

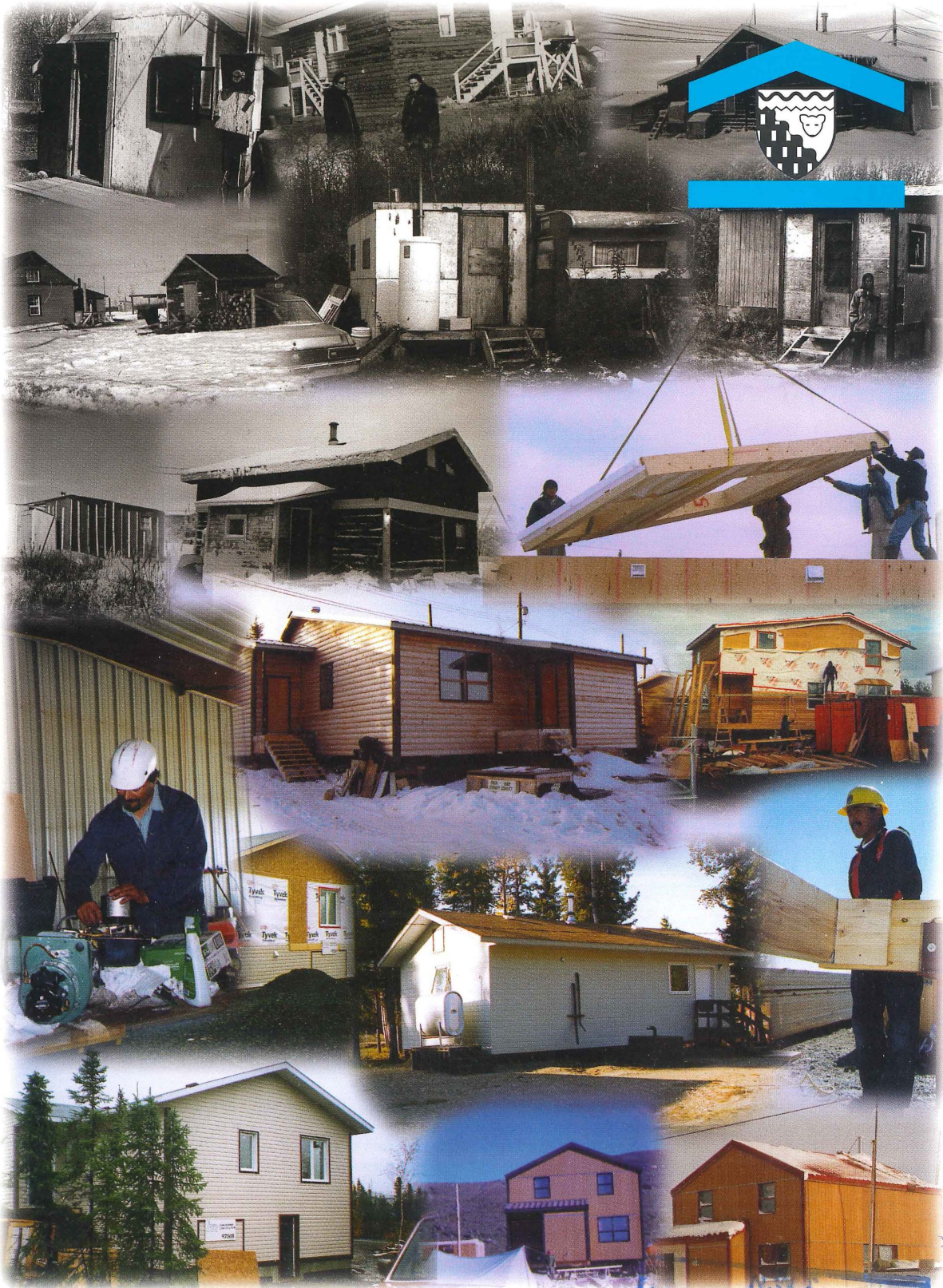
**NWT Housing Corporation**

TABLED DOCUMENT NO.

63-13(7) TABLED ON JUL 30 1999

**Société d'habitation des T.N.-O**

ⓂⓇⓃⓁⓄⓃⓁⓁⓁⓁⓁⓁⓁ



**1997/1998 Annual Report**  
**Rapport annuel**

ⓂⓇⓃⓁⓄⓃⓁⓁⓁⓁⓁⓁⓁ ⓂⓇⓃⓁⓄⓃⓁⓁⓁⓁⓁⓁⓁ

**LEGISLATIVE LIBRARY**  
**AUG 3 1999**  
Yellowknife, N.W.T.











**LESS THAN 5 YEARS  
MOINS DE 5 ANS**

ᑭᓴᓴ 5 ᐅᐅᑦ

Annie Ataguyuk  
 Erich Boettger  
 Marie Buchanan  
 Evelyn Bullock  
 Yvonne Burke  
 Mildred Burns  
 Larry Campbell  
 Franklin Carpenter  
 Malcolm Chisholm  
 April Conway  
 Margaret Craigie  
 Caroline Curtis  
 Christian D'Arcy  
 Catherine Dallas  
 Charles Day  
 Vivian Dean  
 Joe Devereaux  
 Paulette Doucet  
 Kevin Eisses  
 Derek Elias  
 Robert Fraser  
 William Gofton  
 Carol Gould  
 Larry Guy  
 Felicitas Hidalgo  
 Loretta Hopkins  
 Hagar Idlout-Sudlovenick  
 Mike Ilnik  
 Ellen Ittunga  
 Douglas Johnson  
 Jo Johnson

Lorraine Kablutsiak  
 Michael Koehane  
 Christine Klazinga  
 Revi Lau-a  
 James Martin  
 Maria Modesto  
 Airo Pameolik  
 Kolola Pitsiulak  
 Lyla Reid  
 K. Wayne Richards  
 Charlene Ross  
 Grace Sabourin  
 Wanda Snow  
 Melody Strickland  
 Renae Stocki  
 Robert Thompson  
 Hunter Tootoo  
 Lyn Trudeau  
 Jan Vallillee





**LETTER OF TRANSMITTAL**

The Honourable Helen Maksagak  
Commissioner  
Government of the Northwest  
Territories

Dear Madam:

I have the honour of presenting the  
Annual Report for the Northwest  
Territories Housing Corporation,  
covering the period April 1, 1997 to  
March 31, 1998.

Respectfully submitted,

Goo Arlooktoo  
Minister Responsible for the  
Northwest Territories Housing  
Corporation

**LETTRE D'ACCOMPAGNEMENT**

L'honorable Helen Maksagak  
Commissaire  
Gouvernement des Territoires du  
Nord-Ouest

Madame Maksagak,

J'ai l'honneur de vous présenter le  
rapport annuel de la Société  
d'habitation des Territoires du Nord-  
Ouest pour la période allant du 1er  
avril 1997 au 31 mars 1998.

Je vous sou mets ce document avec  
respect.

Le ministre responsable de la Société  
d'habitation  
des Territoires du Nord-Ouest

Goo Arlooktoo

**በበኅዳር ልዩ ልዩ ሰነድ**

ሚኒስትር ከሌን ማክሳገላክ  
ቤተሰብ  
ጠቅላይ ሚኒስትር ግዛድ

ልዩ ልዩ በበኅዳር ልዩ ልዩ ሰነድ:

ጋራ ሰነድ ለሰጠው ስራ ለሚያሰጥኩት  
ጠቅላይ ሚኒስትር ለሰጠው ሰነድ ለሰጠው  
ጋራ ሰነድ 1-ጥር 31, 1998-ጋራ ሰነድ

ጋራ ሰነድ,

ጋራ ሰነድ

ጠቅላይ ሚኒስትር

ጠቅላይ ሚኒስትር ስራ ለሚያሰጥኩት



## MINISTER'S MESSAGE

With the end of the 1997/98 fiscal year the Northwest Territories Housing Corporation is one year away from the major changes that will come with the division of the Northwest Territories and the creation of Nunavut. In each of the new territories the Corporation faces different challenges.

In the Western Territory, the challenge is to continue to supply the people with a high level of service, while the Corporation undergoes the changes brought on by the creation of Nunavut.

In Nunavut, the primary challenge is to smoothly transfer responsibilities to the Nunavut Government Department of Community Government, Housing and Transportation. This must be done without the interruption of vital services provided to the people of Nunavut while respecting the important needs of our staff. Planning for this transition is well underway, with the participation of Corporation staff at all levels and the Office of the Interim Commissioner of Nunavut.

Across the NWT, the need for proper housing is critical. With the highest birthrate in Canada the demand for proper housing continues to grow. The link between proper housing and reduced rates of social problems has been clearly demonstrated. Improving the living conditions of the people of the Northwest Territories will result in lower costs for health and social services. The Corporation is well aware of this and will continue to work hard to improve the living conditions of all of the people it serves.

## MESSAGE DU MINISTRE

À la fin de l'exercice 1997-1998, il ne reste qu'un an à la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest avant les changements majeurs qu'apporteront la division des Territoires du Nord-Ouest et la création du Nunavut. Dans chacun des nouveaux territoires, la Société fait face à des défis différents.

Dans l'ouest, le défi pour la Société consiste à continuer à offrir aux résidents un bon niveau de service, alors qu'elle subit des changements dus à la création du Nunavut.

Au Nunavut, le principal défi consiste à faire en sorte que le transfert des responsabilités au ministère du Gouvernement communautaire, de l'Habitation et des Transports du gouvernement du Nunavut se fasse sans heurts. Cela doit se faire sans interrompre les services essentiels fournis aux gens du Nunavut et en respectant les besoins importants de nos employés. La planification de la transition est bien enclenchée, grâce à la participation de tous les employés de la Société et au bureau du commissaire provisoire du Nunavut.







## PRESIDENT'S MESSAGE

The 1997/98 fiscal year has seen the Northwest Territories Housing Corporation do much to improve the way it delivers housing to the people of the Northwest Territories.

Our Plan 2000 initiative, which streamlined the delivery of housing programs, is in full swing with about 650 units being delivered. This figure includes the replacement or repair of existing rental units, construction of new homes and the repair of existing homes. In addition to Plan 2000 projects, the Corporation carried out more than 400 other projects. This brings the total number of projects the Corporation carried out across the Northwest Territories to more than 1,000 in 1997/98. We are expecting to assist the same number of families in the 1998/99 fiscal year.

The Corporation has begun work to harmonize our programs with other social programs carried out by Government of the Northwest Territories Departments. This important work will ensure that vital social programs work together to give the people of the Northwest

Territories the highest level of service possible.

The Corporation, in partnership with the Northern housing industry, is using its expertise in cold weather construction to diversify into new markets.

Housing packages, designed by the Corporation, utilizing Northern manufactured components, materials purchased from Northern suppliers and built by local contractors, have been sold to the Royal Canadian Mounted Police and Parks Canada. Various discussions are underway between the Corporation and regional governments elsewhere. The State of Alaska and regions of the Russian Far East both seem interested in purchasing Northern housing technology, products and services and seem very enthusiastic about working with the Corporation and Northern businesses to improve local housing conditions.

By looking to new markets, NWT businesses can increase their operations and profits. At the same time, the Corporation is able to generate income, which in turn can be re-invested in building more homes here in the NWT.

All of these initiatives are carried out with one purpose in mind, to improve the housing conditions of the people of the NWT. The staff of the Corporation are dedicated to meeting this vital need in a competent and professional manner. Through their hard work the Corporation is closing in on the target of Plan 2000, to provide 2000 families with better housing by the year 2000.

## MESSAGE DU PRÉSIDENT

Au cours de l'exercice 1997-1998, la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest a travaillé dur pour améliorer sa façon d'offrir ses programmes d'habitation aux résidents des Territoires du Nord-Ouest.

Notre projet Plan 2000, qui a rationalisé la prestation des programmes d'habitation, est en plein essor : 650 unités livrées. Ce montant comprend le remplacement ou la réparation d'unités de location existantes, la construction de nouvelles habitations et les réparations de maisons existantes. En plus des projets du Plan 2000, la Société a mené plus de 400 autres projets. Cela porte à plus de 1000 le nombre total de projets menés par la Société en 1997-1998. Nous espérons aider le même nombre de familles au cours de l'exercice 1998-1999.

La Société a commencé à harmoniser ses programmes avec d'autres programmes sociaux entrepris par des ministères du gouvernement des TNO. Cet important travail permettra d'assurer





## **MANDATE, CORPORATE VISION, MISSION**

### **MANDATE**

The Northwest Territories Housing Corporation will work in partnership with communities in providing, developing, maintaining and managing housing in accordance with the Northwest Territories Housing Corporation Act.

### **CORPORATE VISION**

The Northwest Territories Housing Corporation is committed to working in partnership with communities and to providing opportunities for communities to become accountable for their own choices and delivery of housing programs. Through this partnership, opportunities are provided for all community residents to have homes that support a healthy, secure, independent and dignified lifestyle.

### **MISSION STATEMENT**

The areas where the Northwest Territories Housing Corporation is responsible to achieve acceptable results are:

1. communities delivering their own housing programs;
2. providing training, advice, support and financial assistance to Local Housing Organizations;
3. promoting individual independence with increased responsibility and accountability;
4. working toward flexible and innovative approaches to housing Northerners;
5. facilitating the design, construction and financing of houses and
6. promoting the establishment and growth of private housing markets and the Northern economy.

## **MANDAT, VISION MISSION**

### **MANDAT**

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest œuvre en partenariat avec les communautés pour fournir, développer, entretenir et gérer l'habitation, conformément à la Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest.

### **VISION POUR L'ENTREPRISE**

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest s'est engagée à travailler en partenariat avec les communautés et à leur donner la possibilité d'être responsables de leurs propres choix et de la prestation des programmes d'habitation. Grâce à ce partenariat, tous les résidents ont la possibilité d'avoir une habitation qui leur assure santé, sécurité, indépendance et dignité.







## CORPORATE PROGRAMS

The overall objective of the Corporation's programs is to help families and individuals obtain homes that meet their specific needs. The Corporation defines need based upon client's ability to pay for their housing, what is the right home for the size of the family and the condition of the home. The Corporation expects that this objective will be met as communities take on more responsibilities for developing and administering housing programs.

### ASSISTED RENTAL PROGRAMS

Assisted Rental Programs provide rental homes to clients in need of subsidized rental rates. These rates are geared to the client's income. The Corporation now has over 5,800 units, some of which were inherited from earlier Federal and Territorial Programs (Northern Rentals). Most were built in partnership with the Canada Mortgage and Housing Corporation (Public Housing), some units are leased from the private sector (Rent Supplement Program) while other units are set aside for senior citizens (Seniors' Independent Housing Initiative). Local Housing Organizations (LHOs) operate and maintain rental units through operating agreements and with financial contributions from the Corporation.

The Corporation also has programs that ensure LHOs have the facilities (Warehouse and Office Program) and equipment (Housing Association/Authority Mobile Equipment Program) that they need to administer and maintain the rental housing portfolio.

The Corporation's contributions to LHOs for the fiscal year 1997-98 were \$85.941 million. This funding financed the operation of 5,868 rental units. This amount was an increase of \$4.801 million (5.9 per cent) over the 1996-97 contribution of \$81.14 million. A large portion of this increase is due to contributions for other groups under the Canada, Northwest Territories Social Housing Agreement.

The Corporation has other programs available to LHOs to help them in the operation of rental units. The Modernization and Improvement Program provides funds for major repairs. The Fire Damage Repair and Replacement Program provides funding to assist an LHO after a unit has suffered a fire. The Weber Retrofit Program funds upgrading and major repairs to Weber design units, some of the earliest public housing units for the NWT.

## PROGRAMMES DE LA SOCIÉTÉ

L'objectif premier des programmes de la Société est d'aider les familles et les particuliers à obtenir des maisons qui répondent à leurs besoins particuliers. La Société définit les besoins en se fondant sur la capacité du client à payer pour son logement, sur la grandeur de la maison en fonction de la famille et sur l'état de la maison. La Société s'attend à ce que cet objectif soit atteint, au fur et à mesure que les communautés prennent plus de responsabilités pour élaborer et gérer les programmes d'habitation.

### PROGRAMME D'AIDE AU LOGEMENT LOCATIF

Les programmes d'aide au logement locatif fournissent des loyers aux clients qui ont besoin de taux de location subventionnés. Ces taux sont ajustés selon les revenus du client. La Société a présentement plus de 5 800 unités de logements, dont certaines héritées des anciens programmes fédéraux et territoriaux (location du Nord). La plupart ont été construites par la Société d'habitation, en partenariat avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (logement social); d'autres unités de logements sont louées du secteur privé (programme de supplément au loyer); d'autres unités sont réservées pour les personnes âgées (programme de logements indépendants pour les personnes âgées). Les organismes locaux d'habitation exploitent et entretiennent les unités de logement grâce à des ententes d'exploitation et aux contributions financières de la Société.

La Société a également des programmes pour s'assurer que les





### **Seniors' Independent Housing**

This program provides seniors with independent housing units. Sixteen units are allocated by the Department of Health and Social Services each year. These units are generally delivered in the form of fourplex buildings. Once complete, the units are turned over to the LHO for administration and O&M. Units were built in Cape Dorset, Igloodik, Rankin Inlet and Cambridge Bay.

