

Toronto Waterfront Revitalization Corporation
(opérant sous "Waterfront Toronto")
États financiers
Au 31 mars 2013 et 2012

**Toronto Waterfront Revitalization Corporation
au 31 mars 2013 et 2012**

Table des matières

Responsabilité de la direction pour les états financiers	1
Rapport de de l'auditeur indépendant	2
État de la situation financière	3
État des revenus et dépenses	4
État des gains et pertes de réévaluation	5
État de l'évolution des actifs nets	5
État des flux de trésorerie	6
Notes complémentaires	7 - 23

**Responsabilité de la direction
pour les états financiers
Le 26 juin 2013**

L'intégrité et l'objectivité des états financiers ci-joints de Toronto Waterfront Revitalization Corporation ("la Société") est la responsabilité de la direction. Ces états financiers ont été préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada pour les organismes sans but lucratif créé par l'Institut Canadien des Comptables Agréés. Les principales conventions comptables de la société sont décrites à la note 2 aux états financiers.

La Direction est également responsable du maintien du système de contrôle interne conçu pour fournir une assurance raisonnable que les actifs sont protégés, que les transactions sont dûment autorisées et enregistrées, et que l'information financière fiable est disponible pour la préparation des états financiers.

La direction rencontre les auditeurs externes, les comités de finances, de vérification et de gestion des risques et le Conseil d'administration pour examiner les états financiers et pour discuter des rapports financiers ou contrôles internes significatifs avant l'approbation des états financiers.

Les états financiers ont été audités par BDO Canada, s.r.l., les auditeurs externes indépendants désignés par le Conseil d'administration. Le rapport de l'auditeur indépendant ci-joint décrit les responsabilités de la direction, les responsabilités de l'auditeur, la portée de son examen et de son opinion sur les états financiers de la société



Président et PDG



Directeur général des Finances



Tel: 905 270 7700
Fax: 905 270 7915
Toll-free: 866 248 6660
www.bdo.ca

BDO Canada LLP
1 City Centre Drive, Suite 1700
Mississauga ON L5B 1M2 Canada

Rapport de l'auditeur indépendant

**Aux administrateurs de
Toronto Waterfront Revitalization Corporation**

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de Toronto Waterfront Revitalization Corporation, qui comprennent les états de la situation financière au 31 mars 2013, au 31 mars 2012 et au 1er avril 2011, et les états des revenus et dépenses, des gains et pertes de réévaluation, de l'évolution de l'actif net et des flux de trésorerie pour les exercices terminés le 31 mars 2013 et le 31 mars 2012, 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 les organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

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

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

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus dans le cadre de nos audits sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Toronto Waterfront Revitalization Corporation au 31 mars 2013, au 31 mars 2012 et au 1er avril 2011, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour les exercices terminés le 31 mars 2013 et le 31 mars 2012, conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

BDO Canada S.R.L. / S.E.N.C.R.L.

Comptables agréés, experts-comptables autorisés

Mississauga (Ontario)
le 26 juin 2013

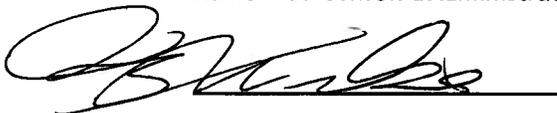
Toronto Waterfront Revitalization Corporation
État de la situation financière
au 31 mars 2013 et 2012

	31 mars, 2013	31 mars, 2012	1 avril, 2011
Actif			
Court terme			
Encaisse	\$ 6,603,334	\$ 5,185,152	\$ 33,067,712
Placements à court terme	32,267,754	50,180,555	59,393,870
Contributions à recevoir (Note 4)	15,920,635	2,906,314	-
TVH à recevoir	586,723	1,850,114	2,127,453
Dépôts, frais payés d'avance, loyer à recevoir et autres actifs (Note 5)	9,240,714	12,039,548	10,140,455
	64,619,160	72,161,683	104,729,490
Encaisse affectée (Note 6)	8,987,394	7,297,158	4,770,156
Actifs en développement (Note 7)	236,976,694	203,456,855	152,821,815
Immobilisations corporelles (Note 8)	114,557,753	93,901,012	108,471,835
Autres actifs (Note 9)	343,455	328,305	287,798
	\$425,484,456	\$377,145,013	\$371,081,094

