

États financiers de

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

Au 31 mars 2018

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Au 31 mars 2018

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

28 juin 2018

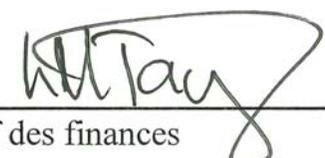
La direction est responsable de l'intégrité et de l'objectivité des états financiers ci-joints de Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto (la « Société »). Ces états financiers ont été préparés conformément aux normes comptables canadiennes pour le secteur public établies par Comptables 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, d'audit et de gestion des risques et le Conseil d'administration pour réviser 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 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.


Président-directeur général


Chef des finances

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 2018, 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 ces 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 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 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 2018, 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)
28 juin 2018

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto
État de la situation financière
au 31 mars 2018

	31 mars 2018	31 mars 2017
	\$	\$
Actif		
Court terme		
Encaisse (Note 9)	42 189 860	16 966 265
Placements à court terme	17 131 766	15 052 356
Débiteurs (Note 3)	2 181 400	18 072 577
Dépôts et charges payées d'avance et autres actifs (Note 4)	7 442 441	4 785 015
	68 945 467	54 876 213
Encaisse et placements affectés (Note 5)	12 496 396	11 484 278
Actifs en voie d'aménagement (Note 6)	346 825 441	300 135 354
Immobilisations (Note 7)	88 725 244	87 699 936
Autres éléments d'actif (Note 8)	34 181	26 625
	517 026 729	454 222 406
Passif et actifs nets		
Court terme		
Créditeurs et charges à payer (Note 10)	21 848 815	6 700 489
Apports reportés (Note 11)	57 429 281	45 446 291
Autres passifs et obligations (Note 12)	1 084 505	466 631
	80 362 601	52 613 411
Autres passifs et obligations (Note 12)	4 688 183	5 491 844
	85 050 784	58 105 255
Actifs nets (Note 13)	431 975 945	396 117 151
	517 026 729	454 222 406

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 2018

	31 mars 2018	31 mars 2017
	\$	\$
Produits		
Ville de Toronto	49 006 608	5 804 106
Autres apports affectés	3 209 591	4 027 662
Province de l'Ontario	-	4 000 000
	52 216 199	13 831 768
Moins : Apports du gouvernement pour actifs en voie d'aménagement	(35 733 103)	(11 471 822)
Augmentation (diminution) des apports reportés pour la continuité des opérations reliés aux exercices futurs	(11 982 990)	12 896 550
	4 500 106	15 256 496
Charges (Note 14)		
Initiatives stratégiques	4 110 060	4 882 400
Ensemble des localités	2 725 101	7 934 825
Eastern Waterfront Transit	1 195 769	827 720
Lieux publics	467 743	699 530
	8 498 673	14 344 475
Insuffisance (excédent) des produits sur les charges pour l'exercice	(3 998 567)	912 021
Autres produits de fonctionnement nets (Note 17)	2 595 916	2 148 935
Autres produits sur disposition de terrain (Note 18)	1 520 328	3 326 343
Excédent des produits sur les charges	117 677	6 387 299

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

État des gains et pertes de réévaluation

Exercice terminé le 31 mars 2018

	31 mars 2018	31 mars 2017
	\$	\$
Cumul des gains de réévaluation, au début de l'exercice	127 371	1 635
Gains non réalisés (pertes non réalisées) attribuables à :		
Conversion des devises	190 043	-
Placements à court terme	(182 029)	125 736
Gains nets de réévaluation pour l'exercice	8 014	125 736
Cumul des gains de réévaluation, à la fin de l'exercice	135 385	127 371

État de l'évolution de l'actif net

Exercice terminé le 31 mars 2018

	31 mars 2018	31 mars 2017
	\$	\$
Actif net, au début de l'exercice	396 117 151	404 781 843
Plus : Excédent des produits sur les charges	117 677	6 387 299
Plus : Gains nets de réévaluation	8 014	125 736
Moins : Transfert d'actifs au gouvernement	-	(26 649 549)
Plus : Apports du gouvernement pour actifs en voie d'aménagement	35 733 103	11 471 822
Actif net, à la fin de l'exercice	431 975 945	396 117 151

