

États financiers de

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto
(faisant affaire sous le nom de Waterfront Toronto)

Au 31 mars 2017

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Au 31 mars 2017

Table des matières

Responsabilité de la direction pour les états financiers.....	1
Rapport de l'auditeur indépendant.....	2
État de la situation financière.....	3
État des résultats.....	4
État des gains et pertes de réévaluation.....	5
État de l'évolution de l'actif net.....	5
État des flux de trésorerie.....	6
Notes complémentaires aux états financiers.....	7-18



Responsabilité de la direction pour les états financiers

Le 13 juin 2017

La direction est responsable de l'intégrité et de l'objectivité des états financiers ci-joints de la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto (la « Société »). Ces états financiers ont été préparés conformément aux Normes comptables canadiennes pour le secteur public établies par Comptables professionnels agréés du Canada (CPA Canada). Les principales méthodes comptables de la Société sont décrites à la note 2 aux états financiers.

La direction est également responsable du maintien du système de contrôle interne conçu pour fournir une assurance raisonnable que les actifs sont protégés, que les transactions sont autorisées et comptabilisées correctement, et que l'information financière fiable est disponible pour la préparation des états financiers.

La direction rencontre les auditeurs externes, les comités de finances, de vérification et de gestion des risques et le Conseil d'administration pour examiner les états financiers et pour discuter des rapports financiers ou contrôles internes significatifs avant l'approbation des états financiers.

Les états financiers ont été audités par BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L./LLP, les auditeurs externes indépendants nommés par le Conseil d'administration. Le rapport de l'auditeur indépendant ci-joint décrit les responsabilités de la direction, les responsabilités de l'auditeur, la portée de son examen et de son opinion sur les états financiers de la Société.


President and CEO


Chief Financial Officer



Tel: 905 270-7700
Fax: 905 270-7915
Toll-free: 866 248 6660
www.bdo.ca

BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L./ LLP
1 City Centre Drive, bureau 1700
Mississauga ON L5B 1M2 Canada

Rapport de l'auditeur indépendant

Au Conseil d'administration de la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto, qui comprennent l'état de la situation financière au 31 mars 2017, et les états des résultats, des gains et pertes de réévaluation, de l'évolution de l'actif net et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ses états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour le secteur public, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers, sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifiions et réalisions l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto au 31 mars 2017, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour le secteur public.

BDO CANADA S.R.L./S.E.N.C.R.L.

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

Mississauga (Ontario)

Le 13 juin 2017

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

État de la situation financière

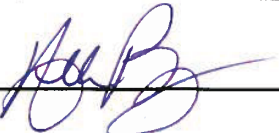
Au 31 mars 2017

	31 mars 2017	31 mars 2016
	\$	\$
Actif		
Court terme		
Encaisse (Note 9)	16 966 265	6 167 082
Placements à court terme	15 052 356	7 872 765
Débiteurs (Note 3)	18 072 577	23 311 094
Dépôts, frais payés d'avance, loyer à recevoir et autres actifs (Note 4)	4 785 015	4 739 983
	54 876 213	42 090 924
Encaisse et placements affectés (Note 5)	11 484 278	16 691 071
Actifs en voie d'aménagement (Note 6)	300 135 354	309 114 553
Immobilisations (Note 7)	87 699 936	104 473 822
Autres éléments d'actif (Note 8)	26 625	4 095 155
	454 222 406	476 465 525
Passif et actif net		
Court terme		
Créditeurs et frais courus (Note 10)	6 700 489	8 004 294
Apports et subventions reportés (Note 11)	45 446 291	58 342 841
Autres passifs et obligations (Note 12)	466 631	267 151
	52 613 411	66 614 286
Autres passifs et obligations (Note 12)	5 491 844	5 069 396
	58 105 255	71 683 682
Actif net (Note 13)	396 117 151	404 781 843
	454 222 406	476 465 525

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Au nom du Conseil :


_____ Administrateur


_____ Administrateur

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

État des résultats

Au 31 mars 2017

	31 mars 2017	31 mars 2016
	\$	\$
Produits		
Province de l'Ontario	4 000 000	20 223 287
Ville de Toronto	5 804 106	30 042 127
Autres apports affectés	4 027 662	2 296 212
	13 831 768	52 561 626
Moins : Apports du gouvernement pour terrains et/ou actifs en voie d'aménagement	(11 471 822)	(19 941 311)
Diminution (augmentation) des apports reportés pour la continuité des opérations reliés aux exercices futurs	12 896 550	(7 734 652)
	15 256 496	24 885 663
Charges (Note 14)		
Initiatives Waterfront-Wide	5 898 571	13 842 907
Port Lands	3 651 361	7 124 034
Central Waterfront	2 067 890	3 232 028
East Bayfront	1 865 091	5 026 858
West Don Lands	861 562	863 764
	14 344 475	30 089 591
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges pour l'exercice, avant les autres éléments	912 021	(5 203 928)
Autres produits de fonctionnement nets (Note 17)	2 148 935	1 310 505
Gain net sur disposition de terrain et stationnement (Note 18)	3 326 343	-
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	6 387 299	(3 893 423)

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

État des gains et pertes de réévaluation

Exercice terminé le 31 mars 2017

	31 mars 2017	31 mars 2016
	\$	\$
Cumul des gains de réévaluation, au début de l'exercice	1 635	19 850
Gains non réalisés (pertes non réalisées) attribuables à :		
Placements à court terme	125 736	(13 032)
Gains nets (pertes nettes) de réévaluation pour l'exercice	125 736	(13 032)
Montants reclassés à l'état des résultats	-	(5 183)
Cumul des gains de réévaluation, à la fin de l'exercice	127 371	1 635