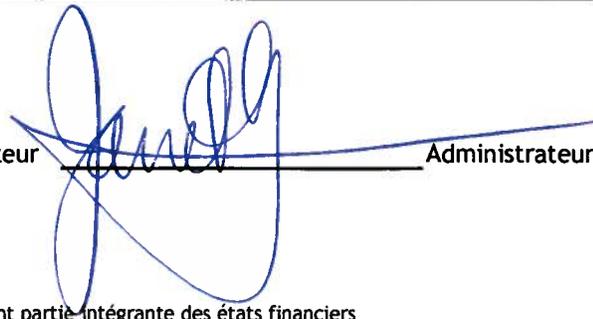
Passif et actifs nets

Court terme			
Créditeurs et frais courus (Note 10)	\$ 26,529,606	\$ 35,532,642	\$ 54,133,067
Contributions reportées et subventions (Note 11)	50,525,363	50,055,135	69,868,427
Autres passifs et obligations futurs (Note 12)	523,320	2,880,550	1,547,154
	77,578,289	88,468,327	125,548,648
Autres passifs et obligations futurs (Note 12)	3,912,082	1,577,228	1,063,094
	81,490,371	90,045,555	126,611,742
Actifs nets (Note 13)	343,994,085	287,099,458	244,469,352
	\$425,484,456	\$377,145,013	\$371,081,094

Au nom du Conseil d'Administration:



Administrateur



Administrateur

Toronto Waterfront Revitalization Corporation
État des revenus et dépenses
Pour les exercices terminés le 31 mars 2013 et 2012

	<u>31 mars,</u> <u>2013</u>	<u>31 mars,</u> <u>2012</u>
Revenus		
Province de l'Ontario	\$ 60,068,101	\$ 71,511,853
Ville de Toronto	36,093,140	35,659,415
Gouvernement du Canada	10,557,005	19,925,992
Organisations non gouvernementales	<u>1,498,803</u>	<u>7,502,404</u>
	108,217,049	134,599,664
Augmentation (diminution)		
Contributions pour acquisition de terrains et actifs en développement	(58,542,300)	(79,228,016)
Diminution (augmentation) des contributions reportées et subventions pour la continuité des opérations reliées aux exercices futurs	<u>(470,228)</u>	<u>19,813,292</u>
	<u>49,204,521</u>	<u>75,184,940</u>
Dépenses (Note 14)		
Projet initiatives Waterfront-wide	35,361,555	39,822,658
Projet Port Lands	4,110,688	4,970,040
Projet East Bayfront	3,915,687	2,425,264
Projet West Don Lands	3,197,956	5,401,052
Projet Central Waterfront	<u>1,802,161</u>	<u>21,534,162</u>
	<u>48,388,047</u>	<u>74,153,176</u>
Excédent des revenus sur les dépenses avant autres revenus	<u>816,474</u>	<u>1,031,764</u>
Autres revenus		
Autres revenus nets (Note 17)	<u>1,303,029</u>	<u>1,441,047</u>
Excédent des revenus sur les dépenses	<u>\$ 2,119,503</u>	<u>\$ 2,472,811</u>

Toronto Waterfront Revitalization Corporation
État des gains et pertes de réévaluation
Pour les exercices terminés le 31 mars 2013 et 2012

	31 mars, 2013	31 mars, 2012
Gains de réévaluation accumulés, début de l'exercice	\$ -	\$ -
Augmentation: gains non-réalisés attribuables à: Placements à court terme	<u>85,955</u>	-
Gains de réévaluation nets de l'exercice	<u>85,955</u>	-
Gains de réévaluation accumulés, fin de l'exercice	\$ 85,955	\$ -

État de l'évolution des actifs nets
Pour les exercices terminés le 31 mars 2013 et 2012

	31 mars, 2013	31 mars, 2012
Actifs nets, début de l'exercice	\$ 287,099,458	\$ 244,469,352
Augmentation: Excédent des revenus sur les dépenses	2,119,503	2,472,811
Augmentation: Gains de réévaluation non-réalisés	85,955	-
Diminution: Transferts de terrains et actifs en développement terminés aux gouvernements	(3,853,131)	(39,070,720)
Augmentation: Contributions gouvernementales pour acquisition de terrains et actifs en développement	<u>58,542,300</u>	<u>79,228,016</u>
Actifs nets, fin de l'exercice	\$ 343,994,085	\$ 287,099,459

Toronto Waterfront Revitalization Corporation
État des flux de trésorerie
Pour les exercices terminés le 31 mars 2013 et 2012