### **NTR Upgrade/Replacement**

Under this program GNWT funded Northern Rental Units (NTRs) are replaced or repaired. These units are replaced when it would be uneconomical to repair them.

### **Modernization and Improvement Initiatives (M&I)**

This program focuses on improving the condition of public housing units. M&I projects address the adequacy, suitability (construction of additions) and health and safety issues. Work can include plumbing upgrades, electrical upgrades or the addition of new bedrooms.

### **HOMEOWNERSHIP PROGRAMS**

In 1997 the Corporation changed its homeownership programs to respond to the need 'to do more with less'. Programs were streamlined down to two, the Expanded Downpayment Assistance Program and the Independent (Alternative) Housing Program. This change was part of the Corporation's Plan 2000 initiative. The Corporation's Homeownership Programs assist families who can afford the operating expenses of a home. Programs are available to either assist in purchasing or construction

of a new home or to make repairs to an existing home.

This assistance is in the form of a subsidized mortgage. Mortgages require the client to repay the funding on a schedule based upon the client's household income and the cost of the property.

There were 877 repayable mortgages on the Corporation's books with a gross value of \$103.5 million as of March 31, 1998. Of this amount, the client's repayable portion of the mortgages net of subsidy is \$18.9 million or 18 per cent. This high level of subsidy shows that the Corporation is committed to housing Northerners in their own homes.

### **Expanded Downpayment Assistance Program (EDAP)**

This program provides assistance to families who wish to obtain homeownership or to expand or repair their homes in order to extend the unit's life. This is achieved by providing families with downpayment or loan assistance based upon a sliding scale geared to the household's income. The level of assistance varies depending on the cost of purchase, construction or repair, the estimated community operating and maintenance costs and the household's income. The family obtains conventional bank financing to cover the portion of the costs which are not subsidized by the Corporation.

EDAP replaces the Downpayment Assistance Program, the Purchase Program, Access Program (lease to purchase and owner build), the Forgivable Loan Program, Direct Lend Program and Home Improvement Program.

### **Logements indépendants pour les personnes âgées**

Ce programme fournit aux personnes âgées des unités de logement indépendant. Chaque année, seize unités sont réservées au ministère de la Santé et des Services sociaux. Ces unités sont généralement des maisons quadrifamiliales. Une fois terminées, les unités sont ensuite remises aux organismes locaux d'habitation pour la gestion, le fonctionnement et l'entretien. Des unités ont été construites à Cape Dorset, à Igloodik, à Rankin Inlet et à Cambridge Bay.

### **Rénovations et remplacement des unités de logement location du Nord**

En vertu de ce programme les unités de logement location du Nord financées par le GTNO sont remplacées ou rénovées. Ces unités sont remplacées quand ça coûterait trop cher de les rénover.

### **Programme de modernisation et d'amélioration**

Ce programme est destiné à améliorer la condition d'unités de logement social. Les projets de modernisation et d'amélioration s'occupent de questions comme la conformité, la pertinence (construction d'un ajout), la santé et la sécurité. Le travail peut comprendre l'amélioration de la plomberie, de l'électricité ou l'ajout de nouvelles chambres à coucher.

### **PROGRAMME D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ**

En 1997, la Société a changé ses programmes d'accès à la propriété pour répondre au besoin de 'faire plus avec moins'. Les programmes ont été réduits à deux : le



programme d'aide accrue au versement initial et le programme de logement indépendant (alternatif). Ce changement faisait partie du Plan 2000 de la Société. Les programmes d'accès à la propriété de la Société aident les familles qui peuvent assumer les dépenses d'exploitation d'une maison. Les programmes sont offerts pour aider soit l'achat ou la construction d'une maison neuve, soit la réparation d'une maison existante.

L'aide est accordée sous forme d'hypothèque subventionnée. Le client doit rembourser le financement en vertu d'un barème basé sur les revenus du ménage et le coût de la propriété.

Au 31 mars 1997, il y avait 877 hypothèques remboursables inscrites aux livres de la Société, pour une valeur brute de 103,5 millions de dollars. De ce montant, la tranche d'hypothèques remboursables par les clients, nette de la subvention, totalise 18,9 millions de dollars, soit 18 pour cent. Le niveau élevé de subvention démontre l'engagement de la Société à loger les septentrionaux dans leur propre habitation.

**Programme d'aide accrue au versement initial**

Ce programme accorde de l'aide aux familles qui désirent être propriétaires ou encore qui désirent agrandir ou rénover leur habitation pour en prolonger la durée. Ce programme accorde un versement initial ou une aide sous forme de prêts aux familles, selon une échelle mobile tenant compte des revenus du ménage. Le niveau d'aide varie en fonction du coût d'achat, de la construction ou de la rénovation, des coûts estimatifs du fonctionnement

et des dépenses d'achat. Les programmes d'accès à la propriété de la Société aident les familles qui peuvent assumer les dépenses d'exploitation d'une maison. Les programmes sont offerts pour aider soit l'achat ou la construction d'une maison neuve, soit la réparation d'une maison existante.

**Programme d'aide accrue au versement initial**

Ce programme accorde de l'aide aux familles qui désirent agrandir ou rénover leur habitation pour en prolonger la durée. Ce programme accorde un versement initial ou une aide sous forme de prêts aux familles, selon une échelle mobile tenant compte des revenus du ménage. Le niveau d'aide varie en fonction du coût d'achat, de la construction ou de la rénovation, des coûts estimatifs du fonctionnement

**Programme d'aide accrue au versement initial**

Ce programme accorde de l'aide aux familles qui désirent agrandir ou rénover leur habitation pour en prolonger la durée. Ce programme accorde un versement initial ou une aide sous forme de prêts aux familles, selon une échelle mobile tenant compte des revenus du ménage. Le niveau d'aide varie en fonction du coût d'achat, de la construction ou de la rénovation, des coûts estimatifs du fonctionnement

**Programme d'aide accrue au versement initial**

Ce programme accorde de l'aide aux familles qui désirent agrandir ou rénover leur habitation pour en prolonger la durée. Ce programme accorde un versement initial ou une aide sous forme de prêts aux familles, selon une échelle mobile tenant compte des revenus du ménage. Le niveau d'aide varie en fonction du coût d'achat, de la construction ou de la rénovation, des coûts estimatifs du fonctionnement

**Programme d'aide accrue au versement initial**

Ce programme accorde de l'aide aux familles qui désirent agrandir ou rénover leur habitation pour en prolonger la durée. Ce programme accorde un versement initial ou une aide sous forme de prêts aux familles, selon une échelle mobile tenant compte des revenus du ménage. Le niveau d'aide varie en fonction du coût d'achat, de la construction ou de la rénovation, des coûts estimatifs du fonctionnement

Ce programme accorde de l'aide aux familles qui désirent agrandir ou rénover leur habitation pour en prolonger la durée. Ce programme accorde un versement initial ou une aide sous forme de prêts aux familles, selon une échelle mobile tenant compte des revenus du ménage. Le niveau d'aide varie en fonction du coût d'achat, de la construction ou de la rénovation, des coûts estimatifs du fonctionnement

et des dépenses d'achat. Les programmes d'accès à la propriété de la Société aident les familles qui peuvent assumer les dépenses d'exploitation d'une maison. Les programmes sont offerts pour aider soit l'achat ou la construction d'une maison neuve, soit la réparation d'une maison existante.

Ce programme accorde de l'aide aux familles qui désirent agrandir ou rénover leur habitation pour en prolonger la durée. Ce programme accorde un versement initial ou une aide sous forme de prêts aux familles, selon une échelle mobile tenant compte des revenus du ménage. Le niveau d'aide varie en fonction du coût d'achat, de la construction ou de la rénovation, des coûts estimatifs du fonctionnement

**Programme d'aide accrue au versement initial**

Ce programme accorde de l'aide aux familles qui désirent agrandir ou rénover leur habitation pour en prolonger la durée. Ce programme accorde un versement initial ou une aide sous forme de prêts aux familles, selon une échelle mobile tenant compte des revenus du ménage. Le niveau d'aide varie en fonction du coût d'achat, de la construction ou de la rénovation, des coûts estimatifs du fonctionnement

**Programme d'aide accrue au versement initial**

Ce programme accorde de l'aide aux familles qui désirent agrandir ou rénover leur habitation pour en prolonger la durée. Ce programme accorde un versement initial ou une aide sous forme de prêts aux familles, selon une échelle mobile tenant compte des revenus du ménage. Le niveau d'aide varie en fonction du coût d'achat, de la construction ou de la rénovation, des coûts estimatifs du fonctionnement



To be approved for the program, the applicant must obtain a private mortgage or loan. The mortgage or loan will be based upon the cost of the house or repairs less the sliding scale subsidy provided by the Corporation. The sliding scale subsidy ranges from 70 per cent of the cost for lower income families down to five per cent. The maximum construction cost is set for each community based upon the average cost of a modest three bedroom home. Under the repair/expansion option the eligible project cost is limited to 75 per cent of the maximum construction cost for a new unit.

Up to ten per cent of the downpayment subsidy for the purchase or construction of a home is considered a grant. The remainder of the subsidy for the purchase or construction of a home and all of the subsidy for major repairs to an existing home is a forgivable loan. Providing the client maintains the home as their principle residence and is not in default with the Corporation or their lending institution, the loan is forgiven over a fifteen year period. The loan is reduced in the following manner: at the end of five years, 33.3 per cent is forgiven; every year following, 6.7 per cent is forgiven on an annual basis. There is no forgiveness applied during the first five years.

#### **Independent (Alternative) Housing Program (IHP/AHP)**

This program assists lower income families with housing needs to obtain modest homes. Clients under this program must have the financial resources to operate and maintain a house and in some cases are required to pay a small mortgage directly to the Corporation.

Assistance is provided to clients through the purchase, construction or repair of a home either in partnership with a community housing group or directly by the Corporation. Under the repair/expansion option the maximum eligible project cost is limited to 75 per cent of the maximum construction cost for a new home.

The repayable portion of the loan, if any, is paid monthly to the Corporation based on an income graduated scale over a 15 year period. As long as the client maintains the house as their principal residence and is not in default to the Corporation the loan is forgiven in the following method: at the end of five years, 33.3 per cent is forgiven; every year following 6.7 per cent is forgiven. There is no forgiveness applied during the first five years.

#### **Senior Citizens Home Repair Program**

This program provides financial assistance to senior citizens who own and occupy their own home. The financial assistance the senior receives comes in the form of a once in a lifetime grant. At the start of the 1997/98 fiscal year the Corporation provided grants of \$7,500. In February 1998 that amount was raised to \$15,000. These grants must be used to repair the seniors home in order to improve its condition. In addition to providing the basic grant, the Corporation will pay all applicable freight costs for materials to the client's home.

#### **Emergency Repair Program**

The Emergency Repair Program provides financial assistance to clients in existing private homes to undertake emergency repairs that are required for the healthy and safe

et de l'entretien pour la communauté et des revenus du ménage. La famille obtient un financement bancaire conventionnel pour couvrir la tranche des coûts qui ne sont pas subventionnés par la Société.

Le programme d'aide accrue au versement initial remplace le programme d'aide au versement initial, le programme d'achat, le programme accès (location avec option d'achat et construction par le propriétaire), le programme de prêt-subvention, le programme de prêt direct et le programme d'amélioration résidentielle.

Afin d'être admissible au programme, le demandeur doit obtenir une hypothèque ou un prêt privé. L'hypothèque ou le prêt doit être basé sur le coût de la maison ou des réparations, moins la subvention, selon le barème fourni par la Société. La subvention selon l'échelle mobile varie de 70 pour cent à 70 pour cent du coût pour les familles à très bas revenus à 5 pour cent. Le coût maximal de construction est fixé pour chaque communauté en se basant sur le coût moyen d'une modeste maison de trois chambres à coucher. Dans l'option réparation/ajout, le coût admissible pour le projet est limité à 75 pour cent du coût maximal de la construction pour une nouvelle unité.

Un montant pouvant aller jusqu'à 10 pour cent de la subvention au versement initial pour l'achat ou la construction d'une maison est considéré comme un octroi. Le reste de la subvention pour l'achat ou la construction d'une maison et toute la subvention pour des réparations majeures est considéré comme une subvention devant être remboursée sous conditions. Si le client habite la maison et est en règle avec la







occupancy of the house. Only repairs that are urgently required to make the house fit for human habitation, rather than to restore the house to the minimum property standards qualify for this program. The financial assistance comes in the form of a grant.

### **Northern Territorial Rental Purchase Program**

The Northern Territorial Rental Purchase Program will provide tenants of Northern Rentals (units built prior to 1975) the opportunity to purchase their unit at a reasonable price.

The client must be able to afford the ongoing maintenance and operating costs, and have no outstanding rental arrears.

The Corporation determines the selling price of the unit based on the original construction cost, the age, land costs and any improvements made to the units. The Corporation applies a portion of the rent paid by the tenant as a credit towards the purchase. The sale price of the unit is further reduced by 5 per cent for every year since the unit was built.

In order to purchase the unit, the applicant must acquire the legal right to the land on which the house is situated. The homeowner is also responsible for all taxes, maintenance, insurance and utilities for the house.

### **Sale of Housing Packages Program**

To promote homeownership the Corporation assists those clients who wish to construct a home through the sale of housing packages. The Corporation realizes that one of the difficulties facing prospective homeowners is the high cost of transporting and expediting building materials, particularly to remote communities. Clients benefit from the Corporation's expertise in transporting and expediting construction materials to the North.

The program requires that the client secure financing for the entire cost of the material package plus freight and applicable taxes prior to the Corporation placing orders for the materials.

Ce programme fournit de l'aide financière aux personnes âgées qui possèdent et habitent leur propre maison. Ce genre de subvention n'est accordée qu'une seule fois dans une vie. Au début de l'exercice financier 1997-1998, la Société accordait des subventions de 7 500 \$. En février, ce montant a été porté à 15 000 \$. Ces subventions doivent être utilisées pour améliorer la condition des maisons de personnes âgées. En plus d'accorder la subvention de base, la Société paye pour tous les frais de transport des matériaux.

### **Programme de réparations urgentes**

Le programme de réparations urgentes fournit de l'aide financière aux clients vivant dans leur propre maison, afin qu'ils puissent entreprendre des réparations urgentes nécessaires pour que la maison réponde aux normes de l'hygiène et de la sécurité. Seules les réparations nécessaires pour rendre la maison habitable sont admissibles dans le cadre de ce programme, et non les réparations pour que la maison atteigne les normes minimales de propriété. L'aide financière est accordée sous forme de subvention.

### **Programme territorial de location avec option d'achat**

Le programme territorial de location avec option d'achat permet aux locataires des logements de location du Nord (unités bâties avant 1975) d'acheter leur unité à prix raisonnable.

Le client doit être en mesure d'assumer les coûts d'entretien et de fonctionnement et ne pas avoir de







## PLAN 2000 UPDATE

In 1996 the Corporation launched Plan 2000, an innovative strategy to improve the housing conditions for up to 2000 NWT families by the year 2000. To reach this goal the plan calls for a combination of new housing construction, repairs to homeownership units, major repairs to rental units and some Northern Rental unit replacements. The main aim of Plan 2000 is to assist those families who can afford homeownership to have their own homes rather than remaining in Public Housing Units. This will free up more Public Housing Units for those families in the greatest need.

A major goal of Plan 2000 is to streamline the process for clients who wish to access private financing for their homes. Another goal is to make it easier for members of First Nations to build homes on First Nation land without tying up Corporate capital resources by guaranteeing bank mortgages. The plan also encourages clients in Public Housing to consider homeownership under the Expanded Downpayment Assistance Program.

Under the Expanded Downpayment Assistance Program clients can choose any style of home and work with a local contractor and financial institutions to build their own home.

Renovation options and upgrades may include providing water and sewer systems to those homes that lack them and adding additional bedrooms. A major Plan 2000 objective is to finish the work upgrading all assisted rental units which lack running water or mechanical systems such as plumbing and heating systems.

Plan 2000 will not only provides more NWT families with better housing, but creates hundreds of seasonal construction jobs in smaller communities and jobs in the manufacturing sector.

In the 1997/98 Fiscal year the Corporation, under Plan 2000, built or improved 648 units.

### PLAN 2000 DETAILS

Homeownership	Number of units
1. Building or buying a home	260
2. Repair or improve a home	57
3. Corporation built for re-sale	53
4. Total	370

Rental	Number of units
1. Seniors Independent units	20
2. Northern Territorial Rental replaced or upgraded	59
3. Other rental units modernized or improved	134
4. Weber Retrofit	56
5. Fire damage replaced or repaired	9
6. Total	278

## PLAN 2000

En 1996, la Société a lancé Plan 2000, une stratégie innovatrice pour améliorer les conditions d'habitation de 2000 familles d'ici l'an 2000. Pour atteindre ce but, le plan combine la construction de nouveaux logements, la réparation de propriétés, des réparations majeures à des unités de logement et le remplacement d'unités de logements de location du Nord. Le principal objectif du Plan 2000 est d'aider les familles qui peuvent se permettre de devenir propriétaires de leur propre maison plutôt que de rester dans des unités de logement social. Cela permettra de libérer plus d'unités de logement social pour les familles qui connaissent des besoins plus grands.

