

États financiers de la

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

31 mars 2010

# Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

31 mars 2010

## 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 .....   | 6-14 |

## Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers

Le 7 mai 2010

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 2 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.

La direction rencontre les vérificateurs externes, le comité des finances, de la vérification et de la gestion du risque ainsi que 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.



---

Président et chef de la direction



---

Contrôleur provisoire de la Société

## 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 2010 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 2010 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 7 mai 2010

# Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

## Bilan

Au 31 mars 2010

|   | 2010               | 2009               |
|---|--------------------|--------------------|
|   | \$                 | \$                 |
| <b>Actif</b>  |                    |                    |
| À court terme   |                    |                    |
| Trésorerie  | 85 045 263         | 35 028 901         |
| Apports à recevoir – province d'Ontario               | -                  | 5 250 000          |
| TPS à recevoir  | 1 119 598          | 710 761            |
| Intérêts courus et autres débiteurs                   | 825 846            | 108 808            |
| Charges payées d'avance et dépôts (note 4)            | 8 063 454          | 2 637 926          |
|   | <b>95 054 161</b>  | <b>43 736 396</b>  |
| Liquidités soumises à restrictions (note 5)           | 4 731 400          | -                  |
| Immobilisations (note 6)                              | 110 136 630        | 100 847 113        |
| Autres actifs (note 7)                                | 3 042 814          | 788 774            |
|   | <b>212 965 005</b> | <b>145 372 283</b> |
| <b>Passif et actif net</b>                            |                    |                    |
| À court terme   |                    |                    |
| Créditeurs et charges à payer (note 8)                | 27 299 693         | 20 581 678         |
| Apports et subventions reportés (note 10)             | 80 605 161         | 28 672 701         |
| Tranche à court terme des autres passifs (note 9)     | 16 091             | 16 091             |
|   | <b>107 920 945</b> | <b>49 270 470</b>  |
| Passif au titre des prestations constituées (note 11) | 103 001            | 100 251            |
| Autres passifs (note 9)                               | 1 898 725          | 1 558 238          |
|   | <b>109 922 671</b> | <b>50 928 959</b>  |
| <b>Actif net (note 12)</b>                            | <b>103 042 334</b> | <b>94 443 324</b>  |
|   | <b>212 965 005</b> | <b>145 372 283</b> |

Engagements (note 13)

Approuvé au nom du conseil



Administrateur



Administrateur

# Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

État des activités financières et de l'actif net

Exercice terminé le 31 mars 2010

|  | 2010                | 2009         |
|--|---------------------|--------------|
|  | \$                  | \$           |
| <b>Produits</b>  |                     |              |
| Apports gouvernementaux  |                     |              |
| Gouvernement du Canada   | 107 724 351         | 77 411 037   |
| Province d'Ontario   | 13 840 237          | 17 033 911   |
| Cité de Toronto  | 34 373 817          | 36 316 810   |
|  | <b>155 938 405</b>  | 130 761 758  |
| Moins les apports pour acquisition de terrains   | <b>(8 599 010)</b>  | (55 693 827) |
| Moins l'augmentation des apports et subventions reportés affectés à des charges d'exercices futurs | <b>(51 932 460)</b> | 4 495 774    |
| Apports gouvernementaux nets   | <b>95 406 935</b>   | 79 563 705   |
| <br>   |                     |              |
| Loyers   | <b>3 005 599</b>    | 1 465 161    |
| Intérêts et autres   | <b>126 642</b>      | 686 862      |
|  | <b>98 539 176</b>   | 81 715 728   |
| <br>   |                     |              |
| <b>Charges</b>   |                     |              |
| Frais de construction/de mise en œuvre   | <b>56 336 602</b>   | 29 170 636   |
| Frais de conception et de gestion de contrats  | <b>15 452 952</b>   | 27 739 932   |
| Frais liés à la planification et aux approbations  | <b>6 740 444</b>    | 6 614 717    |
| Frais de gestion de projets  | <b>5 920 132</b>    | 4 507 906    |
| Salaires, honoraires et avantages sociaux  | <b>5 030 392</b>    | 4 930 531    |
| Frais d'occupation, de technologies de l'information et de bureau                                  | <b>4 002 057</b>    | 2 419 738    |
| Frais juridiques   | <b>2 569 393</b>    | 4 504 939    |
| Amortissement  | <b>1 746 388</b>    | 390 060      |
| Frais financiers et de vérification et autres  | <b>740 816</b>      | 1 437 269    |
|  | <b>98 539 176</b>   | 81 715 728   |
| <br>   |                     |              |
| Excédent des produits sur les charges  | -                   | -            |
| Actif net au début   | <b>94 443 324</b>   | 38 749 497   |
| Plus : apports gouvernementaux pour acquisition de terrains  | <b>8 599 010</b>    | 55 693 827   |
| <b>Actif net à la fin</b>  | <b>103 042 334</b>  | 94 443 324   |

# Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

État des flux de trésorerie

Exercice terminé le 31 mars 2010

|   | 2010              | 2009              |
|---|-------------------|-------------------|
|   | \$                | \$                |
| <b>Activités d'exploitation</b>   |                   |                   |
| Excédent des produits sur les charges   | -                 | -                 |
| Amortissement sans effet sur la trésorerie  |                   |                   |
| Immobilisations   | 1 746 388         | 390 060           |
|   | 1 746 388         | 390 060           |
| Variation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement  |                   |                   |
| Diminution (augmentation) des apports à recevoir  | 5 250 000         | (5 250 000)       |
| (Augmentation) diminution de la TPS à recevoir  | (408 837)         | 1 199 431         |
| Augmentation des charges payées d'avance et des dépôts, des intérêts courus et autres débiteurs ainsi que des autres actifs | (8 396 606)       | (2 044 746)       |
| Augmentation des créiteurs et charges à payer   | 6 697 915         | 2 688 478         |
| Augmentation des autres passifs   | 340 487           | 14 017            |
| Augmentation du passif au titre des prestations constituées   | 2 750             | 21 483            |
| Augmentation (diminution) des apports et subventions reportés   | 51 932 460        | (4 495 774)       |
|   | 57 164 557        | (7 477 051)       |
| <b>Activités d'investissement</b>   |                   |                   |
| Acquisition d'immobilisations   | (11 015 805)      | (61 081 305)      |
| Augmentation des liquidités soumises à restrictions   | (4 731 400)       | -                 |
|   | (15 747 205)      | (61 081 305)      |
| <b>Activités de financement</b>   |                   |                   |
| Apports gouvernementaux pour immobilisations non amorties   | 8 599 010         | 55 693 827        |
| Rentrées (sorties) nettes de trésorerie   | 50 016 362        | (12 864 530)      |
| Trésorerie au début   | 35 028 901        | 47 893 430        |
| <b>Trésorerie à la fin</b>  | <b>85 045 263</b> | <b>35 028 901</b> |

# Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2010

---

## 1. Description de la Société

La Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto (la « Société ») a d'abord été constituée le 1<sup>er</sup> novembre 2001 en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* de l'Ontario, la province d'Ontario étant alors son unique actionnaire.

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 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 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.

### c) Instruments financiers

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

| Actif/Passif                        | Catégorie                         | Évaluation               |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| 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 et autres débiteurs | 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 éléments détenus à des fins de transaction sont évalués à la juste valeur, et les variations de celle-ci sont comptabilisées à l'état des activités financières et de l'actif net de la période pendant laquelle elles surviennent. Les prêts et créances sont évalués au coût après amortissement, au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite de toute perte de valeur. Les autres passifs financiers sont évalués au coût après amortissement, au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif.

# Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2010

---

## 2. Principales conventions comptables (suite)

### c) Instruments financiers (suite)

La valeur comptable de la trésorerie, des apports à recevoir, de la TPS à recevoir, des intérêts courus et autres débiteurs, des créiteurs et charges à payer et des autres passifs s'approche de leur juste valeur en raison de leur nature à court terme.

Les autres postes présentés dans le bilan, comme les charges payées d'avance et les dépôts, les immobilisations, les autres actifs, les apports et subventions reportés et le passif au titre des prestations constituées, ne constituent pas des instruments financiers.

Tel qu'il est permis en vertu du chapitre 3855, intitulé « Instruments financiers – comptabilisation et évaluation », la Société a décidé de ne pas comptabiliser les contrats non financiers à titre de dérivés et les dérivés incorporés dans des contrats non financiers, de location et d'assurance à titre de dérivés incorporés.

