

États financiers

**Toronto Waterfront
Revitalization Corporation**
(opérant sous le nom Waterfront Toronto)

Au 31 mars 2016

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Au 31 mars 2016

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 revenus et dépenses.....	4
État des gains et pertes de réévaluation.....	5
État de l'évolution des actifs nets.....	5
État des flux de trésorerie.....	6
Notes complémentaires.....	7- 19



WATERFRONToronto

Responsabilité de la direction pour les états financiers

Le 29 juin 2016

L'intégrité et l'objectivité des états financiers ci-joints de Toronto Waterfront Revitalization Corporation ("la Société") est la responsabilité de la direction. Ces états financiers ont été préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada pour les organismes sans but lucratif créé par les Comptables Professionnels Agréés du Canada (CPA Canada). Les principales conventions 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 dûment autorisées et enregistrées, 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., les auditeurs externes indépendants désignés 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.

W.K.

Président et PDG

C. M. Cheung

Directeur général des Finances

Rapport de l'auditeur indépendant

Aux administrateurs de Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de Toronto Waterfront Revitalization Corporation, qui comprennent les états de la situation financière au 31 mars 2016, et les états des revenus et dépenses, 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 les organismes sans but lucratif, 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 nos audits. Nous avons effectué nos audits selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifions et réalisons 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 dans le cadre de nos audits 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 Toronto Waterfront Revitalization Corporation au 31 mars 2016, 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 les organismes sans but lucratif.

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés
Mississauga (Ontario)
Le 29 juin 2016

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

État de la situation financière
au 31 mars 2016

	31 mars 2016	31 mars 2015
	\$	\$
Actif		
Court terme		
Encaisse (Note 9)	6,167,082	8,838,072
Placements à court terme	7,872,765	33,121,013
Créances (Note 3)	21,836,537	23,653,033
Dépôts, frais payés d'avance, loyer à recevoir et autres actifs (Note 4)	6,214,540	9,441,035
	42,090,924	75,053,153
Encaisse et placements affectés (Note 5)	16,691,071	24,695,273
Actifs en développement (Note 6)	309,114,553	391,734,680
Immobilisations corporelles (Note 7)	104,473,822	106,119,033
Autres actifs (Note 8)	4,095,155	8,369,275
	476,465,525	605,971,414
Passif et actifs nets		
Court terme		
Créditeurs et frais courus (Note 10)	8,004,294	31,130,219
Contributions reportées et subventions (Note 11)	58,342,841	50,608,189
Autres passifs et obligations futurs (Note 12)	267,151	257,574
	66,614,286	81,995,982
Autres passifs et obligations futurs (Note 12)	5,069,396	2,544,981
	71,683,682	84,540,963
Actifs nets (Note 13)	404,781,843	521,430,451
	476,465,525	605,971,414

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Au nom du conseil d'administration:


 Administrateur


 Administrateur

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

État des revenus et dépenses

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2016

	31 mars 2016	31 mars 2015
	\$	\$
Revenus		
Province de l'Ontario	20,223,287	9,979,800
Ville de Toronto	18,225,859	63,679,947
Organisations non gouvernementales	14,112,480	26,039,225
	52,561,626	99,698,972
Moins: Contributions gouvernementales pour acquisition de terrains et/ou actifs en développement	(19,941,311)	(94,010,939)
Augmentation/(diminution) des contributions reportées pour la continuité des opérations reliées aux exercices futurs	(7,734,652)	23,452,901
	24,885,663	29,140,934
 Dépenses (Note 14)		
Projet initiatives Waterfront-Wide	13,842,907	22,535,359
Projet Port Lands	7,124,034	2,015,596
Projet East Bayfront	5,026,858	5,926,603
Projet Central Waterfront	3,232,028	623,298
Projet West Don Lands	863,764	827,577
	30,089,591	31,928,433
 Excédent des dépenses sur les revenus avant autres items	(5,203,928)	(2,787,499)
Autres revenus de fonctionnement nets (Note 17)	1,310,505	3,594,933
Gain net sur disposition de terrain	-	19,917,081
 Excédent (défiance) des revenus sur les dépenses	(3,893,423)	20,724,515

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

État des gains et pertes de réévaluation

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2016

	31 mars 2016	31 mars 2015
	\$	\$
Gains de réévaluation accumulés, début de l'exercice	19,850	124,650
Pertes non-réalisées attribuables à: Placements à court terme	(13,032)	(22,880)
Pertes de réévaluation nettes de l'exercice	(13,032)	(22,880)
Montants reclassés à l'état des revenus et dépenses	(5,183)	(81,920)
Gains de réévaluation accumulés, fin de l'exercice	1,635	19,850