État de l'évolution de l'actif net

Exercice terminé le 31 mars 2017

	31 mars 2017	31 mars 2016
	\$	\$
Actif net, au début de l'exercice	404 781 843	521 430 451
Plus : Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	6 387 299	(3 893 423)
Plus : Gains nets (pertes nettes) de réévaluation	125 736	(13 032)
Moins : Gains de réévaluation reclassés à l'état des résultats	-	(5 183)
Moins : Transfert d'actifs au gouvernement (Note 6)	(26 649 549)	(132 678 281)
Plus : Apports du gouvernement pour actifs en voie d'aménagement	11 471 822	19 941 312
Actif net, à la fin de l'exercice	396 117 151	404 781 843

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

État des flux de trésorerie

Exercice terminé le 31 mars 2017

	31 mars 2017	31 mars 2016
	\$	\$
Flux de trésorerie liés aux activités de fonctionnement		
Rentrées de fonds :		
Apports du gouvernement et autres apports affectés liés aux activités de fonctionnement	13 339 336	47 852 546
Apports non affectés liés aux activités de fonctionnement	12 063 680	4 000 000
Revenus de placement reçus liés aux activités de fonctionnement	116 685	96 288
Rabais sur la taxe de vente	2 844 370	5 993 107
Revenus de location nets reçus liés aux activités de fonctionnement	2 276 602	2 379 172
	30 640 673	60 321 113
Sorties de fonds :		
Charges de planification et de mise en place	(11 843 197)	(29 370 868)
Frais de soutien aux projets	(8 105 228)	(7 372 812)
Paiements de transfert	(788 500)	(20 147 600)
	(20 736 925)	(56 891 280)
Rentrées de fonds nettes liées aux activités de fonctionnement	9 903 748	3 429 833
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement en immobilisations		
Apports en encaisse du gouvernement pour actifs en voie d'aménagement	16 962 658	11 118 033
Sorties de fonds pour l'acquisition d'immobilisations	(321 717)	(158 182)
Sorties de fonds pour l'acquisition d'actifs en voie d'aménagement	(15 210 574)	(51 534 241)
Rentrées (sorties) de fonds nettes liées aux activités d'investissement en immobilisations	1 430 367	(40 574 390)
Flux de trésorerie liés aux activités de placement		
Rentrées de fonds pour le rachat de placements à court terme	1 000 000	34 559 363
Sorties de fonds pour l'achat de valeurs mobilières supplémentaires	(1 621 362)	-
Placements d'encaisse affectée	86 430	-
Sortie de fonds pour les coûts d'emprunts	-	(85 797)
Rentrées (sorties) de fonds nettes liées aux activités de placement	(534 932)	34 473 566
Augmentation (diminution) de l'encaisse	10 799 183	(2 670 990)
Encaisse, au début de l'exercice	6 167 082	8 838 072
Encaisse, à la fin de l'exercice	16 966 265	6 167 082

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires aux états financiers

31 mars 2017

1. Nature des opérations

La Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto (la « Société ») a été constituée le 1^{er} novembre 2001 en vertu des lois de l'Ontario et son seul actionnaire est la Province de l'Ontario.

En vertu de la *Loi de 2002 sur la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto* (la « Loi ») la Société a poursuivi ses opérations à titre de société sans capital-actions à compter du 15 mai 2003. La Société est réputée ne pas être un organisme de la Couronne au sens de la *Loi sur les organismes de la Couronne*.

En vertu de la Loi, les objectifs de la Société sont les suivants :

- a) Mettre en œuvre un programme qui accroît la valeur économique, sociale et culturelle des biens-fonds situés dans le secteur riverain désigné et qui crée un secteur riverain accessible et dynamique pour le logement, le travail et les loisirs, et ce, d'une façon respectueuse de l'environnement et financièrement saine.
- b) Faire en sorte que l'aménagement continu du secteur riverain désigné se poursuive de manière autosuffisante sur le plan financier.
- c) Promouvoir et encourager la participation du secteur privé à l'aménagement du secteur riverain désigné.
- d) Encourager le public à formuler des observations au sujet de l'aménagement du secteur riverain désigné.
- e) Se livrer aux autres activités que prescrivent les règlements.

2. Principales méthodes comptables

a) Référentiel comptable

Les états financiers ont été préparés conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif du secteur public, notamment à l'aide des chapitres de la série 4200 des normes figurant dans le manuel de Comptables professionnels agréés (CPA) du Canada.

b) Comptabilisation des produits

La Société suit la méthode du report pour comptabiliser les apports affectés. Selon cette méthode, les apports affectés sont comptabilisés à titre de produits au cours de l'exercice pendant lequel les frais connexes sont engagés. Les apports affectés pour lesquels les restrictions connexes demeurent incomplètes sont comptabilisés à titre d'apports reportés.

Les apports utilisés pour l'achat d'immobilisations amorties sont reportés et amortis en tant que produits à un taux correspondant au taux d'amortissement pour les immobilisations connexes. Les apports pour l'achat d'immobilisations non amorties, telles qu'un terrain, et d'actifs en voie d'aménagement qui seront transférés aux gouvernements une fois achevés sont comptabilisés à titre d'apports directs dans l'actif net.

