

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



RAPPORT ANNUEL

2023-2024



SOCIÉTÉ DE FIDUCIE PORTANT SUR LA
ZONE RÉSIDEN TIELLE DES ÎLES DE
TORONTO

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

Le 29 juillet 2024

L'HONORABLE PAUL CALANDRA
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 2023-2024, y compris les états financiers audités correspondants.

Le tout respectueusement soumis,

Alison Rogers

Alison Rogers

Présidente

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

Message de la présidente

C'est avec une grande tristesse que je signale la perte de notre bâtiment communautaire emblématique, le pavillon de la Ward's Island Association. Il a subi en mars 2024 un incendie qui l'a entièrement consumé.

Les inspections et les rapports d'incendie sont presque achevés et les décombres et les cendres sont en cours d'enlèvement. Lorsque ces travaux seront terminés, la Fiducie lancera un processus de détermination de la marche à suivre pour rebâtir.

Malgré cette perte tragique, la Fiducie continue à exercer ses activités avec efficacité et efficacité. Les normes de service sont respectées et dépassées, et nous répondons en temps opportun et de façon complète aux demandes de renseignements. Trois maisons ont été vendues à des membres de la liste des acheteurs cette année, et la collectivité accueille trois nouvelles familles à bras ouverts.

La conformité des titulaires de bail en matière de redevances a atteint le sommet historique de 89 %. La numérisation des activités et des transactions financières se poursuit rapidement et offre à tous des options de paiement en ligne ainsi que des ressources sur notre site Web.

La Fiducie continue à entreprendre des examens approfondis des documents et des procédures de gouvernance. De nouvelles politiques qui arrivent à la fin du processus d'examen seront présentées au moyen d'un modèle de consultation élaboré récemment.

Le comité d'évaluation de la Fiducie a examiné le modèle d'évaluation pour s'assurer qu'il était conforme avec l'ensemble des lois et des règlements applicables à la Fiducie. À l'avenir, la Fiducie utilisera le modèle dans toutes ses évaluations pour assurer leur transparence et leur uniformité.

Des formations sont désormais à la disposition des membres du conseil, du personnel et des bénévoles dans des domaines comme la gestion et le perfectionnement du conseil, la diversité, l'équité et l'inclusion, ainsi que les communications. La Fiducie a amélioré son modèle de dotation en personnel pour s'assurer que le personnel ait la capacité, les ressources et le soutien nécessaires à la fourniture de services efficaces au public tout en appuyant la réalisation des buts stratégiques et du mandat de l'organisation. Ce modèle amélioré favorisera l'élaboration d'un plan de relève, car notre gestionnaire, en fonction depuis 12 ans, quittera son poste à la fin de 2024.

Alison Rogers

Alison Rogers, présidente

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

Rapport annuel 2023-2024

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 elle 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 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;
- la maison Shaw, 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 administrés par la Fiducie qui sont utilisés à des fins résidentielles et les six 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 compter 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 deux employés à temps partiel et un employé occasionnel à temps partiel selon les besoins.

Les activités de la Fiducie sont financées au moyen de redevances perçues auprès des titulaires de bail, de la location des biens-fonds, des frais liés à la liste des acheteurs et aux demandes relatives à la loterie, et des revenus de placement. La Fiducie ne reçoit aucune aide financière de la province.

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 8 février 2024 et le 11 janvier 2024, respectivement. Ce protocole précise le mandat de la Fiducie et les obligations redditionnelles liant le ministre et la Fiducie. La Fiducie relève du ministre 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, énoncé dans la Loi, est complété par un protocole d'entente liant 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 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 cette disposition n'a pas pour effet d'empêcher la Fiducie de démolir ou de déplacer ces bâtiments et structures à n'importe quel moment;
- veiller à ce que le public ait un accès raisonnable aux bâtiments et aux structures qu'elle doit exploiter;
- recueillir suffisamment de revenus pour réaliser ses objets;
- 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

Au cours de l'exercice 2023-2024, le conseil comptait quatre membres bénévoles, tous résidents des îles. Le conseil était appuyé par un agent de liaison provincial sans droit de vote, deux employés à temps partiel de la Fiducie et un employé occasionnel à

temps partiel selon les besoins. Le conseil élit parmi ses membres les personnes qui occupent les fonctions de président, de vice-président, de trésorier et de secrétaire.