	31 mars, 2013	31 mars, 2012
Flux de trésorerie liés aux activités de fonctionnement		
Rentrées de fonds:		
Contributions gouvernementales liées aux activités de fonctionnement	\$ 32,391,395	\$ 47,757,870
Contributions non-gouvernementales liées aux activités de fonctionnement	3,573,182	2,568,303
Revenus de placement reçu liés aux activités de fonctionnement	209,464	339,802
Rabais taxe de vente	<u>7,738,503</u>	<u>8,543,623</u>
	43,912,544	59,209,598
Sorties de fonds:		
Dépenses de planification et de mise en oeuvre	(22,440,073)	(39,801,925)
Dépenses support aux projets	(7,498,313)	(7,743,929)
Paiements de transfert	<u>(35,756,061)</u>	<u>(36,058,990)</u>
	<u>(65,694,447)</u>	<u>(83,604,844)</u>
Sorties de fonds nettes liées aux activités de fonctionnement	(21,781,903)	(24,395,246)
Flux de trésorerie liés aux activités de capital		
Rentrées de fonds de contributions gouvernementales pour des actifs en développement	58,542,300	79,228,016
Sorties de fonds pour l'acquisitions d'immobilisations corporelles	(250,593)	(306,825)
Sorties de fonds pour l'acquisitions d'actifs en développement	<u>(53,503,370)</u>	<u>(87,525,915)</u>
Rentrées (sorties) de fonds nettes liées aux activités de capital	<u>4,788,337</u>	<u>(8,604,724)</u>
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		
Rentrées de fonds des rachats de placements à court terme	30,694,629	30,117,410
Sorties de fonds pour achat additionnel de placements en valeur mobilière	<u>(12,282,881)</u>	<u>(25,000,000)</u>
Rentrées de fonds nettes liées aux activités d'investissement	18,411,748	5,117,410
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	1,418,182	(27,882,560)
Trésorerie, au début de l'exercice	<u>5,185,152</u>	<u>33,067,712</u>
Trésorerie, à la fin de l'exercice	<u>\$ 6,603,334</u>	<u>\$ 5,185,152</u>

**Toronto Waterfront Revitalization Corporation
(opérant sous "Waterfront Toronto")
Notes complémentaires
Au 31 mars 2013 et 2012**

1. Nature des opérations

La société a été constituée le 1er novembre 2001 en vertu des lois de l'Ontario avec la Province de l'Ontario, qui est l'unique actionnaire.

En vertu de la loi de 2002 sur la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto, le 15 mai 2003, la société a poursuivi ses opérations à titre de société sans capital-actions. La société est réputée ne pas être un organisme de la Couronne au sens de la loi sur les organismes de la Couronne.

En vertu de la loi, les objectifs de la société sont:

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

2. Application initiale des normes comptables pour les organismes sans but lucratif

En date du 1 avril 2012, l'organisme a adopté les recommandations du nouveau référentiel comptable : normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif (NCOSBL), qui est la Partie III du Manuel de l'ICCA - Comptabilité. Ce sont les premiers états financiers préparés par l'organisme en conformité avec ce référentiel et les dispositions prévues au chapitre 1501 - Application initiale des normes pour les organismes sans but lucratif ont été appliquées. Le chapitre 1501 exige l'application rétrospective des normes comptables avec des exemptions d'application et des exceptions obligatoires. Les méthodes comptables présentées dans la note 3 - Principales méthodes comptables ont été appliquées dans la préparation des états financiers pour l'exercice terminé le 31 mars 2013, les informations comparatives présentées dans ces états financiers pour l'exercice terminé le 31 mars 2012 et dans la préparation de l'état de la situation financière d'ouverture selon les NCOSBL à la date de transition du 1 avril 2011.

Toronto Waterfront Revitalization Corporation
(opérant sous "Waterfront Toronto")
Notes complémentaires
Au 31 mars 2013 et 2012

2. Application initiale des normes comptables pour les organismes sans but lucratif (suite)

L'organisme a préparé des états financiers pour l'exercice terminé le 31 mars 2012 en conformité avec les principes comptables généralement reconnus du Canada, soit la Partie V du Manuel de l'ICCA - Comptabilité - Normes comptables pré-basculément. L'adoption des NCOSBL n'a eu aucun impact sur les montants présentés antérieurement à titre d'actif, de passif, de l'actif net, de l'excédent des produits sur les charges et des flux de trésorerie de l'organisme. En conséquence, aucun ajustement n'a été comptabilisé dans les données comparatives des états de la situation financière, de l'évolution de l'actif net, des résultats et des flux de trésorerie. Certains éléments de présentation dans ces états financiers reflètent les nouvelles exigences de présentation des NCOSBL.

3. Principales méthodes comptables

Référentiel comptable Les états financiers ont été dressés selon les normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif inclus dans le Manuel de l'Institut Canadien des Comptables Agréés (ICCA).

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

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

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

Toronto Waterfront Revitalization Corporation
(opérant sous "Waterfront Toronto")
Notes complémentaires
Au 31 mars 2013 et 2012

3. Principales méthodes comptables (suite)

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

La société a des placements à court terme dans la catégorie juste valeur. Cet item est classifié comme niveau 1 dans la hiérarchie de la juste valeur où leur juste valeur est basée sur les prix cotés sur un marché actif pour actifs identiques. Il n'y a eu aucun mouvement du niveau 1 au niveau 2 ou niveau 3.