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 2018

	31 mars 2018	31 mars 2017
	\$	\$
Flux de trésorerie liés aux activités de fonctionnement		
Rentrées de fonds :		
Apports non affectés liés aux activités de fonctionnement	17 797 717	12 063 680
Apports du gouvernement et autres apports affectés liés aux activités de fonctionnement	7 311 432	13 339 336
Rabais sur les taxes de vente	2 137 055	2 844 370
Revenus de location nets reçus liés aux activités de fonctionnement	1 754 451	2 276 602
Revenus de placement reçus liés aux activités de fonctionnement	294 074	116 685
	29 294 729	30 640 673
Sorties de fonds :		
Charges de planification et de mise en place	(18 061 049)	(11 843 197)
Frais de soutien aux projets	(8 703 568)	(8 105 228)
Paiements de transfert	(540 730)	(788 500)
	(27 305 347)	(20 736 925)
Rentrées de fonds nettes liées aux activités de fonctionnement	1 989 382	9 903 748
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement en immobilisations		
Apports en encaisse du gouvernement pour actifs en voie d'aménagement	46 717 433	16 962 658
Sorties de fonds pour l'acquisition d'actifs en voie d'aménagement	(20 481 855)	(15 210 574)
Sorties de fonds pour l'acquisition d'immobilisations	(602 433)	(321 717)
Rentrées de fonds nettes liées aux activités d'investissement en immobilisations	25 633 145	1 430 367
Flux de trésorerie liés aux activités de placement		
Sorties de fonds pour l'achat de valeurs mobilières supplémentaires	(2 389 564)	(1 621 362)
Placements d'encaisse affectée	(9 368)	86 430
Rentrées de fonds pour le rachat de placements à court terme	-	1 000 000
Sorties de fonds nettes liées aux activités de placement	(2 398 932)	(534 932)
Augmentation de la trésorerie	25 223 595	10 799 183
Encaisse, au début de l'exercice	16 966 265	6 167 082
Encaisse, à la fin de l'exercice	42 189 860	16 966 265

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

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.

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, la taxe 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.

2. Principales méthodes comptables (suite)

(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.

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*. La Société est inscrite auprès de l'Agence du revenu du Canada comme donataire reconnu et peut délivrer des reçus officiels pour les dons ainsi que recevoir des dons d'organismes de bienfaisance enregistrés.

2. Principales méthodes comptables (suite)

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 en voie d'aménagement 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. Lorsque 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 2018

3. Débiteurs

	31 mars 2018	31 mars 2017
	\$	\$
TVH à recevoir	1 182 501	162 480
Loyers et autres débiteurs	998 899	1 787 386
Vente de stationnement (Note 18)	-	11 687 382
Débiteurs des promoteurs	-	4 000 000
Ville de Toronto	-	435 329
	2 181 400	18 072 577

4. Dépôts et frais payés d'avance

	31 mars 2018	31 mars 2017
	\$	\$
Dépôts affectés à la construction	4 464 939	4 464 939
Frais payés d'avance	2 959 506	287 610
Tranche à court terme des frais payés d'avance et des loyers à recevoir (Note 8)	17 996	32 467
	7 442 441	4 785 015

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 \$ (2017 - 2 181 199 \$) ne portent aucun intérêt; les dépôts affectés à la construction impayés par Hydro Toronto de 2 283 740 \$ (2017 - 2 283 740 \$) 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 2018	31 mars 2017
	\$	\$
Art civique East Bayfront	3 174 803	3 130 500
Dépôt - Services d'Internet à haut débit	2 803 370	2 803 370
Dépôt - Accord relatif au projet Bayside	2 155 938	2 125 852
Fonds de garantie West Don Lands	1 574 638	1 574 638
Centre de soins pour enfants East Bayfront	1 468 641	1 448 147
Retenues de garantie à payer (TVH incluse)	1 101 631	110 129
Compte de garantie bloqué - Aménagement de River City	217 375	291 642
	12 496 396	11 484 278

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 2018-2019.