Selon les ententes relatives aux apports, les apports du gouvernement peuvent seulement être appliqués contre les paiements des coûts admissibles à l'égard des activités de projet définies dans ces ententes. Les apports non affectés, tels que les autres éléments de fonctionnement, sont comptabilisés comme produits dans la période courante.

2. Principales méthodes comptables (suite)

En plus des apports, la Société dispose de plusieurs autres sources de produits, qui sont comptabilisés comme suit :

(i) Exploitation d'immeubles : Les produits tirés de l'exploitation d'immeubles comprennent principalement les revenus locatifs tirés d'activités de location et de stationnement. Les revenus de stationnement sont comptabilisés au point de service selon la méthode de comptabilité de caisse. Les revenus d'immeubles locatifs sont comptabilisés au moment où ils sont gagnés au cours du bail du locataire. Waterfront Toronto a conservé pratiquement tous les avantages et les risques inhérents à la propriété des immeubles qu'il loue et, par conséquent, comptabilise les baux avec ses locataires comme contrats de location-exploitation. Les revenus locatifs comprennent le recouvrement des dépenses de fonctionnement, y compris l'impôt foncier, l'impôt sur le capital et d'autres impôts et taxes similaires. Les recouvrements de dépenses de fonctionnement sont comptabilisés au cours de la période où ils sont imputés aux locataires.

(ii) Vente de terrains : Le gain ou la perte de la vente de biens immobiliers appartenant à la Société est comptabilisé au moment où le titre est transféré à l'acheteur (le contrôle est transféré) à la clôture de la transaction, soit au moment où pratiquement tous les fonds sont reçus ou à recevoir et que les autres conditions de vente sont remplies.

(iii) Accords de prestation : La Société a conclu certains accords liés à la prestation de services de gestion et d'aménagement de construction. En vertu de ces accords, la Société facture les coûts admissibles aux clients à mesure qu'ils sont encourus. Les revenus liés à ces accords sont comptabilisés à leur facturation, c'est-à-dire lorsque les coûts peuvent faire l'objet d'une estimation raisonnable et que leur recouvrement est raisonnablement assuré.

c) Instruments financiers

Les instruments financiers sont comptabilisés au coût lorsqu'ils sont acquis, à l'exception des apports, qui sont comptabilisés à la juste valeur. Ultérieurement, les placements cotés sur un marché actif sont comptabilisés à la juste valeur, et les gains ou les pertes non réalisés sont comptabilisés à l'état des gains et pertes de réévaluation. Tous les autres instruments financiers sont comptabilisés au coût ou au coût après amortissement, s'il y a lieu. Les actifs financiers font l'objet d'un test de dépréciation lorsque des changements de situation indiquent la possibilité d'une dépréciation de l'actif. Les coûts de transaction liés à l'acquisition, à la vente ou à l'émission d'instruments financiers sont comptabilisés en charges pour les éléments réévalués à la juste valeur à la date de chaque état de la situation financière et imputés à l'instrument financier pour ceux qui sont évalués au coût après amortissement.

Les instruments financiers qui sont ultérieurement évalués à la juste valeur sont regroupés par niveau, de 1 à 3, selon le degré auquel la juste valeur est observable :

(i) Niveau 1 : évaluations de la juste valeur dérivées des prix cotés (non redressés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques utilisant le dernier cours du marché;

(ii) Niveau 2 : évaluations de la juste valeur dérivées des données autres que les prix cotés qui sont inclus dans le niveau 1 et observables pour l'actif ou le passif, que ce soit directement (c.-à-d., les prix) ou indirectement (c.-à-d., dérivés des prix);

(iii) Niveau 3 : évaluations de la juste valeur dérivées des méthodes d'évaluation qui comprennent les données de l'actif ou passif et qui ne sont pas basées sur des données du marché observables (données non observables).

Les placements à court terme sont composés de certificats de placement garanti (CPG) et d'obligations encaissables et arrivant à échéance en décembre 2019. Les CPG sont classés au niveau 1 du fait que leur juste valeur est fondée sur des prix cotés sur des marchés actifs pour des actifs identiques. Les obligations encaissables sont classées au niveau 2 du fait que leur juste valeur est fondée sur des données autres que les prix cotés qui sont inclus dans le niveau 1 et observables pour l'actif, que ce soit directement ou indirectement. Il n'y a eu aucun transfert entre le niveau 1, le niveau 2 et le niveau 3.

d) Paiements de transfert et subventions

La Société a conclu des ententes avec de tierces parties qui sont responsables de gérer divers projets dans le secteur riverain de Toronto. Les dépenses liées à ces projets sont comptabilisées dans l'état des résultats comme paiements de transfert et subventions. Selon les modalités de ces ententes, la Société n'assume pas la propriété ou l'exploitation continue de ces projets au cours de leur aménagement ou à leur achèvement.

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires aux états financiers

31 mars 2017

2. Principales méthodes comptables (suite)

e) Répartition des frais de soutien généraux

La Société engage certains frais de soutien généraux communs à l'administration de l'organisation et chacun de ses projets. Les frais de soutien sont engagés pour soutenir les secteurs fonctionnels de la construction et de la mise en place, de la planification, de la conception et des approbations et de la gestion de projets. Les frais sont affectés à l'aide d'un coefficient d'imputation des coûts indirects, lequel est fondé sur les frais de soutien généraux par rapport aux frais de main-d'œuvre directe.

f) Impôts sur le revenu

La Société est exonérée des impôts sur le revenu en vertu de l'alinéa 149(1) d.3) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et est admissible à un remboursement d'environ 86,5 % de la TVH payée sur les biens et services acquis en vertu de l'alinéa 123(1) b) de la *Loi sur la taxe d'accise*.

g) Actifs en voie d'aménagement

Les actifs en voie d'aménagement représentent les investissements en actifs dont la Société a reçu le mandat de développer en vertu d'un accord et est le propriétaire réel ou bénéficiaire durant la phase d'aménagement. En ce qui concerne les terrains dans cette catégorie, on comptabilise tous les coûts liés à la préparation d'un terrain pour l'aménagement, notamment les coûts associés à l'embauche d'un promoteur, au rezonage et à la gestion et au traitement du sol.

