principale), directeur de la succursale de London pour Midland Doherty, et par des agents, dont Willis Montgomery de Grand Valley.*



*Tout effort humain nécessite une certaine créativité; mais, pour Randy Davies, dessinateur, l'innovation est l'élément clé dans son travail de conception des imprimés publicitaires du Crédit Foncier. Randy exerce aussi ses talents artistiques en dehors de son travail. En effet, à titre de metteur en scène, il a gagné deux prix et compte à son actif plusieurs productions au théâtre et à la télévision. Nous le voyons ci-dessus en compagnie d'artistes montréalais, lors de la répétition d'une pièce musicale.*

# Crédit Foncier

Etats financiers consolidés  
98<sup>e</sup> exercice

# Etat consolidé des revenus et dépenses

pour l'année terminée le 31 décembre 1978

REVENUS	1978	1977
Intérêts	\$113 062 000	\$ 97 997 000
Dividendes	2 618 000	1 629 000
Revenus sur immeubles sociaux et propriétés	12 583 000	10 908 000
Divers	654 000	734 000
	<b>\$128 917 000</b>	<b>\$111 268 000</b>
<b>DÉPENSES</b>		
Intérêts	\$ 97 605 000	\$ 81 805 000
Dépenses sur immeubles sociaux et propriétés	7 276 000	4 999 000
Traitements et charges sociales (Note 7)	6 391 000	5 031 000
Autres dépenses d'exploitation	6 736 000	6 129 000
	<b>\$118 008 000</b>	<b>\$ 97 964 000</b>
Bénéfice avant impôts	\$ 10 909 000	\$ 13 304 000
Impôts sur le revenu — exigibles	\$ 3 322 000	\$ 3 559 000
— reportés	(163 000)	1 519 000
	<b>\$ 3 159 000</b>	<b>\$ 5 078 000</b>
Bénéfice d'exploitation	\$ 7 750 000	\$ 8 226 000
Part des actionnaires minoritaires	(160 000)	(148 000)
<b>Bénéfice net d'exploitation</b>	<b>\$ 7 910 000</b>	<b>\$ 8 374 000</b>
Postes extraordinaires (Note 8)	3 422 000	1 916 000
<b>Bénéfice net de l'année</b>	<b>\$ 11 332 000</b>	<b>\$ 10 290 000</b>
<b>BÉNÉFICE PAR ACTION (Note 6)</b>		
Bénéfice net d'exploitation	\$ 9.09	\$ 9.67
Postes extraordinaires	3.94	2.21
<b>Bénéfice net de l'année</b>	<b>\$13.03</b>	<b>\$11.88</b>

# Etat consolidé des bénéfices non répartis

pour l'année terminée le 31 décembre 1978

	1978	1977
Solde au début de l'année	\$23 043 000	\$18 231 000
à déduire:		
Virement aux réserves	\$ 6 000 000	\$ 1 500 000
Dividende	3 957 000	3 739 000
Tantième aux administrateurs	253 000	239 000
	\$10 210 000	\$ 5 478 000
Solde	\$12 833 000	\$12 753 000
à ajouter:		
Bénéfice net de l'année	11 332 000	10 290 000
Solde à la fin de l'année	\$24 165 000	\$23 043 000

# Etat consolidé des réserves

pour l'année terminée le 31 décembre 1978

	1978	1977
Solde au début de l'année	\$53 250 000	\$51 750 000
Prélèvements sur le compte "Bénéfices non répartis"	6 000 000	1 500 000
Solde à la fin de l'année	\$59 250 000	\$53 250 000

# Bilan consolidé

au 31 décembre 1978

ACTIF	1978	1977
Encaisse et dépôts	\$ 49 036 000	\$ 16 492 000
Portefeuille-obligations (Note 1)	27 615 000	16 679 000
Prêts hypothécaires	1 046 552 000	932 910 000
Portefeuille-actions (Note 1)	41 746 000	34 016 000
Propriétés immobilières (Note 2)	116 426 000	101 073 000
Immeubles sociaux (Note 2)	6 873 000	7 024 000
Divers	7 001 000	6 577 000

---

---

\$1 295 249 000      \$1 114 771 000

Herbert H. Lank, Administrateur

Raymond Lavoie, Administrateur

## Rapport des commissaires-censeurs à l'Assemblée Générale

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport annuel.

