

États financiers de la

**Société de revitalisation du
secteur riverain de Toronto**

(exerçant ses activités sous le nom
de Waterfront Toronto)

31 mars 2011

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

31 mars 2011

Table des matières

| | |
|---|------|
| Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers | 1 |
| Rapport de l'auditeur indépendant | 2 |
| Bilan | 4 |
| État des activités financières et de l'actif net | 5 |
| État des flux de trésorerie | 6 |
| Notes complémentaires | 7-16 |

Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers

Le 29 juin 2011

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 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 l'auditeur externe, le comité des finances, d'audit 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 de l'information financière et le contrôle interne avant d'approuver les états financiers.

Les états financiers ont été audités par Deloitte & Touche s.r.l., l'auditeur externe indépendant nommé à cet effet par le conseil d'administration. Le rapport de l'auditeur indépendant ci-joint établit les responsabilités de la direction, les responsabilités de l'auditeur, l'étendue de son audit et son opinion sur les états financiers de la Société.



Président et chef de la direction



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 le bilan au 31 mars 2011, ainsi que les états des activités financières et de l'actif net et des flux de trésorerie pour l'exercice clos 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 principes comptables généralement reconnus du Canada, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

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

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

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

Opinion

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto au 31 mars 2011, ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada.

Deloitte & Touche LLP

Comptables agréés
Experts-comptables autorisés
Le 29 juin 2011

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Bilan

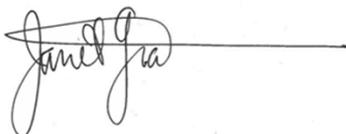
Au 31 mars 2011

| | 2011 | 2010 |
|---|--------------------|--------------------|
| | \$ | \$ |
| Actif | | |
| Actif à court terme | | |
| Trésorerie | 33 067 712 | 85 045 263 |
| Placements à court terme | 59 393 870 | - |
| TVH/TPS à recevoir | 2 127 453 | 1 119 598 |
| Dépôts, charges payées d'avance, loyers à recevoir et autres actifs (note 4) | 10 140 455 | 8 889 300 |
| | 104 729 490 | 95 054 161 |
| Liquidités soumises à restrictions (note 5) | 4 770 156 | 4 731 400 |
| Immobilisations (note 6) | 108 471 835 | 110 136 630 |
| Autres actifs (note 7) | 287 798 | 3 042 814 |
| | 218 259 279 | 212 965 005 |
| Passif et actif net | | |
| Passif à court terme | | |
| Créditeurs et charges à payer (note 8) | 54 133 067 | 27 299 693 |
| Apports et subventions reportés (note 10) | 58 449 736 | 80 605 161 |
| Autres passifs et règlements (note 9) | 1 547 154 | 16 091 |
| | 114 129 957 | 107 920 945 |
| Passif au titre des prestations constituées (note 13) | 65 356 | 103 001 |
| Autres passifs et règlements (note 9) | 997 738 | 1 898 725 |
| | 115 193 051 | 109 922 671 |
| Engagements (note 14) | | |
| | | |
| Actif net (note 11) | 103 066 228 | 103 042 334 |
| | 218 259 279 | 212 965 005 |

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 clos le 31 mars 2011

| | 2011 | 2010 |
|---|--------------------|--------------|
| | \$ | \$ |
| Produits | | |
| Apports gouvernementaux | | |
| Gouvernement du Canada | 53 558 686 | 107 724 351 |
| Province d'Ontario | 63 979 803 | 13 840 237 |
| Cité de Toronto | 4 623 640 | 34 373 817 |
| | 122 162 129 | 155 938 405 |
| Moins : | | |
| Apports pour acquisition de terrains | (23 894) | (8 599 010) |
| Diminution (augmentation) des apports et subventions reportés affectés à des charges d'exercices futurs | 22 155 425 | (51 932 460) |
| | 144 293 660 | 95 406 935 |
| Loyers | 2 706 157 | 3 005 599 |
| Intérêts et autres | 550 229 | 126 642 |
| | 147 550 046 | 98 539 176 |
| Charges (note 12) | | |
| Frais de construction/de mise en œuvre (note 6) | 110 348 852 | 64 356 683 |
| Frais de conception et de gestion de contrats | 15 902 856 | 17 652 942 |
| Frais liés à la planification et aux approbations | 7 376 911 | 7 626 127 |
| Frais de gestion de projets | 11 212 153 | 6 703 644 |
| Charges liées à des biens fonciers | 2 709 274 | 2 199 780 |
| | 147 550 046 | 98 539 176 |
| Excédent des produits sur les charges | - | - |
| Actif net au début | 103 042 334 | 94 443 324 |
| Plus : apports gouvernementaux pour acquisition de terrains | 23 894 | 8 599 010 |
| Actif net à la fin | 103 066 228 | 103 042 334 |