Lorsqu'un actif est quasi-achevé, il peut être transféré au gouvernement visé, qui en assume la propriété et l'exploitation continue, transféré aux immobilisations s'il s'agit d'un actif dont la Société conserve la propriété réelle ou bénéficiaire, ou vendu à un tiers. Le transfert d'un actif à un gouvernement est considéré comme une opération avec une partie apparentée et la différence entre le coût et les produits est comptabilisée directement dans l'actif net. Les gains ou pertes découlant de la vente d'actifs à un tiers sont comptabilisés dans l'état des résultats.

Les actifs en voie d'aménagement sont comptabilisés au coût, ne sont pas amortis et comprennent à la fois les coûts directs du projet ainsi que les coûts indirects directement attribuables à l'actif en voie d'aménagement.

h) Immobilisations

Les immobilisations sont comptabilisées au coût moins l'amortissement cumulé. Toutefois, les terrains ne sont pas amortis. L'amortissement des immobilisations, déduction faite de la valeur résiduelle, est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire, d'après la durée de vie utile estimative de celles-ci, comme suit :

Stationnement	10 ans
Matériel informatique et logiciels	3 ans
Améliorations locatives	5 ans
Matériel et équipement	5 ans
Mobilier de bureau	5 ans

Les coûts engagés pour accroître le potentiel de service d'une immobilisation, y compris un terrain, correspondent à une amélioration et sont capitalisés. Les frais de réparation et d'entretien sont passés en charges. Lorsqu'une immobilisation corporelle ne permet plus à la Société de fournir des services ou que la valeur des avantages économiques futurs de l'immobilisation est inférieure à sa valeur nette comptable, la valeur comptable de l'immobilisation est réduite pour tenir compte de la baisse de valeur de l'actif.

i) Utilisation d'estimations

La préparation d'états financiers exige que la direction établisse des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur les actifs et les passifs comptabilisés et sur la présentation des actifs et des passifs éventuels aux dates des états financiers et des montants des revenus et des dépenses comptabilisés durant l'exercice. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations. Les estimations les plus importantes concernent l'amortissement et la perte de valeur des immobilisations, les frais courus, les produits reportés et le passif au titre des prestations constituées.

j) Fiducies sous administration

Les fiducies administrées par la Société ne sont pas consolidées dans les états financiers, car elles ne sont pas contrôlées par cette dernière.

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires aux états financiers

31 mars 2017

3. Débiteurs

	31 mars 2017	31 mars 2016
	\$	\$
Vente de stationnement (Note 18)	11 687 382	-
Débiteurs des promoteurs	4 000 000	4 000 000
Loyers et autres débiteurs	1 787 386	1 474 557
Ville de Toronto	435 329	3 336 537
TVH à recevoir	162 480	-
Province de l'Ontario	-	14 500 000
	18 072 577	23 311 094

La Société a conclu la vente d'un stationnement le 31 mars 2017. Les fonds afférents à la conclusion ont été reçus le 4 avril 2017. Les débiteurs des promoteurs sont afférents à la vente de terrains, ne portent pas intérêt et sont recouvrables le 31 mars 2018. Ils sont garantis par une lettre de crédit irrévocable.

4. Dépôts et frais payés d'avance

	31 mars 2017	31 mars 2016
	\$	\$
Dépôts affectés à la construction	4 464 939	4 414 056
Frais payés d'avance	287 610	293 460
Tranche à court terme des frais payés d'avance et des loyers à recevoir (Note 8)	32 467	32 467
	4 785 015	4 739 983

La Société a remis à la ville de Toronto (la « Ville ») et à Hydro Toronto des dépôts affectés à la construction pour garantir la bonne exécution, l'achèvement des travaux et les obligations connexes nécessaires à la construction d'infrastructures municipales et hydroélectriques par la Société. Les dépôts affectés à la construction seront retournés à Waterfront Toronto à l'échéance de certaines périodes d'exécution et de garantie. Les dépôts affectés à la construction versés à la Ville de 2 181 199 \$ (2016 - 2 181 199 \$) ne portent aucun intérêt; les dépôts affectés à la construction impayés par Hydro Toronto de 2 283 740 \$ (2016 - 2 232 858 \$) seront remis à la Société avec des intérêts calculés au taux de base des prêts aux entreprises de la Banque du Canada moins deux pour cent.

