

Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto



RAPPORT ANNUEL 2018-2019

Juillet 2019

**Ministry of
Municipal Affairs
and Housing**

Office of the Minister

777 Bay Street, 17th Floor
Toronto ON M5G 2E5
Tel. : 416 585-7000
Fax : 416 585-6470

**Ministère des
Affaires municipales
et du Logement**

Bureau du ministre

777, rue Bay, 17^e étage
Toronto (Ontario) M5G 2E5
Téléphone : 416 585-7000
Télécopieur : 416 585-6470



TODD DECKER, GREFFIER
ASSEMBLÉE LÉGISLATIVE
DE LA PROVINCE DE L'ONTARIO
a/s :

Section des documents de la Chambre, Direction des services de la procédure
Édifice Whitney, salle 1405
99, rue Wellesley Ouest
Toronto (Ontario) M7A 1A2

Pour l'information de l'Assemblée législative, je vous présente le rapport annuel de la
Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto pour
l'exercice 2018-2019.

Respectueusement soumis,
Le ministre,

Original signé par
Steve Clark



SOCIÉTÉ DE FIDUCIE PORTANT SUR LA ZONE RÉSIDENTIELLE DES ÎLES DE TORONTO

102, av. Lakeshore, île Ward's, Toronto ON M5J 1X9; (416) 203-6163;
télécopieur : (416) 203-6168; courriel : trust@torontoisland.org

Le 16 juillet 2019

L'HONORABLE STEVE CLARK

MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DU LOGEMENT

MONSIEUR LE MINISTRE,

Au nom de la Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto et de son conseil d'administration, j'ai le plaisir de vous présenter son rapport annuel 2018-2019, y compris les états financiers vérifiés correspondants.

Respectueusement soumis,

Lorraine Filyer

Présidente

Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

Message de la présidente

Une fois de plus, je remercie tous mes collègues du conseil, nos agents de liaison du ministère des Affaires municipales et du Logement et de la cité de Toronto ainsi que le personnel de la Fiducie et du ministère pour leur dévouement, leur engagement et leur professionnalisme.

Malgré quelques difficultés en cours de route, nous avons eu une année fructueuse : deux maisons vendues (clôture au prochain exercice), poursuite de la mise en œuvre de l'initiative visant les espaces verts, début d'un nouveau cycle d'inspections des immeubles de la Fiducie et lancement couronné de succès du nouveau restaurant Riviera (l'ancien Rectory Café).

Le prolongement du mandat de quatre membres du conseil dans l'attente de l'achèvement des examens des organismes provinciaux a reporté ma retraite, après sept ans au conseil, à la prochaine année civile. Nous sommes confiants que l'examen aura pour résultat de confirmer le mandat de la Fiducie ainsi que la compétence et l'efficacité de son conseil et de son personnel.

La présidente,

Lorraine Filyer

Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

Rapport annuel 2018-2019

A. À PROPOS DE LA SOCIÉTÉ DE FIDUCIE PORTANT SUR LA ZONE RÉSIDENTIELLE DES ÎLES DE TORONTO

En vertu de la *Loi de 1993 sur l'administration de la zone résidentielle des îles de Toronto* (la « Loi »), les résidents de l'île Ward's et de l'île Algonquin peuvent détenir le titre de propriété de leur maison et louer le lot sur lequel celle-ci se trouve.

Constituée en décembre 1993, la Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto (« la Fiducie ») est chargée de gérer le processus de location, les biens-fonds précisés dans la Loi et six (6) immeubles communautaires connexes pour le compte des résidents des îles et du public. Ces immeubles sont les suivants :

- le pavillon de l'Algonquin Island Association, au 18, avenue Wyandot, sur l'île Algonquin;
- Shaw House, au 108, avenue Lakeshore, sur l'île Ward's;
- le Rectory, au 102, avenue Lakeshore, sur l'île Ward's;
- l'ancienne caserne de pompiers, au 101, avenue Cibola, sur l'île Ward's;
- les deux pavillons de la Ward's Island Recreation Association, aux 18 et 20, rue Withrow, sur l'île Ward's.

Les biens-fonds utilisés à des fins résidentielles qu'administre la Fiducie et les six (6) immeubles communautaires sont dévolus à la province en vertu de la Loi. Ils sont loués à la Fiducie jusqu'au 15 décembre 2092, aux conditions précisées dans la Loi.

La Fiducie est gérée par un conseil d'administration (le « conseil ») qui peut comprendre jusqu'à 15 membres. Les membres du conseil sont nommés par le lieutenant-gouverneur en conseil sur recommandation du ministre des Affaires municipales et du Logement. Le conseil est appuyé par un membre du personnel à temps partiel et une personne assurant la comptabilité à temps partiel.

Les activités de la Fiducie sont financées au moyen des redevances perçues auprès des titulaires d'un bail, de la location des biens-fonds, des frais administratifs et des revenus de placement. La Fiducie ne reçoit aucune aide financière provinciale.

La Fiducie et le ministre des Affaires municipales et du Logement ont conclu un protocole d'entente, signé par la première le 8 février 2018 et le second le 6 mars 2018. Ce protocole précise le mandat de la Fiducie et les obligations redditionnelles liant le ministre et la Fiducie. Il prévoit un processus révisé pour la nomination des membres du conseil ainsi que de nouvelles sections traitant des fonctions administratives, conformément à un modèle de protocole d'entente pour les organismes provinciaux régis par un conseil d'administration,

lequel modèle a été publié par le Conseil du Trésor. La Fiducie relève du ministère des Affaires municipales et du Logement.

Conformément à la Directive concernant les organismes et les nominations de la province, la présidence de la Fiducie doit, chaque année, remettre au ministre un plan d'activités triennal et un rapport annuel.