Paiements de transfert et subventions

La Société a conclu des ententes avec les bénéficiaires admissibles responsables de la gestion des divers projets dans le secteur riverain de Toronto. Les dépenses liées à ces projets sont enregistrées dans les états financiers de la société selon la méthode de la comptabilité d'exercice basée sur les demandes de financement et les demandes de financement estimées soumises par les bénéficiaires admissibles conformément aux plans de travail approuvés du projet. Selon les termes des ententes, la société n'assume pas la propriété ou les responsabilités opérationnelles à l'achèvement du projet.

Répartition des frais de soutien généraux

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

Toronto Waterfront Revitalization Corporation
(opérant sous "Waterfront Toronto")
Notes complémentaires
Au 31 mars 2013 et 2012

3. Principales méthodes comptables (suite)

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

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

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

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

Immobilisations corporelles Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût moins l'amortissement cumulé. L'amortissement est calculé en fonction de leur durée de vie utile selon les méthodes et les taux indiqués ci-dessous :

Stationnement	10 ans méthode de l'amortissement linéaire
Améliorations locatives	5 ans méthode de l'amortissement linéaire
Matériel et équipement	5 ans méthode de l'amortissement linéaire
Matériel informatique	3 ans méthode de l'amortissement linéaire
Mobilier de bureau	5 ans méthode de l'amortissement linéaire

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

Toronto Waterfront Revitalization Corporation
(opérant sous "Waterfront Toronto")
Notes complémentaires
Au 31 mars 2013 et 2012

3. Principales méthodes comptables (suite)

Avantages sociaux futurs La société applique la méthode de la constatation immédiate pour comptabiliser le coût de ses régimes de retraite à prestations déterminées. Selon cette méthode, tous les coûts au titre des services passés et les gains et pertes actuariels sont comptabilisés dans l'exercice au cours de laquelle ils se produisent. L'obligation au titre des prestations constituées est fondée sur le plus récent rapport d'évaluation actuarielle établi aux fins de la capitalisation. Pour les exercices compris entre deux dates d'évaluation, la société applique une technique de report pour estimer l'obligation au titre des prestations constituées. Le montant présenté dans le bilan correspond à l'écart entre l'obligation au titre des prestations constituées et la juste valeur des actifs du régime.

Utilisation d'estimations La préparation des états financiers conformément aux normes comptables canadiennes pour les entreprises à capital fermé exige que la direction procède à des estimations et pose des hypothèses qui ont une incidence sur le montant présenté au titre des actifs et des passifs à la date des états financiers et sur le montant présenté au titre des produits et des charges au cours de la période considérée. Les résultats actuels peuvent différer de ces estimations à mesure que de l'information additionnelle devient disponible dans le futur. Les postes à estimations significatives sont les contributions à recevoir, l'amortissement des immobilisations corporelles, les frais courus, les contributions reportées et les subventions.

4. Contributions à recevoir

	<u>31 mars,</u> <u>2013</u>	<u>31 mars,</u> <u>2012</u>
Gouvernement du Canada	\$ -	\$ 2,225,000
Ville de Toronto	-	681,314
Province de l'Ontario	<u>15,920,635</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 15,920,635</u>	<u>\$ 2,906,314</u>

Toronto Waterfront Revitalization Corporation
(opérant sous "Waterfront Toronto")
Notes complémentaires
Au 31 mars 2013 et 2012

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

	<u>31 mars,</u> <u>2013</u>	<u>31 mars,</u> <u>2012</u>
Dépôts de construction	\$ 6,456,997	\$ 6,456,997
Frais de développement à recevoir, loyer et autres	2,478,420	3,585,720
Frais payés d'avance	272,830	401,176
Portion court des frais payés d'avance et des loyers à recevoir (Note 9)	<u>32,467</u>	<u>1,595,655</u>
	<u>\$ 9,240,714</u>	<u>\$ 12,039,548</u>

La société a fourni à la ville de Toronto (la "Ville") et à la société Hydro Toronto avec certains dépôts de construction pour garantir la bonne exécution, l'achèvement des travaux et les obligations connexes requis pour la construction des infrastructures municipales et électriques par la société. Les dépôts de construction seront libérés à Waterfront Toronto à l'expiration de certains critères de rendement et délais de garantie . Les dépôts de construction versés à la ville de \$ 2,181,199 (2012 - \$2,181,199) portant aucun intérêt, et les dépôts de construction à Hydro Toronto de \$ 4,275,273 (2012 - \$ 4,275,273), y compris les intérêts au taux préférentiel fixé par la Banque du Canada moins deux pourcent, seront retournés à Toronto Waterfront Revitalization Corporation.

