

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



RAPPORT ANNUEL

2020-2021

Juillet 2021

**Ministry of
Municipal Affairs
and Housing**

Office of the Minister

777 Bay Street, 17th Floor
Toronto ON M7A 2J3
Tel.: 416 585-7000

**Ministère des
Affaires municipales
et du Logement**

Bureau du ministre

777, rue Bay, 17^e étage
Toronto (Ontario) M7A 2J3
Tél. : 416 585-7000



17 septembre 2021

À LA LIEUTENANTE-GOUVERNEURE
DE LA PROVINCE DE L'ONTARIO

QU'IL PLAISE À VOTRE HONNEUR :

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, pour l'information de Votre Honneur et celle de l'Assemblée législative, le rapport annuel de la Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto pour l'exercice 2020-2021.

Respectueusement soumis,

Le ministre,

A handwritten signature in blue ink that reads 'Steve Clark'.

Steve Clark



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

102, avenue Lakeshore, Île Ward's, Toronto (Ontario) M5J 1X9
416 203-6163, téléc. 416 203-6168
Courriel trust@torontoisland.org

Le 9 juillet 2021

À 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 2020-2021, y compris les états financiers audités correspondants.

Respectueusement soumis,

Alison Rogers

Présidente

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

Message de la présidente

L'exercice 2020-2021 a débuté pendant une pandémie sans précédent. Le bureau de la Fiducie a été fermé pendant plus d'un an, ce qui a nécessité beaucoup de changements et une importante modernisation.

Cette année, la Fiducie a dû adopter un modèle de télétravail intégral, ce qui a nécessité, entre autres choses, l'adoption d'un logiciel en ligne et la tenue de réunions au moyen de Zoom, l'établissement de trois bureaux supplémentaires de travail à domicile, des assemblées communautaires en ligne et un audit virtuel. Cependant, le changement le plus important a été l'élaboration d'un nouveau site Web conforme aux exigences de la *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario* comprenant une loterie et le paiement en ligne du renouvellement de l'inscription dans la liste des acheteurs. Cela témoigne de l'efficacité avec laquelle le chef de la Fiducie a fait les changements et les redressements nécessaires presque sans accroc et sans répercussions sur les normes de service que la Fiducie est déterminée à fournir.

Pendant la première moitié de l'exercice, la Fiducie a été impliquée dans un litige visant à clarifier la capacité des titulaires d'un bail à adopter un adulte pour valider un transfert de bail. La Fiducie a reçu les conseils qu'elle avait demandés et s'emploie maintenant à codifier et à évaluer les politiques et les procédures actuelles qui s'appliquent aux transferts.

Cette année, en raison de la pandémie, deux membres du conseil, résidents d'autres quartiers de la cité de Toronto, ont rempli leur mandat au conseil d'administration de la Fiducie sans jamais avoir mis les pieds aux îles ni même rencontrer les autres membres du conseil en personne. Ce fut là un des effets de la pandémie, et les résidents de l'île regrettent de ne pas avoir eu la chance d'accueillir ces bénévoles dans la collectivité.

Le mandat de la présidente de la Fiducie depuis 8 ans, Lorraine Filyer, a pris fin cette année. M^{me} Filyer a été un atout majeur, un puits de connaissances institutionnelles, un roc et une bénévole infatigable. Son mandat a pris fin le 31 octobre 2021. À son départ, une nouvelle présidente de la Fiducie, Alison Rogers, a été élue. Tout ce que je souhaite, c'est de pouvoir suivre l'exemple de M^{me} Filyer.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'AR', with a long horizontal stroke extending to the right.

Alison Rogers, présidente

Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto Rapport annuel 2020-2021

**A. À PROPOS DE LA SOCIÉTÉ DE FIDUCIE PORTANT SUR LA ZONE RÉSIDEN-
TIELLE 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'administrent 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 présidente de la Fiducie et le ministre de l'ancien ministère des Affaires municipales ont conclu un protocole d'entente, signé le 8 février 2018 et le 6 mars 2018 respectivement. Le ministre et la présidente de la Fiducie ont signé une lettre de confirmation du protocole d'entente le 16 décembre 2020 et le 21 décembre 2020, respectivement. Ce protocole précise le mandat de la Fiducie et les obligations redditionnelles liant le ministre et la Fiducie. La Fiducie relève du ministère des Affaires municipales et du Logement.

Conformément à la Directive concernant les organismes et les nominations, la présidente de la Fiducie doit présenter au ministre, chaque année, 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 et du Logement. 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, qui existaient le jour où la Loi est entrée en vigueur, sur les biens-fonds décrits à l'annexe de la Loi, étant entendu que rien dans les présentes n'a 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 des acheteurs comprend jusqu'à 500 noms.