Nous sommes en mesure de confirmer que les opérations au cours de l'exercice 1978 ont été faites conformément aux dispositions des Règlements et des Statuts de la Société.

Nous avons examiné le bilan consolidé au 31 décembre 1978 ainsi que les états consolidés des revenus et dépenses et des bénéfices non répartis pour l'exercice terminé à cette date. Nous avons en particulier effectué un examen général des comptes sociaux et pris connaissance des programmes de contrôles suivis par les vérificateurs ainsi que du rapport soumis dans l'exercice de leur mandat. À la suite de cet examen et des explications que nous avons reçues, nous pouvons confirmer la sincérité des comptes qui vous sont présentés.

Nous vous engageons à approuver le bilan consolidé, les états consolidés des revenus et dépenses et des bénéfices non répartis et la répartition qui vous sont soumis.

Montréal, le 27 février 1979

Léo E. Boissonnault, Emile Desorcy, Bernard Leclerc

<b>PASSIF</b>	<b>1978</b>	<b>1977</b>
Obligations et certificats de placement garanti (Notes 3, 4 & 5)	\$1 067 692 000	\$ 920 422 000
Billets à court terme	82 124 000	60 768 000
Emprunts de banque des filiales	6 530 000	6 705 000
Emprunts hypothécaires des filiales	27 418 000	24 323 000
Provision pour impôts	632 000	498 000
Divers	4 517 000	3 481 000
Revenus différés	3 399 000	2 819 000
Impôts reportés	8 165 000	8 329 000
	<b>\$1 200 477 000</b>	<b>\$1 027 345 000</b>
<b>PART DES ACTIONNAIRES</b>		
Capital versé (Note 6)	\$ 11 357 000	\$ 11 133 000
Réserves	59 250 000	53 250 000
Bénéfices non répartis	24 165 000	23 043 000
	<b>\$ 94 772 000</b>	<b>\$ 87 426 000</b>
	<b>\$1 295 249 000</b>	<b>\$1 114 771 000</b>

Approuvés par la Direction, le 2 février 1979

#### Rapport des vérificateurs aux actionnaires du **Crédit Foncier Franco-Canadien**

Nous avons vérifié le bilan consolidé du Crédit Foncier Franco-Canadien et de ses filiales au 31 décembre 1978 et les états consolidés des revenus et dépenses, des bénéfices non répartis et des réserves pour l'année terminée à cette date. Nous avons obtenu tous les renseignements et les explications que nous avons demandés. Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

A notre avis, autant que nous puissions en juger par les renseignements et les explications qui nous ont été donnés et d'après ce qu'indiquent les livres, ces états financiers consolidés sont rédigés de manière à représenter fidèlement l'état véritable et exact des affaires des sociétés au 31 décembre 1978, les résultats de leur exploitation ainsi que les variations de leurs réserves pour l'année terminée à cette date, conformément aux principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'année précédente.

Montréal, le 2 février 1979

Samson, Bélaïr & Associés, Comptables agréés

# Notes

annexées aux états financiers consolidés de l'année 1978

## PRINCIPE DE CONSOLIDATION

Les états financiers consolidés comprennent les comptes de toutes les filiales du Crédit Foncier Franco-Canadien.

1. Titres	1978	1977
Portefeuille-actions — au prix coûtant	\$41 969 000	\$34 239 000
Moins: Provisions prises par des filiales	223 000	223 000
	\$41 746 000	\$34 016 000
Portefeuille-obligations — au prix coûtant	27 615 000	16 679 000
Valeur aux livres	\$69 361 000	\$50 695 000
Valeur au marché	\$73 094 000	\$51 672 000

## 2. Immeubles sociaux et propriétés immobilières

Le poste "Propriétés immobilières" représente jusqu'à concurrence de \$109,748,000 en 1978 et de \$98,219,000 en 1977, les investissements immobiliers des filiales.

Les immeubles de ces deux postes sont montrés au bilan au prix coûtant après déduction des amortissements accumulés. Ces derniers, au 31 décembre 1978, s'élèvent respectivement à \$3,572,000 et \$6,329,000 contre \$3,364,000 et \$5,640,000 au 31 décembre 1977.

L'amortissement imputé en 1978 aux dépenses sur immeubles sociaux et propriétés s'élève à \$1,115,000 contre \$900,000 en 1977.