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

État des flux de trésorerie

Exercice clos le 31 mars 2011

| | 2011 | 2010 |
|--|---------------------|--------------|
| | \$ | \$ |
| Activités d'exploitation | | |
| Excédent des produits sur les charges | - | - |
| Éléments sans effet sur la trésorerie | | |
| Amortissement des immobilisations | 1 970 452 | 1 746 388 |
| Immobilisations radiées (note 6) | 623 183 | - |
| | 2 593 635 | 1 746 388 |
| | | |
| Variation des éléments hors trésorerie liés à l'exploitation | | |
| Diminution des apports à recevoir | - | 5 250 000 |
| Augmentation de la TVH/TPS à recevoir | (1 007 855) | (408 837) |
| Diminution (augmentation) des dépôts, des charges payées d'avance, des loyers à recevoir et des autres actifs | 1 503 861 | (8 396 605) |
| Augmentation des créditeurs et charges à payer | 26 833 374 | 6 697 914 |
| Augmentation des autres passifs et règlements | 630 076 | 340 487 |
| (Diminution) augmentation du passif au titre des prestations constituées | (37 645) | 2 750 |
| (Diminution) augmentation des apports et subventions reportés | (22 155 425) | 51 932 460 |
| | 8 360 021 | 57 164 557 |
| | | |
| Activités d'investissement | | |
| Acquisition d'immobilisations | (928 840) | (11 015 805) |
| Achat de placements à court terme | (59 393 870) | - |
| Augmentation des liquidités soumises à restrictions | (38 756) | (4 731 400) |
| | (60 361 466) | (15 747 205) |
| | | |
| Activité de financement | | |
| Apports gouvernementaux pour immobilisations non amorties | 23 894 | 8 599 010 |
| | | |
| (Sorties) rentrées nettes de trésorerie | (51 977 551) | 50 016 362 |
| Trésorerie au début | 85 045 263 | 35 028 901 |
| Trésorerie à la fin | 33 067 712 | 85 045 263 |

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2011

1. Description de la Société

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

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 préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada pour les organismes sans but lucratif contenus dans la Partie V du *Manuel de l'Institut Canadien des Comptables Agréés* (l'« ICCA »).

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 et placements à court terme | Détenus à des fins de transaction | Juste valeur |
| Apports à recevoir | Prêts et créances | Coût après amortissement |
| Loyers à recevoir | Détenus à des fins de transaction | Juste valeur |
| Créditeurs et charges à payer | Autres passifs financiers | Coût après amortissement |
| Autres passifs et règlements | Autres passifs financiers | Coût après amortissement |

Les placements à court terme sont composés de certificats de placement garanti.

Les éléments détenus à des fins de transaction sont évalués à la juste valeur, et les variations de celle-ci sont comptabilisées dans l'état des activités financières et de l'actif net de la période considérée. 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 2011

2. Principales conventions comptables (suite)

c) *Instruments financiers (suite)*

La valeur comptable de la trésorerie, des placements à court terme, des apports à recevoir, des loyers à recevoir, des créditeurs et charges à payer et des autres passifs se rapproche de leur juste valeur en raison de leur nature à court terme.

