

États financiers

**Toronto Waterfront
Revitalization Corporation**

(opérant sous le nom Waterfront Toronto)

Au 31 mars 2014

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Au 31 mars 2014

Table des matières

Responsabilité de la direction pour les états financiers.....	1
Rapport de l'auditeur indépendant.....	2
État de la situation financière.....	3
État des revenus et dépenses.....	4
État des gains et pertes de réévaluation.....	5
État de l'évolution des actifs nets.....	5
État des flux de trésorerie.....	6
Notes complémentaires.....	7- 18



WATERFRONTToronto

Responsabilité de la direction pour les états financiers

Le 25 juin 2014

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

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

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

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



Président et PDG



Directeur général des Finances



Tél. : 905 270 7700
Télec. : 905 270 7915
Tél. sans frais : 866 248 6660
www.bdo.ca

BDO Canada LLP
1, City Centre Drive, bureau 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 2014, et les états des revenus et dépenses, des gains et pertes de réévaluation, de l'évolution de l'actif net et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi qu'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ses états financiers conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

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

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

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

Opinion

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de Toronto Waterfront Revitalization Corporation au 31 mars 2014, ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

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

Comptables agréés, experts-comptables autorisés
Mississauga (Ontario)
Le 25 juin 2014

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

État de la situation financière
au 31 mars 2014

	31 mars 2014	31 mars 2013
	\$	\$
Actif		
Court terme		
Encaisse	8,673,954	6,603,334
Placements à court terme	63,817,965	33,018,279
Contributions à recevoir (Note 3)	-	15,920,635
TVH à recevoir	889,461	586,723
Dépôts, frais payés d'avance, loyer à recevoir et autres actifs (Note 4)	10,024,704	8,490,189
	83,406,084	64,619,160
Encaisse affectée (Note 5)	7,385,064	8,987,394
Actifs en développement (Note 6)	297,723,741	236,976,694
Immobilisations corporelles (Note 7)	112,652,795	114,557,753
Autres actifs (Note 8)	389,673	343,455
	501,557,357	425,484,456
Passif et actifs nets		
Court terme		
Créditeurs et frais courus (Note 9)	17,911,692	26,529,606
Contributions reportées et subventions (Note 10)	74,061,090	50,525,363
Autres passifs et obligations futurs (Note 11)	257,574	523,320
	92,230,356	77,578,289
Autres passifs et obligations futurs (Note 11)	2,527,204	3,912,082
	94,757,560	81,490,371
Actifs nets (Note 12)	406,799,797	343,994,085
	501,557,357	425,484,456

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Au nom du conseil d'administration:



Administrateur



Administrateur

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

État des revenus et dépenses Pour l'exercice terminé le 31 mars 2014

	31 mars 2014	31 mars 2013
	\$	\$
Revenus		
Province de l'Ontario	58,911,600	60,068,101
Ville de Toronto	57,893,132	36,093,140
Gouvernement du Canada	-	10,557,005
Organisations non gouvernementales	3,701,380	1,498,803
	120,506,112	108,217,049
Moins: Contributions gouvernementales pour acquisition de terrains et/ou actifs en développement	(60,747,047)	(58,542,300)
Augmentation des contributions reportées pour la continuité des opérations reliées aux exercices futurs	(23,535,727)	(470,228)
	36,223,338	49,204,521
Dépenses (Note 13)		
Projet initiatives Waterfront-wide	29,022,637	35,361,555
Projet Port Lands	2,740,076	4,110,688
Projet East Bayfront	2,060,532	3,915,687
Projet West Don Lands	1,597,764	3,197,956
Projet Central Waterfront	992,733	1,802,161
	36,413,742	48,388,047
Excédent des (dépenses sur les revenus)/ revenus sur les dépenses avant autres revenus	(190,404)	816,474
Autres revenus nets (Note 16)	2,210,374	1,303,029
Excédent des revenus sur les dépenses	2,019,970	2,119,503