6. Encaisse affectée

La société a \$ 8,987,394 (2012 - \$ 7,297,158) en espèces qui est soumises à des restrictions qui empêchent son utilisation à court terme. De ce solde, \$ 4,728,290 fait partie d'un fonds de sécurité mis en place avec la ville pour une initiative de développement. Selon les termes de l'entente, Toronto Waterfront Revitalization Corporation ne peut pas retirer de l'argent du fonds de sécurité sans l'autorisation de la ville, et la ville peut seulement retirer de l'argent du fonds de sécurité sous réserve de certaines conditions et doit fournir suffisamment de préavis à la société. Le solde de \$ 4,259,104 se rapporte à des fonds de dépôt requis pour satisfaire les obligations futures à un développeur.

Toronto Waterfront Revitalization Corporation
(opérant sous "Waterfront Toronto")
Notes complémentaires
Au 31 mars 2013 et 2012

7. Actifs en développement

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

	31 mars, 2013	31 mars, 2012
Chemins, domaine public et services publics	\$188,010,824	\$136,932,659
Parc	33,809,427	31,632,752
Terrain en développement	15,156,443	12,909,859
Stationnement	-	21,981,585
	\$236,976,694	\$203,456,855

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

	West Don Lands	East Bayfront	Central Waterfront	Total
Début de l'exercice				
31 mars 2012	\$86,622,168	\$104,298,775	\$ 12,535,912	\$203,456,855
Augmentation capital	11,358,806	14,993,647	24,420,015	50,772,468
Gestion de projets				
- Note 14	633,620	1,072,846	1,052,728	2,759,194
Dépenses générales				
et de soutien - Note 14	1,150,717	1,948,062	1,911,858	5,010,637
Transfert à la Ville de Toronto	(3,853,131)	-	-	(3,853,131)
Transfert aux immobilisations corporelles	-	(21,169,329)	-	(21,169,329)
Fin de l'exercice				
31 mars 2013	\$95,912,180	\$101,144,001	\$ 39,920,513	\$236,976,694
	West Don Lands	East Bayfront	Central Waterfront	Total
Début de l'exercice				
1 avril 2011	\$39,121,947	\$106,612,188	\$ 7,087,680	\$152,821,815
Augmentation capital	44,870,733	23,375,664	4,311,351	72,557,748
Gestion de projets				
- Note 14	994,789	1,099,362	430,105	2,524,256
Dépenses générales				
et de soutien - Note 14	1,634,699	1,806,541	706,776	4,148,016
Transfert à la Ville de Toronto	-	(28,594,980)	-	(28,594,980)
Fin de l'exercice				
31 mars 2012	\$86,622,168	\$104,298,775	\$ 12,535,912	\$203,456,855

Toronto Waterfront Revitalization Corporation
(opérant sous "Waterfront Toronto")
Notes complémentaires
Au 31 mars 2013 et 2012

8. Immobilisations corporelles

	31 mars, 2013		31 mars, 2012	
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	
Terrain	\$92,588,484	\$ -	\$ 92,588,484	\$ -
Stationnement	21,169,329	726,644	-	-
Matériel informatique	2,538,322	1,964,199	2,306,521	1,603,441
Énergie urbaine	6,971,690	6,513,071	6,971,690	6,513,071
Améliorations locatives	1,176,055	780,211	611,747	570,401
Mobilier de bureau	308,580	234,037	268,372	197,635
Matériel et équipement	655,884	632,429	642,324	603,578
	\$ 125,408,344	\$ 10,850,591	\$ 103,389,138	\$ 9,488,126
Valeur comptable nette		\$ 114,557,753		\$ 93,901,012

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

La société possède des immeubles sur un certain nombre de ses propriétés. Étant donné que les immeubles n'ont aucun usage autre que sur une base de location temporaire et qu'ils vont tous finir par être démolis, ils ont été enregistrés à la valeur comptable de \$ Néant (2012 - \$ Néant).

Le solde de l'amortissement cumulé au 31 mars 2013 comprend une dépréciation pour l'énergie urbaine de \$ 2,711,085 dollars (2012 - \$ 2,711,085). La valeur comptable nette de l'énergie urbaine au 31 mars 2013 représente la valeur réalisable nette estimative au moment de la cession.