En 2023-2024, la composition du conseil était la suivante :

Membre	Poste	Date de la nomination initiale	Date d'expiration du mandat	Provenance
Alison Rogers	Présidente	21 mars 2018	21 mars 2026	Résidente des îles
Karen Rothfels	Trésorière	25 mars 2020	20 mars 2025	Résidente des îles
Frances Ford	Vice-présidente	21 mars 2021	20 mars 2026	Résidente des îles
Allyson Woodrooffe	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. Allyson Woodrooffe n'a pas renouvelé son mandat en mars 2024. Alison Rogers et Frances Ford ont été reconduites pour un autre mandat de deux ans en avril 2024. Aucune autre nomination n'a encore été effectuée.

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

Réunions du conseil

En 2023-2024, le conseil s'est réuni 11 fois pour veiller au bon fonctionnement de la Fiducie et à la réalisation de ses objectifs. 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 deux assemblées communautaires. À la première, tenue le 20 juin 2023, la collectivité a approuvé le budget de la Fiducie pour 2023-2024. À la seconde assemblée tenue le 24 octobre 2023, la collectivité a reçu les états financiers audités de la Fiducie pour 2022-2023, tels que présentés par l'auditeur du conseil de la Fiducie, Roger Chaplin de Chaplin and Company.

Comités du conseil

En 2023-2024, la Fiducie a continué de bénéficier du soutien des comités chargés des finances, de la gouvernance, de la gestion, des biens-fonds, de l'évaluation, des communications et de la technologie. Ces comités ont pour rôle de fournir des recommandations et des avis au conseil de la Fiducie pour qu'il puisse veiller 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 2023-2024

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 2023-2024, la Fiducie a entrepris diverses activités et réalisé des progrès dans plusieurs domaines :

Procédure concernant les transferts permis

En octobre 2019, le conseil de la Fiducie et la collectivité insulaire ont approuvé le règlement administratif sur les transferts permis. L'adoption de ce règlement visait à décrire comment la Fiducie interprète la Loi à l'égard de ce qui suit :

- les transferts permis;
- la propriété des maisons et la location des biens-fonds;
- ses obligations et la succession de tout propriétaire qui décède.

Depuis, le comité de gouvernance travaille à l'élaboration des procédures de transfert. Ces procédures visent à guider le conseil, le personnel et l'avocat de la Fiducie ainsi que les propriétaires et les autres parties intéressées quant à la marche à suivre concernant les transferts permis. La première ébauche a été élaborée en 2021-2022. À la réunion du conseil de septembre 2022, il a été recommandé d'examiner les procédures pour s'assurer qu'elles sont en langage simple avant de lancer les consultations communautaires. L'examen a été achevé en mars 2024. Le comité de la gouvernance continue à planifier une consultation d'automne.

Diffusion d'information

En 2023-2024 la Fiducie a continué à recourir à des plateformes virtuelles (courriels et vidéoconférences) pour fournir des services répondant aux besoins des résidents et du public, conformément à son mandat. Le sous-titrage a été mis en œuvre pour les assemblées communautaires en ligne dans le cadre des initiatives en cours visant à satisfaire aux exigences de la *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario*.

La Fiducie répond régulièrement aux demandes de renseignements ou d'accès à la documentation des titulaires de bail concernant leurs biens. En 2023-2024, elle a répondu à sept lettres et à plus de 30 demandes de la part de titulaires de bail, et a organisé la tenue de cinq inspections et évaluations à diverses fins.

La Fiducie reçoit aussi de nombreuses demandes de renseignements au sujet de la liste des acheteurs, tant de la part de personnes inscrites sur la liste que de membres du public. Cette année, plus de 2 000 courriels ont été reçus.

La Fiducie a produit deux bulletins d'information communautaire en 2023-2024 dans le cadre de sa stratégie de communication. Deux mises à jour ont également été jointes aux avis envoyés pour l'assemblée communautaire.

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 des personnes nommées sont publiés sur le site Web de la Fiducie. Il n'y a pas eu de dépenses de déplacement, de repas ou d'accueil en 2023-2024.

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, 89 % des titulaires de bail ont fait un paiement intégral ou conclu des modalités de paiement avec la Fiducie. En 2023-2024, un titulaire de bail affichant un arriéré important a conclu un plan de paiement de 300 \$ par mois.

La politique sur la facturation et la perception des redevances a été modifiée et le conseil l'a approuvée le 9 février 2023. Elle a été présentée à la collectivité insulaire le 20 juin 2023. Elle a été publiée dans le site Web de la Fiducie, dans la section réservée aux titulaires de bail.

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 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 et des pubs. Les revenus de location que touchent ces organisations et la Fiducie servent à garder les bâtiments en bon état.