5. Encaisse et placements affectés

La Société a reçu des dépôts soumis à des restrictions qui empêchent son utilisation à des fins d'exploitation et qui sont ventilés ci-dessous :

	31 mars 2017	31 mars 2016
	\$	\$
Art civique East Bayfront	3 130 500	-
Dépôt - Services d'Internet à haut débit	2 803 370	2 803 370
Dépôt - Accord relatif au projet Bayside	2 125 852	2 098 817
Fonds de garantie West Don Lands	1 574 638	7 873 190
Centre de soins pour enfants East Bayfront	1 448 147	1 431 491
Compte de garantie bloqué - Aménagement de River City	291 642	359 935
Retenues de garantie à payer (TVH incluse)	110 129	2 124 267
	11 484 278	16 691 071

Le fonds de garantie West Don Lands de 1 574 638 \$ représente une garantie financière pour l'infrastructure municipale nécessaire à la phase 1 d'aménagement du quartier West Don Lands et sera retourné à Waterfront Toronto au cours de l'exercice 2017-2018.

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires aux états financiers

31 mars 2017

6. Actifs en voie d'aménagement

Le tableau suivant représente le détail des actifs en voie d'aménagement par catégorie :

	31 mars 2017	31 mars 2016
	\$	\$
Routes, biens du domaine public et services publics	244 640 810	235 387 536
Parcs	15 656 307	41 643 663
Terrains en voie d'aménagement	39 838 237	32 083 354
	300 135 354	309 114 553

Le tableau suivant représente le détail des actifs en voie d'aménagement par quartier :

	East Bayfront	Central Waterfront	West Don Lands	Port Lands	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Solde d'ouverture, 1 ^{er} avril 2016	183 150 894	10 558 967	115 404 692	-	309 114 553
Augmentation des immobilisations	11 061 192	516 335	740 609	1 464 729	13 782 865
Gestion de projets directe - Note 14	1 257 482	95 735	156 292	-	1 509 509
Frais généraux et de soutien - Note 14	2 023 164	106 192	248 620	-	2 377 976
Transferts d'actifs achevés au gouvernement	-	-	(26 649 549)	-	(26 649 549)
Solde de clôture, 31 mars 2017	197 492 732	11 277 229	89 900 664	1 464 729	300 135 354

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2017, la construction de certaines parties du parc Corktown Common dans le quartier West Don Lands était quasi-achevée. À la suite de la signature des documents d'acceptation appropriés, ces actifs, dont le coût s'élevait à 26 649 549 \$, ont été officiellement transférés à la ville de Toronto. Ce transfert a été comptabilisé en tant que réduction des actifs en voie d'aménagement et inclus à titre de distribution d'actifs nets à l'état de l'évolution de l'actif net.

7. Immobilisations

	31 mars 2017		31 mars 2016	
	Coût	Amortissement cumulé	Coût	Amortissement cumulé
	\$	\$	\$	\$
Terrains	87 305 565	-	87 305 565	-
Matériel informatique et logiciels	3 224 739	2 874 875	3 124 283	2 693 938
Améliorations locatives	720 569	681 895	676 298	675 569
Matériel et équipement	665 537	660 040	659 867	658 934
Mobilier de bureau	269 054	268 718	269 053	268 490
Stationnement	-	-	21 200 570	4 464 883
	92 185 464	4 485 528	113 235 636	8 761 814
Coût moins amortissement cumulé		87 699 936		104 473 822

La Société possède un terrain faisant l'objet d'une contamination environnementale. Les coûts associés à la remise en état des terrains, qui dépend de l'utilisation finale des terrains, seront comptabilisés dans la période où naît l'obligation. Au cours de l'exercice, la Société a vendu sa concession sur le stationnement situé au 51 Dockside Drive (Note 18).

La Société possède des immeubles sur plusieurs de ses propriétés. Comme ils sont tous destinés à la démolition, et qu'aucun d'entre eux n'est destiné à un usage autre que la location temporaire, ils sont inscrits à une valeur comptable de néant \$ (2016 - néant \$).

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires aux états financiers

31 mars 2017

8. Autres éléments d'actif

	31 mars 2017	31 mars 2016
	\$	\$
Débiteurs des promoteurs	26 625	4 026 625
Frais payés d'avance et loyers à recevoir	32 467	100 997
	59 092	4 127 622
Moins : Tranche à court terme (Note 4)	(32 467)	(32 467)
	26 625	4 095 155

9. Facilité de crédit

En 2015, la Société a obtenu une facilité de crédit renouvelable dont le montant d'emprunt maximal est de 40 millions de dollars. Cette facilité porte intérêt au taux préférentiel du Canada moins 0,25 %. Au 31 mars 2017, le taux d'intérêt était de 2,45 % (2016 - 2,45 %). La facilité est garantie par une sûreté de premier rang sur plusieurs biens immobiliers de la Société situés dans la ville de Toronto ainsi qu'un contrat de sûreté générale et par une entente de sécurité générale créant une charge de premier rang sur les biens de la Société obtenus autrement que par un accord de contribution, y compris les débiteurs. Au 31 mars 2017, la facilité de crédit n'avait toujours pas été utilisée par la Société et la totalité du solde disponible de 40 000 000 \$ demeurerait disponible.

En vertu du contrat de financement en vigueur, la Société est soumise à une clause restrictive. Selon les modalités de la facilité de crédit renouvelable, la Société doit s'assurer que la valeur d'expertise la plus récente pour les propriétés garantissant la facilité doit couvrir au minimum 150 % de son encours. Au 31 mars 2017, la Société est en conformité avec cet engagement, et s'attend à le demeurer pour les 12 mois suivants.