B. MANDAT

Le mandat de la Fiducie est énoncé dans la Loi et complété par un protocole d'entente conclu entre la Fiducie et le ministre des Affaires municipales. Il attribue à la Fiducie les responsabilités suivantes :

- gérer, au profit de la collectivité constituée des résidents des îles de Toronto et au profit du public, les biens-fonds décrits à l'annexe de la Loi, y compris les maisons, les bâtiments et les structures qui s'y trouvent;
- exploiter, au profit et pour la jouissance du public, les bâtiments et structures, à l'exclusion des maisons et du poste de pompiers, existant sur les biens-fonds décrits à l'annexe de la Loi, étant entendu que rien dans les présentes n'a pas pour effet d'empêcher la Fiducie de démolir ou de situer à un autre endroit ces bâtiments et structures à n'importe quel moment;
- veiller à ce que le public ait un accès raisonnable aux bâtiments et aux structures que la Fiducie doit exploiter;
- recueillir suffisamment de revenus pour réaliser les objets de la Fiducie;
- gérer la vente de maisons, de baux fonciers et de baux de biens-fonds vacants dans les îles de Toronto;
- sous réserve des dispositions législatives applicables, s'occuper de toute autre question relevant de son mandat d'origine législative dont le ministre peut la charger.

Pour s'acquitter de ses responsabilités, la Fiducie doit tenir une liste d'attente sur laquelle figurent les noms des personnes qui souhaitent acheter des baux fonciers qui se libèrent. Cette liste d'acheteurs comprend jusqu'à 500 noms.

C. GOUVERNANCE DE LA FIDUCIE

Conseil d'administration, comités et personnel

Durant l'exercice 2018-2019, le conseil était composé de neuf membres bénévoles. Trois des neuf membres du conseil étaient des employés de la Fonction publique de l'Ontario, quatre étaient des résidents des îles et deux, des résidents d'autres quartiers torontois. Le conseil était appuyé par un agent de liaison provincial sans droit de vote, un agent de liaison de la cité de Toronto sans droit de vote, deux employés à temps partiel de la Fiducie et une personne à contrat chargée de la tenue de livres. En février 2019, nous avons adopté un nouveau modèle de dotation permettant d'engager la seconde personne travaillant à temps partiel pour qu'elle remplace les postes temporaires et estivaux. Le conseil élit parmi ses

membres les personnes qui occupent les fonctions suivantes de président, de vice-président, de trésorier et de secrétaire.

En 2018-2019, la composition du conseil était la suivante :

Membre	Date de la nomination initiale	Date d'expiration du mandat	Provenance
Lorraine Filyer Présidente	1 ^{er} avril 2012	31 décembre 2019	Résidente des îles
Jim Adams	9 avril 2014	31 décembre 2019	Fonction publique de l'Ontario
Tony Farebrother Trésorier	26 avril 2017	31 mars 2019	Résident des îles
Heather Black Secrétaire	9 avril 2014	31 décembre 2019	Fonction publique de l'Ontario
Corwin Troie	1 ^{er} octobre 2017	31 décembre 2019	Fonction publique de l'Ontario
Alison Rogers	21 mars 2018	20 mars 2020	Résidente des îles
Jesse Rosensweet Vice-président	21 mars 2018	20 mars 2020	Résident des îles
Marcy Burchfield	21 mars 2018	20 mars 2020	Résidente de la cité de Toronto
David Woodside	21 mars 2018	20 mars 2020	Résident de la cité de Toronto

Le conseil devait, à compter du 1^{er} avril 2019, être composé de quatre résidents des îles et de trois résidents d'autres quartiers de Toronto. Toutefois, en mars 2019, le ministère des Affaires municipales et du Logement a prolongé les mandats de quatre membres du conseil jusqu'au 31 décembre 2019 en attendant l'achèvement des examens des organismes provinciaux.

Réunions du conseil d'administration

En 2018-2019, le conseil s'est réuni 12 fois pour veiller au bon fonctionnement de la Fiducie et à la réalisation des objets de celle-ci. Ses réunions sont ouvertes à la collectivité insulaire et au public. Elles se tiennent en règle générale en présence de membres de la Toronto Island Community Association (TICA).

Les membres du conseil ont également participé à deux réunions de la collectivité insulaire. Lors de la première réunion, le 21 juin 2018, la collectivité insulaire a approuvé le budget de la Fiducie pour 2018-2019 avant son approbation finale par le conseil. À la deuxième réunion, le 18 octobre 2018, la collectivité insulaire a reçu les états financiers vérifiés de la Fiducie pour 2017-2018, tels que présentés par le trésorier du conseil de la Fiducie, Tony Farebrother.

Comités du conseil

En 2018-2019, la Fiducie a continué de bénéficier du soutien des comités chargés des finances, de la gouvernance, de la gestion et des biens, tandis que le comité des communications est devenu un comité du conseil. Ces comités ont pour objet de fournir au conseil d'administration des recommandations et des conseils quant au déroulement le plus efficace et le plus économique possible des activités financières et opérationnelles de la Fiducie, dans le respect des pratiques comptables reconnues et des lois, règlements, directives, lignes directrices et politiques applicables du gouvernement.

Les comités se composent de membres du conseil, de membres de la TICA et de bénévoles de la collectivité insulaire. Le chef de la Fiducie apporte un soutien actif à tous ces comités.

Bénévolat de la collectivité

La Fiducie traite la collectivité insulaire comme son partenaire; elle accueille et apprécie les bénévoles de cette collectivité, dont les points de vue particuliers sont utiles à ses délibérations et à la prise des décisions dans le cadre de l'exécution de son mandat. Ces bénévoles participent aussi à diverses activités communautaires qui favorisent la santé et le dynamisme de la collectivité insulaire.

Les possibilités de bénévolat offertes aux membres de la collectivité insulaire et du public comprennent ce qui suit :

- exploiter cinq des six immeubles de la Fiducie;
- faciliter les visites libres liées à la vente de maisons des îles;
- entreprendre des projets visant à embellir la partie est de l'île;
- organiser des visites annuelles de jardins et de maisons au profit d'activités communautaires et d'activités de bienfaisance;
- offrir des programmes destinés aux enfants et aux jeunes;
- organiser une série de concerts à l'église;
- agir comme membres de groupes qui s'occupent des problèmes touchant le secteur riverain et des initiatives liées au cyclisme visant toute la ville;
- prendre part aux corvées annuelles de nettoyage du parc;
- collaborer avec la cité de Toronto et l'Office de protection de la nature de Toronto et de la région pour atténuer les inondations sur l'île.

