
États financiers de la

**Société de revitalisation du
secteur riverain de Toronto
(exerçant ses activités sous le nom
de Waterfront Toronto)**

31 mars 2008

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

31 mars 2008

Table des matières

Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers	1
Rapport des vérificateurs	2
Bilan	3
État des activités financières et de l'actif net	4
État des flux de trésorerie	5
Notes complémentaires	6-19



Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers

Le 2 mai 2008

L'intégrité et l'objectivité des états financiers ci-joints de la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto (la « Société ») incombent à la direction. Ces états financiers ont été préparés conformément aux lois et aux principes comptables généralement reconnus du Canada applicables aux organismes sans but lucratif publiés par l'Institut Canadien des Comptables Agréés. Les principales conventions comptables de la Société sont décrites à la note 3 des états financiers.

La direction est également responsable de maintenir un système de contrôle interne conçu en vue de fournir l'assurance raisonnable que les actifs sont protégés, que les opérations sont dûment autorisées et enregistrées et qu'elle dispose d'information financière fiable en temps opportun pour la préparation des états financiers. Ces systèmes sont surveillés et évalués par la direction, le comité de vérification et les vérificateurs internes de la Société.

La direction rencontre les vérificateurs externes, le comité de vérification et le conseil d'administration afin de passer en revue les états financiers et de débattre des questions importantes concernant la présentation d'information financière et le contrôle interne avant d'approuver les états financiers.

Les états financiers ont été vérifiés par Deloitte & Touche s.r.l., des vérificateurs externes indépendants nommés à cet effet par le conseil d'administration. Le rapport des vérificateurs ci-joint établit leurs responsabilités, l'étendue de leur vérification et leur opinion sur les états financiers de la Société.

A stylized handwritten signature in black ink.

Président et chef de la direction

A handwritten signature in black ink that reads "Robert Siddall".

Chef des services financiers

Deloitte & Touche s.r.l.
5140 Yonge Street
Suite 1700
Toronto (Ontario) M2N 6L7
Canada

Tél. : 416-601-6150
Télec. : 416-601-6151
www.deloitte.ca

Rapport des vérificateurs

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

Nous avons vérifié le bilan de la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto au 31 mars 2008 et les états des activités financières et de l'actif net et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

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

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

Deloitte & Touche, s.r.l.

Comptables agréés
Experts-comptables autorisés
Le 2 mai 2008

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Bilan

Au 31 mars 2008

	2008	2007
	\$	\$
Actif		
À court terme		
Trésorerie	47 893 430	36 952 253
Apports à recevoir - province d'Ontario	-	419 989
TPS à recevoir	1 910 192	2 328 495
Charges payées d'avance et dépôts (note 15)	1 132 709	131 860
Intérêts courus et autres débiteurs	165 544	111 945
	51 101 875	39 944 542
Immobilisations (note 4)	40 155 868	27 071 288
Autres actifs (note 5)	192 509	108 202
	91 450 252	67 124 032
Passif et actif net		
À court terme		
Créditeurs et charges à payer (note 6)	17 893 200	12 754 132
Apports et subventions reportés (note 8)	33 168 475	26 641 866
Tranche à court terme des autres passifs (note 7)	22 179	104 361
	51 083 854	39 500 359
Passif au titre des prestations constituées (note 14)	78 768	72 686
Autres passifs (note 7)	1 538 133	-
	52 700 755	39 573 045
Actif net	38 749 497	27 550 987
	91 450 252	67 124 032

Engagements (note 15)

Approuvé au nom du conseil



Administrateur



Administrateur

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Etat des activités financières et de l'actif net

Exercice terminé le 31 mars 2008

	2008	2007
	\$	\$
Produits		
Apports gouvernementaux		
Gouvernement du Canada	39 359 368	27 648 747
Province d'Ontario	3 096 932	23 381 112
Cité de Toronto (note 10)	48 569 714	17 398 559
	91 026 014	68 428 418
Moins les apports pour acquisition de terrains	(11 198 510)	(15 000 000)
Moins l'augmentation des apports et subventions reportés affectés à des charges d'exercices futurs	(6 526 609)	(7 829 598)
Apports gouvernementaux nets (note 9)	73 300 895	45 598 820
Loyers (note 7)	1 015 534	-
Intérêts et autres	1 260 330	1 540 034
	75 576 759	47 138 854
Charges		
Frais de construction/de mise en œuvre	31 890 188	25 304 592
Frais de conception et de gestion de contrats	11 547 189	3 180 959
Frais de délocalisation des activités (note 12)	10 256 007	-
Frais liés à la planification et aux approbations	6 098 864	4 412 029
Frais de gestion de projets	4 562 237	4 993 329
Salaires, honoraires et avantages sociaux	3 987 374	4 246 283
Frais juridiques	3 178 612	2 102 928
Frais d'occupation, de technologies de l'information et de bureau	2 244 961	1 742 896
Frais financiers et de vérification et autres	1 516 900	1 480 124
Amortissement	294 427	267 640
TPS non recouvrable	-	(591 926)
	75 576 759	47 138 854
Excédent des produits sur les charges	-	-
Actif net au début	27 550 987	12 550 987
Plus : apports gouvernementaux pour acquisition de terrains	11 198 510	15 000 000
Actif net à la fin	38 749 497	27 550 987