C. GOUVERNANCE DE LA FIDUCIE

Conseil d'administration, comités et personnel

Pendant les sept premiers mois de l'exercice 2020-2021, le conseil comptait six membres bénévoles. Trois d'entre eux étaient des résidents des îles et trois étaient des résidents de la cité de Toronto. Le 31 octobre 2020, le mandat d'un des membres résidents des îles (qui occupait alors le poste de présidente) a pris fin, laissant cinq membres dans le conseil. Le 21 mars 2021, deux autres membres ont été nommés pour un mandat de trois ans. Au cours de l'exercice, le mandat de deux des résidents de la cité de Toronto a pris fin le 20 mars 2021. À la fin de l'exercice, le conseil comptait quatre membres résidents des îles de Toronto et un résident de la cité de Toronto. Il 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 un commis comptable à forfait. Le conseil élit parmi ses membres les personnes qui occupent les fonctions de président, de vice-président, de trésorier et de secrétaire.

En 2020-2021, la composition du conseil était la suivante :

Membre	Poste	Date de la nomination initiale	Date d'expiration du mandat	Provenance
Lorraine Filyer	Présidente sortante	1 ^{er} avril 2012	31 octobre 2020	Résidente des îles
Alison Rogers	Présidente actuelle	21 mars 2018	21 mars 2022	Résidente des îles
Andre Fabierkiewicz	Trésorier sortant	21 mars 2020	20 mars 2021	Résident de la cité de Toronto
Karen Rothfels	Trésorière par intérim	25 mars 2020	20 mars 2022	Résidente de la cité de Toronto
Gary Pieters	Vice-président	21 mars 2020	20 mars 2023	Résident de la cité de Toronto
Andreas Bergen	Membre	1 ^{er} avril 2020	31 mars 2021	Résident de la cité de Toronto
Allyson Woodrooffe	Membre	21 mars 2021	20 mars 2024	Résidente des îles
Frances Ford	Membre	21 mars 2021	20 mars 2024	Résidente des îles

On prévoit que le nouveau conseil proposé sera composé de quatre résidents des îles et de trois résidents de la cité de Toronto.

Les membres du conseil ne sont pas rémunérés pour leurs services à la Fiducie.

Réunions du conseil

En 2020-2021, le conseil s'est réuni 15 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 régulièrement en présence de membres de la Toronto Island Community Association (TICA).

Les membres du conseil ont également participé à trois assemblées de la collectivité insulaire. À la première assemblée, le 25 juin 2020, la collectivité insulaire a approuvé le budget de la Fiducie pour 2020-2021 avant son approbation finale par le conseil. La deuxième réunion a été demandée en vertu d'une motion de la collectivité insulaire et a eu lieu le 4 septembre 2020. Les deux motions présentées par la collectivité insulaire demandant l'arrêt de la poursuite judiciaire et exigeant que toute modification à la définition d'enfant adopté soit présentée à la collectivité ont été défaites. À la troisième assemblée, le 29 octobre 2020, la collectivité insulaire a reçu les états financiers audités de la Fiducie pour 2019-2020, tels que présentés par l'auditeur du conseil de la Fiducie, Roger Chaplin de Chaplin and Company.

Comités du conseil

En 2020-2021, la Fiducie a continué de bénéficier du soutien des comités chargés des finances, de la gouvernance, de la gestion et des communications, et du nouveau comité de la technologie. Ces comités ont pour objet de faire des recommandations au conseil et de lui donner des avis 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 gestionnaire de la Fiducie apporte un soutien actif à tous ces comités.

Bénévolat de la collectivité

La Fiducie considère la collectivité insulaire comme son partenaire; elle accueille et apprécie ses bénévoles, 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 bâtiments 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;
- appartenir à des 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.

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

D. ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES EN 2020-2021

Les activités de base de la Fiducie comprennent les suivantes :

- procéder à la vente et aux transferts de baux et de maisons louées à bail;
- gérer six bâtiments communautaires en collaboration avec la collectivité insulaire et les titulaires de bail, et notamment veiller à ce que les bâtiments soient inspectés et à ce que des plans de gestion des actifs à jour soient en place;
- 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 en tant que résidence principale;
 - est compris dans ce qui précède le fait de répondre aux demandes de renseignements des titulaires de 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 2020-2021, la Fiducie a entrepris des activités et réalisé des progrès dans plusieurs domaines :

Plan stratégique

En avril 2020, le conseil de la Fiducie a publié le plan stratégique de la Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto de 2020 à 2025. Les membres du conseil de la Fiducie nommés par le gouvernement et des bénévoles de la collectivité insulaire, aidés par la firme CMCS Consulting, ont établi un ensemble de buts stratégiques visant à aider la Fiducie à réaliser son objectif de collectivité insulaire durable et résiliente au profit des résidents et du public.

Le plan contient quatre buts stratégiques clés :

1. Le conseil de la Fiducie, son personnel et les membres de ses comités auront les compétences, les connaissances, la capacité, les ressources et le soutien nécessaires pour réaliser le mandat de la Fiducie.
2. La Fiducie utilisera des systèmes efficaces et efficaces pour s'acquitter de son mandat.
3. La Fiducie prendra les mesures nécessaires pour que la collectivité insulaire soit bien informée en ayant recours aux principes de transparence, de reddition de comptes et de communication efficace.
4. La Fiducie supervisera la gestion de ses immeubles et de ses atouts naturels.

Chaque but stratégique comporte des mesures clés que la Fiducie surveillera et dont elle rendra compte dans son plan d'activités annuel.