Des résidents des îles et des membres du public en général participent à bon nombre de ces activités.

D. ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES EN 2018-2019

Les activités de base de la Fiducie comprennent :

- procéder à la vente et aux transferts autorisés de baux et de maisons louées à bail;

- gérer six immeubles communautaires en collaboration avec la collectivité insulaire et les titulaires d'un bail, y compris, par exemple, veiller à l'inspection des immeubles et à l'adoption de plans de gestion des actifs à jour;
- faire connaître et gérer le processus d'attribution des baux d'habitation et veiller au respect des baux afin de s'assurer que leurs titulaires utilisent bien les maisons concernées comme des résidences principales;
 - est compris dans ce qui précède répondre aux demandes de renseignements des titulaires d'un bail actuels ou éventuels, de tiers ou du ministère des Affaires municipales et du Logement, selon les besoins;
- tenir des dossiers officiels sur les baux existants et les installations communes, notamment le registre des biens;
- tenir à jour la liste des acheteurs;
- assurer la conformité aux dispositions obligatoires des directives du gouvernement de l'Ontario sur les organismes qui s'appliquent à la Fiducie.

La Fiducie réexamine aussi constamment ses politiques et processus pour en assurer la transparence et l'application uniforme et réaliser des gains d'efficacité.

En 2018-2019, la Fiducie a entrepris des activités et réalisé des progrès dans plusieurs domaines :

Diffusion d'information

La Fiducie répond régulièrement aux demandes de renseignements ou d'accès à la documentation des titulaires d'un bail concernant leurs biens. Elle reçoit aussi de très nombreuses demandes de renseignements au sujet de la liste des acheteurs qui émanent de personnes qui y figurent et de membres du public. À titre d'exemple, du 1^{er} avril 2018 au 31 mars 2019, son bureau a répondu à 965 demandes téléphoniques. Environ 42 % de ces demandes concernaient la liste des acheteurs et les ventes de maisons, et 10 % émanaient de membres du public. La Fiducie a par ailleurs donné suite à plus de 1 200 demandes électroniques de renseignements relatives à la liste des acheteurs et elle a répondu à quatre lettres sur divers sujets qui lui étaient adressées.

La Fiducie a publié et diffusé trois bulletins d'information communautaires en 2018-2019 dans le cadre de sa stratégie de communication, ainsi qu'un bulletin spécial. La Fiducie alimente régulièrement son site Web de renseignements sur ses activités, y compris les dates des réunions de son conseil et des réunions communautaires. Conformément à la Directive sur les frais de déplacement, de repas et d'accueil de la province de l'Ontario, des renseignements sur les dépenses de la Fiducie sont également affichés sur son site Web.

Respect des baux et paiement des redevances

La Fiducie continue d'axer ses efforts sur la perception des redevances annuelles établies que tous les titulaires d'un bail doivent payer. Les progrès sont soutenus et la perception est demeurée stable sur les quatre derniers exercices; 89 % des titulaires d'un bail étaient totalement conformes à la fin du cycle de facturation de 2018.

Améliorations des règlements administratifs

En 2018-2019, le comité de gouvernance de la Fiducie, en collaboration avec l'avocat de la Fiducie, a lancé les travaux d'élaboration du règlement administratif sur les transferts. Ce règlement codifie les politiques de transfert des baux suivies par la Fiducie depuis sa constitution et précise le statut des beaux-enfants en tant que cessionnaires légaux. Il devrait être présenté à la collectivité insulaire en octobre 2019.

Des mises à jour et des modifications mineures ont également été apportées au règlement organisationnel et aux règlements relatifs à la gouvernance et à la liste des acheteurs, qui seront tous présentés à la collectivité insulaire aux fins d'approbation à la réunion communautaire d'octobre 2019.

Gestion des immeubles communautaires

Les immeubles communautaires, qui sont dévolus à la province et gérés par la Fiducie, font l'objet d'un entretien régulier dans l'intérêt du public et de la collectivité insulaire. Ces immeubles et leurs installations accueillent des organismes de sport et des programmes de loisirs accessibles aux insulaires et au public, tels que le Toronto Island Canoe Club and Camp, les terrains de bowling et de tennis de la Ward's Island Recreation Association et le Montessori Day Care and Camp au pavillon de l'Algonquin Island Association. En outre, les immeubles sont loués au public pour des réceptions et événements spéciaux, tels que des mariages, et deux des immeubles de la Fiducie abritent également des cafés. Ces revenus de location contribuent à garder les immeubles en bon état.

Le 1^{er} avril 2018, les nouveaux exploitants du Rectory Café ont commencé leurs activités. La saison 2018-2019 a été fructueuse pour eux et ils ont eu peu de problèmes. Au début de 2019, ils ont changé l'image de l'établissement et le Riviera, « Ward's Island Kitchen » a commencé ses activités le 2 février 2019. Ils continuent de rencontrer régulièrement le comité des biens de la Fiducie et de communiquer avec le chef de la Fiducie chaque semaine.

En 2018-2019, la Fiducie a poursuivi les inspections de ses immeubles en inspectant les pavillons de la Ward's Island Recreation Association et de l'Algonquin Island Association. Les deux rapports ont été communiqués aux responsables des immeubles et un plan de gestion des actifs a été préparé pour chacun. La Shaw House et le Canoe Club seront inspectés au cours de l'exercice 2019-2020.

En 2018-2019, la plomberie du Rectory a été réparée et un problème d'eau stagnante a été réglé. Les plans pour des toilettes additionnelles ont été reportés à la demande du locataire.

Initiative visant les espaces verts

Le 20 octobre 2015, la collectivité insulaire a demandé à la Fiducie de mettre au point des pratiques exemplaires pour les lots vacants situés sur l'île Ward's relativement aux utilisations de ces lots et aux questions d'empiètement. Le comité des biens de la Fiducie a donc conçu une initiative visant les espaces verts que la collectivité insulaire a appuyée sans réserve par l'entremise d'une motion adoptée le 14 juin 2016.