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

État des gains et pertes de réévaluation

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2014

	31 mars 2014	31 mars 2013
	\$	\$
Gains de réévaluation accumulés, début de l'exercice	85,955	-
Gains non-réalisés attribuables à:		
Placements à court terme	38,695	85,955
Gains de réévaluation nets de l'exercice	38,695	85,955
Gains de réévaluation accumulés, fin de l'exercice	124,650	85,955

État de l'évolution des actifs nets

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2014

	31 mars 2014	31 mars 2013
	\$	\$
Actifs nets, début de l'exercice	343,994,085	287,099,458
Augmentation: Excédent des revenus sur les dépenses	2,019,970	2,119,503
Augmentation: Gains de réévaluation non-réalisés	38,695	85,955
Diminution: Transferts des actifs en développement terminés aux gouvernements	-	(3,853,131)
Augmentation: Contributions gouvernementales pour acquisition des actifs en développement	60,747,047	58,542,300
Actifs nets, fin de l'exercice	406,799,797	343,994,085

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

État des flux de trésorerie

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2014

	31 mars 2014	31 mars 2013
	\$	\$
Flux de trésorerie liés aux activités de fonctionnement		
Rentrées de fonds:		
Contributions gouvernementales liées aux activités de fonctionnement	71,712,073	32,391,395
Contributions non-gouvernementales liées aux activités de fonctionnement	2,174,403	3,573,182
Revenus de placement reçus liés aux activités de fonctionnement	239,550	209,464
Rabais taxe de vente	6,762,332	7,738,503
	80,888,358	43,912,544
Sorties de fonds:		
Dépenses de planification et de mise en œuvre	(29,146,773)	(22,440,073)
Dépenses support aux projets	(7,716,197)	(7,498,313)
Paievements de transfert	(29,618,341)	(35,756,061)
	(66,481,311)	(65,694,447)
Rentrées (sorties) de fonds nettes liées aux activités de fonctionnement	14,407,047	(21,781,903)
Flux de trésorerie liés aux activités de capital		
Rentrées de fonds de contributions gouvernementales pour des actifs en développement	60,747,047	58,542,300
Sorties de fonds pour l'acquisitions d'immobilisations corporelles	(365,404)	(250,593)
Sorties de fonds pour l'acquisitions d'actifs en développement	(42,287,332)	(53,503,370)
Rentrées de fonds nettes liées aux activités de capital	18,094,311	4,788,337
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		
Rentrées de fonds des rachats de placements à court terme	12,569,292	30,694,629
Sorties de fonds pour achat additionnel de placements en valeur mobilière	(43,000,030)	(12,282,881)
Rentrées (sorties) de fonds nettes liées aux activités d'investissement	(30,430,738)	18,411,748
Augmentation nette de la trésorerie	2,070,620	1,418,182
Trésorerie, au début de l'exercice	6,603,334	5,185,152
Trésorerie, à la fin de l'exercice	8,673,954	6,603,334

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2014

1. Nature des opérations

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

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

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

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

2. Principales méthodes comptables

(a) *Référentiel comptable*

Les états financiers ont été dressés selon les normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif incluant les séries de standards 4200 inclus dans le Manuel de l'Institut Canadien des Comptables Agréés (ICCA).

(b) *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

Notes complémentaires

Au 31 mars 2014

2. Principales méthodes comptables (suite)

(c) *Instruments financiers*

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

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

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

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

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

Les placements à court terme incluent des certificats de placement garanti (CPG) et des obligations encaissables à court terme entre avril 2014 et novembre 2015. Les CPG sont classifiés comme niveau 1 dans la hiérarchie de la juste valeur où leur juste valeur est basée sur les prix cotés sur un marché actif pour actifs identiques. Les obligations encaissables sont classifiées comme niveau 2 dans la hiérarchie de la juste valeur où leur juste valeur est basée sur des données autres que les prix cotés inclus au niveau 1, observable pour l'actif soit directement ou indirectement. Il n'y a eu aucun mouvement du niveau 1 au niveau 2 ou niveau 3.