Le but premier du Plan 2000 est de simplifier le processus pour les clients qui désirent obtenir du financement privé pour leur maison. Un autre objectif est de faciliter la construction de maisons des membres des Premières Nations sur les terres de ces dernières, sans engager les ressources en capital de la Société, en garantissant des hypothèques bancaires. Le plan encourage également les clients d'unités de logement social à considérer la propriété en vertu du programme d'aide accrue au versement initial.

Dans le cadre du programme d'aide accrue au versement initial, les clients peuvent choisir leur style de maison et travailler avec un entrepreneur local et une institution financière pour construire leur propre maison.

Les options de rénovation et d'amélioration peuvent comprendre la fourniture de systèmes d'adduction et d'égouts pour les maisons qui n'en ont pas et l'ajout de chambres à coucher supplémentaires. Un objectif important du Plan 2000 est de finir les travaux d'amélioration de toutes







**1997/98 BUSINESS PLAN RESULTS REPORT**

The following is a summary of the results of the Corporation's 1997/98 Priorities, Strategies and Results from the 1997/98 Business Plan.

PRIORITY	STRATEGY	ANTICIPATED RESULTS	RESULTS ACHIEVED
1. Accurately identify current housing needs in each community.	Use 1996 Housing Needs Survey to allocate housing.	Accurately identify current housing needs in each community	Completed
2. Reduce Corporate O&M administration costs by \$2 million.	Determine where District and Headquarters operations can be reduced while minimizing service impacts on communities. Develop a restructuring plan based on this analysis.	Reduce Corporate O&M administration costs by \$2 million.	Completed
3. Reduce community operations costs by \$1 million.	Adjust community funding formula to reduce overall contribution	Reduce community operations costs by \$1 million.	Completed
4. Empower communities to deliver their own housing programs.	Negotiate Partnership Agreements with remaining 37 of 47 communities.	Empower communities to deliver their own housing programs.	Ongoing
5. Homeownership delivery becomes community based.	A. Consolidate and simplify homeownership programs.	Homeownership delivery becomes community based.	Completed
	B. Establish a homeowner-ship program framework to help communities develop their own programs.		Ongoing
	C. Encourage all local housing organizations to administer NWT HC homeowner-ship programs or develop their own.		Ongoing
6. Maximize the number of homes built each year within the available capital budget.	A. As part of homeowner-ship program consolidation, increase the use of bank financing	Maximize the number of homes built each year within the capital budget.	Completed
	B. Seek approval to amend NWT HC Act to allow the Corporation to guarantee and underwrite loans. Introduce the initiative to all lending institutions operating in the NWT.		Completed
7. Promote growth of private housing markets.	A. Continued implementation of 1995 Rent Scale.	Promote growth of private housing markets.	Cabinet moratorium until division of NWT. NWT HC no longer involved in sale of staff housing. Sale of public housing is under review and analysis with CMHC.
	B. Maximize opportunities for the sale of staff and public housing units.		
8. Promote growth of NWT economy.	Ensure that homeowner-ship clients and LHOs use Northern manufacturers, suppliers, contractors and community labour to the maximum extent.	Promote growth of the NWT economy.	Ongoing throughout plan period.
9. Build Seniors' housing.	Build 16 Senior Citizens' units according to Health and Social Services' direction.	16 Senior Citizen's units in the Baffin, Keewatin and Kitikmeot are built.	Completed

**1997-1998 PLAN D'ENTREPRISE**

Ce qui suit est un résumé des résultats de concerne ses priorités, ses stratégies et d'entreprise de 1997-1998.

PRIORITÉ	STRATÉGIE
1. Identifier avec précision les besoins actuels de chaque communauté.	Se servir du sondage de 1996 sur les besoins en matière d'habitation pour allouer les logements.
2. Réduire de 2 millions de dollars les frais d'administration pour le fonctionnement et l'entretien.	Déterminer où les opérations des districts et de l'administration centrale peuvent être réduites tout en minimisant l'impact sur les services aux communautés. Élaborer un plan de restructuration en se fondant sur cette analyse.
3. Réduire de 1 million de dollars les frais d'opération dans les communautés.	Ajuster la formule de financement des communautés pour réduire la contribution totale.
4. Donner un pouvoir accru aux communautés pour qu'elles livrent elles-mêmes leurs propres programmes d'habitation.	Négocier des ententes de partenariat avec les 37 communautés qui restent (sur 47).
5. Les programmes d'accès à la propriété sont basés dans les communautés.	A. Fusionner et simplifier les programmes d'accès à la propriété.
	B. Établir un cadre pour les programmes d'accès à la propriété afin d'aider les communautés à développer leurs propres programmes.
	C. Encourager tous les organismes locaux d'habitation à administrer les programmes d'accès à la propriété de la SHTNO ou à développer leurs propres programmes.
6. Augmenter au maximum le nombre de maisons construites chaque année dans les limites du budget des immobilisations disponible.	A. Dans le cadre de la fusion des programmes d'accès à la propriété, augmenter l'utilisation du financement des banques.
	B. Demander l'autorisation pour modifier la Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest afin de permettre à la Société de garantir les prêts. Présenter le projet à toutes les institutions de prêts opérant aux TNO.
7. Promouvoir la croissance du marché privé de l'habitation.	A. Poursuivre la mise en oeuvre de l'échelle des loyers de 1995.
	B. Augmenter au maximum les possibilités de vente des unités de logements destinés aux employés et des logements sociaux.
8. Promouvoir la croissance de l'économie des TNO.	Assurer que les clients des programmes d'accès à la propriété et des organismes locaux d'habitation utilisent au maximum les services des manufacturiers, des fournisseurs et des entrepreneurs du Nord, de même que la main d'oeuvre des communautés.
9. Construire des logements pour les personnes âgées.	Construire 16 unités de logement pour les personnes âgées, conformément aux suggestions des services de santé et des services sociaux.





## TRANSFER OF SOCIAL HOUSING RESPONSIBILITIES

At the beginning of this fiscal year the Canada Mortgage and Housing Corporation transferred the management and administration of Federal Social Housing in the NWT to the Corporation. Negotiations for the transfer began in 1996 and led to an agreement that transfers the management and administration of close to 5,300 CMHC cost shared public housing units along with an additional 679 Federal units for a 40 year period. Under the terms of the agreement, funding is based on 1995/96 levels and declines over the period of the agreement until funding is ended in 2038.

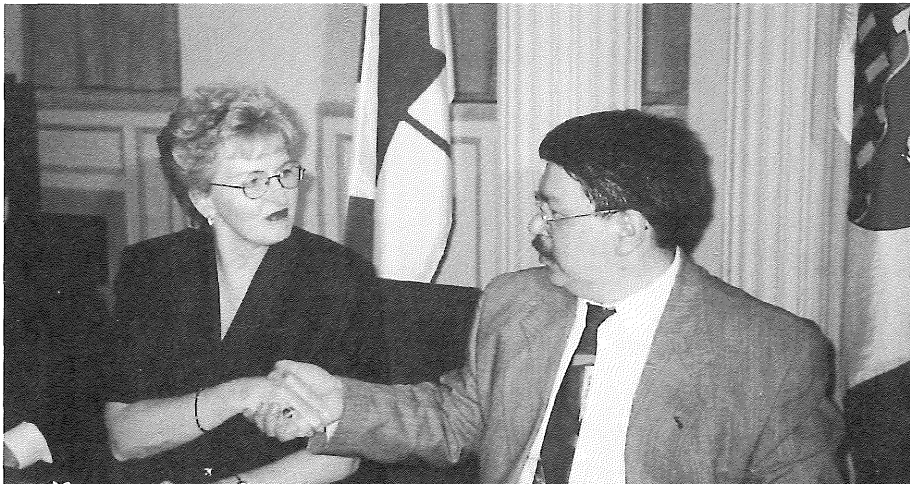
With this agreement, duplication can be significantly reduced, increasing the efficiency of the delivery of social housing. Benefits to the Corporation from this agreement are:

1. a clearly defined base of funding for the operation and maintenance of existing social housing units;
2. all savings and surpluses can be retained and used for social housing instead of being shared with CMHC;

3. overhead and administration expenses are reduced because of the reduced need for detailed reporting to CMHC; and
4. the administration and management of responsibility for social housing can be more easily transferred to LHO's, communities, Band Councils and other organizations.

The main advantage of the agreement is that it provides a reliable, long-term source of funding for social housing and allows for a made in the NWT approach to social housing operation. This gives the Corporation the flexibility to determine what resources can be applied to existing and prospective social housing programs and what new resources might be required in the future.

Overall, the first year of the agreement has been a positive experience for the Corporation.



## TRANSFERT DE RESPONSABILITÉS

### EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL

Au début de l'exercice 1997-1998, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a transféré à la Société d'habitation des TNO la gestion et l'administration du logement social fédéral aux TNO. Les négociations concernant le transfert ont débuté en 1996 et ont abouti à une entente qui transfère la gestion et l'administration de près de 5300 unités de logement social à frais partagés avec la SCHL de même que 679 unités de logement supplémentaires appartenant au fédéral pour une période de 40 ans. Selon les termes de l'entente, le financement est basé sur les niveaux de 1995-1996 et diminue au cours de l'entente, jusqu'à ce que le financement prenne fin, en 2038.

Grâce à cette entente, le chevauchement peut être considérablement réduit et la prestation des services de logement social améliorée. Les avantages de cette entente pour la Société sont :

1. un financement de base clairement défini pour le fonctionnement et l'entretien des unités de logement social;
2. toutes les économies et les excédents peuvent être conservés et utilisés pour le logement social au lieu d'être partagés avec la SCHL;
3. les frais généraux et d'administration sont réduits, car les exigences en ce qui concerne les rapports détaillés à la SCHL sont moindres;





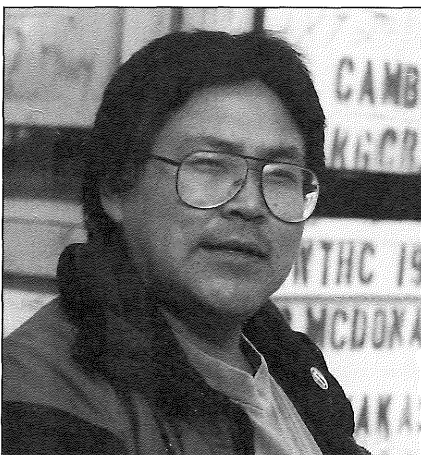
## AFFIRMATIVE ACTION

In the 1997/98 Fiscal Year, the Northwest Territories Housing Corporation initiated a Corporate Strategy to meet the Government of the Northwest Territories Affirmative Action Policy. With the implementation of this strategy 45.5 per cent of the filled positions at the Corporation are held by Affirmative Action employees.

Breaking that percentage down, out of the 121 filled positions with the Corporation 55 are held by Affirmative Action employees, 37 positions are held by Indigenous Aboriginal people, three positions are held by women in non-traditional occupations, four positions are held by women in management, ten are held by non-Aboriginal people who were born in the NWT and one position is held by a disabled person.

It is important to note that in 1997 four Affirmative Action employees were appointed to senior management, three to Director's positions in the Corporation's District Offices and one to Vice-President of Operations.

The Corporation has in place an Inuit Employment Plan and a Western Arctic Employment Plan. These plans set the direction and track the results of strategies and initiatives



undertaken by the Corporation to develop Affirmative Action employees as well as to increase the number of Affirmative Action employees in the Corporation.

The Corporation has implemented a more aggressive approach to recruiting Affirmative Action candidates for Officer and Manager level positions. The Corporation has succeeded in filling several Officer level positions with affirmative action candidates.

The Corporation continues to review its job descriptions, focusing special attention on the requirements for levels of education and experience. One of the greatest barriers faced by Aboriginal people in accessing Officer and Manager level positions is the gap between the education requirements for the job and the education level of the Aboriginal population. To help Aboriginal people gain the education skills they need the Corporation has developed in-house training initiatives and greater emphasis is now placed on cultural knowledge and equivalencies to formal education.

On-the-job training, starting at the Support Staff level and following through the Officer, Middle Management and Senior Management levels is the approach the Corporation has found to be most successful. This strategy has proven to have long lasting effects.

The Corporation continues to work closely with the staffs of LHOs in developing their skills and knowledge. The Corporation provides, as well as facilitating, training in the areas of computer software and network systems, accounting and financial management, labour relations and collective bargaining.

## ACTION POSITIVE

Au cours de l'exercice 1997-1998, la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest a mis sur pied une stratégie d'entreprise pour répondre aux exigences de la politique d'action positive du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest. Avec la mise sur pied de cette stratégie, 45,5 pour cent des postes de la Société sont comblés par des employés répondant aux critères de la politique d'action positive.

Si on détaille le pourcentage, 55 des 121 postes de la Société sont comblés par des employés répondant aux critères de la politique d'action positive : 37 postes sont occupés par des autochtones; trois postes sont occupés par des femmes dans des emplois traditionnellement réservés aux hommes; quatre postes de direction sont occupés par des femmes, 10 postes sont occupés par des personnes non autochtones nées aux TNO; un poste est occupé par une personne handicapée.

Il faut noter qu'en 1997, quatre personnes répondant aux critères de la politique d'action positive ont été nommées cadres supérieurs : trois ont été nommées à des postes de directeurs dans des bureaux de district de la Société, et une autre à été nommée vice-présidente des opérations.

La Société a mis en oeuvre un plan d'embauche pour les Inuit et un plan d'embauche pour l'ouest de l'Arctique. Ces plans donnent l'orientation et tiennent compte des résultats des stratégies et des projets de la Société pour embaucher des personnes répondant aux critères de la politique d'action positive et pour en augmenter le nombre au sein de la Société.







## PROFILE TOM MAKEPEACE

"I think the Housing Corporation has had one of the biggest impacts on community development and well being," that's how South Slave District Director Tom Makepeace feels about his job.

Just before being interviewed for this report, Makepeace had been in Nahendeh where he says you can see first hand exactly how the Corporation has helped people.

"Guys that I helped build houses for and worked with to get houses came to me and said, 'Hey, come and see my house, see what I did,'" he said, "there is real ownership of homes in those communities."

Adding, "Not only have they got a decent house, they were able to receive job skills."

Though not born in the North, Makepeace has lived almost his entire life here, starting when his family moved to Hay River when he was in grade two. Over those years he has worked in recreation, lived in the bush and raced dogs. During that time he found that his main

interest was in carpentry and construction and saw the benefits providing housing brings to people.

A red seal journeyman carpenter and a graduate of the Northern Alberta Institute of Technology's Building Construction Engineering Technology program, Makepeace began in construction with the Department of Public Works and Services working in Fort Simpson in 1976. He was drawn to carpentry after helping to renovate some log homes in Fort Smith. From this he learned that if a person could learn basic carpentry skills then they could build a home for themselves.

It was after ten years of working for DPW that Makepeace went to NAIT.

"I wanted to get into construction management," he said.

It was during his first summer off from NAIT that Makepeace came to work for the Corporation as a foreman running a crew from Operation Beaver building Homeownership Assistance Program

## PORTRAIT TOM MAKEPEACE

?Je crois que la Société d'habitation a eu une très grande influence sur le développement communautaire et le bien-être?. C'est ce que pense de son travail le directeur du district du South Slave, Tom Makepeace.

Juste avant l'entrevue pour le présent rapport, Tom a été au Nahendeh où, dit-il, vous pouvez voir directement comment la Société aide les gens.

?Des gars que j'ai aidés pour qu'ils puissent construire ou obtenir leur maison sont venus me voir en disant : ?Eh, viens voir ma maison, regarde ce que j'ai fait?. Il y a un vrai sens de la propriété dans ces communautés. Non seulement ils ont obtenu une maison décente, mais ils ont également acquis des techniques de travail.?

Bien qu'il ne soit pas né dans le Nord, Tom Makepeace a passé presque toute sa vie ici, alors que sa famille a déménagé à Hay River quand il était en deuxième année. Il a travaillé en loisirs, a vécu dans le bois et a fait de la course de chiens





units in Tulita (then Fort Norman). Operation Beaver provided volunteer construction crews across Canada to assist in the construction of housing.

After graduating from NAIT Makepeace returned to the Corporation as a Project Officer working out of the South Slave District Office. Makepeace says he was drawn to the Corporation because of his interest in carpentry as well as an interest in alternative energy which the Corporation has been investigating for sometime. He also had a genuine interest in helping people build better lives.

Makepeace says that several of the people he worked with through the Corporation to build HAP houses are now journeymen carpenters. "These people gained not only a home but a

way of earning a living," he said.

"The Corporation fulfils a real basic human need," he said. Adding, "I see the Corporation really contributing to the community."

When not working at improving people's lives through the his work at the Corporation, Makepeace and his wife Nancy are raising daughters Sarah and Jennifer and son Thomas. Sarah is following in her father's footsteps, studying architecture at NAIT. In addition to bringing up his family he coaches minor hockey and is on the executive of the minor baseball league in Hay River.