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

État des flux de trésorerie

Exercice terminé le 31 mars 2008

	2008	2007
	\$	\$
Activités d'exploitation		
Excédent des produits sur les charges	-	-
Amortissement des éléments sans effet sur la trésorerie		
Immobilisations	294 427	267 640
Produits locatifs cédés	-	414 567
	294 427	682 207
Variation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement		
Diminution (augmentation) de la TPS à recevoir	418 303	(2 096 451)
Augmentation des charges payées d'avance et des dépôts, des intérêts courus et des débiteurs et des autres actifs	(1 138 755)	(88 478)
Diminution des apports à recevoir	419 989	3 381 438
Augmentation (diminution) des créditeurs et charges à payer	5 139 068	(2 497 154)
Augmentation (diminution) des autres passifs	1 455 951	(335 074)
Augmentation du passif au titre des prestations constituées	6 082	61 422
Augmentation des apports et subventions reportés	6 526 609	7 829 598
	13 121 674	6 937 508
Activités d'investissement et de financement		
Apports gouvernementaux pour immobilisations non amorties	11 198 510	15 000 000
Acquisition d'immobilisations	(13 379 007)	(14 473 500)
	(2 180 497)	526 500
Rentrées nettes de trésorerie	10 941 177	7 464 008
Trésorerie au début	36 952 253	29 488 245
Trésorerie à la fin	47 893 430	36 952 253

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2008

1. Description de la Société

La Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto (la « Société ») a d'abord été constituée le 1^{er} novembre 2001 en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* de l'Ontario, la province d'Ontario étant alors son unique actionnaire. Le mandat de la Société est d'élaborer et de mettre en œuvre un programme à long terme visant à améliorer l'aspect environnemental et à revitaliser l'économie du secteur riverain de Toronto.

En vertu de la *Loi de 2002 sur la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto* (la « Loi »), la Société a été prorogée à titre de personne morale sans capital-actions le 15 mai 2003. La Société ne peut agir à titre de mandataire de Sa Majesté la Reine du chef du Canada (le « gouvernement du Canada »), de Sa Majesté la Reine du chef de la province d'Ontario (la « province d'Ontario ») ni de la Cité de Toronto (collectivement, les « gouvernements »). Si la Société reçoit une autorisation écrite expresse du gouvernement provincial ou du conseil municipal au pouvoir, elle pourra alors, en vertu des dispositions législatives, agir à titre de mandataire de ce gouvernement. 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. Modification de conventions comptables – adoption de nouvelles normes comptables

En 2006, l'Institut Canadien des Comptables Agréés (l'« ICCA ») a publié de nouvelles normes comptables à l'égard des instruments financiers : Instruments financiers – comptabilisation et évaluation (le « chapitre 3855 ») et Instruments financiers – information à fournir et présentation (le « chapitre 3861 »). Les normes doivent être appliquées prospectivement et la Société doit appliquer les nouvelles normes comptables au début de l'exercice considéré.

Actifs et passifs financiers

Le chapitre 3855 établit des normes en matière de comptabilisation et d'évaluation des instruments financiers. En vertu des nouvelles normes, tous les actifs financiers sont classés dans l'une des quatre catégories suivantes : actifs financiers détenus à des fins de transaction, actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance, prêts et créances et actifs financiers disponibles à la vente. Tous les passifs financiers sont classés dans l'une des deux catégories suivantes : passifs financiers détenus à des fins de transaction ou autres passifs financiers.

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2008

2. Modification de conventions comptables – adoption de nouvelles normes comptables (suite)

Les actifs et passifs financiers de la Société sont classés et évalués comme suit :

<u>Actif/Passif</u>	<u>Catégorie</u>	<u>Évaluation</u>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Détenus à des fins de transaction	Juste valeur
Apports à recevoir	Prêts et créances	Coût après amortissement
TPS à recevoir	Prêts et créances	Coût après amortissement
Intérêts courus	Détenus à des fins de transaction	Juste valeur
Créditeurs et charges à payer	Autres passifs financiers	Coût après amortissement
Autres passifs	Autres passifs financiers	Coût après amortissement

Les autres postes présentés dans le bilan, comme les charges payées d'avance et les dépôts, les immobilisations, les autres actifs, les apports reportés et le passif au titre des prestations constituées, ne sont pas visés par le champ d'application des nouvelles normes comptables, car ils ne constituent pas des instruments financiers.

L'application de ces nouvelles conventions comptables n'a eu aucune incidence sur le bilan d'ouverture de l'exercice 2007-2008, car il n'y a eu aucune modification de l'évaluation des actifs et passifs financiers de la Société.

La Société n'a pas conclu d'opération sur dérivés. De plus, les arrangements contractuels de la Société ne comportent aucun élément intégré important nécessitant une présentation distincte des contrats hôtes.