En octobre 2023, dans le cadre d'une inspection de bâtiment régulière précédant le renouvellement d'un bail avec son titulaire, on a découvert de la moisissure et des matières fécales animales dans l'ancienne caserne de pompiers; il a donc fallu effectuer une évaluation environnementale avant que toute autre activité se déroule dans le bâtiment. L'offre de location à bail présentée au Toronto Island Canoe Club (TICC) a été retirée et le bâtiment a été fermé en attendant l'évaluation environnementale. Une fois celle-ci achevée, le rapport indiquait qu'il fallait remettre le bâtiment en bon état avant de pouvoir le louer. On a donné au TICC le temps d'enlever ses biens et, selon la lettre de règlement signée, il devait payer tous les coûts de remise en état. Les travaux ont été achevés en avril 2024. Le comité des biens-fonds a constitué un comité spécial composé de membres du conseil, de la collectivité et du personnel de la Fiducie et l'a chargé de déterminer la marche à suivre quant à l'ancienne caserne de pompiers. Le conseil de la Fiducie prévoit accueillir de nouveaux locataires dans le bâtiment au plus tard en janvier 2025.

Tôt le matin du 17 mars 2024, un incendie a détruit le pavillon de la Ward's Island Association. Jusqu'à présent, une enquête du commissaire des incendies de Toronto et une enquête subséquente de l'assureur de la Fiducie n'ont pas déterminé la cause. L'enlèvement des débris et la démolition ont commencé le jeudi 2 mai 2024. Pour le moment, il n'y a aucun nouveau renseignement concernant un calendrier de reconstruction.

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 2023.

E. RENDEMENT OPÉRATIONNEL

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

Atteinte des objectifs stratégiques et des cibles de rendement

La Fiducie a élaboré et soumis à l'approbation du ministre son plan d'activités 2024-2027 conformément aux exigences de la province, de même que son rapport annuel 2022-2023.

Dans son plan d'activités 2023-2026, 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 recommande au besoin des mesures à prendre.

La trésorière de la Fiducie a assisté à un webinaire sur l'établissement des budgets des organismes sans but lucratif.

Le gestionnaire de la Fiducie a également rencontré le Réseau canadien des fiducies foncières communautaires. Le Réseau collabore avec les fiducies foncières de tout le Canada pour l'acquisition d'actifs technologiques, le partage d'information et des possibilités de réseautage.

En mars 2022, le conseil de la Fiducie a approuvé une modification du modèle de dotation en personnel pour préparer de façon efficace la retraite du comptable contractuel de la Fiducie. Ce modèle a permis de recruter en juin 2022 un comptable-administrateur qui était salarié à temps partiel (deux jours par semaine). En mars 2024, le conseil de la Fiducie a accepté de faire passer ce poste à trois jours par semaine, compte tenu de l'augmentation de la charge de travail et de la retraite, prévue pour la fin du prochain exercice, du gestionnaire actuel de la Fiducie. Ce modèle sert mieux les titulaires de bail en plus d'augmenter la capacité d'exécution de l'ensemble des mandats de la Fiducie.

2. La Fiducie utilise des systèmes efficaces et efficaces pour exécuter son mandat au profit des résidents et du public.

Un plan de technologie de l'information a été instauré pour la perception en ligne des droits, l'adoption de solutions automatisées pour la loterie relative à la liste des acheteurs, d'outils d'organisation des réunions et de formulaires numériques 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.

La Fiducie continue d'utiliser la technologie pour rationaliser ses processus : réunions en ligne, webinaire, commerce électronique, possibilités de télétravail et outils de gestion de projet et des technologies de collaboration pour l'élaboration de politiques.

En 2023, la Fiducie a commencé à utiliser le sous-titrage de ses assemblées communautaires en ligne afin de créer un environnement plus inclusif pour les participants.

Après l'élaboration et l'approbation du règlement municipal sur les transferts permis, le comité de gouvernance a ébauché un document de procédure pour faciliter le transfert des propriétés de l'île. La première ébauche a été achevée en mars 2022 et une version en langage simple a été achevée en mars 2024. Une consultation communautaire sera lancée en octobre 2024.

La politique sur la facturation et la perception des redevances a été mise à jour et approuvée par le conseil de la Fiducie en février 2023. Elle a été présentée à la collectivité pour approbation à l'assemblée communautaire du 20 juin 2023.

La Fiducie a mené ses activités conformément aux normes de service établies. En 2023-2024, la Fiducie a vendu trois maisons à des personnes inscrites sur la liste des acheteurs. Deux des ventes ont été conclues comme prévu à la satisfaction de toutes les parties. Une vente a été retardée en raison du retrait des offres d'achat de deux acheteurs qui ont renoncé à leur dépôt.