Les autres postes présentés dans le bilan, comme la TVH/TPS à recevoir, 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 des conventions 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 d'apport. 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, ainsi qu'une ventilation des charges salariales visant tous les autres employés, qui sont présentées au poste Salaires, honoraires et avantages sociaux à la note 12.

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

La Société a signé des ententes avec les bénéficiaires admissibles chargés de la gestion des divers projets du secteur riverain de Toronto. Les dépenses relatives à ces projets sont comptabilisées dans les états financiers de la Société selon la méthode de la comptabilité d'exercice en fonction des demandes de financement réelles et estimatives présentées par les bénéficiaires admissibles, conformément aux plans de travaux approuvés. Aux termes de ces ententes, la Société ne peut devenir propriétaire du projet ni assurer la continuité de la responsabilité opérationnelle après son achèvement.

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2011

2. Principales conventions comptables (suite)

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 |
| Système de distribution d'énergie | 40 ans |

Les travaux de construction en cours, qui ne sont pas amortis, 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 d'environ 86,5 % de la TVH payée sur les propriétés et les services acquis en vertu de l'alinéa 123(1)(b) de la *Loi sur la taxe d'accise*.

i) Ventilation des charges de fonctionnement général

La Société engage diverses charges de fonctionnement général qui sont communes à l'administration de l'organisation et à chacun de ses projets. Les charges de fonctionnement général sont engagées afin de soutenir les secteurs fonctionnels de la construction et de la mise en œuvre, de la conception et de la gestion de contrats, de la planification et des approbations ainsi que de la gestion de projets. Les charges sont ventilées en proportion des coûts totaux du secteur fonctionnel, excluant les charges de fonctionnement.

j) Régime de retraite des dirigeants

La Société comptabilise ses obligations en vertu du régime de retraite des présidents de la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto (le « régime ») 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 actuariels ou des pertes actuarielles 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.

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2011

2. Principales conventions comptables (suite)

k) 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 l'amortissement des immobilisations, les charges à payer, les produits reportés et le passif au titre des prestations constituées.

3. Modifications comptables futures

En décembre 2010, l'ICCA a publié un nouveau référentiel comptable s'appliquant aux organismes sans but lucratif. Avec prise d'effet pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2012, les organismes sans but lucratif du secteur public doivent adopter les normes comptables pour le secteur public comme leur nouveau référentiel comptable sous-jacent et ils devront choisir entre a) les normes applicables aux organismes sans but lucratif contenues dans le *Manuel de comptabilité de l'ICCA pour le secteur public* ou b) les normes du *Manuel de comptabilité de l'ICCA pour le secteur public* sans les normes applicables aux organismes sans but lucratif. La Société prévoit actuellement appliquer les normes applicables aux organismes sans but lucratif contenues dans le *Manuel de comptabilité de l'ICCA pour le secteur public* (pour son exercice ouvert à compter du 1^{er} avril 2012). L'incidence de la transition à ces nouvelles normes n'a pas encore été déterminée.

4. Dépôts, charges payées d'avance, loyers à recevoir et autres actifs

| | 2011 | 2010 |
|--|-------------------|------------------|
| | \$ | \$ |
| Dépôts liés à la construction | 7 840 065 | 7 840 065 |
| Charges payées d'avance | 145 700 | 165 177 |
| Loyers à recevoir | 559 035 | 825 846 |
| Avance consentie à l'Office de protection de la nature de Toronto et de la région et tranche à court terme de l'assurance responsabilité couvrant l'atteinte à l'environnement et loyers à recevoir (note 7) | 1 595 655 | 58 212 |
| | 10 140 455 | 8 889 300 |

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 le respect des obligations connexes exigées dans le cadre de la construction des infrastructures municipales et hydroélectriques par la Société. Les dépôts liés à la construction seront remis à Waterfront Toronto à l'échéance de toutes les périodes d'exécution et de garantie. Les dépôts liés à la construction payés à la Cité de Toronto ne portent pas intérêt, et les dépôts de 5 658 866 \$ liés à la construction payés à Toronto Hydro seront retournés à la Société avec les intérêts au taux préférentiel fixé par la Banque du Canada, moins deux pour cent.