Toronto Waterfront Revitalization Corporation
(opérant sous "Waterfront Toronto")
Notes complémentaires
Au 31 mars 2013 et 2012

9. Autres actifs

	<u>31 mars, 2013</u>	<u>31 mars, 2012</u>
Avance à Toronto and Region Conservation Authority	\$ -	\$ 1,500,000
Frais payés d'avance	335,359	271,069
Loyer à recevoir	<u>40,563</u>	<u>152,891</u>
	375,922	1,923,960
Moins: portion court terme (Note 5)	<u>32,467</u>	<u>1,595,655</u>
	<u>\$ 343,455</u>	<u>\$ 328,305</u>

10. Crédoeurs et frais courus

	<u>31 mars, 2013</u>	<u>31 mars, 2012</u>
Frais courus	\$ 21,857,574	\$ 22,518,893
Fournisseurs	1,417,485	4,189,813
Retenues à payer	<u>3,254,547</u>	<u>8,823,936</u>
	<u>\$ 26,529,606</u>	<u>\$ 35,532,642</u>

Toronto Waterfront Revitalization Corporation
(opérant sous "Waterfront Toronto")
Notes complémentaires
Au 31 mars 2013 et 2012

11. Contributions reportées et subventions

Les contributions reportées et les subventions représentent des contributions de projets spécifiques des gouvernements et de tiers, qui n'ont pas été appliquées aux dépenses éligibles au 31 mars 2013, ainsi que des contributions reçues pour l'acquisition d'immobilisations qui n'ont pas encore été amorties.

	<u>31 mars, 2013</u>	<u>31 mars, 2012</u>
Dépenses d'exercices futurs		
Solde, début de l'exercice	\$ 37,323,916	\$ 53,044,129
Contributions additionnelles reçues ou à recevoir	48,824,873	55,129,169
Moins: montants comptabilisés comme revenus	<u>(47,842,056)</u>	<u>(70,849,382)</u>
Solde, fin de l'exercice	<u>38,306,733</u>	<u>37,323,916</u>
Contributions en capital		
Solde, début de l'exercice	12,731,219	16,824,298
Contributions pour l'acquisition d'immobilisations	59,392,176	79,470,494
Moins: contributions directes aux actifs nets	<u>(58,542,300)</u>	<u>(79,228,017)</u>
Moins: montants amortis aux revenus	<u>(1,362,465)</u>	<u>(4,335,556)</u>
Solde, fin de l'exercice	<u>12,218,630</u>	<u>12,731,219</u>
	<u>\$50,525,363</u>	<u>\$ 50,055,135</u>

12. Autres passifs et obligations futurs

Les autres passifs et obligations futurs au 31 mars 2013 sont de \$ 4,435,402 (2012 - \$ 4,457,778) et représentent les obligations futurs liées à la relocalisation d'entreprises, les revenus perçus d'avance ainsi que les dépôts de sécurité et des développeurs.

	<u>31 mars, 2013</u>	<u>31 mars, 2012</u>
Dépôts reçus	\$ 2,978,249	\$ -
Obligations futurs pour la relocalisation d'entreprises	1,281,925	1,543,133
Passifs - prestations courus	175,228	34,095
Financement gouvernemental reçu en avance	<u>-</u>	<u>2,880,550</u>
	<u>4,435,402</u>	<u>4,457,778</u>
Moins: portion court terme	<u>523,320</u>	<u>2,880,550</u>
	<u>\$ 3,912,082</u>	<u>\$ 1,577,228</u>

Toronto Waterfront Revitalization Corporation
(opérant sous "Waterfront Toronto")
Notes complémentaires
Au 31 mars 2013 et 2012

13. Actifs nets

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

	<u>31 mars,</u> <u>2013</u>	<u>31 mars,</u> <u>2012</u>
Montants investis dans les immobilisations (net des apports de capital reportés)	\$102,339,124	\$ 92,588,484
Montants investis dans les actifs en développement (net des apports de capital reportés)	236,976,694	192,038,165
Surplus non affecté (Note 13b)	4,592,312	2,472,809
Gain de réévaluation accumulé	85,955	-
	<u>\$343,994,085</u>	<u>\$287,099,458</u>

b) Surplus non affecté

	<u>31 mars,</u> <u>2013</u>	<u>31 mars,</u> <u>2012</u>
Surplus non affecté, début de l'exercice	\$ 2,472,809	\$ -
Excédent des revenus sur les dépenses	2,119,503	2,472,809
Surplus non affecté, fin de l'exercice	<u>\$ 4,592,312</u>	<u>\$ 2,472,809</u>

Toronto Waterfront Revitalization Corporation
(opérant sous "Waterfront Toronto")
Notes complémentaires
Au 31 mars 2013 et 2012