État de l'évolution des actifs nets

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2016

	31 mars 2016	31 mars 2015
	\$	\$
Actifs nets, début de l'exercice	521,430,451	406,799,797
Augmentation: Excédent (défiance) des revenus sur les dépenses	(3,893,423)	20,724,515
Augmentation: Pertes de réévaluation non-réalisées	(13,032)	(22,880)
Diminution: Gains de réévaluation reclassés à l'état des revenus et dépenses	(5,183)	(81,920)
Diminution: transfert d'actifs au Gouvernement (Note 6)	(132,678,281)	-
Augmentation: Contributions gouvernementales pour acquisition des actifs en développement	19,941,312	94,010,939
Actifs nets, fin de l'exercice	404,781,843	521,430,451

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

État des flux de trésorerie

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2016

	31 mars 2016	31 mars 2015
	\$	\$
Flux de trésorerie liés aux activités de fonctionnement		
Rentrées de fonds:		
Contributions gouvernementales liées aux activités de fonctionnement	12,831,113	14,615,617
Autres contributions affectées liées aux activités de fonctionnement	39,021,433	22,730,688
Revenus de placement reçus liés aux activités de fonctionnement	96,288	173,105
Rabais taxe de vente	5,993,107	8,488,576
Revenus de location nets reçus liés aux activités de fonctionnement	2,379,172	4,510,757
	60,321,113	50,518,743
Sorties de fonds:		
Dépenses de planification et de mise en œuvre	(29,370,868)	(12,126,539)
Dépenses support aux projets	(7,372,812)	(7,371,747)
Paiements de transfert	(20,147,600)	(16,087,530)
	(56,891,280)	(35,585,815)
Rentrées de fonds nettes liées aux activités de fonctionnement	3,429,833	14,932,928
Flux de trésorerie liés aux activités de capital		
Rentrées de fonds de contributions gouvernementales pour des actifs en développement	11,118,033	59,044,130
Sorties de fonds pour l'acquisitions d'immobilisations corporelles	(158,182)	(122,296)
Sorties de fonds pour l'acquisitions d'actifs en développement	(51,534,241)	(89,218,527)
Sorties de fonds nettes liées aux activités de capital	(40,574,390)	(30,296,693)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		
Rentrées de fonds des rachats de placements à court terme	34,559,363	40,527,883
Sorties de fonds pour achat additionnel de placements en valeur mobilière	-	(20,629,243)
Placements d'encaisse affectée	-	(4,370,757)
Sorties de fonds pour les coûts d'emprunts	(85,797)	-
Rentrées de fonds nettes liées aux activités d'investissement	34,473,566	15,527,883
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	(2,670,990)	164,118
Trésorerie, au début de l'exercice	8,838,072	8,673,954
Trésorerie, à la fin de l'exercice	6,167,082	8,838,072

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2016

1. Nature des opérations

Toronto Waterfront Revitalization Corporation (la "société" ou "TWRC") a été constituée le 1er novembre 2001 en vertu des lois de l'Ontario avec la Province de l'Ontario, qui est l'unique actionnaire.

En vertu de la loi de 2002 sur la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto, le 15 mai 2003, la société a poursuivi ses opérations à titre de société sans capital-actions. 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:

- (a) de mettre en œuvre un plan qui améliore la valeur économique, sociale et culturelle du secteur désigné riverain et de créer un secteur riverain accessible et actif pour fin d'habitation, de travail et de loisirs et de le faire d'une façon responsable financièrement et écologiquement;
- (b) de s'assurer que le développement du secteur désigné riverain puisse continuer d'une façon financièrement autosuffisante;
- (c) de promouvoir et encourager la participation du secteur privé dans le développement du secteur désigné riverain;
- (d) d'encourager la participation du public dans le développement du secteur désigné riverain; et
- (e) de s'engager dans d'autres activités qui peuvent être prescrites selon les réglementations.

2. Principales méthodes comptables

(a) *Référentiel comptable*

Les états financiers ont été dressés selon les normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif incluant les séries de standards 4200 inclus dans le Manuel de CPA Canada.

(b) *Constataion des produits*

La société suit la méthode du report pour comptabiliser les contributions affectées. En vertu de cette méthode, les contributions affectées sont comptabilisées dans les revenus de l'année où les charges connexes sont engagées. Les contributions affectées pour lesquelles les restrictions demeurent incomplètes sont comptabilisées comme contributions reportées.