5. Liquidités soumises à restrictions

La Société a des liquidités soumises à restrictions de 4 770 156 \$ (4 731 400 \$ en 2010), 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 la transmission d'un avis suffisant et approprié à la Société.

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2011

6. Immobilisations

| | | | 2011 | 2010 |
|------------------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| | Coût | Amortissement cumulé | Valeur comptable nette | Valeur comptable nette |
| | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Terrains | 103 066 228 | – | 103 066 228 | 103 042 334 |
| Améliorations locatives | 611 747 | 513 794 | 97 953 | 193 764 |
| Mobilier et agencements | 637 698 | 561 039 | 76 659 | 155 441 |
| Matériel informatique et logiciels | 2 083 752 | 1 215 588 | 868 164 | 729 318 |
| Matériel de bureau | 253 267 | 160 564 | 92 703 | 139 505 |
| Secteur de l'énergie | | | | |
| Installation provisoire | 5 651 324 | 2 637 439 | 3 013 885 | 4 291 074 |
| Postes de transfert d'énergie | 579 882 | 32 271 | 547 611 | 533 060 |
| Système de distribution d'énergie | 740 484 | 31 852 | 708 632 | – |
| Construction en cours | – | – | – | 1 052 134 |
| | 113 624 382 | 5 152 547 | 108 471 835 | 110 136 630 |

Pour l'exercice clos le 31 mars 2011, un montant de 623 183 \$ (néant en 2010), représentant la valeur comptable nette des immobilisations se rapportant au secteur de l'énergie qui ont été radiées au cours de l'exercice, est compris dans les frais de construction/de mise en œuvre.

La Société possède 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 par la Société, laquelle repose sur l'utilisation qui sera faite des terrains, seront constatés dans la période au cours de laquelle une obligation prend naissance.

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 sur une base temporaire et qu'ils seront tous finalement démolis, ils ont été comptabilisés à une valeur comptable de néant (néant en 2010).

7. Autres actifs

| | 2011 | 2010 |
|--|----------------|------------------|
| | \$ | \$ |
| Avance consentie à l'Office de la protection de la nature de Toronto et de la région | 1 500 000 | 2 650 000 |
| Assurance responsabilité couvrant l'atteinte à l'environnement | 230 562 | 288 774 |
| Loyers à recevoir | 152 891 | 162 252 |
| Total des autres actifs | 1 883 453 | 3 101 026 |
| Moins la tranche à court terme (note 4) | 1 595 655 | 58 212 |
| | 287 798 | 3 042 814 |

L'avance consentie à l'Office de la protection de la nature de Toronto et de la région sera affectée à divers projets qui devraient se poursuivre jusqu'en décembre 2011.

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2011

8. Crédoiteurs et charges à payer

| | 2011 | 2010 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | \$ | \$ |
| Créditeurs | 4 296 779 | 4 898 736 |
| Charges à payer | 44 736 856 | 18 540 504 |
| Retenues de garantie à payer | 5 099 432 | 3 860 453 |
| | 54 133 067 | 27 299 693 |

9. Autres passifs et règlements

Au 31 mars 2011, les autres passifs et règlements totalisaient 2 544 892 \$ (1 914 816 \$ en 2010) et ils représentaient une provision pour améliorations locatives fournies à des locataires, les obligations futures liées à la délocalisation des activités et les rentrées de fonds liées aux activités d'exploitation du secteur de l'énergie que la Société n'est pas encore autorisée à gagner et qui, par conséquent, ne peuvent être comptabilisées à titre de produits.

| | 2011 | 2010 |
|--|----------------|------------------|
| | \$ | \$ |
| Provision pour améliorations locatives fournies à des locataires | 4 021 | 20 105 |
| Obligations futures liées à la délocalisation des activités | 1 543 133 | 1 543 133 |
| Rentrées de fonds liées aux activités d'exploitation du secteur de l'énergie | 997 738 | 351 578 |
| Total des autres passifs | 2 544 892 | 1 914 816 |
| Moins la tranche à court terme | 1 547 154 | 16 091 |
| | 997 738 | 1 898 725 |