## 3. Taux de change

Les comptes en monnaies étrangères sont évalués au taux de change en vigueur à la date du bilan ou à la contre-valeur en dollars canadiens qui est fixée par des contrats à terme.

Au 31 décembre 1978, la dette en monnaies étrangères était entièrement couverte par des contrats à terme.

## 4. Obligations et certificats de placement garanti

Année d'échéance	
1979	\$ 158 815 000
1980	199 486 000
1981	241 180 000
1982	201 838 000
1983	189 853 000
	\$ 991 172 000
1984 à 1988	30 570 000
	\$1 021 742 000
Intérêts courus	45 950 000
	\$1 067 692 000

## 5. Fonds garanti

Le fonds garanti de la Société de Fiducie du Crédit Foncier est maintenu séparé du fonds propre de la Société et est identifié comme tel dans les livres de la Société. Au 31 décembre 1978, le fonds garanti s'élevait à \$65,525,000 et son actif mis à part en garantie se répartissait comme suit:

Encaisse et dépôts	\$ 6 491 000
Titres en portefeuille	6 569 000
Prêts hypothécaires	52 465 000
	<hr/>
	\$ 65 525 000

## 6. Capital versé

	1978		1977	
	Nombre d'actions	Montant \$	Nombre d'actions	Montant \$
Actions autorisées (sans valeur nominale)	1 272 000	—	1 272 000	—
Actions émises et entièrement libérées au 1 <sup>er</sup> janvier	865 960	11 133 000	865 549	11 104 000
Actions émises et souscrites par le personnel durant l'année*	3 949	224 000	411	29 000
Actions émises et entièrement libérées au 31 décembre	869 909	11 357 000	865 960	11 133 000

\*En vertu d'une Résolution de l'Assemblée Générale du 12 mars 1963, 33,920 actions ont été réservées au personnel pour souscription suivant un plan décennal. L'Assemblée Générale a reporté la date d'expiration du plan au 31 décembre 1982.

Le 15 décembre 1978, 3,949 actions ont été émises en faveur des membres du personnel au prix de \$56.79 l'action.

Au 31 décembre 1978, 21,909 actions avaient été souscrites, laissant un solde de 12,011 actions réservées jusqu'en 1982.

Le bénéfice par action est établi en fonction du nombre d'actions émises et entièrement libérées au 31 décembre.

## 7. Traitements et charges sociales

La rémunération globale revenant aux administrateurs, commissaires-censeurs et à la direction générale de la Société s'établit comme suit:

	1978	1977
Aux administrateurs et commissaires-censeurs	\$ 372 000	\$ 353 000
A la direction générale	\$ 809 000	\$ 736 000

La rémunération des administrateurs comprend la distribution statutaire que l'on retrouve à l'Etat consolidé des bénéfices non répartis et qui s'élève à \$253,000 en 1978 et à \$239,000 en 1977.

## 8. Postes extraordinaires

	1978	1977
Bénéfices sur dispositions d'actifs	\$3 957 000	\$2 180 000
Moins: Impôts exigibles	535 000	264 000
Bénéfice net extraordinaire	\$3 422 000	\$1 916 000