Diffusion d'information

La Fiducie répond régulièrement aux demandes de renseignements ou d'accès à la documentation des titulaires de bail concernant leurs biens. Elle reçoit aussi de très nombreuses demandes de renseignements au sujet de la liste des acheteurs qui proviennent de personnes qui sont inscrites et de membres du public. En mars 2020, le bureau de la Fiducie a fermé en raison de la pandémie de COVID-19 et est resté fermé pendant tout l'exercice 2020-2021. Le bureau est devenu virtuel et a eu recours aux courriels et à la vidéoconférence pour remplir son mandat. La Fiducie a répondu à 260 demandes de renseignements par téléphone envoyées au système de messagerie de la Fiducie. En raison de la fermeture du bureau due à la pandémie, il y a eu une hausse importante de courriels, plus de 5 000 demandes de renseignements ayant été reçues, dont la moitié était attribuable à la couverture médiatique du logement sur l'île et à l'ouverture de la liste des acheteurs. La Fiducie a également répondu à six demandes de renseignements reçues par la poste.

La Fiducie a participé à deux bulletins d'information communautaires qui ont été publiés en 2020-2021 dans le cadre de sa stratégie de communication, ainsi qu'à un bulletin spécial sur une affaire judiciaire dans laquelle elle était impliquée. Le site Web de la Fiducie a été réaménagé et rendu accessible conformément aux exigences de la *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario*. En conformité avec la Directive concernant les organismes et les nominations et 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, sur les personnes nommées et sur les cadres supérieurs sont également affichés sur son site Web.

Respect des baux et paiement des redevances

La Fiducie continue de consacrer ses ressources à la perception des redevances annuelles établies que tous les titulaires de bail doivent acquitter. Des progrès ont été réalisés, et la perception est demeurée relativement stable sur les quelques derniers exercices. À l'heure actuelle, 83 % des titulaires d'un bail ont fait un paiement intégral ou conclu des modalités de paiement avec la Fiducie.

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 de baux. Ce règlement codifie les politiques de transfert de bail suivies par la Fiducie depuis sa constitution et précise le statut des beaux-enfants en tant que cessionnaires légaux. En 2020-2021, la Fiducie s'est employée, avec son comité de gouvernance, à élaborer un cadre détaillé concernant le règlement administratif sur les transferts de baux qui énonce les politiques et procédures spécifiques régissant le transfert de maisons de l'île.

La Fiducie a ébauché une politique sur la sécurité et le harcèlement en milieu de travail qu'elle présentera à la collectivité à la réunion communautaire en octobre 2021.

Gestion des bâtiments communautaires

Les bâtiments 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 bâtiments 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 programmes 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 bâtiments sont loués au public pour des réceptions et événements spéciaux, tels que des mariages, et deux des bâtiments de la Fiducie hébergent également des cafés. Les revenus de location que touchent ces organisations et la Fiducie contribuent à garder les bâtiments en bon état.

Le 17 mars 2020, l'Ontario a pris un décret déclarant une situation d'urgence aux termes de la *Loi sur la protection civile et la gestion des situations d'urgence* pour protéger la santé et la sécurité de la population ontarienne dans le contexte de la pandémie de COVID-19. À la suite de cette déclaration et des décrets connexes, les restaurants ont dû fermer leurs portes au public, tout en demeurant autorisés à préparer des repas à emporter et à livrer. Les installations récréatives en plein air ont également été fermées pendant une certaine période, par suite de décrets provinciaux et de directives municipales. D'autres décrets ont obligé les établissements offrant des programmes récréatifs intérieurs ainsi que les centres de garde d'enfants agréés et les

écoles privées à fermer leurs portes, et limité les rassemblements. Cette situation s'est répercutée sur le fonctionnement des bâtiments communautaires, qui ont été fermés au public et aux résidents des îles, rouverts et refermés, pendant tout l'exercice 2020-2021. La pandémie de COVID-19 a eu des conséquences considérables pour tous les Ontariens et Ontariennes, sur le plan physique, mental et financier, et la Fiducie de même que les titulaires de bail ne font pas exception. La Fiducie a appris qu'elle ne serait probablement pas admissible à l'aide des différents ordres de gouvernement dans le cadre de leurs programmes de soutien pour la pandémie de COVID-19. Le conseil d'administration de la Fiducie continue d'examiner attentivement sa situation financière et de surveiller ses budgets et sa trésorerie en conséquence.

En 2020-2021, le comité des biens de la Fiducie a rencontré la direction du Canoe Club, de l'Algonquin Island Association et de la Ward's Island Recreation Association pour s'assurer que tous les immeubles et locataires bénéficiaient d'un soutien suffisant pendant la pandémie de COVID-19. Un plan d'entretien à jour pour les quatre prochaines années a été dressé pour tous les bâtiments.

En 2020-2021, le Rectory a nécessité seulement trois travaux d'entretien. Aucune réparation n'a été nécessaire.

Initiative relative aux espaces verts

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

En 2019-2020, le comité des biens a retenu les services d'un architecte paysager afin de concevoir l'aménagement de l'espace vert de la 3^e Rue. Le design final a été communiqué aux voisins, et les travaux qui devaient être entrepris au printemps 2020 ont été reportés en raison de la pandémie de COVID-19. Jusqu'à maintenant, aucun travail n'a été fait sur ce site.