(d) *Paiements de transfert et subventions*

La société a conclu des ententes avec les bénéficiaires admissibles responsables de la gestion des divers projets dans le secteur riverain de Toronto. Les dépenses liées à ces projets sont enregistrées dans 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.

(e) *Répartition des frais de soutien généraux*

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

(f) *Impôts sur le revenu*

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

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2014

2. Principales méthodes comptables (suite)

(g) *Actifs en développement*

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

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

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

(h) *Immobilisations corporelles*

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

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

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

(i) *Plan de pension exécutif*

La société a comptabilisé les obligations sous le plan de pension exécutif (le "plan") et les coûts reliés, nette des actifs du plan en date du 31 décembre 2013. La société a adopté les méthodes suivantes:

- Le coût des prestations de retraite gagnées est déterminé en fonction de la valeur actuarielle en utilisant la méthode des unités de crédit projetées au prorata de service et la meilleure estimation par la direction attendue de la performance du plan, indexation des salaires et l'âge de la retraite de l'exécutif.
- Aux fins du calcul du rendement attendu des actifs du régime, ces actifs sont évalués à leur juste valeur.

La société est dans le processus de transférer le plan à un tiers employeur effectif le 1er janvier 2014, afin de retirer la société de toute responsabilité future.

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2014

2. Principales méthodes comptables (suite)

(i) *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.

3. Contributions à recevoir

	31 mars 2014	31 mars 2013
Province de l'Ontario	\$ -	\$ 15,920,635

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

	31 mars 2014	31 mars 2013
Dépôts de construction	\$ 5,851,903	\$ 6,456,997
Frais de développement à recevoir, loyer et autres	3,731,934	1,727,895
Frais payés d'avance	408,400	272,830
Portion court des frais payés d'avance et des loyers à recevoir (Note 8)	32,467	32,467
	10,024,704	8,490,189

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 (2013 - \$ 2,181,199) portant aucun intérêt, et les dépôts de construction à Hydro Toronto de \$ 3,670,179 (2013 - \$ 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.

5. Encaisse affectée

La société a \$ 7,385,064 (2013 - \$ 8,987,394) 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 \$ 2,656,774 se rapporte à des fonds de dépôt requis pour satisfaire les obligations futures à un développeur.

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2014

6. Actifs en développement

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

	31 mars 2014	31 mars 2013
	\$	\$
Chemins, domaine public et services publics	239,234,380	188,010,824
Parc	36,378,635	33,809,427
Terrain en développement	22,110,726	15,156,443
	297,723,741	236,976,694

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

	East Bayfront	West Don Lands	Central Waterfront	Total
	\$	\$	\$	\$
Début de l'exercice, 31 mars 2013	101,144,001	95,912,180	39,920,513	236,976,694
Augmentation capital	13,663,507	5,261,766	33,411,567	52,336,840
Gestion de projets - Note 13	1,705,168	528,860	951,285	3,185,313
Dépenses générales et de soutien - Note 13	2,783,423	863,284	1,578,187	5,224,894
Fin de l'exercice, 31 mars 2014	119,296,099	102,566,090	75,861,552	297,723,741

7. Immobilisations corporelles

	31 mars 2014		31 mars 2013	
	Coût	Amortissement cumulé	Coût	Amortissement cumulé
	\$	\$	\$	\$
Terrain	92,588,484	-	92,588,484	-
Stationnement	21,200,570	1,972,319	21,169,329	726,644
Matériel informatique	2,759,757	2,263,850	2,538,322	1,964,199
Énergie urbaine	-	-	6,971,690	6,513,071
Améliorations locatives	1,176,055	894,574	1,176,055	780,211
Matériel et équipement	659,867	647,008	655,884	632,429
Mobilier de bureau	308,580	262,767	308,580	234,037
	118,693,313	6,040,518	125,408,344	10,850,591
Coût moins amortissement cumulé		112,652,795		114,557,753

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 (2013 - \$ Néant).