En 2018-2019, le comité des biens a tenu cinq réunions de voisinage sur place concernant les espaces verts. Des plans ont été élaborés et les travaux d'amélioration de deux lots ont commencé en vue de leur ouverture au public. Une nouvelle politique sur les empiètements est en cours d'élaboration.

Registre des biens

Le registre des biens, qui contient des renseignements sur tous les biens résidentiels des îles Ward's et Algonquin, doit être mis à jour chaque année. Il a donc été mis à jour et présenté à la cité de Toronto en novembre 2018.

E. RENDEMENT OPÉRATIONNEL

La Fiducie continue de respecter les exigences des directives de la province, notamment la Directive concernant les organismes et les nominations et la nouvelle Directive sur les données ouvertes.

Atteinte des objectifs stratégiques et des cibles de rendement

La Fiducie a mis au point et présenté son plan d'activités 2019-2022 conformément aux exigences de la province, tout comme son rapport annuel 2017-2018.

Dans son plan d'activités 2019-2022, la Fiducie s'est fixé quatre objectifs stratégiques :

1. « Le conseil, le personnel et les membres des comités de la Fiducie possèdent les aptitudes et les connaissances nécessaires pour exécuter son mandat. »

Pour réaliser ses objectifs, la Fiducie peut compter sur le soutien de plusieurs comités. Elle tient à jour le mandat de chacun de ces comités. Aux réunions mensuelles du conseil, chaque comité présente un rapport dans lequel il fait état de ses activités et formule, s'il y a lieu, des recommandations sur les mesures à prendre.

L'agent de liaison provincial, avec l'aide du chef et de la présidente de la Fiducie, a remis une trousse d'orientation sur le conseil et a tenu une journée de formation pour tous les nouveaux membres du conseil en juin 2018. Tous les nouveaux membres des comités ont bénéficié d'une orientation. La formation requise a été fournie au fur et à mesure, selon un plan de formation élaboré en 2013-2014.

2. « La Fiducie est une organisation moderne qui fournit des services adaptés aux résidents et au public. »

Le comité des biens de la Fiducie a conçu une initiative visant les espaces verts qui a été avalisée par la collectivité insulaire au printemps 2016. En 2018-2019, le comité a poursuivi ses travaux sur ces espaces lors de réunions de voisinage sur place. Deux des sept lots font maintenant l'objet de plans d'entretien conformes au mandat relatif aux espaces verts.

La Fiducie a mis en place un plan de technologie de l'information qui porte sur la perception en ligne des droits et sur la conservation et la sauvegarde de ses dossiers. Tout le matériel de technologie de l'information a été mis à niveau et des protocoles de sécurité ont été mis en œuvre. En outre, la Fiducie peut compter sur l'aide d'un fournisseur d'accès à Internet et le soutien technique nécessaire en cas de problème technique. Les discussions sont lancées au sujet de la mise à niveau du site Web qui permettra de respecter les exigences de la *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario*. Des sommes ont été budgétées aux fins du processus.

La Fiducie a commencé à accepter les paiements par virement électronique en août 2014. Depuis, elle a réussi à accroître le recours à ses services de paiement en ligne. Elle s'était fixé pour objectifs le paiement en ligne des redevances par 20 % des titulaires d'un bail et celui des frais d'inscription sur la liste des acheteurs par 20 % des acheteurs éventuels. En 2018-2019, 133 titulaires d'un bail (51 %) et 294 personnes dont le nom figure sur la liste des acheteurs (60 %) ont choisi ce mode de paiement pour leurs redevances et leurs frais d'inscription sur la liste. Il s'agit d'une hausse de 7 % et de 11 % respectivement par rapport à l'exercice précédent.

La Fiducie a mené ses activités conformément aux normes de service établies : elle a répondu à plus de 965 appels téléphoniques dans les deux jours ouvrables et à quatre lettres dans les 10 jours ouvrables.

La Fiducie a atteint sa cible de rendement relative à la collecte de plus de 80 % des redevances à la fin de chaque exercice. Pour l'exercice visé, le taux de collecte des redevances a atteint 89 %.

Aucune vente n'a eu lieu au cours de l'exercice 2018-2019, mais deux biens ont été mis en vente avant la fin de l'exercice et ont été vendus au début du nouvel exercice 2019-2020.

La Fiducie continue de traiter les plaintes qui lui sont présentées par écrit au sujet de la violation des conditions des baux d'habitation. Durant l'exercice 2018-2019, elle a donné suite à 11 plaintes de cette nature, dont trois ont été réglées. L'état d'avancement du traitement de ces plaintes et leur règlement sont communiqués chaque mois au conseil de la Fiducie.

La Fiducie s'est engagée à examiner, à mettre à jour et à communiquer chaque année un règlement administratif, une politique ou une procédure. Au cours de l'exercice 2018-2019, elle a terminé l'examen de son règlement de gouvernance et de son règlement organisationnel. Les règlements seront communiqués à la collectivité insulaire aux fins d'approbation à la réunion communautaire de l'automne 2019.

La Fiducie a trouvé un nouveau locataire pour le Rectory Café au début de l'exercice. Depuis, il a changé l'image de l'établissement et a joui d'une première année fructueuse.

3. « La Fiducie a une relation forte avec la collectivité des îles et le public dans l'exécution de son mandat grâce à des communications améliorées et régulières. »

Le comité des communications de la Fiducie a publié trois bulletins d'information ainsi qu'un bulletin spécial et a tenu deux réunions communautaires. Le comité des biens a animé cinq

réunions de voisinage pour discuter de l'initiative visant les espaces verts; deux de ces espaces font maintenant l'objet de plans d'entretien.

Les nouvelles politiques et les nouveaux mandats des comités ainsi que leur version révisée et les documents officiels de la Fiducie sont affichés sur le site Web de celle-ci, y compris les renseignements sur les dépenses, les données ouvertes, le protocole d'entente, le plus récent plan d'activités, le rapport annuel et la lettre de mandat du ministre.