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 2011, ainsi que les apports reçus pour l'acquisition d'immobilisations.

| | 2011 | 2010 |
|--|-------------------|-------------------|
| | \$ | \$ |
| Charges d'exercices futurs | | |
| Solde au début | 73 530 965 | 22 268 912 |
| Apports additionnels reçus/à recevoir | 121 213 189 | 144 922 600 |
| Moins les montants constatés à titre de produits | (141 700 025) | (93 660 547) |
| Solde à la fin | 53 044 129 | 73 530 965 |
| Apports pour immobilisations | | |
| Solde au début | 7 074 196 | 6 403 789 |
| Apports pour l'acquisition d'immobilisations | 948 940 | 11 015 805 |
| Moins les apports directs à l'actif net | (23 894) | (8 599 010) |
| Moins le montant amorti dans les produits | (2 593 635) | (1 746 388) |
| Solde à la fin (note 11b) | 5 405 607 | 7 074 196 |
| | 58 449 736 | 80 605 161 |

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2011

11. Actif net

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

| | 2011 | 2010 |
|--|--------------------|--------------------|
| | \$ | \$ |
| Investissement dans les immobilisations (note 11b) | 103 066 228 | 103 042 334 |
| Actif net non affecté | - | - |
| | 103 066 228 | 103 042 334 |

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

| | 2011 | 2010 |
|--|--------------------|--------------------|
| | \$ | \$ |
| Immobilisations | 108 471 835 | 110 136 630 |
| Moins : | | |
| Montant financé par les apports en capital reportés (note 10) | (5 405 607) | (7 074 196) |
| Montant financé par les créiteurs et charges à payer | - | (20 100) |
| | 103 066 228 | 103 042 334 |

12. Ventilation des charges de fonctionnement général

| | | | | | 2011 | 2010 |
|--|--|--|---|--------------------------------|--------------------|-------------------|
| | Frais de construction/ de mise en œuvre | Frais de conception et de gestion de contrats | Frais liés à la planification et aux approbations | Frais de gestion de projets | Total | Total |
| | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ |
| Salaires, honoraires et avantages sociaux | 3 147 594 | 453 614 | 210 419 | 319 816 | 4 131 443 | 5 030 392 |
| Frais juridiques | 1 772 114 | 255 387 | 118 467 | 180 059 | 2 326 027 | 2 561 778 |
| Frais de bureau et autres | 2 467 190 | 355 558 | 164 934 | 250 682 | 3 228 364 | 1 937 194 |
| Honoraires d'audit, frais financiers et autres honoraires professionnels | 299 040 | 43 096 | 19 991 | 30 384 | 392 511 | 735 978 |
| Amortissement | 1 501 215 | 216 347 | 100 357 | 152 533 | 1 970 452 | 1 746 388 |
| | 9 187 153 | 1 324 002 | 614 168 | 933 474 | 12 058 797 | 12 011 730 |
| Charges directes | 101 161 699 | 14 578 854 | 6 762 743 | 10 278 679 | 132 781 975 | 84 327 666 |
| Charges liées à des biens fonciers | - | - | - | - | 2 709 274 | 2 199 780 |
| Total | 110 348 852 | 15 902 856 | 7 376 911 | 11 212 153 | 147 550 046 | 98 539 176 |

13. Régime de retraite des dirigeants

La Société offre un régime de retraite agréé. Le régime est un régime de retraite à prestations déterminées qui a été transféré de l'ancien employeur du président à la Société, conformément au contrat de travail du président. Le régime a été enregistré au nom de la Société le 21 avril 2003, sans actif ni passif jusqu'au 1^{er} janvier 2005, date à laquelle l'ancien employeur du président a effectué un transfert à la Société. Le régime offre des prestations de retraite en fonction des années de service et du salaire moyen en fin de carrière.

La Société évalue ses obligations au titre des prestations constituées et la juste valeur des actifs du régime pour les besoins de la comptabilité au 31 mars de chaque exercice. La mise à jour actuarielle la plus récente a été effectuée en date du 31 mars 2011. La dernière évaluation effectuée aux fins de la capitalisation a été effectuée en date du 1^{er} janvier 2009.