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 continue d'appliquer sa politique sur la violation des baux. Elle a rédigé l'ébauche de modifications de la politique visant à rendre plus transparentes les procédures et la prise de décision à ce sujet et les informations fournies sur la Fiducie. Ces modifications seront présentées à la collectivité dans le cadre d'un processus de consultation à l'automne 2024.

Le suivi et les rapports mensuels concernant les violations des baux se poursuivront. Aucune nouvelle violation de bail n'a été relevée en 2023-2024. Actuellement, 14 violations de bail font l'objet d'enquêtes, dont six sont à différents niveaux de redressement par succession, transfert permis ou vente.

La Fiducie collabore avec le personnel du ministère pour l'aider à évaluer la faisabilité du recours aux évaluateurs immobiliers du gouvernement provincial. À la fin de 2023-2024, le ministère a approuvé l'utilisation par la Fiducie des services d'évaluation d'Infrastructure Ontario. Toutefois, la Fiducie est préoccupée par la barrière des coûts

et la possibilité que le processus exigé par Infrastructure Ontario pour chaque demande empêche la Fiducie de se conformer aux règlements lorsqu'elle gère la vente d'une maison des îles de Toronto. Les discussions doivent se poursuivre avant que ce projet aille de l'avant.

Le comité d'évaluation de la Fiducie a examiné le modèle d'évaluation établi en 2013 et sa conformité avec le processus énoncé dans la législation et la réglementation. Le modèle servait de modèle aux évaluateurs, mais aux fins de comparaison, le comité a conclu que tous les évaluateurs approuvés par la Fiducie doivent le suivre à la lettre à l'avenir.

3. La Fiducie veille à ce que la collectivité insulaire soit bien informée en respectant les principes de transparence, de reddition de comptes et de communication efficace.

Le comité des communications de la Fiducie s'est réuni régulièrement et a communiqué avec la collectivité au moyen de deux bulletins communautaires et de deux assemblées communautaires. Les politiques et mandats nouveaux et modifiés des comités sont affichés sur le site Web de la Fiducie mis à niveau.

En 2023-2024, la Fiducie a continué, en raison de l'augmentation de la participation, à tenir les assemblées en ligne comme elle l'avait fait pendant la pandémie. En 2024-2025, la Fiducie tiendra chaque année une assemblée communautaire en personne. Les réunions du conseil et des comités de la Fiducie continueront à se tenir en ligne, sauf si le mode présentiel est nécessaire.

La Fiducie a produit deux bulletins communautaires et a présenté à l'assemblée communautaire de juin 2023 la vidéo d'information sur elle-même intitulée *What is the Toronto Islands Residential Community Trust Corporation: An Introduction to the Trust and its Responsibilities*.

4. La Fiducie supervise efficacement la gestion de ses bâtiments 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.

L'ancienne caserne de pompiers a été inspectée en octobre 2023 dans le cadre des préparatifs en vue de la négociation du bail avec le locataire. L'inspection a révélé de la moisissure et des matières fécales animales et le rapport indiquait qu'il fallait effectuer une évaluation environnementale et remettre le bâtiment en bon état avant de le louer de nouveau. On a donné au TICC le temps d'enlever ses biens et, selon la lettre de règlement signée, il devait payer tous les coûts de remise en état. Les travaux ont été

achevés en avril 2024. Un comité composé de membres du conseil, de la collectivité et du personnel de la Fiducie a été constitué et chargé de déterminer la marche à suivre quant à l'ancienne caserne de pompiers. Le conseil de la Fiducie prévoit accueillir de nouveaux locataires dans le bâtiment au plus tard en janvier 2025.

Le 17 mars 2024, un incendie a détruit le pavillon de la Ward's Island Association (WIA) et endommagé l'Island Café. L'enlèvement des débris sur le site est en cours. La cause de l'incendie fait toujours l'objet d'une enquête. La Fiducie et ses parties prenantes, la WIA et l'Island Café, collaborent avec leur assureur en vue du nettoyage et de la reconstruction. Rien d'autre à signaler pour le moment.

La maison Shaw, le pavillon de l'Algonquin Island Association, le Rectory et le petit pavillon de la WIA ont tous été inspectés le 27 mars 2024 dans le cadre du cycle d'inspection quinquennal. Jusqu'à présent, des plans d'entretien ont été élaborés à l'égard de tous les bâtiments et ont été communiqués à leurs gestionnaires, à l'exception du Rectory. Cette tâche sera accomplie avant la fin de mai 2024.

Un plan d'entretien des arbres pour l'exercice 2023-2024 a été rédigé en mars 2023 et tous les travaux ont été achevés avant la fin de l'exercice. En mars 2024, un nouveau plan d'entretien des arbres a été rédigé et 70 % des travaux étaient achevés le 1^{er} avril 2024. Les travaux se poursuivront jusqu'en juin 2024, y compris une réduction importante de peupliers sur un des lots vacants.