# Revue financière des dix dernières années

en milliers de dollars

<b>BILAN AU 31 DÉCEMBRE</b>	1978	1977	1976	1975	1974
Actif total	1 295 249	1 114 771	971 244	813 388	664 975
Prêts hypothécaires	1 046 552	932 910	807 290	694 455	570 873
Immeubles sociaux et propriétés immobilières	123 299	108 097	101 078	69 232	50 534
Portefeuille-obligations et actions	69 361	50 695	38 283	32 750	31 228
Obligations, billets à court terme, certificats de placement garanti	1 149 816	981 190	858 882	709 162	579 304
Part des actionnaires	94 772	87 426	81 085	75 581	62 987
<b>RÉSULTATS DE L'ANNÉE</b>					
<b>Revenus</b>					
Intérêts	113 062	97 997	80 243	65 491	50 433
Dividendes	2 618	1 629	1 096	1 114	1 309
Revenus sur immeubles sociaux et propriétés	12 583	10 908	10 374	8 553	7 603
Divers	654	734	557	681	438
	128 917	111 268	92 270	75 839	59 783
<b>Dépenses</b>					
Intérêts	97 605	81 805	65 549	52 223	40 513
Dépenses sur immeubles sociaux et propriétés	7 276	4 999	4 111	3 430	3 682
Traitements et charges sociales	6 391	5 031	4 046	3 120	2 475
Autres dépenses d'exploitation	6 736	6 129	4 924	4 466	3 641
	118 008	97 964	78 630	63 239	50 311
Bénéfices avant impôts sur le revenu et part des actionnaires minoritaires	10 909	13 304	13 640	12 600	9 472
Impôts sur le revenu	3 159	5 078	5 645	5 446	4 433
Part des actionnaires minoritaires	(160)	(148)	(57)	386	221
	2 999	4 930	5 588	5 832	4 654
<b>Bénéfice net d'exploitation</b>	<b>7 910</b>	<b>8 374</b>	<b>8 052</b>	<b>6 768</b>	<b>4 818</b>
Gains extraordinaires	3 422	1 916	1 013	9 377	802
<b>Bénéfice net de l'exercice</b>	<b>11 332</b>	<b>10 290</b>	<b>9 065</b>	<b>16 145</b>	<b>5 620</b>
<b>PAR ACTION</b>					
Bénéfice net d'exploitation	\$ 9.09	\$ 9.67	\$ 9.30	\$ 7.83	\$ 5.59
Bénéfice net de l'exercice	13.03	11.88	10.47	18.69	6.52
Dividende	*4.57	4.57	4.32	4.00	4.00
Part des actionnaires	108.94	100.96	93.68	87.49	73.08
Nombre d'actions en circulation	869 909	865 960	865 549	863 876	861 844

\*Tel que proposé à l'assemblée annuelle et payable en 1979.

1973	1972	1971	1970	1969
516 564	415 436	331 482	269 752	245 063
449 909	351 261	274 463	215 034	191 791
33 651	34 142	29 352	27 490	27 401
22 644	20 446	18 203	16 259	15 449
438 514	343 395	261 911	202 864	175 611
60 799	56 979	53 836	51 916	51 128

38 476	29 586	22 512	17 332	15 747
1 414	840	754	983	1 117
6 671	6 581	5 568	4 925	4 677
265	533	197	150	101
46 826	37 540	29 031	23 390	21 642

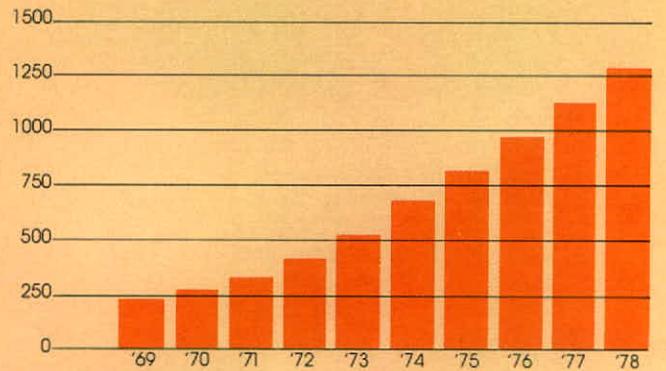
27 831	20 274	15 394	12 567	11 039
3 172	3 243	2 737	2 630	2 576
2 150	1 911	1 627	1 419	1 268
2 610	2 594	1 678	1 200	804
35 763	28 022	21 436	17 816	15 687

11 063	9 518	7 595	5 574	5 955
4 961	3 949	3 378	2 445	2 504
388	375	223	282	400
5 349	4 324	3 601	2 727	2 904
5 714	5 194	3 994	2 847	3 051
1 171	567	118	123	584
6 885	5 761	4 112	2 970	3 635

\$ 6.63	\$ 6.04	\$ 4.66	\$ 3.33	\$ 3.57
7.99	6.70	4.80	3.48	4.25
3.75	3.50	3.00	2.50	2.40
70.55	66.27	62.82	60.75	59.83
861 768	859 758	856 980	854 558	854 558