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 2020.

E. RENDEMENT OPÉRATIONNEL

La Fiducie continue de respecter les 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 élaboré et présenté son plan d'activités 2021-2024 conformément aux exigences de la province, de même que son rapport annuel 2019-2020.

Dans son plan d'activités 2021-2024, la Fiducie a fixé quatre objectifs stratégiques :

1. Le conseil, le personnel et les membres des comités de la Fiducie possèdent les aptitudes, les connaissances, la capacité, les ressources et le soutien nécessaires pour permettre à la Fiducie d'exécuter son mandat.

Pour réaliser ses objectifs, la Fiducie peut compter sur le soutien de plusieurs comités, dont elle tient le mandat à jour. 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.

Le gestionnaire de la Fiducie a assisté à un atelier en octobre 2020 sur la démystification des fonds de réserve. Les documents de l'atelier ont été remis au conseil pour information.

Le gestionnaire de la Fiducie, le personnel à temps partiel et les membres du conseil d'administration ont suivi toute la formation relative à la *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario* exigée par le ministère des Services aux aînés et de l'Accessibilité pour 2020-2021. Ils ont suivi les cours suivants :

- Application du *Code des droits de la personne* aux personnes handicapées
- *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario* : bien-être en milieu de travail
- *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario* : formation sur le service à la clientèle

Le conseil d'administration de la Fiducie a assisté à une séance de formation par vidéoconférence donnée par le ministère des Affaires municipales et du Logement qui comprenait également une formation sur l'évaluation des maisons et le facteur d'équité.

Tous les membres du conseil d'administration de la Fiducie ont suivi la formation des membres de conseils d'administration de l'Ontario qu'exige le Secrétariat du Conseil du Trésor.

2. La Fiducie utilisera des systèmes efficients et efficaces pour remplir son mandat.

Un plan de technologie de l'information a été instauré pour la perception en ligne des droits, des solutions automatisées pour la loterie relative à la liste des acheteurs, des formulaires numériques concernant les outils d'organisation des réunions ainsi que la conservation et la sauvegarde des dossiers de la Fiducie. Tout le matériel informatique a été mis à niveau et des protocoles de sécurité ont été établis. En outre, la Fiducie

peut compter sur l'aide d'un fournisseur d'accès à Internet et sur le soutien technologique nécessaire en cas de problème technique.

En octobre 2020, après une demande de propositions réussie, la Fiducie a retenu les services de Metastrategies pour mettre à jour son site Web afin qu'il réponde aux exigences de la *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario*. Le site mis à jour a été officiellement lancé le 30 décembre 2020.

En janvier 2021, la Fiducie a ouvert, au moyen du nouveau site Web, la liste des acheteurs et un processus de demande en ligne qui a permis aux participants de présenter leur demande et de payer par carte de crédit. Plus de 95 % des participants ont utilisé cette version en ligne et le nombre de demandes reçues a augmenté de 100 %, ce qui a doublé les revenus budgétisés de la Fiducie dans ce secteur.

En février 2021, la Fiducie a lancé la version en ligne du renouvellement de la liste des acheteurs permettant aux membres de renouveler leur inscription dans la liste au moyen d'une carte de crédit. Environ 60 % des membres inscrits dans la liste ont utilisé cette méthode pour renouveler leur inscription et payer ce renouvellement.

En décembre 2020, le comptable de la Fiducie a réussi à faire passer le système de comptabilité d'un ordinateur autonome à la version en ligne de QuickBooks, permettant à tout le personnel d'y accéder à distance. Des protocoles de sécurité et des restrictions d'accès ont été installés pour sécuriser toutes les données.

Une liste des règlements administratifs, des politiques et des procédures a été dressée, et un plan a été élaboré en vue de les examiner chaque année.

Après l'élaboration et l'approbation du règlement municipal sur les transferts, le comité de gouvernance a ébauché une politique et une procédure pour faciliter le transfert des propriétés de l'île.

La première version de la politique sur la sécurité et le harcèlement en milieu de travail a été élaborée et devrait être présentée pour approbation à la réunion communautaire d'octobre 2021.

La Fiducie a mené ses activités conformément aux normes de service établies. En 2020-2021, elle a vendu quatre maisons et autorisé trois transferts à la satisfaction de toutes les personnes concernées.

La Fiducie a respecté toutes les exigences de la Directive sur les données ouvertes et de la Directive sur les frais de déplacement, de repas et d'accueil de la province.

La Fiducie a rédigé son plan d'activités 2021-2024 et son rapport annuel de 2019-2020, et les a présentés au ministre pour approbation.

La Fiducie continue d'appliquer sa politique sur la violation des baux et a donné suite à toutes les plaintes formulées jusqu'à maintenant. Le suivi et l'établissement de rapports

mensuels se poursuivront. En 2020-2021, le conseil a convenu que, en raison de la pandémie de COVID-19, les cas de violation de bail impliquant le déplacement des titulaires ne seraient pas traités avant la fin de la pandémie. On relève actuellement 17 violations; sept font l'objet d'une enquête, sept sont en transition du fait que la construction a commencé ou qu'un avis a été donné aux locataires, et une maison a été évaluée en mars 2021 en vue d'une vente éventuelle.