La Société n'est pas assujettie aux risques de taux d'intérêt, de flux de trésorerie, de marché, d'illiquidité, de crédit ou de change.

3. Principales conventions comptables

a) Mode de présentation

Ces états financiers ont été dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada pour les organismes sans but lucratif.

b) Constatation des produits

La Société utilise la méthode du report pour comptabiliser les apports gouvernementaux. En vertu de cette méthode, les apports affectés sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées.

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2008

3. Principales conventions comptables (suite)

c) *Apports à recevoir et apports reportés*

Les engagements gouvernementaux relatifs aux apports annuels en vertu des conventions d'apport signées que la Société n'a pas encore reçus sont comptabilisés à titre d'apports à recevoir lorsque le montant peut être déterminé et que la réception finale est probable.

En vertu de la convention d'apport, les apports gouvernementaux peuvent être affectés uniquement au remboursement des frais admissibles relativement aux activités de projets, conformément aux définitions énoncées dans les conventions. Par conséquent, tous les fonds non dépensés sont comptabilisés à titre d'apports reportés.

Les apports gouvernementaux affectés à l'achat d'immobilisations amorties sont reportés et amortis dans les produits à un taux correspondant au taux d'amortissement des immobilisations connexes. Les apports affectés à l'achat d'immobilisations non amorties sont constatés à titre d'apport direct dans l'actif net.

d) *Constataion des dépenses engagées par les bénéficiaires admissibles*

La Société a signé des ententes avec les bénéficiaires admissibles chargés de la gestion des divers projets du secteur riverain de Toronto. Les dépenses relatives à ces projets sont comptabilisées dans les états financiers de la Société selon la méthode de la comptabilité d'exercice en fonction des demandes de financement réelles et estimatives présentées par les bénéficiaires admissibles, conformément aux plans de travaux approuvés.

e) *Immobilisations*

Les immobilisations sont comptabilisées au coût moins l'amortissement cumulé. À l'exception des terrains qui ne sont pas amortis, les immobilisations sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire sur leur durée de vie utile estimative, comme suit :

Améliorations locatives	5 ans
Mobilier et agencements	5 ans
Matériel informatique et logiciels	3 ans
Matériel	5 ans

Les travaux de construction en cours comprennent les immobilisations en cours de construction, les actifs qui n'ont pas encore été mis en service et les activités précédant la construction liées à des projets précis devant être construits. Les améliorations qui permettent de prolonger la durée de vie estimative d'un actif sont capitalisées. Les frais de réparation et d'entretien sont passés en charges.

Les coûts en capital que la Société a engagés sur des actifs à l'égard desquels elle ne possède pas de titre de propriété sont passés en charges.

f) *Impôts*

La Société bénéficie d'une exonération d'impôt conformément à l'alinéa 149(1)(d.3) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2008

3. Principales conventions comptables (suite)

f) *Impôts (suite)*

Le 28 mars 2007, la Société a reçu un jugement de la part de l'Agence du revenu du Canada, laquelle a établi que la Société constituait une municipalité en vertu de l'article 123(1)(b) de la *Loi sur la taxe d'accise*. Ce jugement s'applique à compter du 1^{er} février 2004 et confirme l'admissibilité de la Société à un rabais de 100 % de la TPS sur l'ensemble des propriétés et des services acquis par la Société à compter du 1^{er} février 2004. Avant ce jugement, la Société était admissible à un rabais de 50 % de la TPS.

g) *Régime de retraite du président*

La Société comptabilise ses obligations en vertu du régime de retraite du président et les coûts connexes, déduction faite des actifs du régime. La Société a adopté les conventions suivantes :

- Le coût des prestations de retraite gagnées est établi par calculs actuariels selon la méthode de répartition des prestations projetées au prorata des services et selon les hypothèses les plus probables de la direction concernant le rendement prévu des placements du régime, la progression des salaires et l'âge de départ à la retraite du président.
- Pour les besoins du calcul du taux de rendement prévu des actifs du régime, ces actifs sont évalués à la juste valeur.
- Des gains ou des pertes actuariels découlent de l'écart entre le taux de rendement réel à long terme des actifs du régime sur l'exercice ou résultent des modifications apportées aux hypothèses actuarielles qui servent à calculer l'obligation au titre des prestations constituées. L'excédent du gain actuariel net (de la perte actuarielle nette) sur 10 % du montant le plus élevé entre l'obligation au titre des prestations constituées et la juste valeur des actifs du régime est amorti sur six ans.

h) *Utilisation d'estimations*

La préparation des états financiers selon les principes comptables généralement reconnus exige que la direction procède à des estimations et formule des hypothèses qui ont des répercussions sur les montants des actifs et des passifs présentés et sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers ainsi que sur les produits et les charges présentés au cours de l'exercice. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Les éléments faisant l'objet des plus importantes estimations sont l'amortissement des immobilisations, les charges à payer, les produits reportés et le passif au titre des prestations constituées.