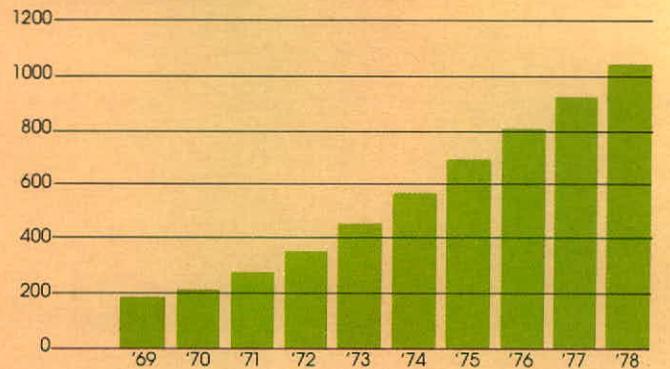
#### ACTIF

(en millions de \$)



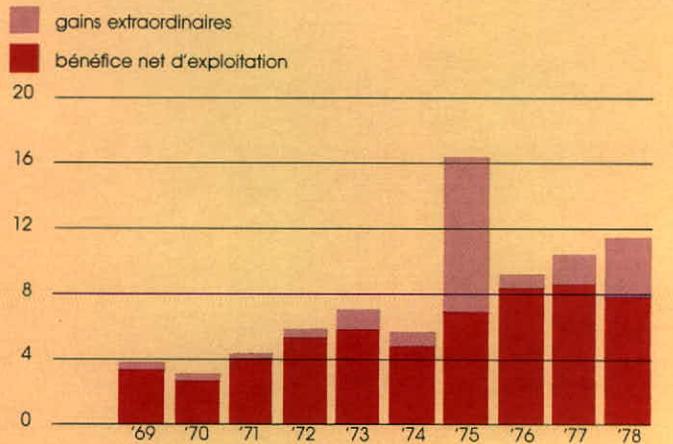
#### PORTEFEUILLE HYPOTHÉCAIRE

(en millions de \$)



#### BÉNÉFICE NET

(en millions de \$)



# La Société

Le Crédit Foncier est l'une des plus anciennes et des plus importantes sociétés canadiennes de prêts hypothécaires et de fiducie. Ses activités ainsi que celles de sa filiale à part entière, la Société de Fiducie du Crédit Foncier, sont dirigées de façon intégrée, les deux sociétés ayant essentiellement les mêmes objectifs. Le Crédit Foncier possède également, par l'entremise de diverses filiales, des intérêts dans les secteurs immobilier, industriel et des ressources naturelles.

## Croissance géographique

Dès sa fondation en 1880, le Crédit Foncier a étendu ses activités à travers le Canada en établissant des succursales à Montréal, à Québec et à Toronto en 1881, à Winnipeg en 1884, à Vancouver en 1893, à Edmonton en 1905 et à Regina en 1907. Dans les années qui ont suivi, le ré-

seau de succursales s'est étendu aux villes suivantes: Calgary, Ottawa, Saskatoon, Victoria, London, White Rock, Halifax, Vernon, Kit-chener et Prince George.

## Importance financière

Le capital, les réserves et les bénéfices non répartis du Crédit Foncier le placent au quatrième rang parmi les sociétés canadiennes de prêts hypothécaires et de fiducie, alors que son actif le situe au septième rang.

## Activité hypothécaire

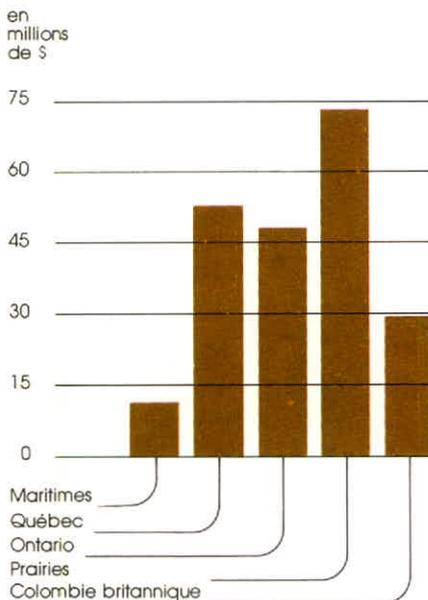
La principale activité de la Société consiste à faire des prêts garantis par une première hypothèque sur des propriétés résidentielles, commerciales et industrielles, situées dans plus d'une centaine de localités canadiennes. Un pourcentage substantiel des prêts consentis

est assuré par la Société centrale d'hypothèques et de logement ou par des sociétés d'assurance-hypothécaire.