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2011

13. Régime de retraite des dirigeants (suite)

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

| | 2011 | 2010 |
|--|-----------|-----------|
| | \$ | \$ |
| Obligation au titre des prestations constituées | 1 399 000 | 1 256 275 |
| Juste valeur des actifs du régime | 1 396 029 | 1 281 481 |
| Situation de capitalisation – (déficit) excédent du régime | (2 971) | 25 206 |
| Gain actuariel net non amorti | (62 385) | (128 207) |
| Passif au titre des prestations constituées | (65 356) | (103 001) |

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

| | 2011 | 2010 |
|--|-----------|-----------|
| | \$ | \$ |
| Obligation au titre des prestations constituées, au début | 1 256 275 | 1 182 078 |
| Coût des services rendus | 31 695 | 30 595 |
| Intérêts débiteurs sur l'obligation au titre des prestations constituées | 77 278 | 72 760 |
| Gain actuariel (perte actuarielle) sur l'obligation au titre des prestations constituées | 33 752 | (29 158) |
| Obligation au titre des prestations constituées, à la fin | 1 399 000 | 1 256 275 |

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

| | 2011 | 2010 |
|--|----------|----------|
| | \$ | \$ |
| Coût des services rendus | 31 695 | 30 595 |
| Intérêts débiteurs sur l'obligation au titre des prestations constituées | 77 278 | 72 760 |
| Rendement prévu des actifs du régime | (78 919) | (71 328) |
| Amortissement du gain actuariel net | (30) | – |
| Charge liée au régime | 30 024 | 32 027 |

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

| | 2011 | 2010 |
|---|------|------|
| | % | % |
| 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 |

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2011

14. 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 2017 pour un montant de 3 448 491 \$. Les paiements annuels se présentent comme suit :

| | \$ |
|------|-----------------|
| 2012 | 769 493 |
| 2013 | 774 771 |
| 2014 | 763 746 |
| 2015 | 672 667 |
| 2016 | 374 251 |
| 2017 | 93 563 |
| | <hr/> 3 448 491 |

De plus, la Société a d'autres engagements totalisant 89 472 509 \$, lesquels comprennent des contrats signés directement par la Société, 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.

15. 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 2011, la Société estime avoir atteint son objectif visant à détenir des liquidités suffisantes pour respecter ses obligations à court terme.

16. Passifs éventuels

- a) En vertu 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 retard 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 ou tout 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 2011

16. Passifs éventuels (suite)

- b) En vertu 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 ou tout acte volontaire ou négligence de la part des dirigeants, des employés ou des mandataires de la Société relativement au projet.

La direction tente de limiter 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 selon les besoins.

- 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 assertions fondées sur le respect d'obligations d'aménagement précises de la Société. Les assertions sont principalement liées au calendrier des travaux. Aux termes d'une de ces ententes d'aménagement avec un constructeur, le passif maximal futur potentiel lié à ces assertions est de 7,5 M\$. Bien que les montants ne puissent être déterminés en vertu des deux autres ententes d'aménagement, ils se limitent aux coûts de possession et aux débours engagés lors de l'aménagement par chaque constructeur. Aucun montant à l'égard de ces assertions n'a été comptabilisé dans les présents états financiers. La direction s'efforce de limiter l'exposition potentielle de la Société découlant de ces garanties au moyen de pratiques appropriées en matière de gestion du calendrier, des coûts et de l'ampleur des projets.
- d) Au cours de l'exercice, la Société a enregistré une charge à payer de 1,3 M\$ relativement aux coûts d'enlèvement futurs potentiels des immobilisations qui ont été radiées au cours de l'exercice. La Société est d'avis que l'enlèvement des immobilisations est probable et elle a évalué ce passif en date du 31 mars 2011.

17. Chiffres comparatifs

Certains chiffres comparatifs ont été reclassés pour que leur présentation soit conforme à celle de l'exercice considéré.