Durant l'exercice, la société a vendu ses immobilisations d'énergie urbaine avec une valeur au livre nette de \$458,619 pour un produit de disposition de \$106,900. La perte sur disposition a été enregistrée dans l'état des revenus et dépenses.

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2014

8. Autres actifs

	31 mars 2014	31 mars 2013
	\$	\$
Frais payés d'avance	360,800	335,359
Loyer à recevoir	61,340	40,563
	422,140	375,922
Moins: portion court terme (Note 4)	32,467	32,467
	389,673	343,455

9. Crédoiteurs et frais courus

	31 mars 2014	31 mars 2013
	\$	\$
Frais courus	13,016,248	21,857,574
Fournisseurs	707,688	1,417,485
Retenues à payer	4,187,756	3,254,547
	17,911,692	26,529,606

10. 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 2014, ainsi que des contributions reçues pour l'acquisition d'immobilisations qui n'ont pas encore été amorties.

	31 mars 2014	31 mars 2013
	\$	\$
Dépenses d'exercices futurs		
Solde, début de l'exercice	38,306,733	37,323,916
Plus: contributions additionnelles reçues ou à recevoir	59,961,024	48,824,873
Moins: montants comptabilisés comme revenus	(34,520,338)	(47,842,056)
Solde, fin de l'exercice	63,747,419	38,306,733
Contributions en capital		
Solde, début de l'exercice	12,218,630	12,731,219
Plus: contributions pour l'acquisition d'immobilisations et actifs en développement	60,545,087	59,392,176
Moins: contributions directes aux actifs nets	(60,747,047)	(58,542,300)
Moins: montants amortis aux revenus	(1,702,999)	(1,362,465)
Solde, fin de l'exercice	10,313,671	12,218,630
	74,061,090	50,525,363

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2014

11. Autres passifs et obligations futurs

Les autres passifs et obligations futurs au 31 mars 2014 sont de \$ 2,784,778 (2013 - \$ 4,435,402) et représentent principalement les dépôts de sécurité et des développeurs.

	31 mars 2014	31 mars 2013
	\$	\$
Dépôts reçus	2,567,875	2,978,249
Obligations futurs pour la relocalisation d'entreprises	-	1,281,925
Passifs - prestations courus	216,903	175,228
Total des autres passifs	2,784,778	4,435,402
Moins: portion court terme	257,574	523,320
	2,527,204	3,912,082

12. Actifs nets

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

	31 mars 2014	31 mars 2013
	\$	\$
Montants investis dans les immobilisations (net des apports de capital reportés)	102,339,124	102,339,124
Montants investis dans les actifs en développement	297,723,741	236,976,694
Surplus non affecté (Note 12b)	6,612,282	4,592,312
Gain de réévaluation accumulé	124,650	85,955
	406,799,797	343,994,085

b) Surplus non affecté

	31 mars 2014	31 mars 2013
	\$	\$
Surplus non affecté, début de l'exercice	4,592,312	2,472,809
Excédent des revenus sur les dépenses	2,019,970	2,119,503
Surplus non affecté, fin de l'exercice	6,612,282	4,592,312

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2014

13. Dépenses par secteur et par fonction

	Waterfront Wide- Initiatives	Port Lands	East Bayfront	West Don Lands	Central Waterfront	Total 31 mars 2014
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<i>Projets directs:</i>						
Paiements de transfert et subventions	25,035,943	-	397,932	(558,561)	-	24,875,314
Planification de projets et mise en oeuvre	2,821,806	1,430,177	-	1,845,733	435,312	6,533,028
Amortissement	-	-	1,245,675	-	-	1,245,675
Gestion de projets - salaires et bénéfices moins gestion de projets - salaires et bénéfices reliés aux actifs en développement (Note 6)	436,617	490,969	1,838,658	638,210	1,157,012	4,561,466
	-	-	(1,705,168)	(528,860)	(951,285)	(3,185,313)
	28,294,366	1,921,146	1,777,097	1,396,522	641,039	34,030,170
<i>Dépenses générales:</i>						
Salaires et bénéfices	456,938	513,820	1,924,233	667,914	1,210,862	4,773,767
Frais de bureau	154,002	173,173	648,524	225,107	408,097	1,608,902
Communications, publicité et relations gouvernementales	64,026	71,996	269,623	93,588	169,666	668,900
Technologie d'information	21,060	23,681	88,686	30,783	55,807	220,018
Amortissement	32,246	36,260	135,791	47,134	85,449	336,879
	728,271	818,930	3,066,858	1,064,526	1,929,881	7,608,466
Moins dépenses générales et de soutien reliées aux actifs en développement (Note 6)	-	-	(2,783,423)	(863,284)	(1,578,187)	(5,224,894)
	29,022,637	2,740,076	2,060,532	1,597,764	992,733	36,413,742