Les contributions utilisées pour l'achat des immobilisations corporelles amorties sont reportées et amorties dans le revenu à un taux correspondant au taux d'amortissement pour les immobilisations corporelles connexes. Les contributions pour l'achat d'immobilisations non amorties telles qu'un terrain, sont reconnues comme une contribution directe dans l'actif net.

Selon les ententes de contributions, les contributions gouvernementales peuvent seulement être appliquées contre les paiements des coûts admissibles à l'égard des activités de projet, telles que définies dans les ententes de contributions. Les contributions non affectées, telles que d'autres éléments d'exploitation, sont comptabilisées dans les revenus de la période courante.

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2016

2. Principales méthodes comptables (suite)

En plus des contributions, la Société dispose de plusieurs autres sources de revenus, dont elle comptabilise comme suit:

i) Opérations des propriétés: les revenus des propriétés comprennent principalement les revenus locatifs provenant des activités de location et les opérations de stationnement. Les revenus de stationnement sont constatés au point de service sur une base d'encaisse. Le revenu de location des propriétés est reconnu comme il est gagné au cours du bail du locataire. Waterfront Toronto a conservé la quasi-totalité des risques et avantages de la possession des propriétés qu'il loue et donc comptabilise les baux avec ses locataires comme contrats de location-exploitation. Les revenus de location comprennent le recouvrement des dépenses de fonctionnement, y compris les taxes de propriété, en capital et taxes similaires. Les recouvrements de dépenses de fonctionnement sont comptabilisées dans la période où ils sont chargeables aux locataires.

(ii) Ventes de propriétés: Le gain ou la perte de la vente de biens immobiliers appartenant à TWRC est reconnu lorsque le titre passe à l'acheteur (le contrôle est transféré) lors de la fermeture au cours de laquelle la totalité ou la quasi-totalité des fonds sont recevables, ou ont été reçus, et les conditions de la vente ont été accomplies.

(iii) Les accords de livraison: La société a conclu certains accords pour fournir des services de gestion de la construction et de développement. En vertu de ces accords, TWRC facture les coûts éligibles aux clients lorsqu'ils sont encourus. Les revenus des accords de livraison sont constatés au moment de la facturation, lorsque les coûts deviennent mesurables et le recouvrement est raisonnablement assuré.

(c) Instruments financiers

Les instruments financiers sont initialement comptabilisés au coût, à l'exception des contributions comptabilisées à la juste valeur. Ultérieurement, les placements dans des instruments de capitaux propres cotés sur un marché actif sont évalués à la juste valeur, avec tous gains et pertes non-réalisés enregistrés dans l'état des gains et pertes de réévaluation. Tous les autres instruments financiers sont comptabilisés au coût ou au coût après amortissement, si applicable. Les actifs financiers sont soumis à un test de dépréciation s'il existe des indications possibles de dépréciation. Pour les instruments financiers évalués à la juste valeur, la société comptabilise les coûts de transaction à l'état des résultats de l'exercice où ils sont engagés.

Les instruments financiers qui sont ultérieurement évalués à la juste valeur sont classifiés comme niveau 1 à 3, basé sur le degré d'observation de la juste valeur:

L'évaluation de la juste valeur au niveau 1 est basée sur les prix cotés (non ajustés) sur un marché actif pour actifs ou passifs identiques, en utilisant la dernière soumission;

L'évaluation de la juste valeur au niveau 2 est basée sur les données autres que les prix cotés inclus au niveau 1, observable pour l'actif ou le passif, soit directement (ex. prix) ou indirectement (ex. basé sur les prix); et

L'évaluation de la juste valeur au niveau 3 est basée sur l'évaluation technique qui inclue les données pour les actifs et passifs qui ne sont pas observés sur des données du marché (données non-observables).

Les placements à court terme incluent des certificats de placement garanti (CPG) et des obligations encaissables à court terme en mars 2017. Les CPG sont classifiés comme niveau 1 dans la hiérarchie de la juste valeur où leur juste valeur est basée sur les prix cotés sur un marché actif pour actifs identiques. Les obligations encaissables sont classifiées comme niveau 2 dans la hiérarchie de la juste valeur où leur juste valeur est basée sur des données autres que les prix cotés inclus au niveau 1, observable pour l'actif soit directement ou indirectement. Il n'y a eu aucun mouvement du niveau 1 au niveau 2 ou niveau 3.

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2016

2. Principales méthodes comptables (suite)

(d) *Paiements de transfert et subventions*

La société a conclu des ententes avec les bénéficiaires admissibles responsables de la gestion des divers projets dans le secteur riverain de Toronto. Les dépenses liées à ces projets sont enregistrées dans l'état des revenus et dépenses comme paiements de transfert et subventions. Selon les termes des ententes, la société n'assume pas la propriété ou les responsabilités opérationnelles à l'achèvement du projet.