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2008

4. Immobilisations

			2008	2007
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
	\$	\$	\$	\$
Terrain	38 749 497	-	38 749 497	26 310 536
Améliorations locatives	553 407	236 651	316 756	220 016
Mobilier et agencements	580 758	325 700	255 058	238 902
Matériel informatique et logiciels	719 542	434 880	284 662	217 779
Matériel de bureau	121 352	48 438	72 914	84 055
Construction en cours – secteur de l'énergie	476 981	-	476 981	-
	41 201 537	1 045 669	40 155 868	27 071 288

La Société détient des terrains contaminés. Comme elle n'a aucune obligation légale de restaurer les terrains, aucun passif au titre de la restauration environnementale n'a été constaté dans les présents états financiers. Les coûts liés à la restauration environnementale effectuée sur une base volontaire par la Société, laquelle repose sur l'utilisation qui sera faite des terrains, seront constatés dans la période au cours de laquelle ils seront engagés.

La Société détient deux propriétés comprenant des immeubles. Les deux immeubles ont été comptabilisés à une valeur comptable de néant. Au moment de l'acquisition, l'un des immeubles ne devait pas être utilisé et, par conséquent, le coût de démolition a été ajouté à la valeur comptable du terrain. L'autre immeuble est loué temporairement et sera démoli après l'échéance du bail. La valeur actualisée du bénéfice d'exploitation net et le coût de démolition du deuxième immeuble sont estimés à néant.

5. Autres actifs

Les autres actifs, qui totalisent 192 509 \$ (108 202 \$ en 2007), représentent la tranche de l'assurance responsabilité couvrant l'atteinte à l'environnement que la Société a payée d'avance. La protection de la Société vise deux propriétés dont la protection prend fin le 22 septembre 2015 et le 21 décembre 2012, respectivement. Le coût total est amorti selon la méthode de l'amortissement linéaire.

	2008	2007
	\$	\$
Total des autres actifs	235 635	122 672
Moins la tranche à court terme	43 126	14 470
Tranche à long terme	192 509	108 202

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2008

6. Crédoiteurs et charges à payer

	2008	2007
	\$	\$
Créditeurs :		
Bénéficiaires admissibles	2 011 106	1 280 099
Autres	3 956 662	2 618 321
Charges à payer :		
Bénéficiaires admissibles	6 931 878	7 468 880
Autres	4 748 763	1 222 053
Retenues de garantie à payer	244 791	164 779
	17 893 200	12 754 132

Les charges à payer à des bénéficiaires admissibles comprennent un montant de 4 137 333 \$ (4 408 914 \$ en 2007) pour la conclusion de l'acquisition d'une propriété liée au prolongement de la rue Front. Aux termes de la convention d'apport, la Société n'est pas autorisée à verser de paiement au bénéficiaire admissible, soit la Cité de Toronto, tant que le processus d'approbation de l'Agence canadienne d'évaluation environnementale ne sera pas terminé ou qu'une permission écrite n'aura été reçue de chaque ordre de gouvernement.

7. Autres passifs

Au 31 mars 2008, les autres passifs totalisaient 1 560 312 \$ (104 361 \$ au 31 mars 2007) et ils représentent les dépôts ou les loyers reçus à l'avance des locataires ou les obligations futures liées à la délocalisation des activités (note 12). Les autres passifs au 31 mars 2007 représentent le solde non amorti des produits locatifs nets cédés par la Société, ainsi que le solde du passif lié au contrat de location dans le cadre des activités de retrait.

	2008	2007
	\$	\$
Passif lié au contrat de location à la date de cessation d'utilisation	-	118 553
Paiements de location	-	(97 323)
Passif lié au contrat de location dans le cadre des activités de retrait, solde de clôture	-	21 230
Dépôts/loyers reçus à l'avance des locataires	22 179	-
Obligations futures liées à la délocalisation des activités (note 12)	1 538 133	-
Produits reportés	-	83 131
Total des autres passifs	1 560 312	104 361
Moins la tranche à court terme	22 179	104 361
	1 538 133	-

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2008

7. Autres passifs (suite)

Produits reportés

Pour la période allant du 22 février au 30 juin 2007, la Société a reçu un montant de 109 268 \$ en produits liés aux loyers (83 131 \$ au 31 mars 2007) qui a été comptabilisé à titre de produits reportés. En vertu de l'article 3(5) du projet de loi 151, la Société n'est pas autorisée à recevoir des produits sans le consentement du gouvernement du Canada, de la province d'Ontario ou de la Cité de Toronto, à moins d'y être autorisée en vertu d'un règlement. La Société a obtenu le consentement des trois ordres de gouvernement le 2 juillet 2007. Par conséquent, les produits liés aux loyers, qui étaient auparavant comptabilisés à titre de produits reportés, ont été constatés à titre de produits pour l'exercice terminé le 31 mars 2008.