14. Dépenses par secteur et par fonction	Waterfront		Port Lands	East Bayfront	West Don Lands	Central Waterfront	Total 31 mars 2013
	Wide - Initiatives	Lands					
<i>Projets directs:</i>							
Paiements de transfert et subventions	\$34,492,698	\$ -	-	632,647	869,962	\$ -	\$35,995,307
Planification de projets et mise en oeuvre	-	2,268,110	-	2,466,174	1,314,165	1,725,301	7,773,750
Amortissement	-	-	-	726,644	-	-	726,644
Gestion de projets - salaires et bénéfices	308,532	654,302	654,302	1,104,766	993,632	1,080,021	4,141,253
moins gestion de projets - salaires et bénéfices reliés aux actifs en développement	-	-	-	(1,072,846)	(633,620)	(1,052,728)	(2,759,194)
	34,801,230	2,922,412	2,922,412	3,857,385	2,544,139	1,752,594	45,877,760
<i>Dépenses générales et de soutien:</i>							
Salaires et bénéfices	370,103	784,875	784,875	1,325,234	1,191,922	1,295,551	4,967,685
Frais de bureau	104,348	221,290	221,290	373,641	336,055	365,272	1,400,606
Communications, publicité et relations gouvernementales	41,488	87,983	87,983	148,557	133,613	145,229	556,870
Technologie d'information	10,644	22,572	22,572	38,112	34,278	37,259	142,865
Amortissement	33,742	71,556	71,556	120,820	108,666	118,114	452,898
	560,325	1,188,276	1,188,276	2,006,365	1,804,534	1,961,425	7,520,924
Moins dépenses générales et de soutien relées au actifs en développement	-	-	-	(1,948,062)	(1,150,717)	(1,911,858)	(5,010,637)
	\$35,361,555	\$4,110,688	\$4,110,688	\$3,915,687	\$3,197,956	\$1,802,161	\$48,388,047

Les dépenses générales et de soutien pour 2013 ont été allouées aux secteurs en utilisant un taux de 1.81 (1.64 en 2012) pour chaque \$1 de la main-d'oeuvre directe (gestion de projets - salaires et bénéfices). Le total des salaires et bénéfices de la société s'élève à \$ 9,108,938 en 2013 (\$ 9,287,048 en 2012) et inclus les frais de gestion de projets - salaires et bénéfices de \$ 4,141,253 (\$ 4,538,376 - 2012) et les frais de soutien - salaires et bénéfices de \$4,967,685 (\$ 4,748,672 - 2012).

Le secteur Waterfront-wide inclus la deuxième plate-forme du Union Station, Mimico Parc et Port Union Waterfront Park. Le secteur Port Lands inclus Tommy Thompson Park et Lower Don Lands.

Toronto Waterfront Revitalization Corporation
(opérant sous "Waterfront Toronto")
Notes complémentaires
Au 31 mars 2013 et 2012

14. Dépenses par secteur et par fonction (suite)

	Waterfront Wide - Initiaves	Port Lands	East Bayfront	West Don Lands	Central Waterfront	Total 31 mars 2012
<i>Projets directs:</i>						
Paiements de transfert et subventions	\$ 25,820,282	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 25,820,282
Planification de projets et mise en oeuvre	13,306,238	3,745,065	2,381,073	2,992,953	20,583,713	43,009,042
Gestion de projets - salaires et bénéfices	263,363	463,433	1,116,080	1,905,821	789,679	4,538,376
moins gestion de projets - salaires et bénéfices reliés aux actifs en développement	-	-	(1,099,362)	(994,789)	(430,105)	(2,524,256)
	39,389,883	4,208,498	2,397,791	3,903,985	20,943,287	70,843,444
<i>Dépenses générales et de soutien:</i>						
Salaires et bénéfices	275,567	484,907	1,167,796	1,994,132	826,271	4,748,672
Frais de bureau	81,539	143,482	345,545	590,054	244,489	1,405,109
Communications, publicité et relations gouvernementales	32,218	56,694	136,536	233,149	96,605	555,202
Technologie d'information	13,040	22,947	55,262	94,366	39,101	224,717
Amortissement	30,411	53,512	128,874	220,065	91,184	524,046
	432,775	761,542	1,834,013	3,131,766	1,297,651	7,457,747
Moins dépenses générales et de soutien relées au actifs en développement	-	-	(1,806,540)	(1,634,699)	(706,776)	(4,148,015)
	\$ 39,822,658	\$ 4,970,040	\$ 2,425,264	\$ 5,401,052	\$ 21,534,162	\$ 74,153,176

Toronto Waterfront Revitalization Corporation
(opérant sous "Waterfront Toronto")
Notes complémentaires
Au 31 mars 2013 et 2012

15. Engagements contractuels

La société s'est engagée en vertu de contrats à l'achat d'équipement et d'espace de bureau venant à échéance en 2017 pour la somme de \$1,920,407.