Conformité aux priorités du gouvernement

Comme l'exige le gouvernement de l'Ontario, on s'attend à ce que les organismes agissent dans l'intérêt de la population ontarienne en faisant preuve d'efficacité et d'efficacités et en assurant le meilleur rapport qualité-prix pour les contribuables. Conformément à cette attente, l'orientation et les objectifs stratégiques de la Fiducie sont compatibles avec les priorités suivantes du gouvernement :

Transparence et reddition de comptes

- Respecter les directives et politiques gouvernementales applicables et assurer la transparence et la reddition de comptes dans les rapports.
- Respecter les exigences de la Directive concernant les organismes et les nominations et donner suite aux conclusions des audits, le cas échéant.
- Cerner les aptitudes, connaissances et expériences requises pour appuyer de façon efficace le rôle du conseil en matière de gouvernance de l'organisme et de reddition de comptes.

Gestion des risques

- Veiller à ce que les structures de gouvernance appropriées soient maintenues aux fins de la prise de décisions et du soutien efficace des travaux de la Fiducie.

- Élaborer et mettre en œuvre un processus robuste de planification de la relève pour le conseil, le personnel, les consultants et les membres des comités.
- Continuer d'examiner le plan relatif à la technologie afin de cerner d'autres possibilités de modernisation de la TI, y compris en matière de cybersécurité.
- Élaborer et mettre en œuvre un processus efficace de détermination, d'évaluation et d'atténuation des risques, y compris planifier et réagir relativement aux situations d'urgence ou menaçant la santé.

Prestation de services numériques et services à la clientèle

- Envisager et mettre en œuvre des stratégies de numérisation ou de modernisation des moyens numériques en vue de la prestation de services en ligne, et continuer de respecter et de surpasser les normes de service à la clientèle durant la transition.
- Utiliser un éventail d'approches ou d'outils pour assurer la prestation de services dans toutes les situations, y compris envisager des modes de prestation qui ont évolué depuis la COVID-19.

Diversité et inclusion

- Élaborer et encourager les initiatives de diversité et d'inclusion en favorisant un lieu de travail équitable, inclusif, accessible, antiraciste et diversifié.
- Adopter un processus de participation inclusif pour que toutes les voix soient entendues et guident les politiques et la prise de décisions.

Gestion des ressources humaines

- Optimiser la capacité de l'organisation d'offrir la meilleure prestation possible de services publics, y compris réaffecter des ressources à des secteurs prioritaires au besoin.

Compétitivité, durabilité et gestion des dépenses

- Cerner et exploiter les possibilités de création de revenus au moyen de partenariats, le cas échéant.
- Trouver des possibilités d'amélioration de l'efficacité et d'économies basées sur des pratiques innovantes ou l'amélioration de la durabilité des programmes.
- Fonctionner dans les limites du budget de la Fiducie.

Collecte de données

- Améliorer la façon dont la Fiducie utilise les données pour prendre des décisions, partager l'information et produire des rapports afin de guider les rapports axés sur les résultats et d'améliorer la prestation des services.

Priorités supplémentaires :

- Continuer à développer les compétences et les connaissances des membres du conseil, du personnel et des comités aux fins de l'exécution du mandat de la Fiducie.
- Examiner l'accès du public à divers documents de la Fiducie, notamment les ordres du jour et les procès-verbaux du conseil ainsi que les politiques, les règlements administratifs et la liste d'acheteurs, pour améliorer la transparence et la reddition de comptes relativement aux activités.
- Fournir des services adaptés aux intérêts des résidents et du public.
- Gérer efficacement les bâtiments publics et les actifs naturels dans le cadre du mandat prévoyant leur protection et leur préservation au profit et pour la jouissance du public.
- Assurer le contrôle constant et efficace des activités.

En 2023-2024, la Fiducie a pris de nombreuses mesures visant à réaliser les priorités du gouvernement. Par exemple, dans le cadre d'initiatives touchant le personnel et la modernisation de la technologie, elle a mis en œuvre le sous-titrage de ses assemblées communautaires en ligne et mis à jour le processus lié à son logiciel de comptabilité et les solutions de commerce électronique pour toutes les sources de revenus, et elle demeure à l'affût de tout gain d'efficacité pouvant être réalisé au moyen de ces solutions. Le rapport d'examen des règlements sur l'organisation et la gouvernance devrait être présenté à la collectivité au cours du prochain exercice. La Fiducie a augmenté le nombre d'heures du personnel pour tenir compte de la charge de travail accrue et de la retraite du gestionnaire de la Fiducie prévue pour 2025.