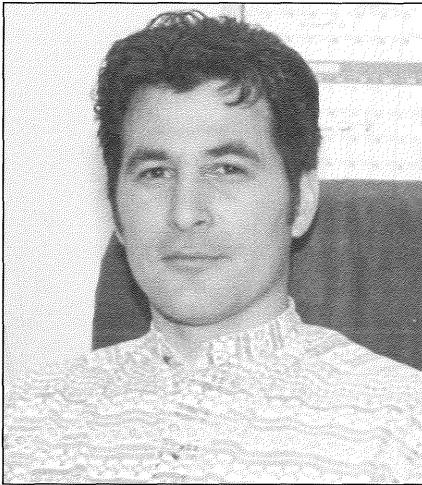
?Je voulais m'orienter dans la gestion de construction?, dit-il.

C'est pendant son premier été où il n'avait pas de cours à la NAIT que Makepeace a travaillé pour la Société, comme chef de chantier; il était en charge d'une équipe d'Operation Beaver qui construisait des unités d'habitation dans le cadre du programme d'accès à la propriété, à Tulita (Fort Norman). Operation Beaver fournissait des équipes de construction composées de bénévoles en provenance de partout au Canada pour aider à la construction de maisons.

Après avoir gradué de la NAIT, Makepeace est revenu à la Société comme agent de projet, et a travaillé au bureau de district du South Slave. Makepeace dit qu'il a été attiré par la Société en raison de son intérêt dans la charpenterie et dans l'énergie alternative que la Société étudiait depuis un certain temps. Il était également très intéressé à aider les gens à améliorer leur vie.

Makepeace dit que plusieurs des personnes avec lesquelles il a travaillé à la Société pour construire des maisons dans le cadre du





## PROFILE HUNTER TOOTOO

Hunter Tootoo has only been with the Corporation for a short time, but like many who work in social housing developed an interest in the Corporation's work before joining.

During the 1997 federal election Tootoo ran for the Nunavut seat. That was when he learned just how vital housing is to the people of the Eastern Arctic. "When I went campaigning one of the biggest concerns that I heard was housing," he said.

Though he lost the election, Tootoo did not lose his interest in housing. Shortly after the election the Corporation advertised to fill a management training position in the Baffin District Office. Tootoo jumped at the chance, thinking that the Corporation would be the best place to learn more about the issue that many residents of the Eastern Arctic had told him about.

His present position as Assistant District Director makes him responsible for housing delivery in six Eastern Arctic communities and is, in his words, "a really good learning experience." He has learned how the senior management level of government works and that housing

is even more of an important issue than what he had believed before.

"Having been here has opened my eyes to see how serious an issue it really is," said Tootoo. He added that providing proper housing can go a long way towards easing many of the other problems people in Nunavut experience.

He added, "Having been involved with the Corporation and learning what it does for social housing and home ownership, I think the Corporation is doing a good job."

Born in Rankin Inlet, Tootoo grew up all over Canada. He graduated from the Saskatchewan Institute of Applied Science and Technology trained in recreation technology. He also studied business administration at Arctic College in Fort Smith. Tootoo's path to the Corporation has included jobs such as corrections officer, weather observer and administration officer with the former GNWT Department of Economic Development and Tourism.

He now calls Iqaluit home where he lives with daughters Eden and Taya and wife Carol.

## PORTRAIT HUNTER TOOTOO

Hunter Tootoo est avec la Société depuis peu, mais comme plusieurs de ses collègues qui œuvrent dans le domaine du logement social, il avait un intérêt pour la Société avant d'y travailler.

Tootoo s'est présenté aux élections fédérales de 1997 pour le siège du Nunavut. C'est alors qu'il a appris à quel point l'habitation est vitale pour les gens de l'Arctique de l'Est. "Quand j'ai fait ma campagne, l'une des principales questions était l'habitation?", dit-il.

Même s'il a perdu ses élections, Tootoo n'a pas perdu son intérêt pour l'habitation. Peu après les élections, la Société a annoncé un poste de formation en gestion pour le bureau du district de Baffin. Tootoo a profité de l'occasion, croyant que la Société serait la meilleure place pour approfondir ses connaissances sur la question qui préoccupait plusieurs résidents de l'Arctique de l'Est.

Il occupe présentement le poste de directeur adjoint de district; il est responsable de la prestation des programmes d'habitation dans six communautés de l'Arctique de l'Est et, comme il le dit "c'est une très bonne expérience". Il a appris comment les cadres supérieurs du







**NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION**

**FINANCIAL STATEMENTS**

**March 31, 1998**



AUDITOR GENERAL OF CANADA

VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU CANADA

## AUDITOR'S REPORT

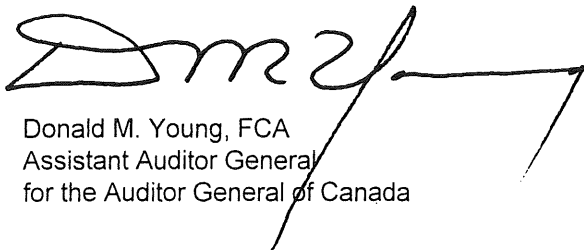
To the Minister of the  
Northwest Territories Housing Corporation

I have audited the balance sheet of the Northwest Territories Housing Corporation as at March 31, 1998 and the statements of operations, equity, and changes in financial position for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. My responsibility is to express an opinion on these financial statements based on my audit.

I conducted my audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that I plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In my opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at March 31, 1998 and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles. As required by the *Financial Administration Act*, I report that, in my opinion, these principles have been applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Further, in my opinion, proper books of account have been kept by the Corporation and the financial statements are in agreement therewith and the transactions of the Corporation that have come to my notice during my audit of the financial statements have, in all significant respects, been in accordance with Part IX of the *Financial Administration Act* and regulations and *Northwest Territories Housing Corporation Act* and regulations.



Donald M. Young, FCA  
Assistant Auditor General  
for the Auditor General of Canada

Ottawa, Canada  
September 4, 1998

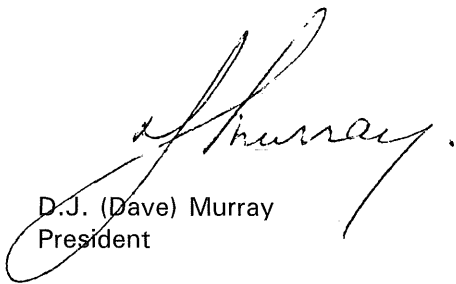
## MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY FOR FINANCIAL REPORTING

To the Honourable Goo Arlooktoo  
Minister Responsible for the  
Northwest Territories Housing Corporation

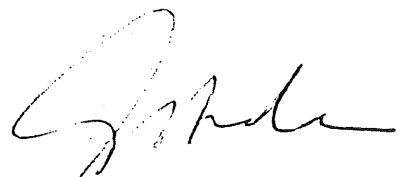
The accompanying financial statements have been prepared by management, which is responsible for the reliability, integrity and objectivity of the information provided. The statements have been prepared in accordance with generally accepted accounting principles in Canada. Where necessary the statements include amounts that are based on informed judgements and estimates by management, giving appropriate consideration to reasonable limits of materiality.

In discharging its responsibilities for the integrity and fairness of the financial statements and for the accounting systems from which they are derived, management maintains the necessary system of internal controls designed to provide assurance that transactions are authorized, assets are safeguarded and proper records are maintained. These controls include quality standards in hiring and training employees, written policies and procedures manuals, and accountability for performance within appropriate and well-defined areas of responsibility. The Corporation's management recognizes its responsibility for conducting the Corporation's affairs in accordance with the requirements of applicable laws and sound business principles, and for maintaining standards of conduct that are appropriate to a Territorial Crown Corporation.

The independent auditor, the Auditor General of Canada, is responsible for auditing the transactions and financial statements of the Corporation and for issuing his report thereon.



D.J. (Dave) Murray  
President



J.B. (Jeff) Anderson, CGA  
Corporate Controller  
Finance and Corporate Services

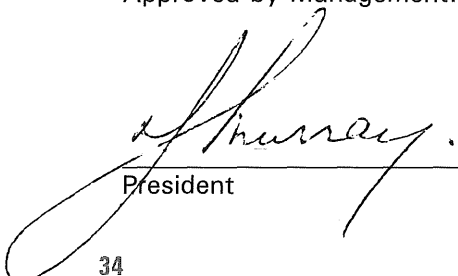
Yellowknife, NT  
July , 1998


# NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

Balance Sheet as at March 31, 1998

<u>ASSETS</u>	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(thousands of dollars)	
Current		
Cash	\$ 1,975	\$ 2,050
Short-term investments (Note 3)	24,091	58,517
Accounts receivable		
Other	2,728	2,255
Government of the Northwest Territories	166	37
Canada Mortgage and Housing Corporation	5,338	-
	<u>34,298</u>	<u>62,859</u>
Investment in housing projects		
Land and buildings (Note 4)	407,267	170,286
Mortgages receivable (Note 5)	18,942	16,674
	<u>426,209</u>	<u>186,960</u>
Property and equipment (Note 6)	9,292	10,070
	<u>\$ 469,799</u>	<u>\$ 259,889</u>
 <u>LIABILITIES</u>		
Current		
Accounts payable		
Trade	\$ 6,436	\$ 6,786
Canada Mortgage and Housing Corporation	-	13,228
Accrued interest	1,567	1,591
Due to the Government of the Northwest Territories (Note 7)	7,393	5,438
Unapplied contributions related to Capital (Note 8)	828	28,439
Contractor's holdbacks	1,295	1,268
Current portion of long-term debt	6,570	1,279
Current portion of leave and termination benefits	729	1,002
Deferred revenue	233	-
	<u>25,051</u>	<u>59,031</u>
Long-term debt (Note 9)	325,621	90,539
Leave and termination benefits	598	708
	<u>351,270</u>	<u>150,278</u>
 <u>EQUITY</u>		
Government of the Northwest Territories	118,529	109,611
Contingencies and commitments (Notes 13 and 14)		
	<u>\$ 469,799</u>	<u>\$ 259,889</u>

Approved by Management:

  
 \_\_\_\_\_  
 President

  
 \_\_\_\_\_  
 Corporate Controller

## NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

### Statement of Operations For the year ended March 31, 1998

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(thousands of dollars)	
<b>Expenses</b>		
Contributions to local housing organizations for social housing (Schedule I)	\$ 85,941	\$ 81,140
Interest on long-term debt	34,609	6,428
Repairs, maintenance, grants and other costs	29,512	23,372
Amortization	21,191	9,140
Mortgage write down	18,911	30,681
Administration (Schedule II)	15,341	16,127
Provision for impaired mortgages	12,618	5,843
Staff housing	11,808	14,477
Workshops and studies	185	260
	<u>230,116</u>	<u>187,468</u>
<b>Revenues and recoveries</b>		
Recoveries from Canada Mortgage and Housing Corporation (Note 11)	96,824	48,916
Recoveries from the Government of the Northwest Territories for staff housing	11,808	14,477
Gain on disposal of land and buildings	3,673	13,070
Mortgage interest revenue	1,547	1,154
Other revenue and recoveries	3,491	4,117
Investment revenue	1,199	1,713
Recovery of prior year grants	951	607
	<u>119,493</u>	<u>84,054</u>
Excess of expenses over revenue and recoveries prior to GNWT contribution	110,623	103,414
Contribution from the Government of the Northwest Territories (Note 7)	<u>74,289</u>	<u>72,245</u>
Excess of expenses over revenue and recoveries (Note 12)	<u>\$ 36,334</u>	<u>\$ 31,169</u>

The accompanying notes form an integral part of the financial statements.

## NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

### Statement of Equity For the year ended March 31, 1998

	<u>1998</u> (thousands of dollars)	<u>1997</u> (thousands of dollars)
Balance beginning of year	\$ 109,611	\$ 120,011
Excess of expenses over recoveries and revenues	<u>(36,334)</u>	<u>(31,169)</u>
	<u>73,277</u>	<u>88,842</u>
Contributions from the Government of the Northwest Territories		
Capital contributions used for capital expenditures (Note 8)	44,634	19,869
Contributions provided for loan principal repayments of long-term debt (Note 7)	618	531
Other capital contributions	<u>-</u>	<u>369</u>
	<u>45,252</u>	<u>20,769</u>
Balance at end of the year	<u>\$ 118,529</u>	<u>\$ 109,611</u>

The accompanying notes form an integral part of the financial statements.



## NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

### Statement of Changes in Financial Position For the year ended March 31, 1998

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(thousands of dollars)	
Cash provided by (used for):		
Operating activities		
Excess of expenses over recoveries and revenues	\$ (36,334)	\$ (31,169)
Items not involving cash		
Amortization	21,191	9,140
Provision for impaired mortgages	12,618	5,843
(Decrease) increase in leave and termination benefits	( 383)	( 538)
Gain on disposal of land and buildings	( 3,673)	(13,070)
Mortgage write-down	18,911	30,681
Changes in non-cash operating working capital	<u>(44,938)</u>	<u>35,800</u>
	<u>(32,608)</u>	<u>36,687</u>
Financing activities		
Contributions from the Government of the Northwest Territories credited to equity	45,252	20,769
Repayment of long-term debt	( 6,518)	( 1,195)
Additions to long term debt	<u>246,891</u>	<u>-</u>
	<u>285,625</u>	<u>19,574</u>
Investing activities		
Additions to investment in housing projects		
Land and buildings	(290,676)	(32,211)
Mortgages receivable	(40,641)	(53,220)
Additions to property and equipment	( 212)	( 1,492)
Proceeds from disposal of land and buildings	38,735	43,582
Recovery of capital costs from Canada Mortgage and Housing Corporation (Note 11)	-	14,906
Recovery of capital costs - other	809	-
Repayment of mortgages receivable	<u>4,466</u>	<u>6,177</u>
	<u>(287,519)</u>	<u>(22,258)</u>
(Decrease) in cash	(34,501)	34,003
Cash at beginning of the year	<u>60,567</u>	<u>26,564</u>
Cash at end of the year	<u>\$ 26,066</u>	<u>\$ 60,567</u>
As represented by:		
Cash	\$ 1,975	\$ 2,050
Short-term investments	<u>24,091</u>	<u>58,517</u>
	<u>\$ 26,066</u>	<u>\$ 60,567</u>

# **NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION**

## **NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**

March 31, 1998

### **1. Purpose of the organization**

The Northwest Territories Housing Corporation, established in 1974 pursuant to the Northwest Territories Housing Corporation Act, is a Territorial Crown Corporation named in Schedule B to the Financial Administration Act.

The Corporation is committed to working in partnership with communities and to provide opportunities for communities to become accountable for their own choices and delivery of housing programs. Through this partnership, opportunities are provided to all community residents to have homes that support a healthy, secure, independent and dignified lifestyle. The Corporation's principal objective is to develop, maintain and manage public housing programs in the Northwest Territories.

Pursuant to provisions of the Northwest Territories Housing Corporation Act, the Corporation is dependent upon the Government of the Northwest Territories, either directly or indirectly through guarantees, for the funds required to finance the net cost of its operations, for capital projects and the recovery of staff housing expenditures.

The division of the Northwest Territories is scheduled to occur on April 1, 1999 in accordance with the Nunavut act, S.C.1993, c. 28. It is anticipated that the assets and liabilities of the Corporation will be divided based on geographical and other criteria as agreed to by both the Government of Nunavut and the Government of the Western Territory.

The Northwest Territories Housing Corporation is exempt from income tax.

### **2. Significant accounting policies**

The Corporation's financial statements are prepared in accordance with generally accepted accounting policies. The significant accounting policies are as follows:

#### **(a) Revenue recognition**

Government of the Northwest Territories contributions, which are provided through the Department of the Executive, are restricted in nature, subject to the provisions of Section 20 of the Northwest Territories Housing Corporation Act and Part IX of the Financial Administration Act. Accordingly, contributions from the Government of the Northwest Territories are recognized as revenue in the year in which the related expenditures are incurred.

Contributions and recoveries from the Government of the Northwest Territories for operations and maintenance are credited to operations, except for those amounts provided for loan principal repayments which are credited to equity. Capital contributions are credited to equity if used for capital expenditures, or to operations if used for repairs, maintenance, grants and other costs.

Federal contributions, which are provided by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), are restricted in nature on the basis of certain provisions in the Social Housing Agreement executed by the Corporation and CMHC. Accordingly, federal contributions are recognized as revenue in the year in which the related expenditures are incurred.

Contributions from Canada Mortgage and Housing Corporation, provided for under the new Social Housing Agreement effective April 1, 1997, are credited to operations.

# NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

March 31, 1998

### 2. Significant accounting policies con't

#### (b) Investment in housing projects - land and buildings

Land and buildings constructed by the Corporation are stated at cost, net of capital funding. Buildings transferred to the NWT Housing Corporation from CMHC are stated at CMHC's book value effective April 1, 1997. Construction in progress includes amounts which may be transferred to land and building for rental or may be transferred to homeowners and a mortgage taken back against the property. These costs include labour, material and freight. Amortization is provided using the following methods and annual rates. The provisions for amortization begins in the year the building is completed or transferred - in and is taken for the full year.

Public housing, senior citizen's housing and lease purchase housing	Declining	5%
Northern rental housing	Straight-line	5%

#### (c) Investment in housing projects - mortgages receivable

##### (i) Mortgage write downs

The Corporation, under section 44(1) of its Act, subsidizes principal and interest payments due from homeowners under the legal terms and conditions of mortgages. These subsidies vary in amount depending on the income of the mortgagees. Subsidies are expensed at the time the decision is made by the Corporation to subsidize a mortgage.