3. La Fiducie s'assurera que la collectivité insulaire est bien informée et à cette fin, elle mettra en pratique les principes de transparence, de reddition de comptes et de communication efficace.

Le comité des communications de la Fiducie, à titre de comité du conseil, s'est réuni régulièrement et a communiqué avec la collectivité au moyen de bulletins communautaires et de deux assemblées communautaires. Les nouvelles politiques et les nouveaux mandats des comités, ainsi que leur version modifiée, sont affichés sur le site Web de la Fiducie mis à jour.

À cause de la pandémie de COVID-19, toutes les réunions tenues en personne ont eu lieu en ligne, dont les réunions communautaires et les réunions des comités. Vu la complexité de ce nouveau modèle et des exigences de communication liées à une instance judiciaire, le comité des communications a été reconstitué et a commencé à se réunir régulièrement en février 2021.

Au printemps 2016, la Fiducie a élaboré une initiative relative aux espaces verts afin d'établir des pratiques exemplaires pour les lots vacants situés sur l'île Ward's relativement aux utilisations de ces lots et aux questions d'empiétement. Au cours de l'exercice 2020-2021, rien n'a été fait relativement à cette initiative à cause de la pandémie de COVID-19.

La Fiducie a participé à deux bulletins communautaires en 2020-2021. Des bulletins d'information ont été distribués avant les instances judiciaires. Toutes les transcriptions des débats judiciaires et les décisions judiciaires ont été rendues publiques par l'entremise du serveur de liste de la collectivité. Des copies papier étaient disponibles sur demande.

La Fiducie, avec l'aide d'intervenants clés, a mis à jour son plan stratégique pour le prolonger jusqu'en 2025. Le plan a été publié sur le site Web de la Fiducie et est entré en vigueur le 1^{er} avril 2020. Il a été mis en œuvre dans son intégralité au cours de l'exercice 2020-2021.

Dans son plan d'accessibilité pluriannuel, la Fiducie s'est engagée à rendre l'information et les communications accessibles aux personnes handicapées par l'entremise :

- de son nouveau site Web conforme à la *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario* qui a été lancé le 1^{er} janvier 2021;

- d'une mise à niveau de son abonnement à Adobe pour faciliter la création de formulaires et de documents accessibles au plus tard le 20 décembre 2020.
4. La Fiducie supervisera efficacement la gestion de ses bâtiments publics et de ses actifs naturels.

La Fiducie collabore avec les titulaires des baux de ses bâtiments afin que ces bâtiments soient entretenus de façon à permettre leur utilisation par la collectivité insulaire et le grand public. Les bâtiments sont inspectés à tour de rôle selon un plan quinquennal et tous les plans de gestion des actifs ont été mis au point au cours du dernier exercice.

Parallèlement à l'élaboration des plans de gestion des actifs, les bâtiments de la Fiducie sont entretenus continuellement. Le Canoe Club a fait savoir que les travaux nécessaires pour régler les problèmes d'électricité et de plomberie signalés dans le dernier plan d'inspection et d'entretien des bâtiments ont été faits. L'AIA a commencé à élaborer des plans pour la rénovation de la cuisine qui devrait se faire à l'été 2021.

Un plan d'entretien des arbres a été élaboré et tous les travaux prévus dans ce plan avaient été menés à bien en août 2020. Un plan d'entretien pour l'exercice 2021-2022 a été dressé en janvier 2020.

F. RENDEMENT FINANCIER

Le budget 2020-2021 de la Fiducie, approuvé par le conseil de celle-ci le 12 mars 2020 et par la collectivité insulaire le 25 juin 2020, a confirmé que les activités de la Fiducie continueront pour l'essentiel d'être financées par les redevances perçues auprès des 262 titulaires de bail, les revenus de location de biens, les frais associés à la liste des acheteurs, les frais d'administration 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 audités de 2020-2021 est jointe au présent rapport annuel. L'audit 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 audités seront présentés à la collectivité insulaire à l'automne 2021. Les états financiers audités de la Fiducie pour l'exercice 2019-2020 ont été présentés à la collectivité insulaire le 29 octobre 2020.

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 audités joints en annexe au présent rapport.

Revenus et charges

	Chiffres réels 2019-2020	Chiffres réels 2020-2021	Budget 2020-2021	Écart entre chiffres réels et budget 2020-2021	Explication de l'écart
Revenus	196 065 \$	199 266 \$	202 075 \$	\$(2 809 \$)	*Voir note 1
Charges	174 781 \$	141 570 \$	195 595 \$	(54 025 \$)	*Voir note 1
Moins amortissement	1 482 \$	1 482 \$	1 480 \$	2 \$	
Excédent (déficit) des revenus par rapport aux charges pour l'exercice	19 802 \$	56 214 \$	5 000 \$	51 214 \$	

Transferts aux réserves

	Chiffres réels 2019-2020	Chiffres réels 2020-2021	Budget 2020-2021	Écart entre chiffres réels et budget 2020-2021	Explication de l'écart
Transferts aux réserves	19 802 \$	87 088 \$	5 000 \$	82 088 \$	*Voir note 2

Note 1 :

L'écart au niveau des revenus s'explique par l'allègement du loyer accordé au Riviera. L'écart au niveau des charges s'explique par la décision du Riviera de reporter la mise à niveau de ses installations et d'utiliser des ressources en ligne pour ses communications.