Les dépenses générales et de soutien pour l'exercice terminé le 31 mars 2014 ont été allouées aux secteurs en utilisant un taux de 1.67 (1.81 en 2013) 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 \$ 9,335,233 en 2014 (\$ 9,108,938 en 2013) et inclus les frais de gestion de projets - salaires et bénéfices de \$4,561,466 (\$4,141,253 - 2013) et les frais de soutien - salaires et bénéfices de \$4,773,767 (\$4,967,685 - 2013).

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

Notes complémentaires

Au 31 mars 2014

13. Dépenses par secteur et par fonction (suite)

	Waterfront Wide- Initiatives	Port Lands	East Bayfront	West Don Lands	Central Waterfront	Total 31 mars 2013
	\$	\$	\$	\$	\$	\$
<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	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	3,857,385	2,544,139	1,752,594	45,877,760
<i>Dépenses générales:</i>						
Salaires et bénéfices	370,103	784,875	1,325,234	1,191,922	1,295,551	4,967,685
Frais de bureau	104,348	221,290	373,641	336,055	365,272	1,400,606
Communications, publicité et relations gouvernementales	41,488	87,983	148,557	133,613	145,229	556,870
Technologie d'information	10,644	22,572	38,112	34,278	37,259	142,865
Amortissement	33,742	71,556	120,820	108,666	118,114	452,898
	560,325	1,188,276	2,006,364	1,804,534	1,961,425	7,520,924
Moins dépenses générales et de soutien reliées aux actifs en développement	-	-	(1,948,062)	(1,150,717)	(1,911,858)	(5,010,637)
	35,361,555	4,110,688	3,915,687	3,197,956	1,802,161	48,388,047

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2014

14. 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 \$1,145,450. Les paiements annuels sont comme suit :

2015	673,899
2016	377,988
2017	93,563
	<u>\$ 1,145,450</u>

De plus, la société a d'autres engagements d'une valeur de \$ 122,289,055. 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.

15. 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 exposée à ce risque pour ces placements à court terme. Au 31 mars 2014, si les taux d'intérêts en vigueur avaient augmentés ou diminués de 1,0%, avec toutes les autres variables demeurant constantes, l'excédent des revenus sur les dépenses auraient augmenté ou diminué, respectivement, de \$394,069 (2013 - \$341,000).

16. Autres revenus nets

	31 mars 2014	31 mars 2013
	\$	\$
Revenus de location et autres revenus	4,043,461	3,433,903
Moins: frais de terrains	(3,408,587)	(3,274,278)
	634,874	159,625
Intérêts et autres revenus	1,575,635	1,133,352
Revenus de placements réalisés (pertes)	(135)	10,052
Autres revenus nets	2,210,374	1,303,029

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2014

17. Rémunération du cadre supérieur

Au 1er janvier 2014, le contrat d'emploi du président et PDG a été remplacé par un accord de consultation, dont le taux est basé sur l'historique des rémunérations et n'est pas prévu à une augmentation des coûts à la société. Les honoraires payés et/ou courus en vertu de cet accord de consultation pour la période du 1er janvier 2014 au 31 mars 2014 s'élevaient à \$104,864.

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

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

Toronto Waterfront Revitalization Corporation

Notes complémentaires

Au 31 mars 2014

19. Obligations conditionnelles (suite)

- (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.