4. « La Fiducie gère efficacement les bâtiments publics et les actifs naturels dans le cadre de son mandat afin de les protéger et de les préserver pour les utilisations actuelles et futures. »

La Fiducie collabore avec les titulaires des baux de ses immeubles communautaires afin que ces immeubles soient entretenus de façon à permettre leur utilisation par la collectivité insulaire et le public en général. Parmi les cibles de rendement de la Fiducie figure l'engagement d'inspecter chaque immeuble communautaire tous les cinq ans. En 2018-2019, la Fiducie a poursuivi les inspections de ses immeubles, notamment celle du pavillon de l'Algonquin Island Association. Les pavillons de la Ward's Island Recreation Association ont été inspectés en avril 2019. Les nouvelles inspections ont servi à élaborer des plans de gestion des actifs pour le prochain cycle de cinq ans. Le comité des biens collaborera avec les titulaires d'un bail afin de terminer les travaux prévus dans les plans de gestion des actifs pour corriger tout problème qui sera relevé lors des inspections à venir.

La Fiducie a poursuivi l'entretien des arbres sur ses biens-fonds, selon le plan à ce sujet approuvé pour 2018-2019. L'évaluation annuelle des arbres situés sur les biens-fonds de la Fiducie a été achevée en mars 2018; elle guidera l'établissement du budget d'entretien des arbres pour le prochain exercice, y compris des sommes pour l'entretien des espaces verts qui a commencé à l'automne 2018.

F. RENDEMENT FINANCIER

Le budget 2018-2019 de la Fiducie, approuvé par le conseil de celle-ci le 8 mars 2018 et par la collectivité insulaire le 21 juin 2018, a confirmé que les activités de la Fiducie continueront pour l'essentiel d'être financées par les redevances perçues auprès des 262 titulaires d'un bail, les revenus de location de biens, les frais administratifs et les revenus de placement. La Fiducie est autonome et ne reçoit aucune aide provinciale ou municipale pour ses activités.

Une copie des états financiers vérifiés de 2018-2019 est jointe au présent rapport annuel. La vérification a permis d'établir que les états financiers présentaient fidèlement la situation financière de la Fiducie ainsi que ses résultats financiers. Conformément au règlement administratif n° 1 de la Fiducie, ces états financiers vérifiés seront présentés à la collectivité insulaire à l'automne 2019. Les états financiers vérifiés de la Fiducie pour l'exercice 2017-2018 ont été présentés à la collectivité insulaire le 18 octobre 2018.

Les tableaux sommaires qui suivent montrent les résultats réels et les écarts par rapport au budget. Des renseignements plus détaillés se trouvent dans les états financiers vérifiés joints en annexe au présent rapport.

Revenus et charges :

	Chiffres réels 2017-2018	Chiffres réels 2018-2019	Budget 2018-2019	Écart	Explication
Revenus	182 583 \$	183 378 \$	185 000 \$	(1 622 \$)	Voir note 1
Charges	166 092 \$	162 378 \$	180 000 \$	(17 622 \$)	Voir note 1
Moins l'amortissement	1 482 \$	1 482 \$			
Excédent (déficit) des revenus par rapport aux charges pour l'exercice	15 009 \$	19 518 \$	5 000 \$	14 518 \$	

Variation de l'actif net :

	Chiffres réels 2017-2018	Chiffres réels 2018-2019	Budget 2018-2019	Écart entre chiffres réels et budget 2018-2019	Explication
Transfert aux réserves (avant amortissement)	16 491 \$	21 000 \$	5 000 \$	16 000 \$	Voir note 2

Note 1 :

L'écart au niveau des revenus s'explique par l'absence de vente de maison en 2018-2019.
L'écart des charges est attribuable à la décision du Riviera Café de reporter la mise à niveau des toilettes du Rectory.

Note 2 :

L'excédent des revenus par rapport aux charges prévues dans le budget approuvé de 2018-2019 comprend un transfert de 8 000 \$ pour les frais de bureau et le reste vers la réserve pour éventualités.

Annexe

États financiers vérifiés

Société de fiducie portant sur la zone
résidentielle des îles de Toronto

États financiers

31 mars 2019

Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

États financiers

31 mars 2019

Table des matières

Rapport des vérificateurs	1-2
ÉTATS FINANCIERS	
Bilan	3
État de l'évolution de l'actif net	4
État des résultats	5
État des flux de trésorerie	6
Notes afférentes aux états financiers	7-11



Le 13 juin 2019

Rapport des vérificateurs

Au conseil d'administration de la Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

Opinion

Nous avons procédé à la vérification des états financiers de la Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto (la « Fiducie »), qui comprennent le bilan au 31 mars 2019 et ses états de l'évolution de l'actif net, des résultats et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes afférentes aux états financiers, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de la Fiducie au 31 mars 2019, ainsi que de son rendement financier et de son flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes comptables canadiennes applicables aux organismes sans but lucratif.

Fondement de l'opinion

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Nos responsabilités aux termes de ces normes sont décrites plus précisément dans la section de notre rapport intitulée Responsabilités des vérificateurs quant à la vérification des états financiers. Nous sommes indépendants de la Fiducie, conformément aux exigences déontologiques applicables à notre vérification des états financiers au Canada, et nous avons respecté nos autres obligations déontologiques conformément à ces exigences. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Responsabilités de la direction et des personnes chargées de la gouvernance quant aux états financiers

La direction a la responsabilité de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux normes comptables canadiennes applicables aux organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle juge nécessaire à la préparation d'états financiers exempts d'inexactitude importante découlant de la fraude ou de l'erreur.

Lorsqu'elle prépare les états financiers, la direction a la responsabilité d'évaluer la capacité de la Fiducie de poursuivre ses activités en tant qu'entreprise pérenne, de divulguer, le cas échéant, les questions relatives à sa pérennité et d'utiliser la méthode de comptabilité basée sur la pérennité, sauf si elle a l'intention de liquider la Fiducie ou de mettre fin à ses activités, ou qu'elle n'a pas d'autre option raisonnable.

Les personnes chargées de la gouvernance ont la responsabilité de surveiller le processus de production des rapports financiers de la Fiducie.