The mortgage receivable balance represents the present value of the expected future payments from the mortgagees, net of an allowance for impaired mortgages.

##### (ii) Allowance for impaired mortgages

Mortgages are considered impaired when there is reasonable doubt as to the timely collection of principal and interest. A mortgage is considered impaired when a payment is six months in arrears. An allowance is established to reduce the recorded value of the mortgage to its estimated realizable value based on the present value of expected payments.

Initial and subsequent changes in the amount of mortgage impairment are recorded through the mortgage provision.

##### (d) Mortgage interest revenue

Interest income on mortgages is recorded on the accrual basis. When a mortgage becomes impaired, recognition of interest ceases. Thereafter, interest income is recognized on a cash basis, but only after prior write-offs arising from credit losses and the allowance for impairment have been recovered.

**NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION**  
**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**  
March 31, 1998

**2. Significant accounting policies con't**

(e) Property and equipment

Property and equipment are stated at cost. Amortization is provided using the following methods and annual rates:

Office furniture and equipment	Declining balance	20%
Warehouses, office buildings and staff housing	Straight-line	5%

Leasehold improvements are amortized on a straight-line basis over the term of the leases.

(f) Contributions to local housing organizations

Houses owned by the Corporation are operated by local housing associations, authorities, municipalities and bands. The Corporation provides contributions for the annual operating requirements of these local housing organizations. These contributions are recorded on an accrual basis by the Corporation.

(g) Pension contributions

The Corporation and its employees, who are deemed to be employees of the Government of the Northwest Territories, make contributions to the Public Service Superannuation Plan administered by the Government of Canada. Contributions to the Plan are required from both the employees and the Corporation. These contributions represent the total pension obligation of the Corporation and are expensed in the year in which services are rendered. The Corporation is not required under present legislation to make contributions with respect to actuarial deficiencies of the Public Service Superannuation Account.

(h) Leave and termination benefits

The Corporation accrues in its accounts the estimated liabilities for severance pay, annual leave and overtime compensatory leave, which is recorded as benefits accrue to the employees.

(j) Measurement uncertainty

The preparation of financial statements in accordance with generally accepted accounting principles requires the Corporation to make estimates and assumptions that affect the amounts of assets, liabilities, revenues and expenditures reported in the financial statements. By their nature, these estimates are subject to measurement uncertainty. The effect on the financial statements of changes to such estimates and assumptions in future periods could be significant, although, at the time of preparation of these statements, the Corporation believes the estimates and assumptions to be reasonable. Some of the more significant management estimates relate to valuation of social housing and mortgages receivable, the costs of administering staff housing for the Government of Northwest Territories, and the costs of administering social housing programs for the Canada Mortgage and Housing Corporation.

**3. Short-term investments**

The Corporation invests in the short-term money market. The portfolio yield for the year ended March 31, 1998 varied from 2.00% to 4.60% (1997 - 2.00% to 5.25%). All instruments held in short-term investments have an R-2 high or an AA rating or higher from either the Dominion Bond Rating Service or the Canadian Bond Rating Service. Investments are diversified by limiting them to a maximum of 5% to 50% of the total portfolio and a maximum dollar value of \$10 million depending on the issuer of the investment. There is no significant concentration in any one investment. The average term to maturity is 34 days.

**NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION**  
**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**  
 March 31, 1998

**4. Investment in housing projects - land and buildings**

	1998			1997
	<u>Cost</u>	Accumulated <u>Amortization</u> (thousands of dollars)	<u>Net</u>	<u>Net</u>
Land	\$ 971	\$ -	\$ 971	\$ 547
Social housing	473,108	117,913	355,195	123,546
Northern rental housing	3,354	2,626	728	62
Senior citizens' housing	10,923	2,356	8,567	4,743
Lease/Purchase housing	20,437	2,829	17,608	26,005
Staff housing	1,281	118	1,163	620
Spec units	2,627	131	2,496	-
Construction in progress	20,539	-	20,539	14,763
	<u>\$ 533,240</u>	<u>\$ 125,973</u>	<u>\$ 407,267</u>	<u>\$ 170,286</u>

On April 24, 1997, the Corporation signed an agreement with Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) replacing all existing social housing program agreements between the two parties relating to social housing programs.

Under the terms of this agreement, effective April 1, 1997, the Corporation assumes full responsibility and liability for the management and administration of the programs specified in the Agreement, including some programs that were previously managed unilaterally by CMHC. In return for assuming these responsibilities and managing the programs in accordance with the Agreement, the Corporation will receive annual funding over the term of the Agreement which expires on March 31, 2038. In addition, CMHC paid the Corporation a one-time allowance which represents the transfer of reserves on account of risks that may be associated with future increases in costs due to inflation, changes in interest rates and losses on loans owing by third parties.

Effective April 1, 1997, CMHC's ownership interest in the rental and loan portfolio affected by the Agreement is transferred to NWTHC as Trustee, in accordance with a Declaration of Trust Agreement signed by both parties. Over the term of the Agreement, NWTHC shall pay CMHC monthly and quarterly installments of principal and interest in return for CMHC's share of the book values of the respective assets. Consistent with previous agreements, the Corporation must pay CMHC for its respective share of any gains realized upon the disposal of any assets that CMHC has an ownership interest .

**NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION**  
**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**  
 March 31, 1998

**5. Investments in housing projects - mortgages receivable**

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(thousands of dollars)	
First mortgages, rural and remote housing, bearing interest at rates varying between 0% and 14.25% per annum, repayable over a maximum period of 25 years	\$ 3,125	\$ 1,894
Less: allowance	<u>( 2,631)</u>	<u>(939)</u>
	<u>494</u>	<u>955</u>
Other mortgages, bearing interest at rates varying between 6% and 14.25% per annum, repayable over a maximum period of 25 years	33,468	17,645
Less: allowance	<u>(17,045)</u>	<u>(6,172)</u>
	<u>16,423</u>	<u>11,473</u>
Interim financing, direct lending and land acquisition loans bearing interest at rate varying between 7.75% and 13.25% per annum, repayable over a maximum period of 25 years	2,327	4,495
Less: allowance	<u>(302)</u>	<u>(249)</u>
	<u>2,025</u>	<u>4,246</u>
	<u><u>\$ 18,942</u></u>	<u><u>\$ 16,674</u></u>

The recorded value of those mortgages specifically identified as being impaired is \$19,978,000 (1997 - \$7,360,000).

**6. Property and equipment**

	<u>1998</u>			<u>1997</u>
	<u>Cost</u>	<u>Accumulated Amortization</u>	<u>Net</u>	<u>Net</u>
	(thousands of dollars)			
Warehouses	\$14,120	\$ 5,880	\$ 8,240	\$ 8,929
Office furniture and equipment	2,899	1,890	1,009	1,046
Staff housing	531	488	43	70
Office buildings	162	162	-	4
Construction in progress	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21</u>
	<u><u>\$17,712</u></u>	<u><u>\$ 8,420</u></u>	<u><u>\$ 9,292</u></u>	<u><u>\$10,070</u></u>

**NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION**  
**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**  
 March 31, 1998

**7. Due to the Government of the Northwest Territories**

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(thousands of dollars)	
Balance at beginning of the year	\$ 5,438	\$ 1,739
Operating contributions	55,168	58,206
Contributions provided for loan principal repayments of long-term debt	(618)	(531)
Capital contributions used for repairs, maintenance, grants and other cost (Note 8)	<u>21,694</u>	<u>18,269</u>
	76,244	75,944
Cost of operations net of unfunded items	<u>74,289</u>	<u>72,245</u>
	<u>1,955</u>	<u>3,699</u>
Balance at end of year	<u>\$ 7,393</u>	<u>\$ 5,438</u>

The Government of the Northwest Territories makes advances to the Corporation for funding operations and principal repayments of long-term debt. Approved contributions recorded in the financial statements are dependent upon actual expenditures incurred for the year. Amounts advanced in excess of actual expenditures are due to the Government of the Northwest Territories at year end carried forward as a non-interest bearing advance for the following year.

The GNWT is disputing the accuracy of NWTHC's accounts receivable and accounts payable totalling \$5,050,463 as at March 31, 1998. This issue is under discussion and, accordingly, there have been no adjustments made to the NWTHC's records.



**NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION**  
**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**  
 March 31, 1998

**8. Unapplied contributions related to capital**

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(thousands of dollars)	
Balance at beginning of the year	\$ 28,439	\$ 19,566
Repayment	(4,500)	-
Capital contributions received	<u>43,217</u>	<u>47,011</u>
	<u>67,156</u>	<u>66,577</u>
Capital expenditures	44,634	19,869
Capital contributions used for repairs, maintenance, grants and other costs (Note 7)	<u>21,694</u>	<u>18,269</u>
	<u>66,328</u>	<u>38,138</u>
Balance at end of the year	<u><u>\$ 828</u></u>	<u><u>\$ 28,439</u></u>
Representing unapplied capital contributions for		
1998	\$ 705	\$ -
1997	123	17,131
1996	-	10,878
1995	-	430
	<u>\$ 828</u>	<u>\$ 28,439</u>

The GNWT makes advances to the Corporation for capital expenditures and for repairs, maintenance, grants and other costs. Approved contributions recorded in the financial statements are dependant upon actual expenditures incurred for the year. As the Corporation has a two year delivery for its capital programs, effective April 1, 1997, any amounts advanced in excess of actual expenditures at year end, are carried forward as a non-interest bearing advance for the following year.

**NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION**  
**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**  
**March 31, 1998**

**9. Long-term debt**

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(thousands of dollars)	
Loans from Canada Mortgage and Housing Corporation, repayable in annual instalments until the year 2033, bearing interest of 6.97% (1997 - 6.97%). The loans are guaranteed by the Government of the Northwest Territories.	\$ 88,390	\$ 89,669
Loans from Canada Mortgage and Housing Corporation for use in financing costs of land development, repayable when land is removed from inventory, bearing interest at an average weighted rate of 10.9% (1997 - 10.9%)	-	49
Mortgages payable to Canada Mortgage and Housing Corporation for units transferred under the new Social Housing Agreement, maturing between the years 2003 and 2038, at interest rates ranging from 4.5% to 21.5%	<u>241,701</u>	<u>-</u>
	330,091	89,718
Loan from the Government of the Northwest Territories for the provision of Direct Lending Mortgages which is repayable when the program is terminated	1,000	1,000
Loans from the Government of the Northwest Territories for the provision of Interim Financing which is repayable when the program is terminated	<u>1,100</u>	<u>1,100</u>
	332,191	91,818
Portion included in current liabilities	<u>6,570</u>	<u>1,279</u>
	<u>\$ 325,621</u>	<u>\$ 90,539</u>

Principal repayments and interest requirements over the next five years on outstanding loans are as follows:

	<u>Principal</u>	<u>Interest</u>	<u>Total</u>
	(thousands of dollars)		
1999	\$6,570	\$34,526	\$41,096
2000	6,667	34,429	41,096
2001	6,771	34,325	41,096
2002	6,883	34,213	41,096
2003	7,002	34,094	41,096

**NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION**  
**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**

March 31, 1998

**10. Fair value of financial instruments**

The fair value of cash and short-term investments, accounts receivable and accounts payable and accruals approximates the carrying amount of these instruments due to the short period to maturity. Accounts receivable other consists of amounts due from Local Housing Organizations, which represents 53% of the outstanding balance.

The carrying amounts of mortgages receivable of \$18,942,000 (1997 - \$16,674,000), which is based on discounted cash flows, approximates fair value. This should not be interpreted as the realizable value on immediate settlement of these mortgages due to the uncertainty associated with such a settlement.

For other financial instruments, the carrying amounts and the fair values are as follows:

	1998		1997	
	(thousands of dollars)			
	Carrying Amount	Fair Value	Carrying Amount	Fair Value
Loans payable	\$ 90,490	\$ 103,539	\$ 90,539	\$ 93,132
Mortgages payable	<u>241,701</u>	see below	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>\$ 332,191</u>		<u>\$ 90,539</u>	<u>\$ 93,132</u>

The fair value of loans payable is based on an estimation of the market value of the debt. This is determined by applying the current yield for debt with a similar maturity date issued by the province of Newfoundland and applying this yield to the Corporation's debt. This approach is used because the Government of the Northwest Territories does not issue debt.

Owing to constraints of timeliness and cost, the fair value of mortgages payable cannot be determined with sufficient reliability. These financial instruments mature between the years 2003 and 2038 at interest rates ranging from 4.5% to 21.5%.

**NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION**  
**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**  
**March 31, 1998**

**11. Recoveries from Canada Mortgage and Housing Corporation**

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(thousands of dollars)	
Recoveries in respect of:		
Operations and maintenance		
Contributions to local housing organizations including interest expense	\$ 90,270	\$ 44,563
Repairs, maintenance, grants and other costs	6,554	4,353
	<u>\$ 96,824</u>	<u>\$ 48,916</u>
Capital		
Additions to land and buildings	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,906</u>

During the 1997/98 fiscal year CMHC disputed the NWTHC's accounts payable amount of \$2,448,956 related to the 1996/97 fiscal year. This issue is under discussion, and accordingly, there have been no adjustments made to the Corporation's records.

**12. Excess of expenses over revenues and recoveries**

The excess is represented by the following unfunded expenses:

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(thousands of dollars)	
Mortgage write down	\$ 18,911	\$ 30,681
Amortization	21,191	9,140
Contribution for mortgage payable	(5,190)	-
Provision for mortgage impairment (Principal portion)	12,618	5,843
Long-term portion of leave and termination benefits	(110)	(625)
Recovery of small capital program grants	(162)	(193)
Recovery of prior year grants	(951)	(607)
Gain on disposal of land and buildings	(3,673)	(13,070)
Contribution for risk reserve	(6,300)	-
	<u>\$ 36,334</u>	<u>\$ 31,169</u>

**13. Contingencies**

During 1997-98, the Corporation provided guarantees to lenders financing certain new or renovated residential housing construction. As at March 31, 1998 a total of 19 loan guarantees were in effect, and the outstanding balance of loans guaranteed was \$2,262,000.

# **NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION**

## **NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS**

March 31, 1998

### **14. Commitments**

(a) The Corporation leases office space and rent supplement public housing units under long-term operating lease agreements and is committed to basic rental payments over the next five years. The leases contain escalation clauses for operating costs and property taxes which may cause the payments to exceed the basic rental. The basic rental payments are as follows:

	Total
	(thousands of dollars)
1999	\$9,178
2000	7,662
2001	7,334
2002	7,270
2003	6,925

Rent Supplement leases are renewable after five years for three further five year periods at rates to be determined when renewing.

(b) At March 31, 1998 the estimated cost to complete housing projects in progress was \$18,570,000.

### **15. Related party transactions**

In addition to those related party transactions disclosed elsewhere in these financial statements, the Corporation is related in terms of common ownership to all Government of the Northwest Territories created departments, agencies and Crown Corporations. The Corporation enters into transactions with these entities in the normal course of business.

### **16. Uncertainty due to the Year 2000 Issue**

The year 2000 Issue arises because many computerized systems use two digits rather than four to identify a year. Date-sensitive systems may recognize the year 2000 as 1900 or some other date, resulting in errors when information using year 2000 dates is processed. In addition, similar problems may arise in some systems which use certain dates in 1999 to represent something other than a date.

The Corporation is aware that its Mortgage Accounting System may not be in compliance with the Year 2000 issue. The effects of this issue may be experienced before, on or after January 1, 2000, and, if not addressed, the Corporation may experience systems failures or processing errors that may affect its ability to conduct normal business operations with existing and new clients. The Corporation currently has a new system under development that will address this issue but the costs associated with the acquisition and implementation are not determinable at this time.

The Corporation also relies on the systems of the Government of the Northwest Territories. It is not possible to be certain that all aspects of the Year 2000 Issue affecting the Corporation, including those related to the efforts of Government of the Northwest Territories and other third parties, will be fully resolved.

### **17. Comparison with prior year**

Certain of the 1997 figures have been reclassified to conform to the presentation adopted.