10. Crédoeurs et frais courus

	31 mars 2017	31 mars 2016
	\$	\$
Frais courus	5 555 936	5 373 463
Crédoeurs	1 047 093	637 227
Retenues de garantie à payer	97 460	1 879 883
TVH à payer	-	113 721
	6 700 489	8 004 294

11. Apports et subventions reportés

Les apports et les subventions reportés représentent des apports du gouvernement pour des projets spécifiques, qui au 31 mars 2017, n'ont pas été appliqués à des coûts admissibles ainsi que des apports reçus pour l'acquisition d'immobilisations qui n'ont pas encore été amorties.

	31 mars 2017	31 mars 2016
	\$	\$
Charges de périodes futures		
Solde, au début de la période	50 925 223	41 545 360
Apports additionnels	2 235 715	33 158 903
Moins : Montants comptabilisés à titre de produits	(8 109 019)	(23 779 040)
Solde, à la fin de la période	45 051 919	50 925 223
Apports liés aux immobilisations		
Solde, au début de la période	7 417 618	9 062 829
Plus : Apports pour l'acquisition d'immobilisations et d'actifs en voie d'aménagement	11 596 053	19 402 723
Moins : Apports directs à l'actif net	(11 471 822)	(19 941 312)
Moins : Montants amortis aux produits	(7 147 477)	(1 106 622)
Solde, à la fin de la période	394 372	7 417 618
	45 446 291	58 342 841

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires aux états financiers

31 mars 2017

12. Autres passifs et obligations

Les autres passifs et obligations représentent principalement les dépôts de garantie et les dépôts aux promoteurs.

	31 mars 2017	31 mars 2016
	\$	\$
Dépôt - Services d'Internet à haut débit	2 989 064	2 465 222
Dépôt - Accord relatif au projet Bayside	2 131 658	2 098 817
Dépôt - Loyers et autres	466 631	401 386
Passif au titre des prestations constituées	371 122	371 122
Total des autres passifs	5 958 475	5 336 547
Moins : Tranche à court terme	(466 631)	(267 151)
	5 491 844	5 069 396

13. Actif net

a) L'actif net inscrit à l'état de la situation financière se compose des éléments suivants :

	31 mars 2017	31 mars 2016
	\$	\$
Montants investis en immobilisations (net des apports reportés liés aux immobilisations)	87 305 565	97 056 205
Montants investis en actifs en voie d'aménagement	300 135 354	309 114 553
Excédent non affecté (insuffisance non affectée) (Note 13b)	8 548 861	(1 390 549)
Cumul des gains de réévaluation	127 371	1 635
	396 117 151	404 781 843

b) Excédent non affecté (insuffisance non affectée)

	31 mars 2017	31 mars 2016
	\$	\$
Excédent non affecté (insuffisance non affectée), solde d'ouverture	(1 390 549)	32 619 716
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	6 387 299	(3 893 423)
Apports liés aux immobilisations - stationnement	9 750 638	-
Transfert aux actifs en voie d'aménagement	(6 198 527)	(30 116 842)
Excédent non affecté (insuffisance non affectée), solde de clôture	8 548 861	(1 390 549)

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires aux états financiers

31 mars 2017

14. Dépenses par quartier et par fonction

	Initiatives						Total 31 mars 2017
	Waterfront Wide	Port Lands	Central Waterfront	East Bayfront	West Don Lands	Total	
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<i>Coûts directement liés aux projets :</i>							
Paiements de transfert et subventions	552 426	-	-	-	-	-	552 426
Coûts de planification et de mise en place de projets	589 944	1 249 413	1 255 200	226 904	507 615	507 615	3 829 074
Amortissement	-	-	-	1 245 675	-	-	1 245 675
Gestion de projets - salaires, honoraires et avantages	1 785 028	901 464	380 791	1 378 556	284 804	284 804	4 730 643
Moins gestion de projets - salaires, honoraires et avantages liés aux actifs en voie d'aménagement (Note 6)	-	-	(95 735)	(1 257 482)	(156 292)	(156 292)	(1 509 509)
	2 927 398	2 150 877	1 540 256	1 593 653	636 127	636 127	8 848 310
<i>Frais généraux :</i>							
Salaires, honoraires et avantages	1 979 786	999 820	422 338	1 528 965	315 878	315 878	5 246 787
Frais généraux et administratifs	624 666	315 465	133 257	482 422	99 666	99 666	1 655 477
Communications, commercialisation et relations gouvernementales	157 875	79 729	33 679	121 925	25 189	25 189	418 398
Technologies de l'information	139 575	70 487	29 775	107 792	22 269	22 269	369 899
Amortissement	69 271	34 983	14 777	53 497	11 052	11 052	183 581
	2 971 174	1 500 484	633 826	2 294 603	474 055	474 055	7 874 142
Moins frais généraux et de soutien liés aux actifs en voie d'aménagement (Note 6)	-	-	(106 192)	(2 023 164)	(248 620)	(248 620)	(2 377 976)
	5 898 571	3 651 361	2 067 890	1 865 091	861 562	861 562	14 344 475

Les frais généraux pour l'exercice terminé le 31 mars 2017 ont été affectés aux quartiers selon un coefficient d'imputation des coûts indirects généraux de 1,66 (2016 - 2,06) pour chaque dollar de main-d'œuvre directe (gestion de projets - salaires et avantages). Le total des salaires, des honoraires et des avantages pour la Société s'élevé à 9 977 430 \$ pour l'exercice terminé le 31 mars 2017 (2016 - 8 930 328 \$), ce qui comprend les salaires, honoraires et avantages directement liés à la gestion de projets de 4 730 643 \$ (2016 - 4 081 135 \$) et les salaires, honoraires et avantages généraux de 5 246 787 \$ (2016 - 4 849 193 \$).