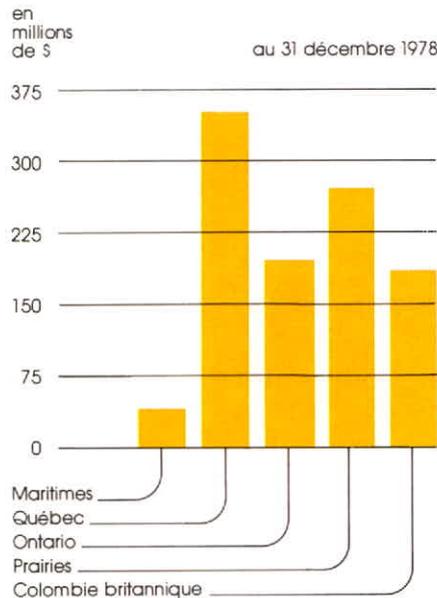
## Financement

Les fonds nécessaires aux prêts hypothécaires et aux autres activités d'investissement proviennent de la vente de billets à court terme, d'obligations, de certificats de placement garanti, ainsi que de régimes enregistrés d'épargne-retraite et d'épargne-logement. Ces services financiers, qui s'adressent tant aux individus qu'aux institutions, sont offerts soit directement par les succursales, soit par l'intermédiaire de courtiers en valeurs mobilières et de plus de mille agents. Le Crédit Foncier et sa filiale fiduciaire sont membres de la Société d'assurance-dépôts du Canada et inscrites à la Régie de

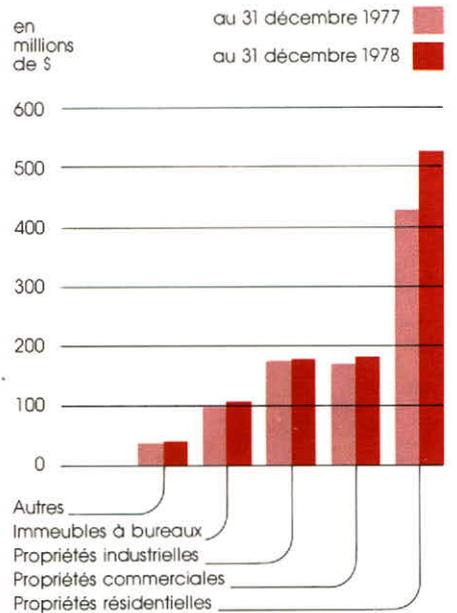
PRÊTS APPROUVÉS EN 1978 — PAR RÉGION



PORTEFEUILLE HYPOTHÉCAIRE — PAR RÉGION



PORTEFEUILLE HYPOTHÉCAIRE — PAR CATÉGORIE



l'assurance-dépôts du Québec.

Pour diversifier ses sources de fonds, le Crédit Foncier a également recours, à l'occasion, à des émissions publiques d'obligations, soit au Canada soit sur le marché international, dépendant de la situation des marchés monétaires.

### Investissements immobiliers

Depuis plusieurs années, le Crédit Foncier utilise une partie de ses fonds propres pour effectuer des investissements immobiliers à long terme et, dans une plus faible mesure, des opérations à court terme. La Société vise ainsi à diversifier ses revenus et à minimiser les effets de l'inflation sur la valeur réelle de certains de ses investissements. Sa politique consiste à réaliser ses investissements au moment où le marché est favorable.

Les Immeubles Francana Limitée, filiale à part entière constituée en 1954, gère un portefeuille d'investissements immobiliers comprenant des maisons à appartements, des centres d'achats et des immeubles commerciaux et industriels, situés dans les grands centres urbains du pays. L'actif consolidé de cette filiale s'élevait à \$115 millions à la fin de 1978.

Le Crédit Foncier détient, de plus, un intérêt majoritaire dans un nombre de sociétés immobilières opérant dans diverses régions du pays et établies en association avec des spécialistes locaux du développement immobilier.