Passif lié au contrat de location dans le cadre des activités de retrait

Le 26 juin 2006, la Société a déménagé ses bureaux et a cessé d'utiliser les locaux qu'elle louait au 207 Queens Quay West. La Société est demeurée responsable du contrat de location-exploitation lié à ces locaux jusqu'au 31 mai 2007. Un passif à la juste valeur a été comptabilisé à la date de cessation d'utilisation. Ce montant a été déterminé en fonction de la tranche résiduelle du loyer diminuée du montant qui pourrait raisonnablement être obtenu pour la sous-location de la propriété. Ce passif a été constaté au poste Autres passifs dans le bilan au 31 mars 2007 et a été amorti en diminution de la tranche résiduelle des paiements de location (incluse dans le poste Frais d'occupation, de technologies de l'information et de bureau dans l'état des activités financières et de l'actif net). Ce passif était amorti complètement au 31 mai 2007. En outre, la Société a entièrement amorti les améliorations locatives liées aux anciens bureaux (incluses dans le poste Immobilisations).

8. Apports et subventions reportés

Les apports et subventions reportés représentent les apports des gouvernements qui n'ont pas été affectés aux coûts admissibles au 31 mars 2008, ainsi que les apports reçus pour l'acquisition d'immobilisations.

	2008	2007
	\$	\$
Charges d'exercices futurs		
Solde au début	27 146 433	18 083 260
Apports additionnels reçus	77 641 998	54 394 353
Moins les montants constatés à titre de produits	(73 006 468)	(45 331 180)
Solde à la fin	31 781 963	27 146 433
Apports en capital		
Solde au début	(504 567)	729 008
Acquisition d'immobilisations	13 384 016	14 473 500
Moins les apports directs à l'actif net	(11 198 510)	(15 000 000)
Produits nets remboursés au locataire	-	(24 868)
Moins l'amortissement du coût du terrain	-	(414 567)
Moins le montant amorti dans les produits	(294 427)	(267 640)
Solde à la fin	1 386 512	(504 567)
	33 168 475	26 641 866

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2008

9. Apports gouvernementaux

Le gouvernement du Canada, la province d'Ontario et la Cité de Toronto ont convenu d'accorder à la Société les fonds nécessaires au paiement des coûts admissibles dans le cadre des activités de projets. Le tableau qui suit décrit les conventions d'apport et les subventions existantes depuis la constitution de la Société :

Convention d'apport	Cité de Toronto	Province d'Ontario	Gouvernement du Canada	Total	Date d'échéance
	\$	\$	\$	\$	
1. Projets prioritaires					
Plan d'aménagement et stratégie d'affaires	1 000 000	1 000 000	1 000 000	3 000 000	31 mars 2008
Prolongement de la rue Front	56 666 666	56 666 667	56 666 667	170 000 000	31 mars 2008
Évaluations environnementales de la rivière Lower Don	1 000 000	1 000 000	1 000 000	3 000 000	31 mars 2008
Préparation des Port Lands	20 233 334	20 233 333	20 233 333	60 700 000	31 mars 2008
Total des projets prioritaires	78 900 000	78 900 000	78 900 000	236 700 000	
2. Projets principaux – aménagement des environs	2 352 333	2 352 333	2 352 333	7 057 000	31 mars 2008
3. Terrains du parc Commissioners	3 333 333	3 333 333	3 333 334	10 000 000	31 mars 2008
4. Installations du cours d'eau Western Beaches	-	-	200 000	200 000	30 sept. 2004
5. Installations du cours d'eau Western Beaches	4 000 000	4 000 000	19 000 000	27 000 000	30 nov. 2006
6. Shakespeare Works	-	-	1 475 576	1 475 576	31 mars 2008
7. Parc Tommy Thompson	-	-	8 000 000	8 000 000	31 mars 2008
8. Plan du parc du lac Ontario	-	-	1 000 000	1 000 000	31 mars 2008
9. Embellissement permanent des Port Lands	2 580 000	2 580 000	10 000 000	15 160 000	31 mars 2008
10. West Don Lands – Phase 1	54 410 000	24 290 000	-	78 700 000	31 mars 2010
11. University of Peace	-	-	2 938 267	2 938 267	1 ^{er} déc. 2006
12. Acquisition de terrains stratégiques	-	-	13 237 906	13 237 906	31 mars 2008
13. Terrains sportifs provisoires des Port Lands	-	-	5 000 000	5 000 000	31 mars 2008
14. Parc Don River – Phase 1 (conception)	-	-	2 204 809	2 204 809	31 mars 2008
15. Complexe sportif régional des Port Lands – Phase 1	-	-	200 000	200 000	30 juin 2006
16. Deuxième plateforme de la Station Union	40 000 000	30 000 000	19 334 000	89 334 000	31 mars 2012
17. Étude de faisabilité du Square Canada	-	-	375 000	375 000	31 mars 2008
18. Restauration du Pier 4 – 1,5 M\$ (substitués)	-	-	-	-	
19. Conception de la partie publique du secteur riverain central	-	-	5 725 025	5 725 025	31 mars 2008
20. Charges du siège social	2 707 000	-	8 938 000	11 645 000	31 mars 2007
21. Conception des Parcs EBF et de la promenade de la rive	-	-	8 678 000	8 678 000	31 mars 2008
22. Projet E	-	15 000 000	-	15 000 000	31 mars 2008
23. Mise en œuvre initiale d'EBF	18 577 750	6 601 000	-	25 178 750	31 mars 2012
24. Secteur de l'énergie – Convention de la Cité	1 445 000	-	-	1 445 000	31 mars 2009
25. Parc de l'Irlande	-	-	500 000	500 000	30 sept. 2007
26. Parc Mimico – province et cité	6 266 000	2 167 000	2 167 000	10 600 000	31 mars 2009
27. Port Union – province et cité	18 334 000	5 333 000	5 333 000	29 000 000	31 mars 2010
28. Rive du Harbourfront Centre	6 200 000	6 200 000	6 200 000	18 600 000	30 sept. 2006
29. CWPR – Bout du quai Spadina	-	-	4 100 000	4 100 000	31 mars 2011
30. Restauration du Pier 4 (2007)	1 500 000	-	-	1 500 000	31 mars 2008
31. Acquisition de terrains stratégiques	-	-	9 500 000	9 500 000	31 mars 2008
32. Évaluations environnementales de la rivière Lower Don – phase 2	-	-	1 300 000	1 300 000	31 mars 2011
33. Charges du siège social	-	-	7 519 000	7 519 000	31 mars 2008
34. Complexe sportif régional	-	-	3 510 996	3 510 996	31 mars 2011
Attributions					
1. First Waterfront Place	12 500 000	-	-	12 500 000	S./O.
Total	253 105 416	180 756 666	231 022 246	664 884 329	