Les initiatives Waterfront-Wide comprennent Gardiner/Lakeshore, Mimico Park et Port Union Waterfront Park.

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires aux états financiers

31 mars 2017

14. Dépenses par secteur et par fonction (suite)

	Initiatives						Total 31 mars 2016
	Waterfront Wide	Port Lands	Central Waterfront	East Bayfront	West Don Lands		
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	
<i>Coûts directement liés aux projets :</i>							
Paiements de transfert et subventions	11 477 800	-	-	36 493	42 709	11 557 002	
Coûts de planification et de mise en place de projets	1 654 081	3 831 477	1 653 172	3 567 102	266 568	10 972 400	
Amortissement	-	-	-	1 246 117	-	1 246 117	
Gestion de projets - salaires, honoraires et bénéfices	232 481	1 076 552	740 518	1 505 528	526 056	4 081 135	
Moins gestion de projets - salaires, honoraires et avantages liés aux actifs en voie d'aménagement (Note 6)	-	-	(466 518)	(1 483 073)	(353 409)	(2 303 000)	
	13 364 362	4 908 029	1 927 172	4 872 167	481 924	25 553 654	
<i>Frais généraux :</i>							
Salaires, honoraires et avantages	276 233	1 279 156	879 881	1 788 864	625 058	4 849 193	
Frais généraux et administratifs	133 884	619 979	426 459	867 023	302 952	2 350 297	
Communications, commercialisation et relations gouvernementales	37 639	174 295	119 891	243 747	85 169	660 741	
Technologies de l'information	18 677	86 487	59 491	120 950	42 262	327 867	
Amortissement	12 112	56 088	38 580	78 437	27 407	212 624	
	478 545	2 216 005	1 524 303	3 099 021	1 082 848	8 400 722	
Moins frais généraux et de soutien liés aux actifs en voie d'aménagement (Note 6)	-	-	(219 447)	(2 944 330)	(701 008)	(3 864 785)	
	13 842 907	7 124 034	3 232 028	5 026 858	863 764	30 089 591	

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires aux états financiers

31 mars 2017

15. Engagements

Les engagements de la Société en vertu de contrats de location jusqu'au 31 mars 2023 s'élèvent à 2 517 043 \$.

16. Informations à fournir sur les risques

(i) Risque de crédit :

Le risque de crédit est lié à l'encaisse, aux placements à court terme, à l'encaisse et aux placements affectés détenus après de banques et à l'exposition au risque de crédit des gouvernements et des autres débiteurs, notamment les comptes débiteurs. L'exposition maximale au risque de crédit est égale à la valeur comptable (nette des provisions) des actifs financiers. Le risque de crédit de contrepartie est géré dans le but de prévenir les pertes sur des actifs financiers. La Société évalue la solvabilité de ses partenaires de financement et de ses débiteurs en tenant compte de leur situation financière, de leurs antécédents et d'autres facteurs.

(ii) Risque de liquidité :

Le risque de liquidité est le risque par lequel la Société ne puisse pas respecter ses obligations financières. La Société gère son risque de liquidité dans le but de s'assurer qu'elle aura toujours des liquidités suffisantes pour respecter ses engagements au moment où ils sont dus, et ce, sans avoir à subir des pertes inacceptables ou entacher sa réputation. La Société gère son risque de liquidité en exerçant un suivi constant de ses créiteurs et autres éléments de passif, en mettant l'accent sur le recouvrement auprès des débiteurs et en obtenant à l'avance du financement auprès des gouvernements.

(iii) Risque de marché :

Le risque de marché est le risque que des variations des prix du marché, par exemple les taux d'intérêt, influent sur la juste valeur des actifs et passifs comptabilisés ou des flux de trésorerie futurs liés aux activités de la Société. La Société est exposée aux variations des taux d'intérêt, qui pourraient avoir une incidence sur ses revenus d'intérêts sur des placements à court terme. Au 31 mars 2017, si les taux d'intérêt en vigueur avaient augmenté ou diminué de 1 %, mais que toutes les autres variables étaient demeurées constantes, l'excédent des produits sur les charges aurait augmenté ou diminué respectivement de 84 098 \$ (2016 - 173 891 \$).

17. Autres produits de fonctionnement nets

	31 mars 2017	31 mars 2016
	\$	\$
Revenus de location, de stationnement et autres	4 450 962	4 571 985
Moins : Frais de fonctionnement	(3 125 628)	(3 713 790)
	1 325 334	858 195
Intérêts	506 835	452 311
Autres produits	316 766	-
Autres produits de fonctionnement nets	2 148 935	1 310 505

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires aux états financiers

31 mars 2017

18. Gain net sur disposition de terrain et stationnement

Le gain sur disposition est lié à la vente du stationnement situé au 51 Dockside Drive et du terrain dans East Bayfront.

	31 mars 2017	31 mars 2016
	\$	\$
Vente de stationnement :		
Produit de la vente	11 687 382	-
Moins : Valeur nette comptable	(15 679 992)	-
Moins : Coûts associés à la vente	(381 047)	-
Perte sur vente de stationnement	(4 373 657)	-
Vente du terrain dans East Bayfront	7 700 000	-
Gain net sur disposition de terrain et stationnement	3 326 343	-

19. Fiducie sous administration

En février 2016, la Société est devenue administrateur du fonds Project Under Gardiner (The Bentway). En vertu d'un protocole d'entente daté du 22 décembre 2015, le coût total prévu du Project Under Gardiner est de 25 000 000 \$ dont une tranche de 23 500 000 \$ sera versée à la Société aux fins de réalisation du projet. Au 31 mars 2017, la Société avait reçu 20 500 000 \$.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2017, le total des coûts de la Société liés à la gestion du Project Under Gardiner s'élevait à 398 382 \$ pour les charges directes de paie. De ce montant, 180 000 \$ a été imputé au fonds (se reporter aux frais de gestion de projets, ci-dessous) et le solde restant, soit 218 382 \$, était composé d'apports en nature.