### Autres activités d'investissement

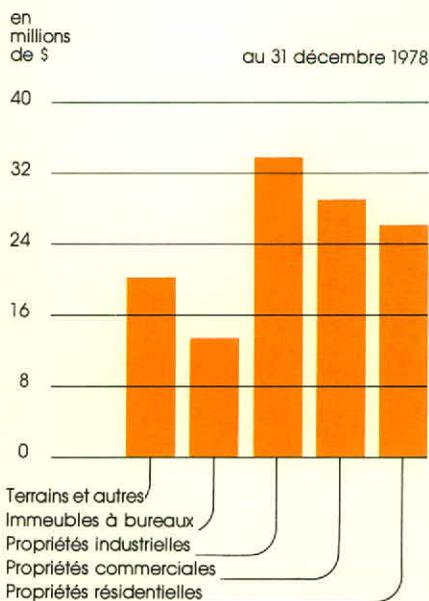
Francana Development Corporation Ltd., filiale à part entière constituée en 1966, a pour objets princi-

aux l'investissement en valeurs mobilières et le financement d'entreprises.

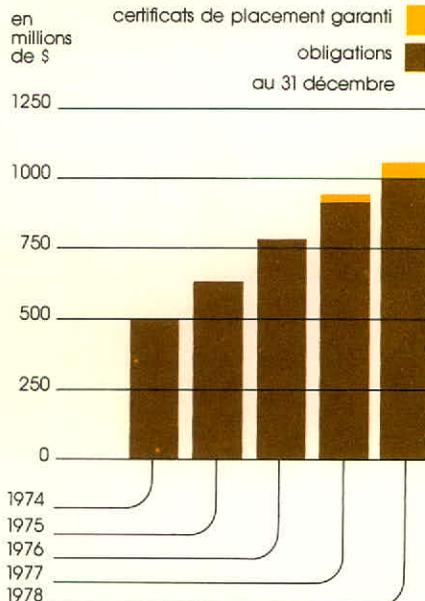
Cette filiale, dans laquelle le Crédit Foncier a un investissement de \$24 millions, avait, au 31 décembre 1978, un actif de \$31 millions réparti en obligations, en prêts et en actions ordinaires et privilégiées. Le plus important investissement en actions ordinaires est constitué de 302 519 actions de Francana Oil & Gas Ltd., une autre société qui doit son origine au Crédit Foncier.

De plus, le Crédit Foncier et sa filiale de fiducie détiennent directement des portefeuilles d'investissement bien diversifiés en actions ordinaires et privilégiées, en obligations et autres titres de dette.

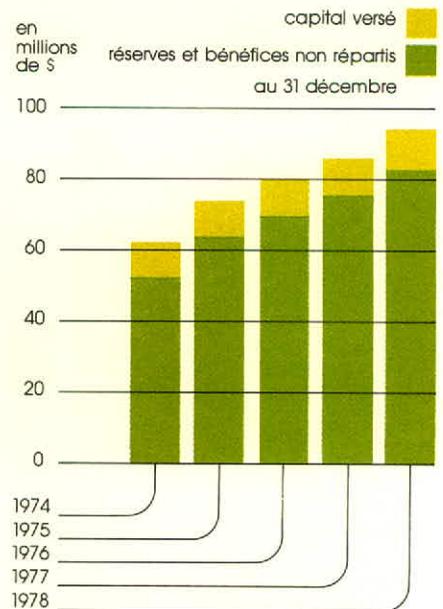
#### PORTEFEUILLE IMMOBILIER — PAR CATÉGORIE



#### OBLIGATIONS ET CERTIFICATS DE PLACEMENT GARANTI



#### PART DES ACTIONNAIRES



# Direction des succursales

## COLOMBIE BRITANNIQUE

### Vancouver

Edward W. Kardosh

### Prince George

Sidney G. Buttress

### Vernon

Hendrikus J. Roodbol

### Victoria

Edward F. Young

### White Rock

Frank L. Richardson

## SASKATCHEWAN

### Regina

Glen R. Cooper

### Saskatoon

Elmer L. Hart

## QUÉBEC

### Montréal

Pierre Cardin, Succursale hypothécaire

Claire Bellemare, Succursale épargne

### Québec

Yvon Surprenant

## ONTARIO

### Toronto

John R. McDougall

### Kitchener

Barry W. McCorkindale

### London

Roy E. Deeks

### Ottawa

Kenneth A. W. Gordon

## ALBERTA

### Calgary

Marcel Bergevin

### Edmonton

Arvid W. Fonkalsrud

## MANITOBA

### Winnipeg

William E. C. Burnet

## NOUVELLE-ÉCOSSE

### Halifax

Herbert D. Whitman