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2008

9. Apports gouvernementaux (suite)

Les apports gouvernementaux sont fondés sur chaque ordre de gouvernement qui partage une partie des coûts admissibles, déduction faite des autres sources de revenu, conformément aux conventions d'apport.

	2008	2007
	\$	\$
Apports gouvernementaux		
Gouvernement du Canada	39 359 368	27 648 747
Province d'Ontario	3 096 932	23 381 112
Cité de Toronto	48 569 714	17 398 559
	91 026 014	68 428 418
Ajouter les apports reportés d'ouverture		
Gouvernement du Canada	11 613 854	4 709 800
Province d'Ontario	5 622 836	5 546 784
Cité de Toronto	9 405 176	8 555 684
	26 641 866	18 812 268
Moins les apports pour l'acquisition de terrains		
Gouvernement du Canada	(9 797 848)	-
Province d'Ontario	87 641	(15 000 000)
Cité de Toronto	(1 488 303)	-
	(11 198 510)	(15 000 000)
Moins les apports reportés de clôture		
Gouvernement du Canada	(9 915 875)	(11 613 854)
Province d'Ontario	(5 594 887)	(5 622 836)
Cité de Toronto	(17 657 713)	(9 405 176)
	(33 168 475)	(26 641 866)
Apports gouvernementaux constatés à titre de produits		
Gouvernement du Canada	31 259 499	20 744 693
Province d'Ontario	3 212 522	8 305 060
Cité de Toronto	38 828 874	16 549 067
	73 300 895	45 598 820

10. Subvention gouvernementale

Les apports de la Cité de Toronto pour l'exercice comprennent une subvention de 12,5 M\$ à titre d'apport à l'égard de la construction de First Waterfront Place, dans le secteur d'East Bayfront. First Waterfront Place est aménagée par la Toronto Economic Development Corporation (la « TEDCO »). Les modalités de la subvention prévoyaient que la Société verse immédiatement 3,5 M\$ à la TEDCO pour l'obtention de la certification Or de la norme LEED, le solde étant versé si la TEDCO respecte les normes d'excellence en matière de conception en participant au processus d'examen de la conception de Waterfront Toronto et suit les recommandations de son comité d'examen de la conception. Pour l'exercice terminé le 31 mars 2008, la Société a constaté un total de 6,5 M\$ versé à la TEDCO à titre de produits liés à la subvention et de frais de construction/de mise en œuvre dans l'état des activités financières. La tranche restante de 6 M\$ a été comptabilisée dans les apports et subventions reportés dans le bilan, car la conception de l'immeuble n'avait pas encore été approuvée par le conseil d'administration de la Société ou le comité d'examen de la conception au 31 mars 2008.

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2008

11. Charges salariales

Les frais de gestion de projets comprennent les charges salariales visant les employés dont les activités sont directement attribuées à des projets précis. Les charges salariales visant tous les autres employés sont présentées au poste Salaires, honoraires et avantages sociaux dans l'état des activités financières et de l'actif net. Le total des charges salariales pour l'exercice terminé le 31 mars 2008 se répartit comme suit :

	2008	2007
	\$	\$
Charges salariales		
Incluses dans les frais de gestion de projets	2 822 183	729 171
Salaires, honoraires et avantages sociaux	3 987 374	4 248 181
Total des charges salariales	6 809 557	4 977 352

12. Frais de délocalisation des activités

Au cours de l'exercice, la Société a conclu une entente contractuelle avec la TEDCO visant à soutenir la délocalisation de l'un des locataires de la TEDCO de son emplacement actuel, dans le port de Toronto, à un nouvel endroit plus approprié selon les plans à long terme de revitalisation du secteur riverain de Toronto.