La Fiducie a examiné ses indicateurs de rendement et a pris des mesures pour améliorer l'élaboration de normes de service à la clientèle et de mesures fondées sur les résultats. Elle a intégré un indicateur relatif à la satisfaction des acheteurs et des vendeurs lors d'une location de terrain et d'une vente de maison. Elle a également mis au point une mesure qui accroît la transparence et fait en sorte que la collectivité soit bien informée grâce à une communication efficace. Cet objectif a été atteint grâce à un contenu en ligne qui informe la collectivité des processus, ainsi qu'à des assemblées communautaires et à des bulletins d'information.

F. RENDEMENT FINANCIER

Le budget 2023-2024 de la Fiducie, approuvé par le conseil le 9 mars 2023 et par la collectivité insulaire le 20 juin 2023, 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 et à la loterie, 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 2023-2024 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 2024. Les états financiers audités de la Fiducie pour l'exercice 2022-2023 ont été présentés à la collectivité insulaire le 24 octobre 2023.

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 2022-2023	Chiffres réels 2023-2024	Budget 2023-2024 (approuvé)	Écart entre chiffres réels et budget 2023-2024	Explication de l'écart
Revenus	294 621 \$	230 813 \$	208 100 \$	22 713 \$	Voir note 1
Dépenses de fonctionnement	170 101 \$	182 909 \$	201 039 \$	(18 130) \$	Voir note 1
Dépenses en immobilisations (amortissement)	1 480 \$	1 482 \$	1 480 \$	2 \$	
Excédent (déficit) des revenus par rapport aux charges pour l'exercice	123 040 \$	46 422 \$	5 581 \$	40 841 \$	

Transferts aux réserves

	Chiffres réels 2022-2023	Chiffres réels 2023-2024	Budget 2023-2024 (approuvé)	Écart entre chiffres réels et budget 2023- 2024	Explication de l'écart
Transferts aux réserves	119 520 \$	47 904 \$	5 581 \$	42 323 \$	Voir note 2

Note 1 :

La variation des revenus est attribuable essentiellement à la réception de dépôts supplémentaires pour une maison à l'égard de laquelle deux acheteurs ont abandonné leur dépôt, ainsi qu'à l'augmentation des revenus d'investissement et autres revenus. La variation des charges est due surtout à la diminution des honoraires professionnels et des dépenses liées aux réparations et à l'entretien des bâtiments, des terrains et des arbres.

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 le solde en début d'exercice et tout excédent des revenus sur les charges (à l'exclusion de l'amortissement).

En 2023-2024, l'écart dans les transferts aux réserves par rapport au budget approuvé comprend un transfert de l'excédent de l'exercice en cours à la réserve pour dépenses en immobilisations et réparations majeures (42 323 \$) en raison des coûts supplémentaires non couverts par l'assurance du pavillon de la Ward's Island Association. Comme prévu au budget, 5 581 \$ ont été transférés à la réserve pour éventualités. Le conseil a approuvé ces transferts le 13 juin 2024. Il reste 40 000 \$ dans le solde non affecté des réserves pour toute dépense imprévue qui pourrait survenir en raison de l'incendie.

Note concernant les immobilisations :

Le 17 mars 2024, un incendie a détruit le pavillon de la Ward's Island Association. Une estimation du coût d'origine et de l'amortissement cumulé liés au pavillon a été radiée avec un redressement compensateur de l'apport de capital non amorti. Par conséquent, il n'y a pas eu d'effet sur l'excédent des revenus par rapport aux dépenses et sur l'actif net. Pour en savoir plus, voir les états financiers audités et les notes afférentes en annexe.

Annexe

États financiers audités

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

États financiers

31 mars 2024



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

États financiers

31 mars 2024

Table des matières

Rapport des auditeurs indépendants	1
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



Le 13 juin 2024

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 2024 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 2024, 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.

Roger Chaplin CPA, CA LPA MA (Oxon) Gail Bergman CPA, CA LPA B Comm

Chaplin & Co LLP Chartered Professional Accountants • 1110 Finch Avenue West Suite 710 Toronto Ontario M3J 2T2

Telephone 416 667 7060 Facsimile 416 663 3746 e cpa@chaplinco.com www.chaplinco.com

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.