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires aux états financiers

31 mars 2018

6. Actifs en voie d'aménagement

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

	31 mars 2018	31 mars 2017
	\$	\$
Routes, biens du domaine public et services publics	255 207 795	244 640 810
Terrains en voie d'aménagement	73 929 074	39 838 237
Parcs	17 688 572	15 656 307
	346 825 441	300 135 354

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

	Ensemble des localités	Port Lands	Espaces publics	Quayside	Total
	\$	\$	\$	\$	\$
Solde d'ouverture, 1 ^{er} avril 2017	288 445 905	1 464 729	8 952 201	1 272 519	300 135 354
Augmentation des immobilisations	9 891 719	27 637 370	1 155 877	882 711	39 567 676
Gestion de projet directe - Note 14	1 102 710	829 300	247 336	783 194	2 962 540
Frais généraux et de soutien - Note 14	1 498 725	1 299 854	326 722	1 034 570	4 159 871
Solde, 31 mars 2018	300 939 059	31 231 253	10 682 136	3 972 994	346 825 441

Il n'y a eu aucun transfert d'actifs achevés au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2018.

7. Immobilisations

	31 mars 2018		31 mars 2017	
	Coût	Amortissement cumulé	Coût	Amortissement cumulé
	\$	\$	\$	\$
Terrains	87 305 565	-	87 305 565	-
Matériel informatique et logiciels	4 178 438	3 033 392	3 224 739	2 874 875
Améliorations locatives	963 034	698 138	720 569	681 895
Matériel et équipement	669 843	660 215	665 537	660 040
Mobilier de bureau	269 054	268 945	269 054	268 718
	93 385 934	4 660 690	92 185 464	4 485 528
Coût moins amortissement cumulé		88 725 244		87 699 936

Les terrains sont comptabilisés au coût selon les principales méthodes comptables. Un terrain en particulier, sous le nom de Quayside, compte environ 2 700 000 pieds carrés classés comme zone d'aménagement.

La Société possède du terrain soumis à 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.

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 \$ (2017 - néant \$).

8. Autres éléments d'actif

	31 mars 2018	31 mars 2017
	\$	\$
Débiteurs des promoteurs	-	26 625
Frais payés d'avance et loyers à recevoir	52 177	32 467
	52 177	59 092
Moins : Tranche à court terme (Note 4)	(17 996)	(32 467)
	34 181	26 625

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires aux états financiers

31 mars 2018

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 2018, le taux d'intérêt était de 3,20 % (2017 - 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 2018, la limite d'emprunt autorisée était de 37 millions de dollars à la suite d'une lettre de crédit émise par Waterfront Toronto au cours de l'exercice pour le ministère des Pêches et des Océans pour les projets Stormwater et Lakefilling.

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 2018, la Société est en conformité avec cette clause restrictive, et s'attend à le demeurer pour les 12 mois suivants.

10. Crédoiteurs et frais courus

	31 mars 2018	31 mars 2017
	\$	\$
Frais courus	17 946 776	5 555 936
Crédoiteurs	2 905 404	1 047 093
Retenues de garantie à payer	996 635	97 460
	21 848 815	6 700 489

11. Apports reportés

Les apports reportés représentent des apports du gouvernement pour des projets spécifiques, qui au 31 mars 2018, 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 2018	31 mars 2017
	\$	\$
Charges d'exercices futurs		
Solde, au début de l'exercice	45 051 919	50 925 223
Apports additionnels	16 658 257	2 235 715
Moins : Montants comptabilisés à titre de produits	(4 324 944)	(8 109 019)
Solde, à la fin de l'exercice	57 385 232	45 051 919
Apports liés aux immobilisations		
Solde, au début de l'exercice	394 372	7 417 618
Plus : Apports pour l'acquisition d'immobilisations et d'actifs en voie d'aménagement	35 557 942	11 596 053
Moins : Apports directs à l'actif net	(35 733 103)	(11 471 822)
Moins : Montants imputés aux produits	(175 162)	(7 147 477)
Solde, à la fin de l'exercice	44 049	394 372
	57 429 281	45 446 291

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires aux états financiers

31 mars 2018

12. Autres passifs et obligations

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

	31 mars 2018	31 mars 2017
	\$	\$
Dépôt - Services d'Internet à haut débit	2 525 038	2 989 064
Dépôt - Accord relatif au projet Bayside	2 163 145	2 131 658
Dépôt - Loyers et autres	1 084 505	466 631
Passif au titre des prestations constituées	-	371 122
Total des autres passifs	5 772 688	5 958 475
Moins : Tranche à court terme	(1 084 505)	(466 631)
	4 688 183	5 491 844