**NWT HOUSING CORPORATION**  
**Contributions to Local Housing Organizations for**  
**Social Housing**  
**For the year ended March 31, 1998**

(thousands of dollars)	North Slave	South Slave	Western Arctic	Kitikmeot	Keewatin	Baffin	1998 Total	1997 Total
<b>Revenue</b>								
Rental Assessment	\$942	\$665	\$1,233	\$1,159	\$1,614	\$3,045	\$8,658	\$10,066
Doubtful Accounts	(155)	(78)	(128)	(55)	(75)	1	(490)	(802)
Miscellaneous Income	95	40	110	148	112	212	717	762
<b>Total Revenue</b>	<b>882</b>	<b>627</b>	<b>1,215</b>	<b>1,252</b>	<b>1,651</b>	<b>3,258</b>	<b>8,885</b>	<b>10,026</b>
<b>Expenditures</b>								
Administration	1,096	1,333	2,376	1,406	2,029	3,532	11,772	12,067
Leasing	2,000	687	630	876	1,619	3,321	9,133	9,025
Maintenance and Repairs	1,270	1,884	4,294	3,135	4,450	6,073	21,106	21,317
Power	558	667	2,520	2,764	3,028	5,566	15,103	15,320
Fuel	360	653	1,697	1,969	2,257	2,992	9,928	9,966
Water and Sanitation	1,043	898	2,564	3,964	5,148	7,322	20,939	20,447
Taxes	337	321	374	197	255	979	2,463	2,307
<b>Total Expenditures</b>	<b>6,664</b>	<b>6,443</b>	<b>14,455</b>	<b>14,311</b>	<b>18,786</b>	<b>29,785</b>	<b>90,444</b>	<b>90,449</b>
<b>Deficiency of Revenue over Expenditures</b>								
	5,782	5,816	13,240	13,059	17,135	26,527	81,559	80,423
<b>Deficits paid by Local Housing Organizations</b>								
	(73)	(170)	(71)	(1)	(710)	(457)	(1,482)	(1,317)
<b>Surpluses refunded to Housing Corporation</b>								
	26	90	307	18	82	539	1,062	1,377
<b>Surpluses retained by Local Housing Organizations</b>								
	103	-	47	488	-	282	920	-
<b>Total Local Housing Organization Contribution</b>								
	5,838	5,736	13,523	13,564	16,507	26,891	82,059	80,483
<b>Contributions to Sponsor Groups</b>								
	2,512	677	323	-	88	282	3,882	657
<b>Total Contributions to Local Housing Organizations for Social Housing</b>								
	<b>\$8,350</b>	<b>\$6,413</b>	<b>\$13,846</b>	<b>\$13,564</b>	<b>\$16,595</b>	<b>\$27,173</b>	<b>\$85,941</b>	<b>\$81,140</b>

**NORTHWEST TERRITORIES HOUSING CORPORATION**

Schedule of Administration Expenses  
For the year ended March 31, 1998

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(thousands of dollars)	
Salaries and benefits	\$ 9,840	\$ 11,411
Travel and relocation	2,225	1,535
Building and equipment rentals	1,410	1,582
Professional and special services	942	715
Communications	336	374
Materials and supplies	304	253
Computer services	171	199
Land title fees and expenses	100	56
Miscellaneous	13	2
	<u>\$ 15,341</u>	<u>\$ 16,127</u>



**SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST**

**ÉTATS FINANCIERS**

**31 MARS 1998**



AUDITOR GENERAL OF CANADA

VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU CANADA

## RAPPORT DU VÉRIFICATEUR

Au ministre responsable de la  
Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest au 31 mars 1998 et les états des résultats, de l'avoir et de l'évolution de la situation financière de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 mars 1998 ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, je déclare qu'à mon avis ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à mon avis, la Société a tenu des livres de comptabilité appropriés, les états financiers sont conformes à ces derniers et les opérations de la Société dont j'ai eu connaissance au cours de ma vérification des états financiers ont été effectuées, à tous égards importants, conformément à la partie IX de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements et à la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest* et ses règlements.

Pour le vérificateur général du Canada

Donald M. Young, FCA  
vérificateur général adjoint

Ottawa, Canada  
le 4 septembre 1998

## RESPONSABILITÉ DE LA DIRECTION CONCERNANT L'INFORMATION FINANCIÈRE

À l'honorable Goo Arlooktoo

Ministre responsable de la

Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest

Les états financiers ci-joints ont été préparés par la direction qui est responsable de la fiabilité, de l'intégrité et de l'objectivité des renseignements fournis. Les états financiers ont été dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada. Quand c'est nécessaire, les états financiers comprennent des montants qui sont fondés sur des jugements éclairés et des estimations de la direction qui détermine ces montants de façon raisonnable, à tous égards importants.

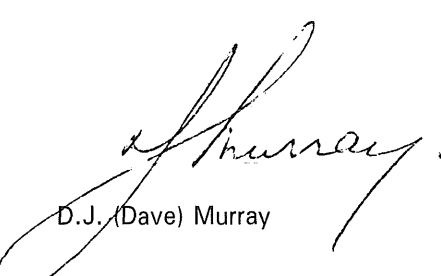
En s'acquittant de ses responsabilités en ce qui concerne l'intégrité et la fidélité des états financiers et les systèmes de comptabilité dont ils sont issus, la direction tient un système de contrôle interne conçu pour s'assurer que les opérations sont autorisées, que les biens sont protégés et que des registres comptables sont tenus. Ces contrôles comprennent des normes de qualité pour engager et former les employés, des politiques écrites et des manuels de procédures et une obligation de s'acquitter de ses tâches de façon appropriée dans certains domaines de responsabilité précis. La direction de la Société reconnaît la responsabilité qui lui incombe de diriger les activités de la Société conformément aux exigences des lois qui s'y appliquent et en vertu de sains principes d'affaires et de maintenir les normes de conduite qui conviennent à une société d'État territoriale.

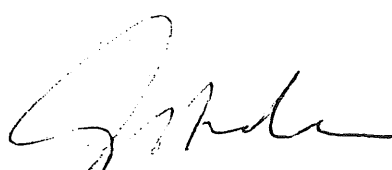
Le vérificateur indépendant, le vérificateur général du Canada, est responsable de vérifier les opérations et les états financiers de la Société et d'émettre son rapport par la suite.

Le président,

Le contrôleur,

Finances et services intégrés

  
D.J. (Dave) Murray

  
J.B. (Jeff) Anderson, CGA

Yellowknife, TNO

Juillet 1998

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

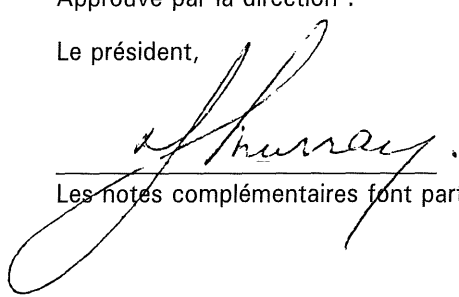
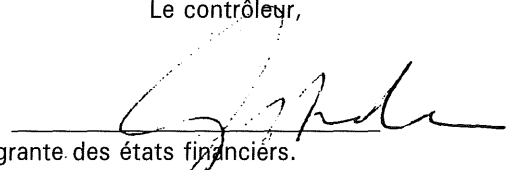
Bilan au 31 mars 1998

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
ACTIF		
À court terme		(en milliers de dollars)
Encaisse	\$ 1,975	\$ 2,050
Placements à court terme (note 3)	24,091	58,517
Débiteurs		
Autres	2,728	2,255
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	166	37
Société canadienne d'hypothèques et de logement	5,338	-
	<u>34,298</u>	<u>62,859</u>
Placements dans des projets d'habitation		
Terrains et bâtiments (note 4)	407,267	170,286
Créances hypothécaires (note 5)	18,942	16,674
	<u>426,209</u>	<u>186,960</u>
Biens-fonds et matériel (note 6)	9,292	10,070
	<u>\$ 469,799</u>	<u>\$ 259,889</u>
PASSIF		
À court terme		
Créditeurs		
Fournisseurs	\$ 6,436	\$ 6,786
Société canadienne d'hypothèques et de logement	-	13,228
Intérêts courus	1,567	1,591
À payer au gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (note 7)	7,393	5,438
Apports de capital non dépensés (note 8)	828	28,439
Retenues de garantie de contrats	1,295	1,268
Tranche de la dette à long terme échéant à moins d'un an	6,570	1,279
Tranche des congés et des indemnités de cessation d'emploi à moins d'un an	729	1,002
Revenus reportés	233	-
	<u>25,051</u>	<u>59,031</u>
Dette à long terme (note 9)	325,621	90,539
Congés et indemnités de cessation d'emploi	598	708
	<u>351,270</u>	<u>150,278</u>
AVOIR		
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	118,529	109,611
Éventualités et engagements (notes 13 et 14)		
	<u>\$ 469,799</u>	<u>\$ 259,889</u>

Approuvé par la direction :

Le président,

Le contrôleur,

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

## SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

État des résultats  
pour l'exercice terminé le 31 mars 1998

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(en milliers de dollars)	
<b>Dépenses</b>		
Contributions à des organismes d'habitation locaux pour le logement social (tableau I)	\$ 85,941	\$ 81,140
Intérêt sur la dette à long terme	34,609	6,428
Réparations, entretien, subventions et autres dépenses	29,512	23,372
Amortissement	21,191	9,140
Radiation de créances hypothécaires	18,911	30,681
Administration (tableau II)	15,341	16,127
Provision pour prêts hypothécaires douteux	12,618	5,843
Logements destinés aux employés	11,808	14,477
Ateliers et études	185	260
	<u>230,116</u>	<u>187,468</u>
<b>Revenus et recouvrements</b>		
Recouvrements auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (note 11)	96,824	48,916
Recouvrements auprès du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour des logements destinés aux employés	11,808	14,477
Gain à l'aliénation de terrains et bâtiments	3,673	13,070
Revenus d'intérêts hypothécaires	1,547	1,154
Recouvrementéés et autres revenus	3,491	4,117
Revenus de placements	1,199	1,713
Recouvrement de subventions de l'exercice précédent	951	607
	<u>119,493</u>	<u>84,054</u>
Excédent des dépenses sur les recouvrements et les revenus, avant les contributions du GTNO	110,623	103,414
Contributions du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (note 7)	<u>74,289</u>	<u>72,245</u>
Excédent des dépenses sur les revenus et les recouvrements (note 12)	<u>\$ 36,334</u>	<u>\$ 31,169</u>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

## SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

État de l'avoir  
pour l'exercice terminé le 31 mars 1998

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(en milliers de dollars)	
Solde au début de l'exercice	\$ 109,611	\$ 120,011
Excédent des dépenses sur les recouvrements et les revenus	<u>(36,334)</u>	<u>(31,169)</u>
	<u>73,277</u>	<u>88,842</u>
Contributions du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest		
Apports de capital utilisés pour fins de dépenses de capital (note 8)	44,634	19,869
Contributions fournies pour remboursement du capital de la dette à long terme (note 7)	618	531
Autres apports de capital	<u>-</u>	<u>369</u>
	<u>45,252</u>	<u>20,769</u>
Solde à la fin de l'exercice	<u>\$ 118,529</u>	<u>\$ 109,611</u>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

## SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

État de l'évolution de la situation financière  
pour l'exercice terminé le 31 mars 1998

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(en milliers de dollars)	
Encaisse provenant des (utilisée pour) :		
Activités d'exploitation		
Excédent des dépenses sur les recouvrements et les revenus	\$ (36,334)	\$ (31,169)
Éléments sans incidence sur l'encaisse		
Amortissement	21,191	9,140
Provision pour prêts hypothécaires douteux	12,618	5,843
(Diminution) augmentation de la provision au titre des congés et des indemnités de cessation d'emploi	( 383)	( 538)
Gain à l'aliénation de terrains et bâtiments	( 3,673)	(13,070)
Radiation de créances hypothécaires	18,911	30,681
Variations dans les éléments hors caisse du fonds de roulement lié à l'exploitation	(44,938)	35,800
	<u>(32,608)</u>	<u>36,687</u>
Activités de financement		
Contributions du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest portées au crédit de l'avoir	45,252	20,769
Remboursement de la dette à long terme	( 6,518)	( 1,195)
Ajouts à la dette à long terme	246,891	-
	<u>285,625</u>	<u>19,574</u>
Activités d'investissement		
Acquisitions de placements dans des projets d'habitation		
Terrains et bâtiments	(290,676)	(32,211)
Créances hypothécaires	(40,641)	(53,220)
Acquisitions de biens-fonds et de matériel	( 212)	( 1,492)
Produit de l'aliénation de terrains et bâtiments	38,735	43,582
Recouvrement de coûts en capital auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (note 11)	-	14,906
Recouvrement de coûts en capital - autres	809	-
Remboursement de créances hypothécaires	4,466	6,177
	<u>(287,519)</u>	<u>(22,258)</u>
Augmentation (diminution) de l'encaisse	(34,501)	34,003
Encaisse au début de l'exercice	60,567	26,564
Encaisse à la fin de l'exercice	<u>\$ 26,066</u>	<u>\$ 60,567</u>
Représentée par :		
Encaisse	\$ 1,975	\$ 2,050
Placements à court terme	24,091	58,517
	<u>\$ 26,066</u>	<u>\$ 60,567</u>

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers.

# **SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST**

## **NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS**

31 mars 1998

### **1. But de l'organisme**

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (la Société ou SHTNO), constituée en 1974 en vertu de la Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, est une société d'État territoriale désignée à l'annexe B de la Loi sur la gestion des finances publiques.

La Société s'est engagée à travailler en partenariat avec les communautés afin qu'elles puissent devenir responsables de leurs propres choix et de la prestation des programmes d'habitation. Grâce à ce partenariat, tous les résidents des communautés auront la possibilité d'avoir leur propre habitation et de mener un style de vie sain, indépendant et digne. Le principal objectif de la Société est d'élaborer, de poursuivre et de gérer les programmes de logements sociaux dans les Territoires du Nord-Ouest.

Selon les dispositions de la Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, la Société dépend, par la voie de garanties, soit directement, soit indirectement, du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour les fonds dont elle a besoin pour financer le coût net de son exploitation, de ses projets d'immobilisations et le recouvrement des dépenses pour les logements destinés aux employés.

La division des Territoires du Nord-Ouest est prévue pour le 1er avril 1999, conformément à l'article 28 de la Loi sur le Nunavut de 1993. On s'attend à ce que l'actif et le passif soient divisés en se fondant sur des critères géographiques et autres, ainsi qu'en ont convenu le gouvernement du Nunavut et le gouvernement du territoire de l'ouest.

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest n'est pas assujettie à l'impôt sur les bénéfices.

### **2. Principales conventions comptables**

Les états financiers sont préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus. Les principales conventions comptables sont les suivantes :

#### **a) Constatation des revenus**

Les contributions du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, lesquelles sont fournies par l'Exécutif, sont assujetties à des restrictions relevant des clauses de l'article 20 de la Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest et de la partie IX de la Loi sur la gestion des finances publiques. Par conséquent, les contributions du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest sont constatées à titre de revenus de l'exercice au cours duquel les dépenses connexes sont engagées.

Les contributions et les recouvrements du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour le fonctionnement et l'entretien sont crédités à l'exploitation, sauf les montants pour les remboursements de capital de la dette qui sont crédités à l'avoir. Les apports de capital sont crédités à l'avoir s'ils servent aux dépenses de capital et ils sont crédités à l'exploitation s'ils servent à des réparations, à l'entretien, à des subventions ou à d'autres dépenses.

Les contributions du fédéral, fournies par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) sont assujetties à des restrictions relevant de certaines clauses de l'Entente sur le logement social conclue entre la SHTNO et la SCHL. En conséquence, les contributions du fédéral sont constatées à titre de revenus de l'exercice au cours duquel les dépenses connexes sont engagées.

Les contributions de la SCHL, fournies en vertu de la nouvelle Entente sur le logement social entrée en vigueur le 1er avril 1997, sont créditées à l'exploitation.



# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

31 mars 1998

### 2. Principales conventions comptables (suite)

#### b) Placements dans des projets d'habitation - terrains et bâtiments

Les terrains aménagés et les bâtiments construits par la Société sont comptabilisés au coût, net du financement en capital. Les bâtiments transférés à la SHTNO par la SCHL sont comptabilisés à la valeur comptable de la SCHL en vigueur le 1er avril 1997. La construction en cours comprend des montants qui peuvent être virés aux terrains et bâtiments pour location ou aux propriétaires d'habitation et une hypothèque accordée sur la propriété. Ces coûts comprennent la main d'oeuvre, les matériaux et le transport. L'amortissement est calculé selon les méthodes et les taux annuels qui suivent. La provision pour amortissement est appliquée au cours de l'exercice où le bâtiment est terminé ou cédé à la Société et ce, pour l'exercice en entier.

Logement social, logements destinés aux aînés et logements à bail avec option d'achat	Méthode de l'amortissement dégressif	5 %
Logements locatifs du Nord	Méthode de l'amortissement linéaire	5 %

#### c) Placements dans des projets d'habitation - créances hypothécaires

##### (i) Radiation de créances hypothécaires

La Société, conformément à l'article 44(1) de la Loi, subventionne les paiements du principal et des intérêts dus par les propriétaires, conformément aux conditions légales des prêts hypothécaires. Les montants de ces subventions varient en fonction du revenu des créanciers hypothécaires. Ces subventions sont passées en charges au moment où la Société prend la décision de subventionner un prêt hypothécaire.

Le solde des créances hypothécaires représente la valeur actualisée des paiements qui devraient être faits par les créanciers hypothécaires, net de la provision pour prêts hypothécaires douteux.

##### (ii) Provision pour prêts hypothécaires douteux

Les prêts hypothécaires sont considérés douteux quand on a des doutes raisonnables en ce qui concerne la possibilité de recouvrer le capital et les intérêts. Un prêt hypothécaire est considéré douteux quand les versements ont un retard de six mois ou plus. Une provision est établie pour réduire la valeur inscrite du prêt hypothécaire à sa valeur de réalisation estimative, en se fondant sur l'actualisation des paiements prévus.

Toute variation (initiale ou ultérieure) dans la moins-value des prêts douteux est reflétée dans la provision hypothécaire.