Chaplin & Co. LLP

Comptables professionnels agréés
Experts-comptables autorisés
Toronto (Ontario)



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

Bilan

Page 3

		31 mars	
	Notes	2024 (\$)	2023 (\$)
Actifs			
À court terme			
Trésorerie		92 155	41 594
Certificats de placement garanti			
arrivant à échéance dans les 12 mois	2	123 418	193 989
Débiteurs	3	91 929	92 989
Taxe de vente harmonisée recouvrable		5 712	801
Charges payées d'avance		11 868	10 647
		<u>325 082</u>	<u>340 020</u>
Certificats de placement garanti			
arrivant à échéance après 12 mois	2	279 297	199 868
Immobilisations	4	162 408	225 237
		<u>766 787</u>	<u>765 125</u>
Passifs			
À court terme			
Créditeurs et charges à payer		34 562	10 225
Tranche à court terme de l'apport en capital non amorti		23 005	28 756
		<u>57 567</u>	<u>38 981</u>
Apport en capital non amorti	5	107 360	162 956
		<u>164 927</u>	<u>201 937</u>
Actifs nets		<u>601 860</u>	<u>563 188</u>
		<u>766 787</u>	<u>765 125</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

Alison Rogers, présidente

Karen Rothfels

Karen Rothfels, trésorière



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 2024

	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 2023 (\$)
Solde en début d'exercice	324 288	148 409	16 964	33 527	40 000	563 188
Excédent des revenus sur les charges (des charges sur les revenus) pour l'exercice	-	-	-	(1 482)	47 904	46 422
Charges			(7 750)			(7 750)
Transfert aux réserves (note 6)	5 581	42 323	-	-	(47 904)	-
Solde en fin d'exercice	329 869	190 732	9 214	32 045	40 000	601 860

Exercice clos le 31 mars 2023

	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 2022 (\$)
Solde en début d'exercice	254 768	98 409	16 964	35 007	35 000	440 148
Excédent des revenus sur les charges (des charges sur les revenus) pour l'exercice	-	-	-	(1 480)	124 520	123 040
Transfert aux réserves (note 6)	69 520	50 000	-	-	(119 520)	-
Solde en fin d'exercice	324 288	148 409	16 964	33 527	40 000	563 188

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	
	2024 (\$)	2023 (\$)
Revenus		
Frais d'administration	13 096	293
Revenus de placements et autres	22 025	30 707
Redevances de fonctionnement	98 467	96 537
Droits et renouvellements liés à la liste des acheteurs	23 550	24 656
Droits de loterie liés à l'inscription sur la liste des acheteurs	-	72 660
Revenus de location	73 675	69 768
	<u>230 813</u>	<u>294 621</u>
Charges		
Créances irrécouvrables (recouvrement)	-	(6 783)
Ressources humaines	100 222	91 925
Assurance	10 659	11 681
Frais de bureau et frais généraux	24 845	19 655
Honoraires professionnels	25 446	23 069
Réparations et entretien	19 978	27 524
Services publics	30 927	26 534
	<u>212 077</u>	<u>193 605</u>
Moins sommes recouvrées des locataires	<u>(29 168)</u>	<u>(23 504)</u>
	<u>182 909</u>	<u>170 101</u>
Excédent des revenus sur les charges avant l'amortissement	47 904	124 520
Amortissement des immobilisations	(62 829)	(30 236)
Amortissement de l'apport en capital non amorti	61 347	28 756
	<u>(1 482)</u>	<u>(1 480)</u>
Excédent des revenus sur les charges pour l'exercice	<u>46 422</u>	<u>123 040</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	
	2024 (\$)	2023 (\$)
Flux de trésorerie provenant des (utilisés pour les)		
Activités		
Excédent des revenus sur les charges pour l'exercice	45 422	123 040
Éléments hors trésorerie		
Amortissement des immobilisations	62 829	30 236
Amortissement de l'apport en capital non amorti	(61 347)	(28 756)
	<u>47 904</u>	<u>124 520</u>
Variations du fonds de roulement autre que les disponibilités		
Débiteurs	1 060	(3 298)
Taxe de vente harmonisée recouvrable	(4 911)	1 098
Charges payées d'avance	(1 221)	296
Créditeurs et charges à payer	24 337	(7 056)
	<u>67 169</u>	<u>115 560</u>
Placement		
Charges provenant de la réserve pour frais de bureau	(7 750)	-
	<u>59 419</u>	<u>115 560</u>
Variation de trésorerie pendant l'exercice	59 419	115 560
Trésorerie en début d'exercice	435 451	319 891
Trésorerie en fin d'exercice	<u>494 870</u>	<u>435 451</u>
Constituée de :		
Encaisse	92 155	41 594
Certificats de placement garanti		
Arrivant à échéance dans les 12 mois	123 418	193 989
Arrivant à échéance dans plus de 12 mois	279 297	199 868
	<u>494 870</u>	<u>435 451</u>

Voir les notes afférentes.



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

Notes afférentes aux états financiers
31 mars 2024

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 loue 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.