La Société a décidé de suivre les exigences liées aux informations à fournir du chapitre 3861, intitulé « Instruments financiers – informations à fournir et présentation », du *Manuel de l'ICCA*.

### d) 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 paiement 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, comme les terrains, sont constatés à titre d'apport direct dans l'actif net.

### e) 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.

### f) Constatation 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. Aux termes de ces ententes, la Société ne peut devenir propriétaire du projet ni assurer la continuité de la responsabilité opérationnelle après son achèvement.

### g) 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 de bureau                             | 5 ans  |
| Secteur de l'énergie – Installation provisoire | 3 ans  |
| – Postes de transfert d'énergie                | 25 ans |

# Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

## Notes complémentaires

31 mars 2010

---

### 2. Principales conventions comptables (suite)

#### g) Immobilisations (suite)

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.

#### h) 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) et est admissible à un rabais de 100 % de la TPS sur les propriétés et les services acquis en vertu de l'alinéa 123(1)(b) de la *Loi sur la taxe d'accise*.

#### i) Régime de retraite des dirigeants

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 par rapport au taux de rendement réel à long terme des actifs du régime de 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.

#### j) Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers 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 les charges à payer, les produits reportés, le passif au titre des prestations constituées et l'amortissement des immobilisations.

### 3. Modifications de conventions comptables

#### *Adoption de nouvelles normes comptables*

##### *Chapitres de la série 4400 – présentation des états financiers des organismes sans but lucratif*

En septembre 2008, l'Institut Canadien des Comptables Agréés (l'« ICCA ») a apporté des modifications à plusieurs des normes existantes liées à la comptabilisation, à l'évaluation et à la présentation des états financiers des organismes sans but lucratif des chapitres de la série 4400 du *Manuel de l'ICCA*.

##### *Chapitre 1000 – Fondements conceptuels des états financiers*

Le 1<sup>er</sup> avril 2009, la Société a adopté les modifications apportées au chapitre 1000, intitulé « Fondements conceptuels des états financiers ». Le chapitre modifié exige d'une entité qui souhaite inscrire une dépense à titre d'actif qu'elle démontre que cette dépense respecte la définition conceptuelle d'un actif ou qu'il est permis de la comptabiliser à titre d'actif en vertu de chapitres précis du *Manuel de l'ICCA*.

L'adoption de ces modifications n'a donné lieu à aucun changement dans la façon dont la Société comptabilise les opérations et les soldes dans ses états financiers.

# Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2010

## 4. Charges payées d'avance et dépôts

|  | 2010             | 2009             |
|--|------------------|------------------|
|  | \$               | \$               |
| Dépôts liés à la construction  | 7 840 065        | 2 181 199        |
| Charges payées d'avance  | 165 177          | 246 015          |
| Dépôts en fiducie – terrains   | -                | 152 500          |
| Autres actifs – tranche à court terme de l'assurance responsabilité couvrant l'atteinte à l'environnement (note 7) | 58 212           | 58 212           |
|  | <b>8 063 454</b> | <b>2 637 926</b> |

La Société a fourni à la Cité de Toronto et à Toronto Hydro certains dépôts liés à la construction afin de garantir une exécution satisfaisante, l'achèvement des travaux et les obligations connexes exigées dans le cadre de la construction des infrastructures municipale et hydroélectrique par la Société. Les dépôts liés à la construction seront remis à Toronto Waterfront à l'échéance de toutes les périodes d'exécution et de garantie.

## 5. Liquidités soumises à restrictions

La Société a des liquidités soumises à restrictions de 4 731 400 \$ (néant au 31 mars 2009), ce qui empêche leur utilisation aux fins courantes. Ce solde de trésorerie fait partie d'un fonds de sécurité constitué conjointement avec la Cité de Toronto dans le cadre d'une initiative d'aménagement de la Société. En vertu de l'entente, la Société doit obtenir l'autorisation de la Cité de Toronto pour prélever des montants du fonds de sécurité et la Cité de Toronto ne peut effectuer des prélèvements sur le fonds de sécurité que sous réserve de certaines conditions et de l'acheminement d'un avis suffisant et approprié à la Société.