Note 2 :

Les transferts aux réserves sont effectués généralement pour des éventualités, des dépenses en immobilisations, des réparations majeures et des dépenses de bureau. Ces transferts sont fondés sur le solde non affecté des réserves, qui représente l'excédent des revenus sur les charges (à l'exclusion de l'amortissement).

En 2020-2021, l'écart dans les transferts aux réserves par rapport au budget approuvé comprend un transfert du solde non affecté ainsi que de l'excédent de l'exercice en cours.

Autres notes :

En 2020-2021, un montant total de 87 088 \$ a été transféré aux réserves, selon les montants approuvés par le conseil en date du 8 juin 2020. En plus de ce transfert, des dépenses de 125 539 \$ ont été effectuées à même la réserve pour éventualités afin de payer les honoraires juridiques associés aux infractions à la Loi commises par deux résidents. Des renseignements plus détaillés se trouvent dans les états financiers audités joints en annexe au présent rapport.

Pièces jointes

États financiers audités

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

États financiers

31 mars 2021

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

États financiers

31 mars 2021

Table des matières

Rapport des auditeurs indépendants	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	7-12

8 juillet 2021

Rapport des auditeurs indépendants

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

Opinion

Nous avons effectué l'audit 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 2021 et les 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, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Fiducie au 31 mars 2021, 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 audit a été effectué conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section Responsabilités des auditeurs quant à l'audit des états financiers du présent rapport. Nous sommes indépendants de la Fiducie, conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers au Canada, et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance quant aux états financiers

La direction est responsable 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'inexactitudes importantes découlant de la fraude ou de l'erreur.

Lors de la préparation des états financiers, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la Fiducie de poursuivre ses activités, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la poursuite de ses activités et d'utiliser une méthode de comptabilité fondée sur le principe de la continuité d'exploitation, sauf si elle a l'intention de liquider la Fiducie ou de mettre fin à ses activités, ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus de production des rapports financiers de la Fiducie.

Responsabilités des auditeurs quant à l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'inexactitudes importantes, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de présenter un rapport d'audit contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de déceler une inexactitude importante qui pourrait exister. Les inexactitudes peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme importantes lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques fondées sur les états financiers.

Dans le cadre d'un audit effectué conformément aux normes d'audit du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit.

En outre :

- Nous déterminons et évaluons les risques que les états financiers comportent des inexactitudes importantes, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, nous concevons et appliquons des procédures d'audit correspondant à ces risques, et nous réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de ne pas déceler une inexactitude importante est plus élevé en cas de fraude qu'en cas d'erreur, car la fraude peut comprendre la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous nous assurons de comprendre le contrôle interne concerné par l'audit 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 la Fiducie.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables suivies et du caractère raisonnable des estimations comptables et des renseignements y afférents émanant de la direction.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de la continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à la question de savoir s'il existe ou non une incertitude importante liée à des événements ou situations susceptibles de soulever des doutes importants concernant la capacité de la Fiducie à poursuivre ses activités. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude importante, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les renseignements fournis dans les états financiers ou, si ces renseignements sont inadéquats, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Toutefois, des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener la Fiducie à cesser ses activités.

Nous communiquons avec les responsables de la gouvernance au sujet, notamment, de la portée et du calendrier prévus de l'audit et de nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne relevée, le cas échéant, au cours de notre audit.

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

Bilan

Page 3

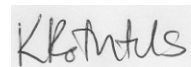
	Notes	Mars 2021	2020
Actifs			
À court terme			
Trésorerie		20 034 \$	57 292 \$
Certificats de placement garanti			
arrivant à échéance dans les 12 mois	2	105 200	111 503
Débiteurs	3	82 118	78 808
Taxe de vente harmonisée recouvrable		7 610	1 248
Charges payées d'avance		20 601	20 105
		<u>235 563</u>	<u>268 956</u>
Certificats de placement garanti			
arrivant à échéance dans les 12 mois	2	147 252	200 425
Immobilisations	4	285 709	315 948
		<u>668 524 \$</u>	<u>785 329 \$</u>
Passifs			
À court terme			
Créditeurs et charges à payer		16 708 \$	25 102 \$
Dépôt – ventes de maisons		-	10 330
Tranche à court terme de l'apport en capital non amorti		28 756	28 756
		<u>45 464</u>	<u>64 188</u>
Apport en capital non amorti		220 468	249 224
		<u>265 932</u>	<u>313 412</u>
Actifs nets		<u>402 592</u>	<u>471 917</u>
		<u>668 524 \$</u>	<u>785 329 \$</u>