En acceptant de déménager dans un nouvel emplacement et sous réserve du respect de certaines formalités avant le début du nouveau bail, le locataire a renoncé à son droit légal de renouveler ses baux actuels tous les 21 ans et a accepté de quitter la propriété actuelle vers le 31 août 2011, selon ce qui est prévu. Un montant de 8 268 000 \$ payé par la Société est détenu en fiducie par les avocats du locataire jusqu'à ce que les conditions aient été respectées et que la propriété actuelle ait été libérée. Ce montant sera remboursé à la Société si les conditions ne sont pas respectées. Les baux existants ont été modifiés valablement afin d'arriver à échéance trois mois après le début du nouveau bail.

Comme le locataire a signé le nouveau bail alors qu'il n'avait pas encore quitté l'emplacement actuel, la direction est d'avis que la nature de l'opération consiste à interrompre ou à réduire la durée des baux existants. La direction est d'avis que la renonciation réelle à la propriété est hautement probable, car les dispositions des nouvelles ententes impliquent que le locataire n'est pas tenu de démanteler les structures existantes. Par conséquent, la direction considère comme une formalité la condition de libération des lieux et a ainsi comptabilisé le total des obligations de la Société, qui s'établit à 10 176 500 \$ pour l'exercice, à titre de frais de délocalisation des activités. De ce montant, une tranche de 1 538 100 \$ a été comptabilisée dans les autres passifs et devrait être payée en août 2011, lorsque la délocalisation aura lieu.

13. Frais des bénéficiaires admissibles

La Société a signé des ententes avec les bénéficiaires admissibles qui sont responsables de la gestion des divers projets du secteur riverain de Toronto. Aux termes de ces ententes, la Société ne peut devenir propriétaire du projet ni assurer la continuité de la responsabilité opérationnelle après son achèvement.

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2008

13. Frais des bénéficiaires admissibles (suite)

Au cours de l'exercice, la Société a versé ou a comptabilisé les coûts admissibles conformément aux ententes avec les bénéficiaires admissibles, comme suit. Ces coûts (recouvrements), exception faite des frais de la Société pour ces projets, se présentent comme suit :

	2008	2007
	\$	\$
Cité de Toronto		
Prolongement de la rue Front	(271 581)	-
Toronto Transit Commission		
Deuxième plateforme de la station Union	4 133 600	1 988 081
Évaluation environnementale	705 028	363 859
Office de la protection de la nature de Toronto et de la région		
Évaluation environnementale de la rivière Lower Don	819 023	606 423
Parc Mimico	1 778 997	1 388 259
Parc de la rive de Port Union	3 015 776	3 190 076
Installations du cours d'eau Western Beaches	199 497	2 356 728
Parc Tommy Thompson	895 496	410 407
Partie publique du secteur riverain central	33 285	-
Promenade de la rive d'East Bayfront	23 804	-
Élargissement du pont de West Don Lands	5 539 664	9 688 231
Toronto Economic Development Corporation		
Embellissement permanent des Port Lands	922 141	1 520 047
Terrains du parc Commissioners	2 278 752	-
Plan d'évaluation/de gestion des risques d'East Bayfront	792 382	-
Préparation du chantier d'East Bayfront	290 150	-
Conception de l'infrastructure et études connexes d'East Bayfront	26 211	-
Harbourfront Corporation		
Rive du Harbourfront Centre	-	2 586 368
Restauration du quai 4	1 258 376	-
Ireland Park Foundation		
Secteur riverain central – Parc de l'Irlande	500 000	-
Shakespeare Works	1 889	(13 741)
University of Peace	-	1 181 432
	22 942 490	25 266 170

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2008

14. Régime de retraite des dirigeants

La Société offre un régime de retraite agréé connu sous l'appellation « The Pension Plan for Presidents of TWRC » (régime de retraite à l'intention des présidents de la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto) (le « régime »). Le régime est un régime de retraite à prestations déterminées qui a été transféré de l'ancien employeur du président à la Société, conformément au contrat de travail du président. Le régime a été enregistré au nom de la Société le 21 avril 2003, sans actif ni passif jusqu'au 1^{er} janvier 2005, date à laquelle l'ancien employeur du président a effectué un transfert à la Société. Le régime offre des prestations de retraite en fonction des années de service et du salaire moyen en fin de carrière.

La Société évalue ses obligations au titre des prestations constituées et la juste valeur des actifs du régime pour les besoins de la comptabilité au 31 mars de chaque exercice. La mise à jour actuarielle la plus récente a été effectuée en date du 31 mars 2008. La dernière évaluation effectuée aux fins de la capitalisation a été effectuée en date du 21 avril 2006.