## 6. Immobilisations

|                                    |                    |                      | 2010                   | 2009                   |
|------------------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
|                                    | Coût               | Amortissement cumulé | Valeur comptable nette | Valeur comptable nette |
|                                    | \$                 | \$                   | \$                     | \$                     |
| Terrain                            | 103 042 334        | -                    | 103 042 334            | 94 443 324             |
| Améliorations locatives            | 611 747            | 417 983              | 193 764                | 283 193                |
| Mobilier et agencements            | 637 698            | 482 256              | 155 442                | 200 372                |
| Matériel informatique et logiciels | 1 626 117          | 896 799              | 729 318                | 406 835                |
| Matériel de bureau                 | 253 267            | 113 763              | 139 504                | 87 820                 |
| Secteur de l'énergie               |                    |                      |                        |                        |
| – Installation provisoire          | 5 548 078          | 1 257 004            | 4 291 074              | -                      |
| – Postes de transfert d'énergie    | 547 349            | 14 289               | 533 060                | -                      |
| – Construction en cours            | 1 052 134          | -                    | 1 052 134              | 5 425 569              |
|                                    | <b>113 318 725</b> | <b>3 182 094</b>     | <b>110 136 630</b>     | <b>100 847 113</b>     |

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 possède des immeubles sur un certain nombre de ses propriétés. Comme les immeubles ne sont destinés à aucun autre usage que d'être loués à court terme et qu'ils seront tous finalement démolis, ils ont été comptabilisés à une valeur comptable de néant (néant au 31 mars 2009).

# Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

## Notes complémentaires

31 mars 2010

### 7. Autres actifs

Les autres actifs, qui totalisent 3 101 026 \$ (846 986 \$ au 31 mars 2009), comprennent une avance consentie à Toronto and Region Conservation Authority (2 650 000 \$ au 31 mars 2010 et 500 000 \$ au 31 mars 2009), laquelle sera affectée à divers projets qui devraient suivre leur cours jusqu'en décembre 2011, la tranche à long terme de l'assurance responsabilité couvrant l'atteinte à l'environnement (230 562 \$ au 31 mars 2010 et 288 774 \$ au 31 mars 2009) que la Société a payée d'avance ainsi que la tranche à long terme des loyers à recevoir des locataires (162 252 \$ au 31 mars 2010 et néant au 31 mars 2009). La police d'assurance responsabilité couvrant l'atteinte à l'environnement de la Société vise trois propriétés dont la protection prend fin le 21 décembre 2012, le 22 septembre 2015 et le 31 mars 2018, respectivement. Le coût total est amorti selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée de la protection.

|   | 2010      | 2009    |
|---|-----------|---------|
|   | \$        | \$      |
| Total des autres actifs                 | 3 101 026 | 846 986 |
| Moins la tranche à court terme (note 4) | 58 212    | 58 212  |
| Tranche à long terme                    | 3 042 814 | 788 774 |

### 8. Crédoiteurs et charges à payer

|                              | 2010       | 2009       |
|------------------------------|------------|------------|
|                              | \$         | \$         |
| Créditeurs                   | 4 898 736  | 9 976 384  |
| Charges à payer              | 18 540 504 | 9 745 076  |
| Retenues de garantie à payer | 3 860 453  | 860 218    |
|                              | 27 299 693 | 20 581 678 |

### 9. Autres passifs

Au 31 mars 2010, les autres passifs totalisaient 1 914 816 \$ (1 574 329 \$ au 31 mars 2009) et ils représentent une provision pour améliorations locatives fournies à des locataires, les obligations futures liées à la délocalisation des activités, les loyers reçus à l'avance des locataires et les produits d'exploitation reportés du secteur de l'énergie que la Société n'est pas encore autorisée à gagner et qui, par conséquent, ne peuvent être comptabilisés à titre de produits.

|  | 2010      | 2009      |
|--|-----------|-----------|
|  | \$        | \$        |
| Provision pour améliorations locatives fournies à des locataires | 20 105    | 36 196    |
| Obligations futures liées à la délocalisation des activités      | 1 543 133 | 1 538 133 |
| Loyers reçus à l'avance des locataires et produits reportés      | 351 578   | -         |
| Total des autres passifs   | 1 914 816 | 1 574 329 |
| Moins la tranche à court terme                                   | 16 091    | 16 091    |
|  | 1 898 725 | 1 558 238 |

# Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

## Notes complémentaires

31 mars 2010

### 10. 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 2010, ainsi que les apports reçus pour l'acquisition d'immobilisations.

|  | 2010         | 2009         |
|--|--------------|--------------|
| Charges d'exercices futurs                       |              |              |
| Solde au début                                   | 22 268 912   | 31 762 104   |
| Apports additionnels reçus/à recevoir            | 144 922 600  | 69 680 453   |
| Moins les montants constatés à titre de produits | (93 660 547) | (79 173 645) |
| Solde à la fin                                   | 73 530 965   | 22 268 912   |
| Apports pour immobilisations                     |              |              |
| Solde au début                                   | 6 403 789    | 1 406 371    |
| Acquisition d'immobilisations                    | 11 015 805   | 61 081 305   |
| Moins les apports directs à l'actif net          | (8 599 010)  | (55 693 827) |
| Moins le montant amorti dans les produits        | (1 746 388)  | (390 060)    |
| Solde à la fin (note 12b)                        | 7 074 196    | 6 403 789    |
|  | 80 605 161   | 28 672 701   |

### 11. 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<sup>er</sup> 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 2010. La dernière évaluation effectuée aux fins de la capitalisation a été effectuée en date du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

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

|  | 2010      | 2009      |
|--|-----------|-----------|
|  | \$        | \$        |
| Obligation au titre des prestations constituées            | 1 256 275 | 1 182 078 |
| Juste valeur des actifs du régime                          | 1 281 481 | 1 174 158 |
| Situation de capitalisation – excédent (déficit) du régime | 25 206    | (7 920)   |
| Gain actuariel net non amorti                              | (128 207) | (92 331)  |
| Passif au titre des prestations constituées                | (103 001) | (100 251) |

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

|  | 2010      | 2009      |
|--|-----------|-----------|
|  | \$        | \$        |
| Obligation au titre des prestations constituées, au début                | 1 182 078 | 1 297 270 |
| Coût des services rendus au cours de l'exercice                          | 30 595    | 36 021    |
| Intérêts débiteurs sur l'obligation au titre des prestations constituées | 72 760    | 66 665    |
| Gain actuariel sur l'obligation au titre des prestations constituées     | (29 158)  | (217 879) |
| Obligation au titre des prestations constituées, à la fin                | 1 256 275 | 1 182 078 |

# Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2010

## 11. Régime de retraite des dirigeants (suite)

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

|  | 2010          | 2009          |
|--|---------------|---------------|
|  | \$            | \$            |
| Coût des services rendus au cours de l'exercice                          | 30 595        | 36 021        |
| Intérêts débiteurs sur l'obligation au titre des prestations constituées | 72 760        | 66 665        |
| Rendement prévu des actifs du régime                                     | (71 328)      | (54 764)      |
| Amortissement du gain actuariel net                                      | -             | 1 917         |
| <b>Charge liée au régime</b>   | <b>32 027</b> | <b>49 839</b> |

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

|   | 2010 | 2009 |
|---|------|------|
|   | %    | %    |
| Taux d'actualisation                                      | 6,00 | 6,00 |
| Taux de rendement à long terme prévu des actifs du régime | 6,00 | 6,00 |
| Taux de croissance de la rémunération                     | 2,50 | 2,50 |

## 12. Actif net

a) L'actif net comptabilisé au bilan est composé des éléments suivants :

|  | 2010               | 2009              |
|--|--------------------|-------------------|
|  | \$                 | \$                |
| Investissement dans les immobilisations (note 12b) | 103 042 334        | 94 443 324        |
| Actif net non affecté                              | -                  | -                 |
| <b>Actif net</b>                                   | <b>103 042 334</b> | <b>94 443 324</b> |

b) L'investissement dans les immobilisations représente les éléments suivants :

|  | 2010               | 2009              |
|--|--------------------|-------------------|
|  | \$                 | \$                |
| Immobilisations  | 110 136 630        | 100 847 113       |
| Moins le montant financé par les apports en capital reportés (note 10) | (7 074 196)        | (6 403 789)       |
| Moins le montant financé par les créiteurs et charges à payer          | (20 100)           | -                 |
| <b>Investissement dans les immobilisations</b>                         | <b>103 042 334</b> | <b>94 443 324</b> |

# Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2010

---

## 13. 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 2013 pour un montant totalisant 892 468 \$. Les paiements annuels des trois prochains exercices se présentent comme suit :

|      | \$            |
|------|---------------|
| 2011 | 700 402       |
| 2012 | 187 357       |
| 2013 | 4 709         |
|      | <hr/> 892 468 |

De plus, la Société a d'autres engagements totalisant 94 888 639 \$ qui comprennent des contrats signés directement par la Société, des conventions d'achat et de vente, des « engagements en vertu d'ententes d'aménagement », des ententes de prestations avec les bénéficiaires admissibles responsables de la gestion de divers projets du secteur riverain de Toronto et un engagement envers la Cité de Toronto lié au réaménagement de routes.

## 14. Gestion du capital

Dans le cadre de la gestion du capital, la Société met l'accent sur les liquidités disponibles aux fins des activités et de la mise en œuvre de projets. Les besoins en liquidités sont pris en compte lors de la préparation du programme annuel des dépenses à long terme ainsi que de la surveillance des flux de trésorerie et des dépenses réelles par rapport à ce programme. En outre, la Société a établi qu'elle devait toujours avoir accès à des liquidités suffisantes pour être en mesure de poursuivre la mise en œuvre de projets et d'engager des frais d'exploitation pendant trois mois. Au 31 mars 2010, la Société a atteint son objectif visant à détenir des liquidités suffisantes pour respecter ses obligations à court terme.

## 15. Garanties

- a) Aux termes des modalités des conventions d'apport, la Société doit indemniser la Cité de Toronto, la province d'Ontario et le gouvernement du Canada ainsi que leurs dirigeants, employés et mandataires respectifs pour les réclamations, les pertes, les dommages, les coûts, les charges, les poursuites et les autres procédures relativement à des blessures subies par une personne ou à un décès, aux dommages subis par une propriété ou à la perte de celle-ci, à l'atteinte aux droits ou à tout dommage ou perte découlant directement ou indirectement de tout acte volontaire ou négligence, omission ou délai de la part de la Société, de ses administrateurs, de ses dirigeants, de ses employés, de ses entrepreneurs, de ses mandataires ou de ses tiers entrepreneurs, dans le cadre de la réalisation d'un projet ou en raison du projet, sauf dans le cas où la blessure, la perte ou le dommage serait causé par la Cité de Toronto, la province d'Ontario ou le gouvernement du Canada, ou leurs dirigeants, employés ou mandataires respectifs.

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

La Société exige que la plupart des tiers entrepreneurs indemnisent chaque ordre de gouvernement et la Société, ses dirigeants, ses employés et ses mandataires de toute réclamation, obligation et demande concernant une blessure subie par une personne (y compris le décès), des dommages subis par une propriété, la perte ou la destruction de celle-ci ou l'atteinte aux droits pouvant être causés ou découlant directement 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 du tiers entrepreneur ou de ses dirigeants, ses employés ou ses mandataires relativement au projet.

# Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2010

---

## 15. Garanties (suite)

b) Aux termes de l'entente de prestation conclue avec chaque bénéficiaire admissible, la Société indemniserait 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 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.

c) La Société a conclu trois ententes d'aménagement avec trois constructeurs tiers en ce qui a trait à des terrains situés dans les quartiers West Don Lands et East Bayfront. En vertu de ces ententes, la Société a fourni aux constructeurs certaines garanties fondées sur le respect d'obligations d'aménagement précises de la Société. Les garanties sont principalement liées au calendrier des travaux. Aux termes d'une de ces ententes d'aménagement, le paiement maximal futur potentiel lié à ces garanties est de 7,5 M\$. Bien que les montants ne puissent être déterminés en vertu des deux autres ententes d'aménagement, ceux-ci se limitent aux coûts de possession et aux déboursements engagés lors de l'aménagement par chaque constructeur. La direction s'efforce de limiter l'exposition potentielle de la Société découlant de ces garanties au moyen de l'établissement d'un échéancier et de pratiques de gestion des coûts et de l'ampleur des projets appropriés.