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 :**



Alison Rogers, présidente



Karen Rothfels, trésorière par intérim

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

État de l'évolution de l'actif net

Page 4

Exercice clos le 31 mars 2021

	Réserve pour éventualités	Réserve pour dépenses en immobilisations et réparations majeures	Réserve pour frais de bureau	Solde investi dans les immobilisations	Solde non affecté	Total 2021
Solde en début d'exercice	264 183 \$	98 409 \$	11 964 \$	37 969 \$	59 392 \$	471 917 \$
Excédent des revenus sur les charges (des charges sur les revenus) pour l'exercice	-	-	-	(1 482)	57 696	56 214
Dépenses (note 6)	(125 539)	-	-	-	-	(125 539)
Transfert aux réserves (note 6)	87 088	-	-	-	(87 088)	-
Solde en fin d'exercice	225 732 \$	98 409 \$	11 964 \$	36 487 \$	30 000 \$	402 592 \$

Exercice clos le 31 mars 2020

	Réserve pour éventualités	Réserve pour dépenses en immobilisations et réparations majeures	Réserve pour frais de bureau	Solde investi dans les immobilisations	Solde non affecté	Total 2020
Solde en début d'exercice	266 070 \$	98 409 \$	8 964 \$	39 451 \$	57 910 \$	470 804 \$
Excédent des revenus sur les charges (des charges sur les revenus) pour l'exercice	-	-	-	(1 482)	21 284	19 802
Dépenses (note 6)	(18 689)	-	-	-	-	(18 689)
Transfert aux réserves (note 6)	16 802	-	3 000	-	(19 802)	-
Solde en fin d'exercice	264 183 \$	98 409 \$	11 964 \$	37 969 \$	59 392 \$	471 917 \$

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

État des résultats (\$)

Page 5

	Exercice clos le 31 mars	
	2021	2020
Revenus		
Frais d'administration	12 056 \$	9 500 \$
Revenus de placements et autres	15 743	10 226
Redevances de fonctionnement	93 987	92 054
Droits et renouvellements liés à la liste des acheteurs	22 140	20 340
Droits d'inscription à la liste des acheteurs	16 920	-
Revenus de location	38 420	63 945
	<u>199 266</u>	<u>196 065</u>
196 065		
Charges		
Ressources humaines	82 488	85 392
Assurance	10 104	9 930
Frais de bureau et frais généraux	17 023	14 527
Honoraires professionnels	15 288	28 900
Réparations et entretien	15 411	34 230
Services publics	15 614	22 891
	<u>155 928</u>	<u>195 870</u>
Moins sommes recouvrées des locataires	(14 358)	(21 089)
	<u>141 570</u>	<u>174 781</u>
Excédent des revenus sur les charges avant l'amortissement	57 696	21 284
Amortissement des immobilisations	(30 238)	(30 238)
Amortissement de l'apport en capital non amorti	28 756	28 756
	<u>(1 482)</u>	<u>(1 482)</u>
Excédent des revenus sur les charges pour l'exercice	<u>56 214 \$</u>	<u>19 802 \$</u>

Voir les notes afférentes.

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

État des flux de trésorerie

Page 6

	Exercice clos le 31 mars	
	2021	2020
Flux de trésorerie provenant des (utilisés pour les) activités		
Excédent des revenus sur les charges pour l'exercice	56 214 \$	19 802 \$
Éléments hors trésorerie		
Amortissement des immobilisations	30 238	30 238
Amortissement de l'apport en capital non amorti	(28 756)	(28 756)
	<u>57 696</u>	<u>21 284</u>
Variations du fonds de roulement autre que les disponibilités		
Débiteurs	(3 310)	(11 605)
Taxe de vente harmonisée recouvrable	(6 362)	1 017
Charges payées d'avance	(496)	(19 556)
Créditeurs et charges à payer	(8,394)	(6154)
Dépôt – ventes de maisons	(10,330)	10 330
	<u>28 804</u>	<u>(4 684)</u>
Placements		
Rachat de certificats de placement garanti	310 045	134 027
Achat de certificats de placement garanti	(250 568)	(116 925)
Dépenses à même la réserve pour éventualités	(125 539)	(18 689)
	<u>(66 062)</u>	<u>(1 587)</u>
Variation de trésorerie pendant l'exercice	(37 258)	(6 271)
Trésorerie en début d'exercice	57 292	63 563
Trésorerie en fin d'exercice	<u>20 034 \$</u>	<u>57 292 \$</u>
Voir les notes afférentes.		

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

Notes afférentes aux états financiers
31 mars 2021

Page 7

La Société de fiducie portant sur la zone résidentielle des îles de Toronto (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 la trésorerie, les certificats de placement garanti, les débiteurs, les 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 indications révèlent que les actifs pourraient avoir subi une perte de valeur, un test de dépréciation visant à comparer la valeur comptable et la valeur recouvrable nette est effectué. Il n'y a eu aucune indication de dépréciation en 2021.

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

Notes afférentes aux états financiers
31 mars 2021

Page 8

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 bâtiments 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 bâtiments.

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 d'inscription et de renouvellement liés à la liste des acheteurs sont comptabilisés lorsqu'ils sont acquis.

Les frais d'administration 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 comptabilisés lorsqu'ils sont acquis.