(e) *Répartition des frais de soutien généraux*

La société a un certain nombre de frais de soutien généraux qui sont communs à l'administration de l'organisation et chacun de ses projets. Les frais de soutien sont engagés pour soutenir les zones fonctionnelles de la construction et de la mise en œuvre, de la planification, de la conception et des approbations et de la gestion de projet. Les dépenses sont allouées à l'aide d'un taux fondé sur une proportion des frais directs de main-d'œuvre.

(f) *Impôts sur le revenu*

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

(g) *Actifs en développement*

Les actifs en développement représentent les investissements en actifs que la société a été demandée de développer sous un entente. La société à titre de propriété réel ou bénéfique durant la phase de développement. Les terrains sous cette catégorie représentent tout les coûts liés à la préparation d'un terrain pour le développement, incluant les coûts liés à contracter un développeur, le rezonage, et la gestion et traitement du sol.

Suite à l'achèvement substantiel, ces actifs sont soit transférés à un gouvernement respectif qui prend possession et assume les responsabilités opérationnelles, soit transférés comme immobilisation dans la société ou soit vendus à un tiers. Ces actifs transférés à un gouvernement respectif sont considérés une transaction entre apparentée et la différence entre le coût et le produit de disposition et comptabilisés dans les actifs nets. Les gains ou pertes sur les actifs vendus à un tiers sont enregistrés dans l'état des revenus et dépenses.

Les actifs en développement sont évalués au coût, ne sont pas amortis et inclus les coûts directs du projet ainsi que les coûts variables directement attribuables à l'actif en développement.

(h) *Immobilisations corporelles*

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût moins l'amortissement cumulé. À l'exception du terrain qui n'est pas amortissable, l'amortissement est calculé en fonction de leur durée de vie utile selon la méthode de l'amortissement linéaire ci-dessous :

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

Les améliorations, qui étendent la durée de vie estimée de l'actif incluant le terrain, sont capitalisées. Les frais de réparation et de maintenance sont imputés dans les dépenses.

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2016

2. Principales méthodes comptables (suite)

(i) *Utilisation d'estimations*

La préparation des états financiers exige que la direction procède à des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur le montant présenté au titre des actifs et des passifs à la date des états financiers et sur le montant présenté au titre des produits et des charges au cours de la période considérée. Les résultats actuels peuvent différer de ces estimations. Les postes à estimations significatives sont les créances à recevoir de la Ville de Toronto, l'amortissement des immobilisations corporelles, les frais courus, les contributions reportées et les prestations courus.

(j) *Fiducies sous administration*

Les fiducies administrées par TWRC ne sont pas consolidés dans les états financiers car elles ne sont pas contrôlées par la société.

3. Créances

	31 mars 2016	31 mars 2015
Province de l'Ontario	\$	\$
Ville de Toronto	14,500,000	-
TVH à recevoir	3,336,537	18,425,497
Autres créances reliées à la disposition de terrain	-	929,796
	4,000,000	4,297,740
	21,836,537	23,653,033

Les créances à recevoir se composent principalement des montants à recevoir de la Ville de Toronto en vertu d'accords de livraison conclus pour les projets d'améliorations provisoires Waterfront Sanitary Servicing Infrastructure, Martin Goodman Trail West et East Bayfront Queens Quay. Les autres créances concernent principalement la vente de terrain. Ceux-ci ne portent pas d'intérêt et sont recouvrables le 31 mars 2017. Ceux-ci sont garantis par une lettre de crédit irrévocable.

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2016

4. Dépôts, frais payés d'avance, loyer à recevoir et autres actifs

	31 mars 2016	31 mars 2015
Dépôts de construction	\$ 4,414,057	\$ 7,932,770
Frais de développement à recevoir, loyer et autres	1,474,556	1,064,925
Frais payés d'avance	293,460	410,873
Portion court des frais payés d'avance et des loyers à recevoir (Note 8)	32,467	32,467
	6,214,540	9,441,035

La société a fourni à la ville de Toronto (la "Ville") et à la société Hydro Toronto avec certains dépôts de construction pour garantir la bonne exécution, l'achèvement des travaux et les obligations connexes requis pour la construction des infrastructures municipales et électriques par la société. Les dépôts de construction seront libérés à Waterfront Toronto à l'expiration de certains critères de rendement et délais de garantie. Les dépôts de construction versés à la ville de \$ 2,181,199 (2015 - \$ 2,181,199) portant aucun intérêt, et les dépôts de construction à Hydro Toronto de \$ 2,232,858 (2015 - \$ 5,751,571), y compris les intérêts au taux préférentiel fixé par la Banque du Canada moins deux pourcent, seront retournés à Toronto Waterfront Revitalization Corporation.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2016, la société a radié \$ 3,518,713 de dépôts de construction détenus par Hydro Toronto. Pour que ces dépôts soit libérés, un certain niveau de demande de services d'électricité était nécessaire à atteindre dans un délai déterminé, qui a expiré au cours de la période. En tant que tel, la collecte de ces dépôts n'est plus raisonnablement attendu.