13. Actif net

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

	31 mars 2018	31 mars 2017
	\$	\$
Montants investis en immobilisations (net des apports reportés liés aux immobilisations)	87 305 565	87 305 565
Montants investis en actifs en voie d'aménagement	346 825 441	300 135 354
Surplus (déficit) non affecté (Note 13b)	(2 290 446)	8 548 861
Cumul des gains de réévaluation	135 385	127 371
	431 975 945	396 117 151

b) Excédent non affecté (insuffisance non affectée)

	31 mars 2018	31 mars 2017
	\$	\$
Excédent non affecté (insuffisance non affectée), solde d'ouverture	8 548 861	(1 390 549)
Excédent des produits sur les charges	117 677	6 387 299
Apports liés aux immobilisations - stationnement	-	9 750 638
Transfert aux actifs en voie d'aménagement	(10 956 984)	(6 198 527)
(Insuffisance non affectée) surplus non affecté, fin de l'exercice	(2 290 446)	8 548 861

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires aux états financiers

31 mars 2018

14. Dépenses par quartier et par fonction

	Initiatives stratégiques	Ensemble des localités	Eastern Waterfront Transit	Lieux publics	Quayside	Port Lands	Total 31 mars 2018
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<i>Coûts directement liés aux projets :</i>							
Paiements de transfert et subventions	-	-	-	58,318	-	-	58,318
Coûts de planification et de mise en place de projets	104,537	1,511,521	728,963	315,929	(30)	(154,758)	2,506,161
Gestion de projets - salaires, honoraires et avantages	1,725,775	1,643,695	201,123	287,615	783,194	984,021	5,625,423
Moins gestion de projets - salaires, honoraires et avantages liés aux actifs en voie d'aménagement (Note 6)	-	(1,102,710)	-	(247,336)	(783,194)	(829,300)	(2,962,540)
	1,830,312	2,052,506	930,086	414,526	(30)	(37)	5,227,362
<i>Frais généraux :</i>							
Salaires, honoraires et avantages	1,421,395	1,353,792	165,650	236,888	645,060	810,467	4,633,252
Frais généraux et administratifs	476,551	453,886	55,538	79,421	216,269	271,725	1,553,390
Communications, publicité et relations gouvernementales	196,576	187,227	22,909	32,761	89,212	112,086	640,771
Technologies de l'information	185,226	176,415	21,586	30,869	84,059	105,614	603,769
	2,279,748	2,171,320	265,683	379,939	1,034,600	1,299,892	7,431,182
Moins frais généraux et de soutien liés aux actifs en voie d'aménagement (Note 6)	-	(1,498,725)	-	(326,722)	(1,034,570)	(1,299,855)	(4,159,871)
	4,110,060	2,725,101	1,195,769	467,743	-	-	8,498,673

Les frais généraux pour l'exercice terminé le 31 mars 2018 ont été affectés aux quartiers selon un coefficient d'imputation des coûts indirects généraux de 1,32 (2017 - 1,66) 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'élève à 10 258 675 \$ pour l'exercice terminé le 31 mars 2018 (2017 - 10 411 361 \$), ce qui comprend les salaires, honoraires et avantages directement liés à la gestion de projets de 5 625 423 \$ (2017 - 4 730 644 \$) et les salaires, honoraires et avantages généraux de 4 633 252 \$ (2017 - 5 680 718 \$).

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires aux états financiers

31 mars 2018

14. Dépenses par secteur et par fonction (suite)

	Initiatives stratégiques	Ensemble des localités	Eastern Waterfront Transit	Lieux publics	Quayside	Port Lands	Total 31 mars 2017
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<i>Coûts directement liés aux projets :</i>							
Paiements de transfert et subventions	-	-	-	552 426	-	-	552 426
Coûts de planification et de mise en œuvre de projets	268 059	3 665 110	409 881	(6 449)	(6 758)	(500 772)	3 829 071
Amortissement	-	1 245 675	-	-	-	-	1 245 675
Gestion de projets - salaires, honoraires et avantages	1 731 787	2 296 457	159 265	138 129	217 064	187 942	4 730 644
Moins gestion de projets - salaires, honoraires et avantages liés aux actifs en voie d'aménagement (Note 6)	-	(1 185 506)	(6 523)	(100 416)	(217 064)	(312 830)	(1 509 509)
	1 999 846	6 021 736	562 623	583 690	(6 758)	(312 830)	8 848 307
<i>Frais généraux :</i>							
Salaires, honoraires et avantages	2 079 589	2 757 663	191 251	165 870	260 657	225 688	5 680 718
Frais généraux et administratifs	383 878	509 047	35 304	30 619	48 116	41 661	1 048 625
Communications, publicité et relations gouvernementales	216 470	287 052	19 908	17 266	27 134	23 492	591 322
Technologies de l'information	202 617	268 683	18 634	16 161	25 396	21 989	553 480
	2 882 554	3 822 445	265 097	229 916	361 303	312 830	7 874 145
Moins frais généraux et de soutien liés aux actifs en voie d'aménagement (Note 6)	-	(1 909 356)	-	(114 076)	(354 545)	-	(2 377 977)
	4 882 400	7 934 825	827 720	699 530	-	-	14 344 475