Utilisation d'estimations

Conformément aux normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, la préparation des états financiers de la Fiducie 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 2021

Page 9

2. Certificats de placement garanti

	2021	2020
TD, CPG Offre spéciale, 2,10 % (2020 – 2,10 %) par année, échéance 12 juillet 2020	- \$	10 545 \$
Société Canada Trust, CPG de 5 ans à taux progressif, 0,82 % par année, échéance 21 juin 2020	-	2 5428
Banque Toronto-Dominion, CPG de 1 an encaissable, 1,75 % (2020 - 1,5 %) par année, échéance 14 octobre 2030	25 835	24 191
TD, CPG Offre spéciale, 0,14 % par année, échéance 2 juin 2021 (2020 – 21 février 2021)	54 495	53 589
Société d'hypothèques TD, CPG, taux d'intérêt minimum garanti minimum garanti de 0,59 % par année, échéance 13 octobre 2020	-	51 339
Société d'hypothèques TD, CPG Banques canadiennes, 0,82 % par année, échéance 21 juin 2021	25 575	25 367
Société Canada Trust, CPG encaissable de 3 ans au taux préférentiel, 1,10 % par année, échéance 9 octobre 2021	25 130	25 131
TD, CPG Banques et services publics du Canada, taux d'intérêt minimum garanti de 0,5451 % par année, échéance novembre 2022	76 552	76 141
Société d'hypothèques TD, CPG 60 principaux titres canadiens, 0,98 % par année, échéance 24 mars 2024	20 395	20 197
CPG Toronto-Dominion encaissable de 3 ans à taux avantageux, 0,75 %, échéance 14 octobre 2023	24 470	-
	<u>252 452 \$</u>	<u>311 928 \$</u>

	2021	2020
Arrivant à échéance dans les 12 mois	105 200 \$	111 503 \$
Arrivant à échéance dans plus de 12 mois	147 252	200 425
	<u>252 452 \$</u>	<u>311 928 \$</u>

3. Débiteurs

	2021	2020
Redevances à recevoir	81 010 \$	67 640 \$
Autres	1 108	9 668
	<u>82 118 \$</u>	<u>77 308 \$</u>

Ces débiteurs sont présentés déduction faite d'une provision nulle pour créances douteuses (2020 – 0 \$).

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

Notes afférentes aux états financiers
31 mars 2021

Page 10

4. Immobilisations

	2021		
	Coût (\$)	Amortissement cumulé (\$)	Net (\$)
Location de biens-fonds	1 \$	- \$	1 \$
Droit de tenure à bail sur les immeubles	1 150 248	901 027	249 221
Améliorations aux immeubles	59 277	22 790	36 487
	<u>1 209 526 \$</u>	<u>923 817 \$</u>	<u>285 709 \$</u>
	2020		
	Coût (\$)	Amortissement cumulé (\$)	Net (\$)
Location de biens-fonds	1 \$	- \$	1 \$
Droit de tenure à bail sur les immeubles	1 150 248	872 271	277 977
Améliorations aux immeubles	59 277	21 307	37 970
	<u>1 209 526 \$</u>	<u>893 578 \$</u>	<u>315 948 \$</u>

5. Apport en capital non amorti

	2021	2020
Solde en début d'exercice	277 980 \$	306 736 \$
Amortissement de l'apport en capital en cours d'exercice	<u>(28 756)</u>	<u>(28 756)</u>
Solde en fin d'exercice	249 224	277 980
moins la tranche à court terme	<u>(28 756)</u>	<u>(28 756)</u>
	<u>220 468 \$</u>	<u>249 224 \$</u>

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

Notes afférentes aux états financiers

31 mars 2021

Page 11

6. Transferts et dépenses à partir des réserves

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

	2021	2020
Éventualités	87 088 \$	16 802 \$
Frais de bureau	-	3 000
	<u>87 088 \$</u>	<u>19 802 \$</u>

Au cours de l'exercice, les dépenses suivantes ont été faites à même la réserve pour éventualités :

	2021	2020
Frais juridiques liés à un litige sur les transferts de bail visé par la <i>Loi de 1993 sur l'administration de la zone résidentielle</i>	125 539 \$	8 689 \$
Aide à la Toronto Island Community Association – inondations	-	10 000
	<u>125 539 \$</u>	<u>18 689 \$</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 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 créanciers 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 gérer activement 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.



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

Notes afférentes aux états financiers

31 mars 2021

Page 12

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 expressees 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.

9. COVID-19

La pandémie de COVID-19 a poussé les gouvernements fédéral et provincial à prendre des mesures d'urgence pour freiner la propagation du virus. Ces mesures, qui comprennent des interdictions de voyage, des périodes de quarantaine et d'auto-isollement, la distanciation physique et la fermeture d'entreprises non essentielles, comme les restaurants, ont rendu la conjoncture économique difficile et incertaine.

La pandémie de COVID-19 représente un nouveau risque dont la durée et l'incidence demeurent inconnues pour le moment. Toute estimation de la durée et de la gravité de la situation est donc assortie d'une incertitude considérable. Par conséquent, la mesure dans laquelle cette pandémie pourrait se répercuter directement ou indirectement sur les activités et les résultats financiers de la Fiducie et sur sa situation au cours des prochains exercices fait également l'objet d'une incertitude considérable, et il n'est donc pas possible de l'estimer.