Le rapprochement de la situation de capitalisation du régime et du montant comptabilisé dans les états financiers se présente comme suit :

	2008	2007
	\$	\$
Obligation au titre des prestations constituées	1 297 270	1 309 659
Juste valeur des actifs du régime	1 081 106	1 002 504
Situation de capitalisation – déficit du régime	(216 164)	(307 155)
Perte actuarielle nette non amortie	137 396	234 469
Passif au titre des prestations constituées	(78 768)	(72 686)

Les renseignements relatifs à l'obligation au titre des prestations constituées se présentent comme suit :

	2008	2007
	\$	\$
Obligation au titre des prestations constituées, au début	1 309 659	1 136 188
Coût des services rendus au cours de l'exercice	34 470	35 751
Intérêts débiteurs sur l'obligation au titre des prestations constituées	67 206	52 737
(Gain actuariel) perte actuarielle sur l'obligation au titre des prestations constituées	(114 065)	84 983
Obligation au titre des prestations constituées, à la fin	1 297 270	1 309 659

La charge nette liée au régime pour l'exercice est déterminée comme suit :

	2008	2007
	\$	\$
Coût des services rendus au cours de l'exercice	34 470	35 751
Intérêts débiteurs sur l'obligation au titre des prestations constituées	67 206	52 737
Rendement prévu des actifs du régime	(51 739)	(41 588)
Amortissement de la perte actuarielle nette	20 701	14 522
Charge liée au régime	70 638	61 422

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2008

14. Régime de retraite des dirigeants (suite)

Les hypothèses actuarielles importantes adoptées pour calculer l'obligation au titre des prestations constituées sont les suivantes :

	2008	2007
Taux d'actualisation	5,00 %	4,50 %
Taux de rendement à long terme prévu des actifs du régime	5,00 %	4,50 %
Taux de croissance de la rémunération	2,50 %	2,50 %

15. Engagements

La Société s'est engagée à effectuer des paiements en vertu de contrats de location-exploitation pour du matériel et des locaux à bureaux jusqu'à la fin de 2012 pour un montant totalisant 2 184 000 \$. Les paiements annuels des quatre prochains exercices se présentent comme suit :

	\$
2009	671 500
2010	670 000
2011	675 500
2012	167 000
	<hr/>
	2 184 000

De plus, la Société a d'autres engagements totalisant 35 263 000 \$ (21 843 182 \$ en 2007) qui comprennent des contrats signés directement par la Société, des conventions d'achat et de vente ou des ententes de prestations avec les bénéficiaires admissibles responsables de la gestion de divers projets du secteur riverain de Toronto. Le poste Charges payées d'avance et dépôts du bilan comprend un dépôt de 1 000 000 \$ lié à une convention d'achat et de vente qui devrait être conclue au cours du prochain exercice.

16. Garanties

- a) Aux termes de la convention d'apport, la Société doit indemniser la Cité de Toronto, la province d'Ontario et le gouvernement du Canada ainsi que leurs représentants, employés et mandataires respectifs des obligations à l'égard d'une poursuite relativement à des blessures, des dommages ou une perte de propriété, une perte économique ou une atteinte aux droits découlant directement ou indirectement :
 - i) d'un projet;
 - ii) de l'exécution d'un contrat ou de la violation de toute modalité;
 - iii) de toute omission, acte volontaire ou négligence de la part des dirigeants, des employés ou des mandataires de la Société.

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2008

16. Garanties (suite)

L'indemnisation s'étend à tous les coûts et obligations qui pourraient être engagés par l'ordre de gouvernement à la suite de la nomination de membres au conseil d'administration de la Société, que la Société agisse à titre de mandataire ou assume des obligations au nom de cet ordre de gouvernement.

La Société exige que tous les bénéficiaires admissibles indemnisent la Société de toute obligation selon les modalités susmentionnées.

La Société exige que tous les tiers entrepreneurs indemnisent chaque ordre de gouvernement et la Société, ses dirigeants, ses employés et ses mandataires de toute obligation et réclamation pouvant être causée ou découlant des situations suivantes :

- i) la violation de toute modalité du contrat par le tiers entrepreneur ou ses dirigeants, ses employés ou ses mandataires;
 - ii) toute omission, acte volontaire ou négligence de la part des dirigeants, des employés ou des mandataires du tiers entrepreneur relativement au projet.
- b) Aux termes de l'entente de prestation conclue avec chaque bénéficiaire admissible, la Société indemnisera le bénéficiaire admissible et ses dirigeants, ses employés et ses mandataires de toute réclamation relative à une perte découlant des situations suivantes :
- i) toute violation par la Société à l'égard de l'entente de prestation, de documents ou de certificats fournis conformément à la convention;
 - ii) toute omission, acte volontaire ou négligence de la part des dirigeants, des employés ou des mandataires de la Société relativement au projet.

La nature de l'indemnisation empêche la Société d'effectuer une estimation raisonnable de l'obligation maximale potentielle à laquelle elle pourrait être exposée. Toutefois, la direction tente de minimiser l'exposition de la Société en vertu de ces indemnisations au moyen de l'achat d'assurance à l'intention des administrateurs et des dirigeants, de l'affectation du risque aux bénéficiaires admissibles et aux entrepreneurs (comme il est décrit ci-dessus) et de l'application des politiques et des procédures de la Société et des bénéficiaires admissibles, ainsi que de la surveillance accrue lorsque cela s'avère nécessaire.

17. Chiffres correspondants

Certains chiffres correspondants des exercices antérieurs ont été reclassés afin que leur présentation soit conforme à celle de l'exercice considéré.