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires aux états financiers

31 mars 2018

15. Engagements

Les engagements de la Société en vertu de contrats de location jusqu'au 31 mars 2023 s'élèvent à 4 894 563 \$.

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 2018, 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 151 665 \$ (2017 - 84 098 \$).

(iv) Risque de change : La Société a des liquidités exprimées en devises étrangères et est exposée au risque de change. L'état de la situation financière comprend une encaisse de 4 638 905 \$ qui a été convertie du montant libellé en dollars américains.

17. Autres produits de fonctionnement nets

	31 mars 2018	31 mars 2017
	\$	\$
Revenus de location, de stationnement et autres	4 382 644	4 450 962
Moins : Frais de fonctionnement	(2 850 393)	(3 125 628)
	1 532 251	1 325 334
Intérêts	841 504	506 835
Autres produits	222 161	316 766
Autres produits de fonctionnement nets	2 595 916	2 148 935

18. Autres produits reliés à la disposition de terrain

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2018, la Société a reçu un montant de 1 520 328 \$ à titre de paiement de clôture associé à la vente d'un terrain à East Bayfront appartenant à la Ville de Toronto.

	31 mars 2018	31 mars 2017
	\$	\$
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	1 520 328	7 700 000
Gain net sur disposition de terrain et stationnement	1 520 328	3 326 343

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires aux états financiers

31 mars 2018

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 la Ville de Toronto versera une tranche de 23 500 000 \$ à la Société aux fins de réalisation du projet. À l'heure actuelle, le coût estimatif du projet est de 26 563 159 \$ en raison du champ d'application élargi conformément à l'entente de livraison conclue entre la Société et la Ville de Toronto dans le cadre des projets Events Dock et Garisson de même que l'accord relatif au projet Bentway Conservancy. Au 31 mars 2018, la Société avait reçu 25 078 515 \$.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2018, le total des coûts de la Société liés à la gestion du Project Under Gardiner s'élevait à 237 196 \$ 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 57 196 \$, 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 2018 est présenté ci-dessous.

Situation financière au 31 mars 2018

	31 mars 2018	31 mars 2017
	\$	\$
Encaisse et débiteurs	6 138 175	17 405 555
Actifs en voie d'aménagement	21 414 727	3 371 952
Total de l'actif	27 552 902	20 777 507
Créditeurs et frais courus	(2 325 348)	(250 816)
Actif net	25 227 554	20 526 691

Produits et charges au 31 mars 2018

	31 mars 2018	31 mars 2017
	\$	\$
Produits		
Produits philanthropiques	3 801 887	17 500 000
Revenus affectés	776 628	-
Total des produits	4 578 515	17 500 000
Produits cumulés (depuis la création de la fiducie)	25 078 515	20 500 000

	31 mars 2018	31 mars 2017
	\$	\$
Coûts directs des projets		
Planification et mise en place	1 324 033	2 452 678
Mise en œuvre et construction	16 538 742	-
Consultation publique et marketing	-	119 678
Frais de gestion des projets	180 000	180 000
Total des charges	18 042 775	2 752 356
Charges cumulées (depuis la création de la fiducie)	21 414 727	3 371 952

20. Statut de donateur reconnu

Au cours de l'exercice, la Société a été inscrite auprès de l'Agence du revenu du Canada comme donataire reconnu et peut désormais délivrer des reçus officiels pour les dons ainsi que recevoir des dons d'organismes de bienfaisance enregistrés. Le statut est en vigueur depuis le 24 juin 2016, la Société n'a reçu aucun don au 31 mars 2018.

21. 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 tout 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 indemnités 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.

22. Chiffres comparatifs

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