1. Résumé des principales conventions comptables (suite)

Immobilisations (suite)

Le 17 mars 2024, un incendie a détruit le pavillon. Une estimation du coût d'origine et de l'amortissement cumulé liés au pavillon a été radiée avec un redressement compensateur de l'apport de capital non amorti. Par conséquent, il n'y a pas eu d'effet sur l'excédent des revenus par rapport aux dépenses et sur l'actif net.

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 2024

Page 9

2. Certificats de placement garanti

	2024 (\$)	2023 (\$)
TD, CPG Offre spéciale, 3,75 % par année, échéance 28 juin 2023	-	101 153
Banque Toronto-Dominion, CPG encaissable de 3 ans au taux préférentiel, 0,75 %, échéance 14 octobre 2023	-	24 470
Banque Toronto-Dominion, CPG de 1 an encaissable, 3,55 % par année, échéance 14 octobre 2023	-	27 185
TD, CPG Offre spéciale, 4,75 % par année, échéance 1 ^{er} avril 2024	21 355	20 384
Société d'hypothèques TD, CPG 60 principaux titres canadiens, 0,98 % par année, échéance 2 avril 2024	22 400	20 797
TD, CPG Offre spéciale, 4 % par année, échéance 24 mai 2024	51 399	-
TD, CPG Offre spéciale, 4,6 % par année, échéance 25 sept. 2024	28 259	-
Société d'hypothèques TD, CPG, taux d'intérêt minimum garanti de 0,66 % par année, échéance 14 octobre 2024	25 692	25 522
TD, Offre spéciale, 5,4 % par année, échéance 22 avril 2025	24 966	-
Banque Toronto-Dominion, 2,45 % par année, échéance 31 août 2025	29 095	28 398
TD, CPG Banques du Canada, 3,85 % par année, échéance 27 juill. 2026	53 522	-
TD, CPG spécial de 4 ans, 4,5 % par année, échéance 5 décembre 2026	89 494	90 490
TD, CPG Banques et services publics du Canada, 1,92 % par année, échéance 21 octobre 2027	56 533	55 458
	<u>402 715</u>	<u>393 857</u>
	2024 (\$)	2023 (\$)
Arrivant à échéance dans les 12 mois	123 418	193 989
Arrivant à échéance dans plus de 12 mois	279 297	199 868
	<u>402 715</u>	<u>393 857</u>

3. Débiteurs

	2024 (\$)	2023 (\$)
Redevances à recevoir	70 619	79 111
Autres	21 310	13 878
	<u>91 929</u>	<u>92 989</u>

Ces débiteurs sont présentés déduction faite d'une provision nulle pour créances douteuses (2023 : 0 \$).



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

Notes afférentes aux états financiers
31 mars 2024

Page 10

4. Immobilisations

	2024		
	Coût (\$)	Amortissement cumulé (\$)	Net (\$)
Location de biens-fonds	1	-	1
Droit de tenure à bail sur les immeubles (i)	920 198	789 833	130 365
Améliorations aux immeubles	59 277	27 235	32 042
	<u>979 476</u>	<u>817 068</u>	<u>162 408</u>
	2023		
	Coût (\$)	Amortissement cumulé (\$)	Net (\$)
Location de biens-fonds	1	-	1
Droit de tenure à bail sur les immeubles	1 150 248	958 536	191 712
Améliorations aux immeubles	59 277	25 753	33 524
	<u>1 209 526</u>	<u>984 289</u>	<u>225 237</u>

- (i) Déduction faite du coût estimatif et de l'amortissement cumulé de 230 050 \$ et de 191 708 \$ respectivement liés au pavillon détruit par un incendie le 17 mars 2024.

La Fiducie prévoit que la construction d'un nouveau pavillon sera financée par le produit d'assurance et les réserves de la Fiducie.

5. Apport en capital non amorti

	2024 (\$)	2023 (\$)
Solde en début d'exercice	191 712	220 468
Réduction du coût d'immobilisation non amorti lié au pavillon détruit	(38 342)	-
Amortissement de l'apport en capital en cours d'exercice	(23 005)	(28 756)
	<u>130 365</u>	<u>191 712</u>
Solde en fin d'exercice	130 365	191 712
moins la tranche à court terme	(23 005)	(28 756)
	<u>107 360</u>	<u>162 956</u>

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

Notes afférentes aux états financiers
31 mars 2024

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 :

	2024 (\$)	2023 (\$)
Éventualités	5 581	69 520
Dépenses en immobilisations et réparations majeures	42 323	50 000
	<u>47 904</u>	<u>119 520</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.



8. Garanties et exonérations 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.