#### d) Intérêts créditeurs sur les prêts hypothécaires

Les intérêts créditeurs sur les prêts hypothécaires sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Quand un prêt hypothécaire devient douteux, on cesse de constater l'intérêt. Par la suite, les intérêts créditeurs sont constatés selon la comptabilité de caisse, mais seulement après avoir recouvré les radiations antérieures résultant des pertes sur prêts et la provision pour prêts douteux.

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

31 mars 1998

### 2. Principales conventions comptables (suite)

e) Biens-fonds et matériel

Les biens-fonds et le matériel sont comptabilisés au coût. L'amortissement est calculé au moyen des méthodes et des taux annuels suivants :

Mobilier et matériel de bureau	Méthode de l'amortissement dégressif	20 %
Entrepôts, immeubles à bureaux et logements destinés aux employés	Méthode de l'amortissement linéaire	5 %

Les améliorations locatives sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée des baux.

f) Contributions aux organismes locaux d'habitation

Les habitations dont la Société est propriétaire sont exploitées par des associations et des offices locaux d'habitation, des municipalités et des bandes. La Société verse des contributions pour les besoins opérationnels annuels de ces organismes d'habitation locaux. La Société comptabilise ces contributions selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

g) Contributions au régime de retraite

La Société et ses employés, qui sont réputés être des employés du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, versent des cotisations au Régime de pension de retraite de la fonction publique, administré par le gouvernement du Canada. Tant les employés que la Société sont tenus de cotiser au régime. Ces cotisations représentent l'obligation totale de la Société et sont inscrites dans les comptes au fur et à mesure qu'elles sont versées. D'après les lois actuelles, la Société n'est pas tenue de verser des cotisations pour les insuffisances actuarielles du Compte de pension de retraite de la fonction publique.

h) Congés et indemnités de cessation d'emploi

La Société enregistre dans ses comptes un passif estimatif pour les indemnités de départ, les congés annuels et les heures supplémentaires au fur et à mesure qu'ils sont accumulés par ses employés.

j) Incertitude relative à la mesure

Ces états financiers sont préparés selon les principes comptables généralement reconnus et qui font en sorte que la Société doit faire des estimations et des jugements qui affectent les montants de l'actif, du passif, des revenus et des dépenses déclarés dans les états financiers. En raison de leur nature même, ces estimations sont touchées par l'incertitude relative à la mesure. L'effet sur les états financiers de tout changement subséquent apporté à ces estimations et ces jugements pourrait être important, même si, au moment de la préparation de ces états financiers, la Société croit que ses estimations et ses jugements sont raisonnables. Les estimations les plus importantes de la direction concernent l'évaluation du logement social et des créances hypothécaires, les coûts d'administration des logements destinés aux employés du gouvernement des TNO et les coûts d'administration des programmes de logement social pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

## SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

### NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

31 mars 1998

#### 3. Placements à court terme

La Société investit dans le marché monétaire à court terme. Le portefeuille a rapporté, pour l'exercice terminé au 31 mars 1998, des intérêts variant entre 2 % et 4,60 % (1997 : 2 % et 5,25 %). Tous les instruments à titre de placements à court terme sont cotés R-2 élevé, AA ou plus, soit par la Dominion Bond Rating Service ou la Société canadienne d'évaluation du crédit. Les placements sont diversifiés et limités à un maximum de 5 % à 50 % du portefeuille total et à une valeur monétaire maximale de 10 millions de dollars, dépendant de l'émetteur du placement. Il n'y a pas de concentration importante dans l'un ou l'autre des placements. La durée moyenne pour arriver à maturité est de 34 jours.

#### 4. Placements dans des projets d'habitation - terrains et bâtiments

	1998		1997	
	<u>Coût</u>	<u>Amortissement cumulé</u>	<u>Net</u>	<u>Net</u>
	(en milliers de dollars)			
Terrains	\$ 971	\$ -	\$ 971	\$ 547
Logement social	473,108	117,913	355,195	123,546
Logements locatifs du Nord	3,354	2,626	728	62
Logements destinés aux aînés	10,923	2,356	8,567	4,743
Logements location-achat	20,437	2,829	17,608	26,005
Logements destinés aux employés	1,281	118	1,163	620
Stock de logements	2,627	131	2,496	-
Construction en cours	20,539	-	20,539	14,763
	<u>\$ 533,240</u>	<u>\$ 125,973</u>	<u>\$ 407,267</u>	<u>\$ 170,286</u>

Le 24 avril 1997, la Société a signé une entente avec la SCHL pour remplacer toutes les ententes entre les deux parties concernant le logement social.

En vertu des conditions de cette entente, en vigueur depuis le 1er avril 1997, la Société assume l'entière responsabilité de la gestion et de l'administration des programmes spécifiés dans l'entente, y compris certains programmes qui étaient auparavant gérés uniquement par la SCHL. Pour assumer ces responsabilités et gérer les programmes relevant de l'entente, la Société reçoit, dans le cadre de l'entente, un financement annuel qui expirera le 31 mars 2038. De plus, la SCHL a donné à la SHTNO une indemnité unique qui représente le transfert des réserves pour les risques qui peuvent être associés avec de futures augmentations des coûts en raison de l'inflation, des changements dans les taux d'intérêt et les pertes sur prêts appartenant à des tierces parties.

Depuis le 1er avril 1997, la part de la SCHL dans la location et le portefeuille de prêts touchée par l'entente est transférée à la SHTNO comme fiduciaire, conformément à la l'entente de déclaration de fiducie signée par les deux parties. Selon les conditions de l'entente, la SHTNO doit effectuer des versements mensuels et trimestriels de principal et d'intérêts pour la part de la SCHL de la valeur comptable des actifs connexes. Conséquente avec les ententes précédentes, la SHTNO doit payer la SCHL pour sa part des gains réalisés sur l'aliénation de tout actif dans lequel la SCHL a une participation.

**SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS**

31 mars 1998

**5. Placements dans des projets d'habitation - créances hypothécaires**

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(en milliers de dollars)	
Prêts en première hypothèque, pour l'habitation, dans les régions rurales et éloignées, portant intérêt à des taux variant entre 0 % et 14,25 %, remboursables sur une période maximale de 25 ans	\$ 3,125	\$ 1,894
Déduire : provision	<u>( 2,631)</u>	<u>( 939)</u>
	<u>494</u>	<u>955</u>
Autres prêts hypothécaires, portant intérêt à des taux variant entre 6 % et 14,25 % par année, remboursables sur une période maximale de 25 ans	33,468	17,645
Déduire : provision	<u>(17,045)</u>	<u>( 6,172)</u>
	<u>16,423</u>	<u>11,473</u>
Prêts au titre de préfinancement, de prêts directs et d'acquisition de terrains, portant intérêt à des taux variant entre 7,75 % et 13,25 %, remboursables sur une période maximale de 25 ans	2,327	4,495
Déduire : provision	<u>( 302)</u>	<u>( 249)</u>
	<u>2,025</u>	<u>4,246</u>
	<u>\$ 18,942</u>	<u>\$ 16,674</u>

La valeur inscrite des prêts hypothécaires qui sont considérés spécifiquement comme douteux est de 19 978 000 \$ (1997 : 7 360 000 \$).

**6. Biens-fonds et matériel**

	<u>1998</u>			<u>1997</u>
	<u>Coût</u>	Amortissement <u>cumulé</u>	<u>Net</u>	<u>Net</u>
	(en milliers de dollars)			
Entrepôts	\$14,120	\$ 5,880	\$ 8,240	\$ 8,929
Mobilier et matériel de bureau	2,899	1,890	1,009	1,046
Logements destinés aux employés	531	488	43	70
Immeubles à bureaux	162	162	-	4
Construction en cours	-	-	-	21
	<u>\$17,712</u>	<u>\$ 8,420</u>	<u>\$ 9,292</u>	<u>\$10,070</u>

**SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS**

31 mars 1998

**7. À payer au gouvernement des Territoires du Nord-Ouest**

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(en milliers de dollars)	
Solde au début de l'exercice	\$ 5,438	\$ 1,739
Apports à l'exploitation	55,168	58,206
Apports versés pour remboursement du capital de la dette à long terme	( 618)	( 531)
Apports de capital affectés à des réparations, à l'entretien, à des subventions et à d'autres dépenses (note 8)	21,694	18,269
	<u>76,244</u>	<u>75,944</u>
Coût de l'exploitation, déduction faite des éléments non provisionnés	74,289	72,245
	<u>1,955</u>	<u>3,699</u>
Solde à la fin de l'exercice	<u>\$ 7,393</u>	<u>\$ 5,438</u>

Le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest accorde des avances à la Société pour le financement de ses opérations et les remboursements du capital de la dette à long terme. Les contributions approuvées qui sont comptabilisées dans les états financiers dépendent des dépenses réelles engagées au cours de l'exercice. Les montants avancés qui excèdent les dépenses réelles sont dus au gouvernement des Territoires du Nord-Ouest à la fin de l'exercice et sont reportés à l'exercice qui suit comme une avance ne portant pas intérêt.

Le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest conteste la justesse des débiteurs et des créditeurs de la SHTNO qui se chiffrent à 5 050 463 \$ au 31 mars 1998. Cette question est encore en discussion et, par conséquent, aucun redressement n'a été apporté aux livres de la SHTNO.

## SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

### NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

31 mars 1998

#### 8. Apports de capital non dépensés

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(en milliers de dollars)	
Solde au début de l'exercice	\$ 28,439	\$ 19,566
Remboursement	(4,500)	-
Apports de capital reçus	<u>43,217</u>	<u>47,011</u>
	<u>67,156</u>	<u>66,577</u>
Dépenses en capital	44,634	19,869
Apports de capital affectés à des réparations, à l'entretien, à des subventions et à d'autres dépenses (note 7)	<u>21,694</u>	<u>18,269</u>
	<u>66,328</u>	<u>38,138</u>
Solde à la fin de l'exercice	<u>\$ 828</u>	<u>\$ 28,439</u>
Représentation des apports de capital non dépensés pour :		
1998	\$ 705	\$ -
1997	123	17,131
1996	-	10,878
1995	<u>-</u>	<u>430</u>
	<u>\$ 828</u>	<u>\$ 28,439</u>

Le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest accorde des avances à la Société pour les dépenses en capital, les réparations, l'entretien, les subventions et autres dépenses. Les contributions approuvées qui sont comptabilisées dans les états financiers dépendent des dépenses réelles engagées au cours de l'exercice. Comme la Société a deux ans pour exécuter ses programmes d'immobilisations, depuis le 1er avril 1997, tous les montants avancés qui excèdent les dépenses réelles engagées à la fin de l'exercice sont reportés à l'exercice qui suit comme une avance ne portant pas intérêt.

**SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS**

31 mars 1998

**9. Dette à long terme**

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(en milliers de dollars)	
Prêts de la SCHL, remboursables en versements annuels jusqu'en 2033, portant intérêt au taux de 6,97 % (1997 : 6,97 %). Les prêts sont garantis par le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest.	\$ 88,390	\$ 89,669
Prêts de la SCHL, utilisés à des fins de financement de l'aménagement de terrains, remboursables lorsque les terrains sont retirés du stock, portant intérêt au taux moyen pondéré de 10,9 % (1997 : 10,9 %).	-	49
Hypothèques remboursables à la SCHL pour les unités transférées en vertu de la nouvelle entente de logement social, arrivant à maturité entre 2003 et 2038, et portant intérêt à des taux variant entre 4,5 % et 21,5 %.	<u>241,701</u> <u>330,091</u>	<u>-</u> <u>89,718</u>
Prêt du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest au titre de prestation de prêts directs sur les hypothèques et remboursable quand le programme est terminé.	1,000	1,000
Prêts du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest au titre de prestation de prêts de financement provisoire et remboursables quand le programme est terminé.	<u>1,100</u>	<u>1,100</u>
	332,191	91,818
Tranche comprise dans le passif à court terme	<u>6,570</u>	<u>1,279</u>
	<u>\$ 325,621</u>	<u>\$ 90,539</u>

Les obligations quant au remboursement du capital et des intérêts sur les prêts non remboursés au cours des cinq prochains exercices sont les suivantes :

	<u>Capital</u>	<u>Intérêts</u>	<u>Total</u>
	(en milliers de dollars)		
1999	\$6,570	\$34,526	\$41,096
2000	6,667	34,429	41,096
2001	6,771	34,325	41,096
2002	6,883	34,213	41,096
2003	7,002	34,094	41,096

**SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS**

31 mars 1998

**10. Juste valeur des instruments financiers**

La juste valeur de l'encaisse et des placements à court terme, des débiteurs, des créditeurs et des charges à payer équivalent à la valeur comptable des instruments, en raison de la courte période avant d'arriver à maturité. Les autres débiteurs sont des montants à recevoir des organismes locaux d'habitation, ce qui représente 53 % du solde impayé.

La valeur comptable des créances hypothécaires, soit 18 942 000 \$ (1997 : 16 674 000 \$), fondée sur les flux monétaires actualisés, équivaut à la juste valeur. Cela ne devrait pas être interprété comme la valeur de réalisation sur le règlement immédiat de ces hypothèques en raison de l'incertitude qui existe quand à un règlement.

Pour les autres instruments financiers, la valeur comptable et la juste valeur sont les suivantes :

	1998		1997	
	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Emprunts	\$ 90,490	\$ 103,539	\$ 90,539	\$ 93,132
Emprunts hypothécaires	<u>241,701</u>	voir ce qui suit	-	-
	<u>\$ 332,191</u>	<u>                    </u>	<u>\$ 90,539</u>	<u>\$ 93,132</u>

La juste valeur des emprunts est fondée sur une estimation de la valeur du marché de la dette. On détermine cette juste valeur en appliquant le taux de rendement courant pour la dette avec une date d'échéance semblable émise par Terre-Neuve, et en appliquant ce taux à la dette de la Société. Cette approche est utilisée parce que le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest n'émet pas de dette.

En raison de contraintes attribuables à la présentation rapide de l'information et aux coûts, la juste valeur des emprunts hypothécaires ne peut être déterminée avec suffisamment de fiabilité. Ces instruments financiers viennent à maturité entre 2003 et 2038 à des taux d'intérêts variant entre 4,5 % à 21,5 %.



**SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST**  
**NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS**

31 mars 1998

**11. Recouvrements auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement**

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(en milliers de dollars)	
Recouvrements relatifs à :		
Exploitation et entretien		
Contributions aux organismes locaux d'habitation, y compris les intérêts débiteurs	\$ 90,270	\$ 44,563
Réparations, entretien, subventions et autres dépenses	<u>6,554</u>	<u>4,353</u>
	<u>\$ 96,824</u>	<u>\$ 48,916</u>
Capital		
Acquisitions de terrains et de bâtiments	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,906</u>

Au cours de l'exercice 1997-1998, la SCHL a contesté le montant des créiteurs de la SHTNO de 2 448 956 \$, pour l'exercice 1996-1997. Cette question est toujours en discussion et, par conséquent, aucun redressement n'a été apporté aux livres de la Société.

**12. Excédent des dépenses sur les recouvrements et les revenus**

Les dépenses suivantes, non subventionnées, représentent l'excédent :

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(en milliers de dollars)	
Radiation de créances hypothécaires	\$ 18,911	\$ 30,681
Amortissement	21,191	9,140
Contribution pour hypothèques à payer	(5,190)	-
Provision pour prêts hypothécaires douteux (tranche du capital)	12,618	5,843
Tranche à long terme de la provision au titre des congrés et indemnités de cessation d'emploi	(110)	(625)
Recouvrement de subventions du programme de petits capitaux	(162)	(193)
Recouvrement de subventions de l'exercice précédent	(951)	(607)
Gain à l'aliénation de terrains et de bâtiments	(3,673)	(13,070)
Contribution à la réserve pour risques	(6,300)	-
	<u>\$ 36,334</u>	<u>\$ 31,169</u>

**13. Éventualités**

Au cours de l'exercice 1997-1998, la Société a fourni des garanties aux prêteurs qui financent de nouvelles constructions ou des rénovations de maisons résidentielles. Au 31 mars 1998, il y avait un total de 19 garanties de prêts; le solde impayé des prêts garantis était de 2,262,000 \$.

# SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

## NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

31 mars 1998

### 14. Engagements

a) La Société loue des surfaces à bureaux et des unités de logement social en vertu de baux à long terme et s'est engagée à verser les loyers de base pour les cinq prochains exercices. Les baux contiennent des clauses d'augmentation pour les coûts d'exploitation et les impôts fonciers qui font en sorte que les paiements peuvent excéder le loyer de base. Les paiements du loyer de base sont comme suit :

	<u>Total</u> <u>(en milliers de dollars)</u>
1999	\$9,178
2000	7,662
2001	7,334
2002	7,270
2003	6,925

Les baux du programme de supplément au loyer sont renouvelables au bout de 5 ans, pour 3 périodes supplémentaires de 5 ans, à des taux déterminés au moment du renouvellement.

b) Au 31 mars 1998, le coût estimatif pour l'achèvement des projets d'habitation en cours était de 18 570 000 \$.