Roger Chaplin CPA, CA LPA MA [Oxon] Gall Bergman CPA, CA LPA B Comm

Chaplin & Co Chartered Accountants • 1110 Finch Avenue West Suite 710 Toronto Ontario M3J 2T2
Telephone 416 667 7060 Facsimile 416 663 3746 e ca@chaplinco.com www.chaplinco.com

Responsabilités des vérificateurs quant à la vérification des états financiers

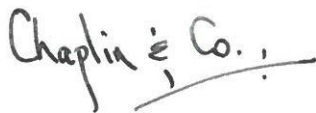
Nos objectifs sont d'acquiescer une certitude raisonnable quant à la question de savoir si les états financiers dans leur ensemble sont exempts d'inexactitude importante attribuable à la fraude ou à l'erreur, et de présenter un rapport de vérification comprenant notre opinion. La certitude raisonnable est un niveau élevé de certitude, mais ne garantit pas qu'une vérification effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada permettra toujours de déceler une inexactitude importante lorsqu'elle existe. Les inexactitudes peuvent découler de la fraude ou de l'erreur et sont jugées importantes si l'on pourrait s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles influent sur les décisions économiques que les utilisateurs prendront en se fondant sur ces états financiers.

Dans le cadre d'une vérification effectuée conformément aux normes de vérification du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve de scepticisme professionnel tout au long de la vérification.

En outre :

- Nous déterminons et évaluons les risques d'inexactitude importante des états financiers attribuable à la fraude ou à l'erreur, nous concevons et appliquons les procédures de vérification correspondant à ces risques et obtenons des éléments probants suffisants et convenables pour fonder notre opinion. Le risque de ne pas déceler une inexactitude importante est plus élevé en cas de fraude, par rapport à l'erreur, car la fraude peut comprendre la collusion, la contrefaçon, l'omission intentionnelle, l'assertion inexacte ou le contournement du contrôle interne.
- Nous nous assurons de comprendre le contrôle interne concerné par la vérification afin de concevoir des procédés de vérification adaptés aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Fiducie.
- Nous évaluons le caractère approprié des conventions comptables suivies et du caractère raisonnable des estimations comptables et des renseignements connexes émanant de la direction.
- Nous concluons quant au caractère approprié de l'utilisation de la méthode de comptabilité basée sur la pérennité par la direction et, en nous fondant sur les éléments probants obtenus, quant à la question de savoir si une incertitude importante existe relativement à des événements ou à des conditions pouvant soulever des doutes considérables concernant la capacité de la Fiducie de poursuivre ses activités en tant qu'entreprise pérenne. Si nous concluons qu'une incertitude importante existe, nous devons attirer l'attention dans notre rapport de vérification sur les renseignements connexes divulgués dans les états financiers ou, si ces renseignements sont inadéquats, modifier notre opinion. Nos conclusions sont fondées sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport de vérification. Toutefois, des événements ou des conditions à venir pourraient faire en sorte que la Fiducie cesse de poursuivre ses activités en tant qu'entreprise pérenne.

Nous communiquons avec les personnes chargées de la gouvernance au sujet, notamment, de la portée et du calendrier prévus de la vérification et des principales conclusions de la vérification, y compris toute lacune importante du contrôle interne que nous décelons au cours de notre vérification.



Comptables agréés
Experts-comptables autorisés
Toronto (Ontario)

	Notes	2019 (\$)	31 mars 2018 (\$)
Actifs			
À court terme			
Encaisse		63 563	151 181
Certificats de placement garanti arrivant à échéance dans les 12 mois	2	131 968	95 418
Comptes débiteurs	3	67 203	59 542
Taxe de vente harmonisée recouvrable		2 265	
Charges payées d'avance		549	9 559
		265 548	315 700
Certificats de placement garanti arrivant à échéance dans plus de 12 mois	2	197 062	156 265
Immobilisations	4	346 186	376 424
		808 796	848 389
Passifs			
À court terme			
Comptes créditeurs et charges à payer		31 256	61 395
Paievements au gouvernement			216
Tranche à court terme de l'apport en capital non amorti		28 756	28 756
		60 012	90 367
Apport en capital non amorti	5	277 980	306 736
		337 992	397 103
Actifs nets		470 804	451 286
		808 796	848 389

Voir les notes afférentes.

**Approuvé au nom du conseil d'administration de la
Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles
de Toronto :**

Original signé par

Lorraine Filyer, présidente

Original signé par

Marcy Burchfield, trésorière

Exercice clos le 31 mars 2019

	Réserve pour éventualités (\$)	Réserve pour dépenses en immobilisations et réparations majeures (\$)	Réserve pour frais de bureau (\$)	Investi dans les immobilisations (\$)	Solde non affecté (\$)	Total 2019 (\$)
Solde en début d'exercice	253 070	98 409	964	40 933	57 910	451 286
Excédent (déficit) des revenus par rapport aux charges pour l'exercice				(1 482)	21 000	19 518
Transfert aux réserves (note 6)	13 000		8 000		(21 000)	
Solde en fin d'exercice	266 070	98 409	8 964	39 451	57 910	470 804

Exercice clos le 31 mars 2018

	Réserve pour éventualités (\$)	Réserve pour dépenses en immobilisations et réparations majeures (\$)	Réserve pour frais de bureau (\$)	Investi dans les immobilisations (\$)	Solde non affecté (\$)	Total 2019 (\$)
Solde en début d'exercice	248 070	88 400	964	42 415	56 428	436 277
Excédent (déficit) des revenus par rapport aux charges pour l'exercice				(1 482)	16 491	15 009
Transfert aux réserves (note 6)	5 000	10 009			(15 009)	
Solde en fin d'exercice	253 070	98 409	964	40 933	57 910	451 286

Voir les notes afférentes.

Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

État des résultats (\$)

Page 5

Exercice clos le 31 mars 2019

2018

Revenus		
Frais administratifs	339	12 913
Revenus de placements et autres	8 815	10 342
Redevances de fonctionnement	89 984	88 653
Renouvellements et droits liés à la liste des acheteurs	21 240	30 249
Revenus de location	63 000	40 426
	183 378	182 583
Charges		
Ressources humaines	80 341	78 393
Assurance	9 597	9 260
Frais de bureau et frais généraux	15 357	12 740
Honoraires professionnels	34 837	31 022
Réparations et entretien	21 423	32 302
Services publics	26 352	19 124
	187 907	182 841
Moins sommes recouvrées des locataires	(25 529)	(16 749)
	162 378	166 092
Excédent des revenus par rapport aux charges avant l'amortissement	21 000	16 491
Amortissement des immobilisations	(30 238)	(30 238)
Amortissement de l'apport en capital non amorti	28 756	28 756
	(1 482)	(1 482)
Excédent des revenus par rapport aux charges pour l'exercice	19 518	15 009

Voir les notes afférentes.

Exercice clos le 31 mars 2019

2018

Flux de trésorerie provenant des (utilisés pour les) activités
Excédent des revenus par rapport aux charges pour l'exercice
Éléments hors trésorerie

19 518 15 009

Amortissement des immobilisations

30 238 30 238

Amortissement de l'apport en capital non amorti

(28 756) (28 756)

21 000 16 491

Variations du fonds de roulement autre que les disponibilités

Comptes débiteurs

(7 661) (966)

Taxe de vente harmonisée recouvrable

(2 265) 296

Charges payées d'avance

9 010 5 401

Comptes créditeurs et charges à payer

(30 139) 15 857

Paieement au gouvernement

(216) 216

(10 271) 37 295

Placements

Remboursement de certificats de placement garanti

95 418 159 289

Achat de certificats de placement garanti

(172 765) (160 517)

(77 347) (1 228)

Variation de trésorerie pendant l'exercice

(87 618) 36 067

Trésorerie en début d'exercice

151 181 115 114

Trésorerie en fin d'exercice

63 563 151 181

Voir les notes afférentes.

La Fiducie, qui a été constituée en personne morale sans capital-actions aux termes de la *Loi de 1993 sur l'administration de la zone résidentielle des îles de Toronto* adoptée par l'Assemblée législative de l'Ontario le 1^{er} décembre 1993, gère des biens-fonds et des bâtiments situés sur les îles de Toronto au profit de la collectivité constituée par les résidents des îles ainsi que du public.

La Fiducie est administrée par un conseil d'au plus 15 administrateurs nommés par le lieutenant-gouverneur en conseil.

La province de l'Ontario a loué à la Fiducie jusqu'au 15 décembre 2092 toute la zone résidentielle des îles de Toronto. La Fiducie loue aux propriétaires des maisons individuelles les biens-fonds où celles-ci sont situées jusqu'au 15 décembre 2092, selon les conditions énoncées dans la Loi.

1. Résumé des principales conventions comptables

Méthode de présentation

Les présents états financiers ont été préparés selon les normes comptables canadiennes s'appliquant aux organismes sans but lucratif.

Instruments financiers

La Fiducie comptabilise d'abord ses actifs et passifs financiers à leur juste valeur. Par la suite, elle les comptabilise au coût après amortissement.

Les actifs et passifs financiers comptabilisés au coût après amortissement comprennent l'encaisse, les certificats de placement garanti, les comptes débiteurs, les comptes créditeurs et les charges à payer.

Certificats de placement garanti

Les certificats de placement garanti sont comptabilisés selon leur coût plus l'intérêt couru.

Immobilisations

La location des biens-fonds de la zone résidentielle des îles de Toronto est comptabilisée à la valeur nominale.

Toutes les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées selon leur coût ou, s'il n'est pas possible de le déterminer, selon le coût de remplacement estimatif.

La dépréciation est établie en fonction de la durée de vie utile et selon la méthode linéaire aux taux annuels suivants :

Droit de tenure à bail sur les immeubles et les améliorations des immeubles	2,5 %
---	-------

Chaque année, on examine les taux ci-dessus pour s'assurer qu'ils sont toujours appropriés. En cas de changement, un rajustement est effectué de façon prospective.

Si des indices révèlent que les actifs pourraient s'être dépréciés, un test de dépréciation visant à comparer la valeur comptable et la valeur recouvrable nette est effectué. Il n'y a eu aucun indicateur de dépréciation en 2019.

1. Résumé des principales conventions comptables (suite)

Apport en capital

L'apport de la province de l'Ontario sous forme de droit de tenure à bail sur les immeubles non résidentiels situés dans la zone administrée par la Fiducie, dont la valeur atteignait 1 150 248 \$, est amorti et ajouté aux revenus selon la méthode linéaire sur 40 ans, soit la durée de vie utile escomptée des immeubles.

Réserves

La Fiducie maintient des réserves pour dépenses en immobilisations et réparations majeures, pour éventualités et pour frais de bureau, en fonction des affectations désignées par le conseil sur les actifs nets.

Comptabilisation des revenus

Les redevances de fonctionnement de la Fiducie sont comptabilisées en tant que revenus pendant l'exercice auquel elles s'appliquent.

Les droits de renouvellement et d'inscription liés à la liste des acheteurs sont comptabilisés au moment de leur perception.

Les frais administratifs provenant de la vente de baux de biens-fonds sont comptabilisés à la conclusion de l'entente de location des biens-fonds.

Les revenus de location, les revenus en intérêts et les autres revenus sont inscrits lorsqu'ils sont réalisés.

Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers de la Fiducie conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif exige que la direction fasse des estimations et des hypothèses qui influent sur les montants comptabilisés des actifs et des passifs, sur la présentation des actifs et passifs éventuels à la date des états financiers ainsi que sur les montants déclarés des revenus et des charges pendant l'exercice. Les résultats réels sont susceptibles de différer de ces estimations; l'incidence est alors comptabilisée dans les périodes futures.

Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto

Notes afférentes aux états financiers

31 mars 2019

Page 9

2. Certificats de placement garanti

	2019 (\$)	2018 (\$)
TD, CPG Banques et services publics du Canada, taux d'intérêt minimum garanti de 0,091 % par année, échéance 16 août 2018		20 030
Banque Toronto-Dominion, CPG, 0,40 % par année, échéance 12 octobre 2018		23 855
TD, CPG Offre spéciale, 1,45 % par année, échéance 20 octobre 2018		51 533
TD, CPG Offre spéciale 1,75 % par année, échéance 11 mai 2019	10 333	10 154
Banque Toronto-Dominion, CPG de 5 ans à taux progressif, 0,85 % par année, échéance 21 juin 2019	25 166	
Banque Toronto-Dominion, CPG Banques canadiennes, taux d'intérêt minimum garanti 0,1674 % par année, échéance 16 août 2019	20 088	20 055
Banque Toronto-Dominion, CPG de 1 an encaissable, 0,5 % par année, échéance 12 octobre 2019	23 961	
TD, CPG Offre spéciale, 2,05 % par année, échéance 21 décembre 2019	52 420	
Société d'hypothèques TD, CPG, taux d'intérêt minimum garanti de 0,59 % par année, échéance 13 octobre 2020	51 037	50 736
Société d'hypothèques TD, CPG Banques canadiennes, 0,82 % par année, échéance 21 juin 2021	25 162	
Société Canada Trust, CPG encaissable de 3 ans au taux préférentiel, 1,10 % par année, échéance 9 octobre 2021	25 132	
TD, CPG Banques et services publics du Canada, taux d'intérêt minimum garanti de 0,5451 % par année, échéance 17 novembre 2022	75 730	75 320
Société d'hypothèques TD, CPG 60 principaux titres canadiens, 0,98 % par année, échéance 24 mars 2024	20 001	
	<u>329 030</u>	<u>251 683</u>

	2019 (\$)	2018 (\$)
Arrivant à échéance dans les 12 mois	131 968	95 418
Arrivant à échéance après plus de 12 mois	197 062	156 265
	<u>329 030</u>	<u>251 683</u>

3. Comptes débiteurs

	2019 (\$)	2018 (\$)
Redevances à recevoir	61 592	55 352
Autre	6 646	4 190
	<u>68 238</u>	<u>59 542</u>

Ces comptes débiteurs sont présentés déduction faite d'une provision nulle pour créances douteuses (2018 – zéro \$).

4. Immobilisations

	2019		
	Coût (\$)	Amortissement cumulé (\$)	Net (\$)
Location de biens-fonds	1		1
Droit de tenure à bail sur les immeubles	1 150 248	843 514	306 734
Améliorations aux immeubles	59 277	19 826	39 451
	<u>1 209 526</u>	<u>854 340</u>	<u>346 186</u>

	2018		
	Coût (\$)	Amortissement cumulé (\$)	Net (\$)
Location de biens-fonds	1		1
Droit de tenure à bail sur les immeubles	1 150 248	814 758	335 490
Améliorations aux immeubles	59 277	18 344	40 933
	<u>1 209 526</u>	<u>833 102</u>	<u>376 424</u>

5. Apport en capital non amorti

	2019	2018
Solde en début d'exercice	335 492	364 248
Amortissement de l'apport en capital en cours d'exercice	(28 756)	(28 756)
Solde en fin d'exercice	306 736	335 492
moins la tranche à court terme	(28 756)	(28 756)
	<u>277 980</u>	<u>306 736</u>

6. Transfert net aux réserves

Au cours de l'exercice, le conseil a décidé de transférer du solde non affecté de la réserve à d'autres réserves, soit :

	2019 (\$)	2018 (\$)
Éventualités	13 000	5 000
Dépenses en immobilisations et réparations majeures		10 009
Frais de bureau	8 000	
	<u>21 000</u>	<u>15 009</u>

7. Instruments financiers et gestion des risques

Les instruments financiers de la Fiducie exposent celle-ci à divers risques. L'analyse qui suit donne une mesure des risques auxquels la Fiducie était exposée à la date du bilan.

Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une partie à un instrument financier manque à l'une de ses obligations et, de ce fait, fasse subir une perte financière à l'autre partie. Les principaux risques de crédit pour la Fiducie découlent des comptes débiteurs. La Fiducie s'emploie à atténuer ces risques en surveillant régulièrement les comptes. La direction a inclus dans les présents états financiers une provision suffisante pour les créances douteuses.

Risque d'illiquidité

Il s'agit du risque que la Fiducie éprouve des difficultés à remplir les obligations associées à ses passifs financiers. Ce risque est principalement lié aux comptes créditeurs et aux charges à payer. La Fiducie compte remplir ces obligations lorsqu'elles viendront à échéance en produisant des flux de trésorerie suffisants grâce à ses activités de fonctionnement.

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 de variations des cours du marché. Il comprend trois types de risque : risque de change, risque de taux d'intérêt et autre risque de prix. La Fiducie n'est exposée à aucun risque de change, de taux d'intérêt ni de prix important.

Gestion des risques de placement

La gestion des risques consiste à comprendre et à activement mitiger les risques associés à l'ensemble des activités de la Fiducie, dans tous les domaines. La Fiducie a placé ses fonds dans des certificats de placement garanti, afin d'éviter des fluctuations de prix inattendues sur le marché.

8. Garanties et exonération de responsabilité

La Fiducie dégage de toute responsabilité ses administrateurs, dirigeants et bénévoles antérieurs, présents et futurs à l'égard des frais (notamment juridiques), des jugements et de toute somme réellement engagée par eux ou pouvant raisonnablement l'être relativement à toute action, poursuite ou instance, sous réserve de certaines restrictions. La Fiducie souscrit pour ses administrateurs et dirigeants une assurance responsabilité afin de réduire les coûts de toute poursuite ou action possible. Cependant, rien ne garantit que la couverture serait suffisante si une action était intentée.

Dans le cours normal de ses activités, la Fiducie a conclu des ententes, par exemple des contrats de service, des contrats de location et des contrats de vente ou d'achat, qui comprennent des exonérations de responsabilité en faveur de tiers, qui sont expresses ou implicites. Dans ces ententes, la Fiducie accepte d'indemniser les contreparties dans certaines circonstances pour des pertes ou des obligations découlant d'actes ou d'omissions de la Fiducie. Le montant maximal de toute obligation possible ne peut être raisonnablement évalué.