5. Encaisse et placements affectés

La société a des espèces qui est soumises à des restrictions imposées par des tiers externes qui empêchent son utilisation à des fins d'exploitation, tel que décrit ci-dessous:

	31 mars 2016	31 mars 2015
Fonds de sécurité West Don Lands	\$ 7,873,190	\$ 7,873,190
Fonds réservés pour les retenues à payer (incluant la TVH)	2,124,267	12,966,834
Fonds séquestres	2,458,753	2,435,249
Fonds réservés pour l'établissement pour la garde d'enfants à East Bayfront	1,431,491	1,420,000
Fonds réservés pour communautés intelligentes (incluant la TVH)	2,803,370	-
	16,691,071	24,695,273

6. Actifs en développement

Le tableau suivant représente le détail des actifs en développement par catégorie:

	31 mars 2016	31 mars 2015
Chemins, domaine public et services publics	\$ 235,387,536	\$ 326,868,745
Parc	41,643,663	38,669,694
Terrain en développement	32,083,354	26,196,241
	309,114,553	391,734,680

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2016

6. Actifs en développement (suite)

Le tableau suivant représente le détail des actifs en développement par secteur:

	East Bayfront	Central Waterfront	West Don Lands	Total
	\$	\$	\$	\$
Début de l'exercice, 31 mars 2015	156,042,361	125,656,281	110,036,038	391,734,680
Augmentation capital	22,681,130	16,895,002	4,314,237	43,890,369
Gestion de projets - Note 14	1,483,073	466,518	353,409	2,303,000
Dépenses générales et de soutien - Note 14	2,944,330	219,447	701,008	3,864,785
Transferts d'actifs au gouvernement	-	(132,678,281)	-	(132,678,281)
Fin de l'exercice, 31 mars 2016	183,150,894	10,568,967	115,404,692	309,114,553

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2016, la construction a achevée sur des portions de Martin Goodman Trail et Queens Quay. Conformément aux documents de transfert pertinents exécutés avec la Ville, ces actifs, coûtant \$ 132,678,281, ont été officiellement transférés à la Ville. Ce transfert a été enregistré en tant que réduction des actifs en cours de développement et inclus comme un transfert d'actifs dans l'état de l'évolution des actifs nets.

7. Immobilisations corporelles

	31 mars 2016		31 mars 2015	
	Coût	Amortissement cumulé	Coût	Amortissement cumulé
	\$	\$	\$	\$
Terrain	87,305,565	-	87,305,565	-
Stationnement	21,200,570	4,464,883	21,200,570	3,218,766
Matériel informatique	3,124,283	2,693,938	2,992,309	2,485,193
Améliorations locatives	676,298	675,569	1,177,570	996,688
Matériel et équipement	659,867	658,934	659,867	655,983
Mobilier de bureau	269,053	268,490	438,345	298,562
	113,235,636	8,761,814	113,774,225	7,655,192
Coût moins amortissement cumulé		104,473,822		106,119,033

La société possède du terrain contenant une contamination de l'environnement. Les coûts associés à la remise en état des terrains, qui dépend de l'utilisation finale des terrains, seront reconnus dans la période à laquelle la dépense aura lieu.

La société possède des immeubles sur un certain nombre de ses propriétés. Étant donné que les immeubles n'ont aucun usage autre que sur une base de location temporaire et qu'ils vont tous finir par être démolis, ils ont été enregistrés à la valeur comptable de \$ Néant (2015 - \$ Néant).

8. Autres actifs

	31 mars 2016	31 mars 2015
	\$	\$
Frais payés d'avance	100,997	375,117
Loyer à recevoir/créances reliées à la disposition de terrain	4,026,625	8,026,625
	4,127,622	8,401,742
Moins: portion court terme (Note 4)	32,467	32,467
	4,095,155	8,369,275

Les créances reliées à la disposition de terrain représentent la portion long terme qui est percevable le 31 mars 2016 et sont sans intérêt. Ceux-ci sont garanties par une lettre de crédit irrévocable.