La fiducie a droit à tout intérêt gagné sur le solde des fonds. Un sommaire de la situation financière de la fiducie au 31 mars 2017 est présenté ci-dessous.

Situation financière au 31 mars 2017

	31 mars 2017	31 mars 2016
	\$	\$
Encaisse et débiteurs	17 405 555	2 961 429
Actifs en voie d'aménagement	3 371 952	619 596
Total de l'actif	20 777 507	3 581 025
Créditeurs et frais courus	(250 816)	(578 752)
Actif net	20 526 691	3 002 273

Charges au 31 mars 2017

	31 mars 2017	17 février au 31 mars 2016
	\$	\$
Coûts directs des projets		
Planification et mise en place	2 452 678	524 661
Consultation publique et marketing	119 678	49 934
Frais de gestion des projets	180 000	45 000
Total des charges	2 752 356	619 596
Charges cumulées (depuis la création de la fiducie)	3 371 952	619 596

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires aux états financiers

31 mars 2017

20. Passif éventuel

- a) En vertu des conditions des accords relatifs aux apports, la Société mettra à couvert la responsabilité de la Ville, de la Province de l'Ontario et du gouvernement du Canada, de même que de leurs dirigeants, employés et mandataires, à l'égard des réclamations, pertes, dommages, coûts, frais, actions et autres procédures liées à une blessure, à un décès, ou à des dommages matériels, à une violation de droits ou à tout autre type de préjudice découlant de tout acte négligent ou délibéré ou de toute omission ou retard de la Société, de ses administrateurs, dirigeants, employés, entrepreneurs, mandataires ou sous-traitants dans le cadre de la réalisation d'un projet ou en raison d'un projet, sauf si la blessure, la perte ou le dommage a été provoqué par la Ville, la Province de l'Ontario et/ou le gouvernement du Canada ou leurs dirigeants, employés ou mandataires respectifs.

La Société exige que tous les bénéficiaires admissibles mettent à couvert la Société selon les mêmes principes que ceux décrits ci-dessus.

La Société exige que la plupart des sous-traitants mettent à couvert le gouvernement et la Société, de même que leurs dirigeants, employés et mandataires respectifs à l'égard des réclamations, obligations et demandes relatives à des blessures (y compris des décès), à la perte ou la destruction de biens matériels, et à la violation de droits, le tout découlant directement :

- (i) du non-respect de toute condition du contrat par un tiers ou par l'un de ses dirigeants, employés ou mandataires; ou
 - (ii) de toute omission ou de tout acte négligent ou délibéré de la part d'un sous-traitant ou de l'un de ses dirigeants, employés ou mandataires relativement au projet applicable.
- b) En vertu de l'accord de livraison avec chaque bénéficiaire admissible, respectivement, la Société met à couvert le bénéficiaire admissible et ses dirigeants, employés et mandataires à l'égard de toute réclamation relative à une perte découlant directement :
- (i) du non-respect, par la Société, de l'accord de livraison ou des documents ou attestations fournis en vertu de cet accord; ou
 - (ii) de toute omission ou de tout acte négligent ou délibéré de la part de la Société, de ses dirigeants, administrateurs, employés ou mandataires relativement au projet.

La direction tente de limiter l'exposition de la Société au titre de ces indemnisations par la souscription d'assurance des administrateurs et des dirigeants, la répartition du risque aux bénéficiaires admissibles et aux sous-traitants (décrits ci-dessus), l'application des politiques et procédures de la Société et des bénéficiaires admissibles, et la surveillance accrue, s'il y a lieu.

- c) La Société a conclu plusieurs accords d'aménagement avec de tiers constructeurs relativement aux terrains situés dans les quartiers West Don Lands et East Bayfront. En vertu de ces accords, la Société a fourni aux constructeurs certaines déclarations en matière d'avancement, qui sont fondées sur des obligations particulières de la Société en matière d'aménagement. Ces déclarations se rapportent principalement aux retards. Le passif éventuel maximal futur lié à ces déclarations s'élève à 7,5 millions de dollars au titre d'un accord d'aménagement avec un constructeur. Même si les montants au titre des autres accords d'aménagement ne peuvent être déterminés, ils sont limités aux charges engagées et aux débours engagés dans le cadre de l'aménagement. Aucun montant pour ces déclarations n'a été inscrit dans les états financiers. La direction tente de limiter l'exposition potentielle de la Société au titre de ces garanties en adoptant de saines pratiques d'établissement des échéances, des coûts et de champ d'application.
- d) La Société a conclu un accord d'accès municipal avec la ville de Toronto relativement à l'entretien continu et à l'élimination potentielle de conduites d'énergie urbaines dans le quartier West Don Lands. La direction estime le passif potentiel maximal à 1 600 000 \$. À l'heure actuelle, ces coûts ne sont pas provisionnés.

21. Chiffres comparatifs

Certains chiffres comparatifs ont été reclassés afin de les rendre conformes à la méthode de présentation de l'exercice courant.