Les paiements minimums futurs au cours des quatre prochains exercices sont comme suit :

2014	\$ 774,957
2015	673,899
2016	377,988
2017	<u>93,563</u>
	<u>\$ 1,920,407</u>

De plus, la société a d'autres engagements d'une valeur de \$ 134,528,157. Ces engagements représentent des contrats directement conclus entre la société et les bénéficiaires admissibles qui sont responsables de la gestion des divers projets dans le secteur riverain de Toronto.

16. Informations sur les risques

Risque de crédit

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

Risque de liquidité

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

Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations de taux d'intérêt du marché. La société est exposé à ce risque pour ces placements à court terme. Au 31 mars 2013, si les taux d'intérêt en vigueur avaient augmenté ou diminué de 1,0%, avec toutes les autres variables demeurant constantes, l'excédent des revenus sur les dépenses auraient augmenté ou diminué, respectivement, de \$341,000 (2012 - \$218,000).

Toronto Waterfront Revitalization Corporation
(opérant sous "Waterfront Toronto")
Notes complémentaires
Au 31 mars 2013 et 2012

17. Autres revenus nets

	<u>31 mars,</u> <u>2013</u>	<u>31 mars,</u> <u>2012</u>
Revenus de location et autres revenus	\$ 3,433,903	\$ 2,993,320
Moins: frais de terrains	<u>(3,274,278)</u>	<u>(2,914,301)</u>
	159,625	79,019
Intérêts et autres revenus	1,133,352	1,362,028
Revenus de placements réalisés	<u>10,052</u>	<u>-</u>
Autres revenus nets	<u>\$ 1,303,029</u>	<u>\$ 1,441,047</u>

18. Chiffres comparatifs

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

19. Obligations conditionnelles

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

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

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

(i) la rupture de l'une ou l'autre des conditions du contrat par le tiers sous-contractant ou de ses dirigeants, employés ou agents; ou

(ii) toute omission ou toute atteinte méchante ou acte de négligence du tiers sous-contractant ou de ses dirigeants, employés ou agents en ce qui concerne le projet.

Toronto Waterfront Revitalization Corporation
(opérant sous "Waterfront Toronto")
Notes complémentaires
Au 31 mars 2013 et 2012

19. Obligations conditionnelles (suite)

(b) En vertu de l'entente de livraison avec chaque bénéficiaire admissible respectivement, la Société prévoit une indemnité pour le compte du bénéficiaire admissible et ses dirigeants, employés et agents, de et contre toutes réclamations à l'égard de perte directe résultant de:

(i) la rupture par la société de l'entente de livraison ou de documents ou certificats livrés en vertu de l'entente; ou

(ii) toutes actes de négligence ou omissions de la société, ses dirigeants, directeurs, employés ou agents, en relation avec le projet.

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

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

(d) La Société a un passif éventuel lié à une entente d'accès municipale avec la ville de Toronto pour l'entretien continu et l'élimination potentielle de tuyaux d'énergie urbaine dans le secteur West Don Lands . La direction estime la responsabilité potentielle maximale à \$ 1,600,000. Ces coûts sont présentement pas financés.

Toronto Waterfront Revitalization Corporation
(opérant sous "Waterfront Toronto")
Notes complémentaires
Au 31 mars 2013 et 2012

20. Changement de méthodes comptables

Durant l'année fiscale 2013, la société a modifié sa méthode comptable reliée aux actifs en développement pour donner aux utilisateurs des états financiers une meilleure présentation des transactions inclus dans les états financiers. Spécifiquement, certaines dépenses qui étaient comptabilisées dans l'état des revenus et dépenses sont maintenant reconnus comme actifs en développement dans l'état de la situation financière. Les contributions reçues qui étaient comptabilisées comme revenus et qui étaient reliées à ces dépenses sont maintenant enregistrées comme augmentation aux actifs nets.

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

Suite à l'achèvement substantiel, ces actifs sont soit transférés à un gouvernement respectif qui prend possession et assume les responsabilités opérationnelles, soit transférés comme immobilisation dans la société pour les actifs où la société continue d'avoir le titre de propriété réel ou bénéfique ou soit vendus à un tiers.

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

Ce changement de méthodes comptables a été appliqué rétroactivement avec un redressement des périodes antérieures. L'impact sur les périodes antérieures est représenté dans le tableau ci-bas:

	Méthode comptable actuel	Méthode comptable antérieure	Augmentation
Actifs nets, 1 avril 2011	\$244,469,352	\$103,066,228	\$141,403,124
Actifs nets, 31 mars 2012	287,099,458	95,061,293	192,038,165
Excédent des revenus sur les dépenses, pour l'exercice terminé le 31 mars 2012	2,472,809	2,472,809	-
Actifs en développement, 31 mars 2012	203,456,855	-	203,456,855
Contributions reportées, 31 mars 2012	50,055,135	38,636,444	11,418,691