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2016

9. Facilités de crédit

Le 25 septembre 2015, la Société a obtenu une facilité de crédit renouvelable, qui offre un montant d'emprunt maximal de \$40 millions. La facilité porte intérêt au taux préférentiel canadien moins 0.25%. Le taux d'intérêt était de 2,45% au 31 mars 2016. La facilité est garantie par une sécurité première sur plusieurs propriétés immobilières appartenant à la société dans la Ville de Toronto et par une entente de sécurité générale créant un intérêt prioritaire sur les propriétés de la Société qui n'ont pas été obtenues par un accord de contribution, incluant des comptes à recevoir. Au 31 mars 2016, la société n'a pas prélevé de fonds sur la facilité et la totalité du \$ 40,000,000 est disponible.

En vertu de la convention de financement actuelle, la société est soumise à un engagement financier. La facilité de crédit renouvelable stipule que la société doit s'assurer que la plus récente valeur évaluée des propriétés en garantie doit, à tout moment, fournir un minimum de 150% de couverture pour le montant courus du crédit. Au 31 mars 2016, la société est en conformité avec cette engagement, et s'attend d'être en conformité pour les 12 prochains mois.

10. Crédoeurs et frais courus

	31 mars 2016	31 mars 2015
Frais courus	\$	\$
Fournisseurs	5,373,463	17,552,305
Retenues à payer	637,227	2,102,839
TVH à payer	1,879,883	11,475,074
	113,721	-
	8,004,294	31,130,219

11. Contributions reportées et subventions

Les contributions reportées et les subventions représentent des contributions de projets spécifiques des gouvernements, qui n'ont pas été appliquées aux dépenses éligibles au 31 mars 2016, ainsi que des contributions reçues pour l'acquisition d'immobilisations qui n'ont pas encore été amorties.

	31 mars 2016	31 mars 2015
Dépenses d'exercices futurs	\$	\$
Solde, début de l'exercice	41,545,360	63,747,419
Plus: contributions additionnelles	33,158,903	5,324,202
Moins: montants comptabilisés comme revenus	(23,779,040)	(27,526,261)
Solde, fin de l'exercice	50,925,223	41,545,360
Contributions en capital		
Solde, début de l'exercice	9,062,829	10,313,671
Plus: contributions pour l'acquisition d'immobilisations et actifs en développement	19,402,723	94,374,770
Moins: contributions directes aux actifs nets	(19,941,312)	(94,010,939)
Moins: montants amortis aux revenus	(1,106,622)	(1,614,673)
Solde, fin de l'exercice	7,417,618	9,062,829
	58,342,841	50,608,189

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2016

12. Autres passifs et obligations futurs

Les autres passifs et obligations futurs représentent principalement les dépôts de sécurité et des développeurs.

	31 mars 2016	31 mars 2015
	\$	\$
Dépôts reçus	4,965,425	2,431,433
Passifs - prestations courus	371,122	371,122
Total des autres passifs	5,336,547	2,802,555
Moins: portion court terme	(267,151)	(257,574)
	5,069,396	2,544,981

13. Actifs nets

a) Les actifs nets enregistrés à l'état de la situation financière sont constitués des éléments suivants :

	31 mars 2016	31 mars 2015
	\$	\$
Montants investis dans les immobilisations (net des apports de capital reportés)	97,056,205	97,056,205
Montants investis dans les actifs en développement	309,114,553	391,734,680
Surplus (déficit) non affecté (Note 13b)	(1,390,549)	32,619,716
Gain de réévaluation accumulé	1,635	19,850
	404,781,843	521,430,451

b) Surplus non affecté

	31 mars 2016	31 mars 2015
	\$	\$
Surplus non affecté, début de l'exercice	32,619,716	6,612,282
Tranfert des montants investis dans les immobilisations	-	5,282,919
Excédent (déficience) des revenus sur les dépenses	(3,893,423)	20,724,515
Transfert aux actifs en développement	(30,116,842)	-
Surplus non affecté, fin de l'exercice	(1,390,549)	32,619,716

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2016

14. Dépenses par secteur et par fonction

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

Les dépenses générales et de soutien pour l'exercice terminé le 31 mars 2016 ont été allouées aux secteurs en utilisant un taux de 2.06 (1.27 en 2015) pour chaque \$1 de la main-d'oeuvre directe (gestion de projets - salaires et bénéfices). Le total des salaires et bénéfices de la société s'élève à \$ 8,930,328 pour la période se terminant le 31 mars 2016 (\$ 9,021,928 en 2015) et inclus les frais de gestion de projets - salaires et bénéfices de \$4,081,135 (\$5,393,141 - 2015) et les frais de soutien - salaires et bénéfices de \$4,849,193 (\$3,628,787 - 2015).