### 15. Opérations entre apparentés

En plus des opérations entre apparentés décrites ailleurs dans les présents états financiers, la Société est apparentée, en ce qui concerne la propriété commune, à tous les ministères, organismes et sociétés d'État du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest. La Société effectue des opérations avec ces entités dans le cours normal des affaires.

### 16. Incertitude découlant du problème du passage à l'an 2000

Le passage à l'an 2000 pose un problème parce que de nombreux systèmes informatiques utilisent deux chiffres plutôt que quatre pour identifier l'année. Les systèmes sensibles aux dates peuvent confondre l'an 2000 avec l'année 1900 ou une autre date, ce qui entraîne des erreurs lorsque des informations faisant intervenir des dates de l'an 2000 sont traitées. En outre, des problèmes semblables peuvent se manifester dans des systèmes qui utilisent certaines dates de l'année 1999 pour représenter autre chose qu'une date.

La Société est consciente que le système de comptabilité des hypothèques n'est peut-être pas adapté pour faire face au passage de l'an 2000. Les répercussions du problème du passage à l'an 2000 pourront se faire sentir le 1er janvier 2000, ou encore avant ou après cette date et, si l'on n'y remédie pas, les conséquences sur l'exploitation et l'information financière peuvent aller d'erreurs mineures à une défaillance importante des systèmes qui pourrait nuire à la capacité de la Société d'exercer normalement ses activités. La Société est présentement en train de développer un nouveau système pour traiter de cette question, mais les coûts associés à l'acquisition et à la mise en oeuvre ne peuvent pas être déterminés présentement.

La Société se fie également aux systèmes du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest. Il n'est pas possible d'être certain que tous les aspects du problème du passage à l'an 2000 qui ont une incidence sur la Société, y compris ceux qui ont trait aux efforts déployés par le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest et d'autres tiers seront entièrement résolus.

### 17. Comparaison avec l'exercice précédent

Certains chiffres de 1997 ont été réagencés pour être conformes à la présentation adoptée.

**SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST****Contributions aux organismes locaux d'habitation pour  
le logement social****Pour l'exercice terminé le 31 mars 1998**

(en milliers de dollars)	North Slave	South Slave de l'ouest	Arctique Kitikmeot	Keewatin	Baffin	1998 Total	1997 Total	
<b>Revenus</b>								
Évaluation des loyers	\$942	\$665	\$1,233	\$1,159	\$1,614	\$3,045	\$8,658	\$10,066
Comptes douteux	(155)	(78)	(128)	(55)	(75)	1	(490)	(802)
Revenus divers	95	40	110	148	112	212	717	762
<b>Total - Revenus</b>	<b>882</b>	<b>627</b>	<b>1,215</b>	<b>1,252</b>	<b>1,651</b>	<b>3,258</b>	<b>8,885</b>	<b>10,026</b>
<b>Dépenses</b>								
Administration	1,096	1,333	2,376	1,406	2,029	3,532	11,772	12,067
Location	2,000	687	630	876	1,619	3,321	9,133	9,025
Entretien et réparations	1,270	1,884	4,294	3,135	4,450	6,073	21,106	21,317
Électricité	558	667	2,520	2,764	3,028	5,566	15,103	15,320
Combustibles	360	653	1,697	1,969	2,257	2,992	9,928	9,966
Adduction et égouts	1,043	898	2,564	3,964	5,148	7,322	20,939	20,447
Taxes	337	321	374	197	255	979	2,463	2,307
<b>Total - Dépenses</b>	<b>6,664</b>	<b>6,443</b>	<b>14,455</b>	<b>14,311</b>	<b>18,786</b>	<b>29,785</b>	<b>90,444</b>	<b>90,449</b>
Insuffisance de revenus par rapport aux dépenses	5,782	5,816	13,240	13,059	17,135	26,527	81,559	80,423
Déficits payés par les organismes locaux d'habitation	(73)	(170)	(71)	(1)	(710)	(457)	(1,482)	(1,317)
Excédents remboursés à la Société d'habitation	26	90	307	18	82	539	1,062	1,377
Excédents retenus par les organismes locaux d'habitation	103	-	47	488	-	282	920	-
<b>Total - Contributions des organismes locaux d'habitation</b>	<b>5,838</b>	<b>5,736</b>	<b>13,523</b>	<b>13,564</b>	<b>16,507</b>	<b>26,891</b>	<b>82,059</b>	<b>80,483</b>
Contributions à des groupes								
Groups	2,512	677	323	-	88	282	3,882	657
<b>Total - Contributions aux organismes locaux pour le logement social</b>	<b>\$8,350</b>	<b>\$6,413</b>	<b>\$13,846</b>	<b>\$13,564</b>	<b>\$16,595</b>	<b>\$27,173</b>	<b>\$85,941</b>	<b>\$81,140</b>

**SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST**

Tableau des dépenses d'administration  
pour l'exercice terminé le 31 mars 1998

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(en milliers de dollars)	
Salaires et avantages sociaux	\$ 9,840	\$ 11,411
Déplacements et déménagements	2,225	1,535
Location de bâtiments et de matériel	1,410	1,582
Services professionnels et spéciaux	942	715
Communications	336	374
Approvisionnements et fournitures	304	253
Services informatiques	171	199
Droits et dépenses pour les titres immobiliers	100	56
Divers	13	2
	<u>\$ 15,341</u>	<u>\$ 16,127</u>

ዎዲብላፍ ልጎርቢታፍገላገላፍ

ዎዲታገርቢታፍገላገላፍ ልጎገላፍ

ፊገ 31, 1998



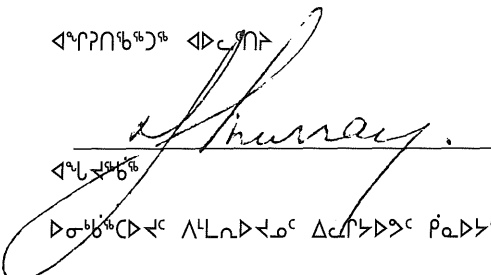


ግዴታ ለጋራ ገቢዎች

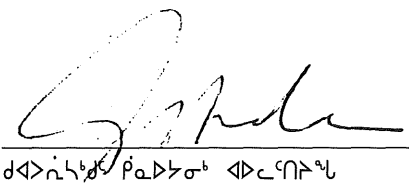
የጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች የሚጠቀሙት ለክብር 31, 1998-ገቢ

ለገቢዎች	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(በሺህ ስርዓት)	
<b>ገቢ</b>		
የጋራ ገቢ	\$ 1,975	\$ 2,050
የጋራ ገቢ ለጋራ ገቢዎች (በብድር 3)	24,091	58,517
የጋራ ገቢ ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች	2,728	2,255
ግዴታ ለጋራ ገቢዎች	166	37
ጋራ ገቢ ለጋራ ገቢዎች	<u>5,338</u>	<u>-</u>
	<u>34,298</u>	<u>62,859</u>
የጋራ ገቢ ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች		
ግዴታ ለጋራ ገቢዎች (በብድር 4)	407,267	170,286
የጋራ ገቢ ለጋራ ገቢዎች (በብድር 5)	<u>18,942</u>	<u>16,674</u>
	<u>426,209</u>	<u>186,960</u>
ለገቢዎች ለጋራ ገቢዎች (በብድር 6)	<u>9,292</u>	<u>10,070</u>
	<u>\$ 469,799</u>	<u>\$ 259,889</u>
<b>የጋራ ገቢ</b>		
<b>ገቢ</b>		
የጋራ ገቢ ለጋራ ገቢዎች		
ጋራ ገቢ ለጋራ ገቢዎች	\$ 6,436	\$ 6,786
ጋራ ገቢ ለጋራ ገቢዎች	-	13,228
የጋራ ገቢ ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች	1,567	1,591
ግዴታ ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች (በብድር 7)	7,393	5,438
የጋራ ገቢ ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች (በብድር 8)	828	28,439
ጋራ ገቢ ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች	1,295	1,268
ጋራ ገቢ ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች	6,570	1,279
ጋራ ገቢ ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች	729	1,002
የጋራ ገቢ ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች	<u>233</u>	<u>-</u>
	<u>25,051</u>	<u>59,031</u>
የጋራ ገቢ ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች (በብድር 9)	325,621	90,539
ጋራ ገቢ ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች	<u>598</u>	<u>708</u>
	<u>351,270</u>	<u>150,278</u>
ለገቢዎች ለጋራ ገቢዎች		
ግዴታ ለጋራ ገቢዎች	<u>118,529</u>	<u>109,611</u>
የጋራ ገቢ ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች (በብድር 13 ለጋራ 14)	<u>\$ 469,799</u>	<u>\$ 259,889</u>

የጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች



የጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች



የጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች ለጋራ ገቢዎች



**መኖበላ ለኃላፊዎች ሪፖርት**  
 የጋራ ስራ ሪፖርት  
 የጋራ ስራ ሪፖርት ለጥር 31, 1998

1998                      1997  
 (በሺህ ስራ ሪፖርት)

ጋራ ስራ

ጋራ ስራ ለኃላፊዎች		
ጋራ ስራ ለኃላፊዎች (ጋራ ስራ ሪፖርት)	\$ 85,941	\$ 81,140
የጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት	34,609	6,428
የጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት, ጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት	29,512	23,372
የጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት	21,191	9,140
የጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት በጋራ ስራ ሪፖርት	18,911	30,681
የጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት (ጋራ ስራ ሪፖርት II)	15,341	16,127
የጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት ለጋራ ስራ ሪፖርት	12,618	5,843
ከጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት	11,808	14,477
ከጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት ስራ ሪፖርት	185	260
	230,116	187,468

የጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት

የጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት (በጋራ ስራ ሪፖርት 11)		
የጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት ስራ ሪፖርት	96,824	48,916
ከጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት	11,808	14,477
የጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት ስራ ሪፖርት ስራ ሪፖርት	3,673	13,070
የጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት የጋራ ስራ ሪፖርት ስራ ሪፖርት	1,547	1,154
የጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት የጋራ ስራ ሪፖርት	3,491	4,117
የጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት የጋራ ስራ ሪፖርት	1,199	1,713
የጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት ስራ ሪፖርት	951	607
	119,493	84,054

የጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት ስራ ሪፖርት		
የጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት ስራ ሪፖርት ስራ ሪፖርት	110,623	103,414

ጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት (በጋራ ስራ ሪፖርት 7)		
	74,289	72,245

የጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት ስራ ሪፖርት (በጋራ ስራ ሪፖርት 12)		
	\$ 36,334	\$ 31,169

የጋራ ስራ ለኃላፊዎች ስራ ሪፖርት ስራ ሪፖርት ስራ ሪፖርት የጋራ ስራ ሪፖርት ስራ ሪፖርት

መደበኛ ልኅጋዮችና ልዩ ልዩ ስራዎች  
 የወጪ ለውጥ ስራዎች ስራዎች  
 ወጪ ስራዎች ለ 31, 1998

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(ርዕሰ ስራዎች)	
ወጪ ስራዎች ወጪ ስራዎች	\$ 109,611	\$ 120,011
የሰው ኃይል ስራዎች ስራዎች		
ወጪ ስራዎች	(36,334)	(31,169)
	<u>73,277</u>	<u>88,842</u>
ልዩ ስራዎች		
ወጪ ስራዎች ስራዎች		
የወጪ ስራዎች ስራዎች (በጠቅላይ 8)	44,634	19,869
ልዩ ስራዎች ስራዎች ስራዎች (በጠቅላይ 7)	618	531
ሌሎች የወጪ ስራዎች ስራዎች	<u>-</u>	<u>369</u>
	<u>45,252</u>	<u>20,769</u>
ወጪ ስራዎች ወጪ ስራዎች	<u>\$ 118,529</u>	<u>\$ 109,611</u>

ወጪ ስራዎች ስራዎች ስራዎች የወጪ ስራዎች ስራዎች

**መርበላ ለኃይማኖትና ለሥነ ምግባር**  
 የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባርና ለሥነ ምግባር ስልጠና  
 ደብዳቤ ለጥቅም ለክብር 31, 1998

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(ርፋርፍ) ስልጠና	
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር (ሥነ ምግባር)		
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር		
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	\$ (36,334)	\$ (31,169)
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና		
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	21,191	9,140
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	12,618	5,843
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	( 383)	( 538)
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	( 3,673)	(13,070)
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	18,911	30,681
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	<u>(44,938)</u>	<u>35,800</u>
	<u>(32,608)</u>	<u>36,687</u>
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና		
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	45,252	20,769
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	( 6,518)	( 1,195)
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	246,891	-
	<u>285,625</u>	<u>19,574</u>
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና		
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	(290,676)	(32,211)
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	(40,641)	(53,220)
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	( 212)	( 1,492)
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	38,735	43,582
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	-	14,906
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	809	-
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	4,466	6,177
	<u>(287,519)</u>	<u>(22,258)</u>
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	(34,501)	34,003
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	<u>60,567</u>	<u>26,564</u>
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	<u>\$ 26,066</u>	<u>\$ 60,567</u>
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና		
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	\$ 1,975	\$ 2,050
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና	24,091	58,517
	<u>\$ 26,066</u>	<u>\$ 60,567</u>
የዲፕሎማሲ ስልጠና ለሥነ ምግባር ስልጠና		

























**ደብዳቤ ልጋጠሚዎች**  
 ልጋጠሚዎች ደብዳቤ ልጋጠሚዎች ክፍያዎች  
 ልጋጠሚዎች ልጋጠሚዎች  
 ለ 31, 1998

(ጋርጋራ)	ጠቅላላ	ጋርጋራ	ጋርጋራ	ጋርጋራ	ጋርጋራ	ጋርጋራ	1998 ጋርጋራ	1997 ጋርጋራ
<b>የጋርጋራ</b>								
ጋርጋራ	\$942	\$665	\$1,233	\$1,159	\$1,614	\$3,045	\$8,658	\$10,066
ጋርጋራ (155)	(155)	(78)	(128)	(55)	(75)	1	(490)	(802)
ጋርጋራ	95	40	110	148	112	212	717	762
<b>ጋርጋራ</b>	<b>882</b>	<b>627</b>	<b>1,215</b>	<b>1,252</b>	<b>1,651</b>	<b>3,258</b>	<b>8,885</b>	<b>10,026</b>
<b>ጋርጋራ</b>								
ጋርጋራ	1,096	1,333	2,376	1,406	2,029	3,532	11,772	12,067
ጋርጋራ	2,000	687	630	876	1,619	3,321	9,133	9,025
ጋርጋራ	1,270	1,884	4,294	3,135	4,450	6,073	21,106	21,317
ጋርጋራ	558	667	2,520	2,764	3,028	5,566	15,103	15,320
ጋርጋራ	360	653	1,697	1,969	2,257	2,992	9,928	9,966
ጋርጋራ	1,043	898	2,564	3,964	5,148	7,322	20,939	20,447
ጋርጋራ	337	321	374	197	255	979	2,463	2,307
<b>ጋርጋራ</b>	<b>6,664</b>	<b>6,443</b>	<b>14,455</b>	<b>14,311</b>	<b>18,786</b>	<b>29,785</b>	<b>90,444</b>	<b>90,449</b>
<b>የጋርጋራ</b>								
ጋርጋራ	5,782	5,816	13,240	13,059	17,135	26,527	81,559	80,423
ጋርጋራ	(73)	(170)	(71)	(1)	(710)	(457)	(1,482)	(1,317)
ጋርጋራ	26	90	307	18	82	539	1,062	1,377
ጋርጋራ	103	-	47	488	-	282	920	-
<b>ጋርጋራ</b>	<b>5,838</b>	<b>5,736</b>	<b>13,523</b>	<b>13,564</b>	<b>16,507</b>	<b>26,891</b>	<b>82,059</b>	<b>80,483</b>
<b>ጋርጋራ</b>	<b>2,512</b>	<b>677</b>	<b>323</b>	<b>-</b>	<b>88</b>	<b>282</b>	<b>3,882</b>	<b>657</b>
<b>ጋርጋራ</b>								
ጋርጋራ	\$8,350	\$6,413	\$13,846	\$13,564	\$16,595	\$27,173	\$85,941	\$81,140

ገንዘብ ለውጥ ለውጥ ለውጥ

ገንዘብ ለውጥ ለውጥ ለውጥ ለውጥ  
 ገንዘብ ለውጥ ለውጥ ለውጥ ለውጥ  
 ገንዘብ ለውጥ ለውጥ ለውጥ ለውጥ

	<u>1998</u>	<u>1997</u>
	(ገንዘብ ለውጥ ለውጥ)	
ገንዘብ ለውጥ ለውጥ	\$ 9,840	\$ 11,411
ገንዘብ ለውጥ ለውጥ	2,225	1,535
ገንዘብ ለውጥ ለውጥ	1,410	1,582
ገንዘብ ለውጥ ለውጥ	942	715
ገንዘብ ለውጥ ለውጥ	336	374
ገንዘብ ለውጥ ለውጥ	304	253
ገንዘብ ለውጥ ለውጥ	171	199
ገንዘብ ለውጥ ለውጥ	100	56
ገንዘብ ለውጥ ለውጥ	2	
	<b>\$ 15,341</b>	<b>\$ 16,127</b>