Le secteur Waterfront-Wide inclus la deuxième plate-forme du Union Station, Mimico Parc et Port Union Waterfront Park.

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2016

14. Dépenses par secteur et par fonction (suite)

	Waterfront Wide- Initiatives	Port Lands	East Bayfront	Central Waterfront	West Don Lands	Total 31 mars 2015
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<i>Coûts des projets directs:</i>						
Paiements de transfert et subventions	21,469,115	-	2,244,105	-	-	23,713,220
Planification de projets et mise en oeuvre	549,608	551,069	312,303	235,271	527,487	2,175,738
Amortissement	-	-	1,246,447	-	-	1,246,447
Gestion de projets - salaires, honoraires et bénéfices	227,949	646,176	2,863,036	1,119,338	536,642	5,393,141
Moins gestion de projets - salaires, honoraires et bénéfices reliés aux actifs en développement	-	-	(1,924,466)	(942,434)	(403,915)	(3,270,815)
	22,246,672	1,197,245	4,741,425	412,175	660,214	29,257,731
<i>Frais généraux et soutiens:</i>						
Salaires, honoraires et bénéfices	153,376	434,781	1,926,400	753,149	361,081	3,628,787
Frais de bureau	85,908	243,526	1,079,000	421,848	202,246	2,032,528
Communications, publicité et relations gouvernementales	23,458	66,498	294,634	115,191	55,226	555,007
Technologie d'information	15,744	44,629	197,741	77,309	37,064	372,487
Amortissement	10,201	28,917	128,123	50,091	24,015	241,347
	288,687	818,351	3,625,898	1,417,588	679,632	6,830,156
Moins dépenses générales et de soutien reliées aux actifs en développement	-	-	(2,440,720)	(1,206,465)	(512,269)	(4,159,454)
	22,535,359	2,015,596	5,926,603	623,298	827,577	31,928,433

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2016

15. Engagements contractuels

La société a des engagements contractuels de \$ 30,244,479, dont \$ 23,808,650 représente des engagements de projets et dont \$ 6,435,829 représente des engagements corporatifs. Ces engagements viennent à échéance le 31 mars 2023.

16. Informations sur les risques

Risque de crédit

La société est exposée à un risque de crédit sur l'encaisse et les placements à court terme détenus par les banques, les gouvernements et les autres débiteurs, incluant les comptes à recevoir. L'exposition maximale au risque de crédit est égale à la valeur comptable (nette des provisions) des actifs financiers. L'objectif de gestion du risque de crédit des contreparties est de prévenir des pertes sur les actifs financiers. La société évalue la qualité de crédit des partenaires financiers et des débiteurs, en tenant compte de leur situation financière, leur expérience passée et autres facteurs.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque qu'une société éprouve des difficultés à honorer des engagements liés à des passifs financiers. Le risque de liquidité comprend le risque qui, en raison des besoins en trésorerie opérationnels, la société n'aura pas suffisamment de fonds pour régler une transaction à la date d'échéance; sera forcée à vendre des actifs financiers à un montant plus bas que le prix du marché; ou sera dans l'impossibilité de régler ou recouvrir un actif financier. La société gère son risque de liquidité en exerçant une surveillance constante des fournisseurs et autres crédateurs, en mettant l'accent sur la collecte des crédateurs et en demandant le financement gouvernemental à l'avance.

Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations de taux d'intérêt du marché. La société est exposée à ce risque pour ces placements à court terme. Au 31 mars 2016, si les taux d'intérêts en vigueur avaient augmentés ou diminués de 1,0%, avec toutes les autres variables demeurant constantes, l'excédent des revenus sur les dépenses auraient augmenté ou diminué, respectivement de \$ nul (2015 - \$217,778).

17. Autres revenus de fonctionnement nets

	31 mars 2016	31 mars 2015
Revenus de location et autres revenus	\$ 4,571,985	\$ 7,698,286
Moins: frais de fonctionnement	(3,713,790)	(5,425,902)
Intérêts et autres revenus	858,195	2,272,384
Autres revenus de fonctionnement nets	452,310	1,322,549
	1,310,505	3,594,933

18. Rémunération du cadre supérieur

L'ancien accord de consultation avec le président et PDG a pris fin le 31 décembre 2015. Les honoraires payés en vertu de cet accord de consultation pour la période du 1er avril 2015 au 31 décembre 2015 s'élevaient à \$336,095 (honoraires \$328,000, tarif aérien - \$745, logement - \$881, autres moyens de transport - \$189, repas & autres - \$791, développement professionnel - \$3,029, autres - \$2,260) (2015 - \$396,777).

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2016

19. Fiducie sous administration

En février 2016, la société est devenue l'administrateur d'un fonds de \$ 3,000,000 pour être utilisé pour les dépenses relatives au projet Under Gardiner. 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 2016, est comme suit:

	31 mars 2016
	\$
Encaisse et créances à recevoir	2,961,429
Actifs en développement	619,596
Actifs total	3,581,025
Créditeurs et frais courus	(578,752)
Actifs nets	3,002,273

Ces fonds ne sont pas inclus dans l'état de la situation financière, ni ont leurs activités été inclus dans l'état des revenus et dépenses.

20. Chiffres comparatifs

Pour fins de comparaison, certains chiffres de l'exercice précédent ont été reclassés afin de rendre leur présentation identique à celle de l'exercice courant.

21. Obligations conditionnelles

- (a) En vertu des termes et conditions des ententes de contributions, la société fournit un dédommagement à la ville, à la province de l'Ontario et au gouvernement du Canada et à leurs représentants, employés et agents respectifs, de et contre toutes réclamations, pertes, dommages, coûts, dépenses, actions et autres procédures liées à une blessure ou de la mort d'une personne ou de dommages ou de pertes de propriété, de la violation de droits ou de toute autre perte ou dommage, de quelque nature que ce soit découlant directement ou indirectement de toute négligence, omission ou délai de la part de la société, des dirigeants de la société, des directeurs, des employés, des sous-contractants, des agents ou des sous-traitants tiers, afin de réaliser un projet sauf dans le cas où la blessure, la perte ou le dommage a été causé par la ville, la province de l'Ontario et/ou le gouvernement du Canada ou leurs représentants, employés ou agents.

La société exige que tous les bénéficiaires admissibles indemnisent la société de et contre toute responsabilité sur la même base décrite ci-dessus.

La société exige la plupart des tiers sous-traitants d'indemniser chaque niveau de gouvernement et la société, ses dirigeants, employés et agents contre toutes les réclamations, les obligations et les exigences à l'égard de toutes blessures aux personnes (y compris la mort), dommages à ou de perte ou de destruction à la propriété ou de la transgression des droits de l'homme causés par ou découlant directement de :

- (i) la rupture de l'une ou l'autre des conditions du contrat par le tiers sous-contractant ou de ses dirigeants, employés ou agents; ou
- (ii) toute omission ou toute atteinte méchante ou acte de négligence du tiers sous-contractant ou de ses dirigeants, employés ou agents en ce qui concerne le projet.

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2016

21. Obligations conditionnelles (suite)

- (b) En vertu de l'entente de livraison avec chaque bénéficiaire admissible respectivement, la société prévoit une indemnité pour le compte du bénéficiaire admissible et ses dirigeants, employés et agents, de et contre toutes réclamations à l'égard de perte directe résultant de:
- (i) la rupture par la société de l'entente de livraison ou de documents ou certificats livrés en vertu de l'entente; ou
 - (ii) toutes actes de négligence ou omissions de la société, ses dirigeants, directeurs, employés ou agents, en relation avec le projet.

La direction tente de limiter l'exposition de la société sous ces indemnisations par l'achat d'assurance pour les administrateurs et les dirigeants, la répartition des risques des bénéficiaires admissibles et des sous-traitants (décrites ci-dessus) et par l'application des politiques et des procédures de la société et des bénéficiaires admissibles, ainsi qu'une surveillance intense lorsqu'appropriée.

- (c) La société a conclu un certain nombre d'ententes de développement avec les tiers constructeurs en ce qui concerne les terrains situés dans les secteurs West Don Lands et East Bayfront. En vertu de ces ententes, la société a fourni aux constructeurs certaines étapes de représentation basées sur des obligations particulières de la société en matière de développement. Les représentations se rapportent principalement aux délais. La responsabilité future maximale liée à la responsabilité de ces représentations est de \$ 7,5 millions au titre d'une entente de développement avec un constructeur. Bien que les montants ne sont pas déterminables dans le cadre des autres ententes de développement, la responsabilité est limitée au montant des dépenses encourues par le constructeur pour le développement. Aucun montant pour ces instances a été inscrit dans les états financiers. La direction vise à limiter l'exposition potentielle de la société en vertu de ces garanties dans les délais, les coûts et la portée pratiques de gestion.
- (d) La société a un passif éventuel lié à une entente d'accès municipale avec la ville de Toronto pour l'entretien continu et l'élimination potentielle de tuyaux d'énergie urbaine dans le secteur West Don Lands. La direction estime la responsabilité potentielle maximale à \$ 1,600,000. Ces coûts sont présentement pas financés.