

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
États financiers
Exercice clos le 31 mars 2020



Rapport de l'auditeur indépendant

Au ministre responsable du portefeuille immobilier général

Notre opinion

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du portefeuille immobilier général (l'« organisation ») au 31 mars 2020, ainsi que de ses résultats d'exploitation, de la variation de sa dette nette et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes comptables pour le secteur public du Canada.

Notre audit

Nous avons effectué l'audit des états financiers de l'organisation, qui comprennent :

- l'état de la situation financière au 31 mars 2020;
 - l'état des résultats pour l'exercice clos à cette date;
 - l'état de l'excédent accumulé pour l'exercice clos à cette date;
 - l'état de la variation des actifs financiers nets pour l'exercice clos à cette date;
 - l'état des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date;
 - les notes annexes, qui comprennent un résumé des principales méthodes comptables.
-

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section *Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers* de notre rapport.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Indépendance

Nous sommes indépendants de l'organisation conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à notre audit des états financiers au Canada, et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles.

PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./s.e.n.c.r.l.
PwC Tower, 18 York Street, Suite 2600, Toronto (Ontario) Canada M5J 0B2
Tél. : +1 416 863 1133, Téléc. : +1 416 365 8215



Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux normes comptables pour le secteur public du Canada, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'organisation à poursuivre ses activités, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider l'organisation ou de cesser ses activités, ou si elle n'a aucune autre solution que de le faire.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière de l'organisation.

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long du processus. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'organisation;



- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'organisation à poursuivre ses activités. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener l'organisation à cesser ses activités;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance, entre autres informations, l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

Toronto (Ontario)
Le 29 juin 2020

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
ÉTATS FINANCIERS
Exercice clos le 31 mars 2020

Table des matières

	Page
État de la situation financière	1
État des résultats	2
État de l'excédent accumulé	3
État de la variation des actifs financiers nets	4
État des flux de trésorerie	5
Notes annexes	6-20

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE
Aux 31 mars
(en milliers de dollars)

	2020 Réel	2019 Réel (note 2)
Actifs financiers		
Trésorerie (note 3)	191 066 \$	197 721 \$
Créances clients (note 4)	121 140	118 235
Créances liées aux P3 (note 5)	1 402 961	1 080 069
Créances liées aux P3 sur contrats de location-acquisition (note 6)	337 663	347 240
Montants à recevoir d'apparentés (note 7)	8 845	22 358
Créances liées aux projets (note 8)	31 634	43 695
Actifs destinés à la vente (note 9)	5 043	12 833
	2 098 352	1 822 151
Passifs		
Dettes d'exploitation et autres charges à payer (note 10)	186 804	194 011
Passif au titre des sites contaminés (note 11)	131 917	97 122
Passifs liés aux P3 (note 5)	1 402 961	1 080 069
Obligations liées aux P3 en vertu de contrats de location-acquisition (note 6)	337 663	347 240
Acomptes des clients	926	336
Montants à payer à des apparentés (note 7)	3 739	-
	2 064 010	1 718 778
Actifs financiers nets	34 342	103 373
Actifs non financiers		
Immobilisations corporelles (notes 2, 12)	5 528 269	5 452 520
Frais payés d'avance, acomptes et autres actifs	3 969	3 432
	5 532 238	5 455 952
Excédent accumulé	5 566 580 \$	5 559 325 \$
Droits contractuels (note 16)		
Engagements (note 17)		
Passifs éventuels (note 18)		

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
ÉTAT DES RÉSULTATS
Pour les exercices clos les 31 mars
(en milliers de dollars)

	2020 Prévisions	2020 Réal	2019 Réal (note 2)
Produits			
Loyers (notes 7, 13)	715 004 \$	719 714 \$	710 481 \$
Loyers tirés des biens immobiliers liés aux P3	167 075	163 494	163 731
Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères (notes 7, 14)	249 754	169 552	282 664
Recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille (note 7)	22 891	16 559	21 278
Produit d'intérêts	1 800	3 102	3 369
	1 156 524	1 072 421	1 181 523
Charges d'exploitation			
Charges d'exploitation liées aux installations (notes 7, 15)	629 202	627 745	614 137
Charges d'exploitation liées aux P3 (note 7)	77 800	74 219	72 933
Charges d'intérêts liées aux P3	89 275	89 275	90 798
Charges liées au programme de réparation des immobilisations corporelles	63 364	74 535	76 193
Coûts recouvrables liés aux projets des ministères (note 14)	249 754	168 861	281 926
Coûts liés à l'optimisation du portefeuille (note 7)	22 891	16 559	21 278
	1 132 286	1 051 194	1 157 265
Diminution du passif au titre des sites contaminés (note 11)	13 821	11 632	27 411
Gain sur la cession d'immobilisations corporelles (note 12)	93 084	44 717	63 850
Gain sur la cession d'actifs destinés à la vente (note 9)	12 000	523	14 568
Produits tirés des servitudes et des permis (note 12)	15 000	3 092	5 941
	120 084	48 332	84 359
Excédent d'exploitation avant l'amortissement, les mises hors service et la réduction de valeur des immobilisations corporelles et des paiements de transfert			
	158 143	81 191	136 028
Amortissement des immobilisations corporelles (notes 2, 12)	(247 446)	(245 358)	(231 435)
Mises hors service et réduction de valeur des immobilisations corporelles	(168)	(6 911)	(3 776)
Déficit avant paiements de transfert	(89 471)	(171 078)	(99 183)
Paiements de transfert			
Fonds affectés aux immobilisations provenant du ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs (note 7)	64 048	69 865	67 374
Transferts d'actifs acquis des ministères (notes 12, 14)	127 186	249 953	226 925
Financement du programme d'assainissement de sites contaminés (notes 7, 11)	8 755	3 573	6 241
	199 989	323 391	300 540
Transferts d'actifs vers les ministères (note 12)	(605)	(11 034)	(22 572)
Distribution à la province des produits du secteur privé (note 7)	(164 205)	(84 024)	(124 187)
Passif au titre des sites contaminés transférés des ministères (note 11)	-	(50 000)	-
	(164 810)	(145 058)	(146 759)
Excédent (déficit)	(54 292) \$	7 255 \$	54 598 \$

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
ÉTAT DE L'EXCÉDENT ACCUMULÉ
Pour les exercices clos les 31 mars
(en milliers de dollars)

	2020 Réel	2019 Réel (note 2)
Excédent accumulé à l'ouverture de l'exercice	5 559 325 \$	5 504 727 \$
Excédent	7 255	54 598
Excédent accumulé à la clôture de l'exercice	5 566 580 \$	5 559 325 \$

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
ÉTAT DE LA VARIATION DES ACTIFS FINANCIERS NETS
Pour les exercices clos les 31 mars
(en milliers de dollars)

	2020 Réel	2019 Réel (note 2)
Excédent de l'exercice	7 255 \$	54 598 \$
Acquisition d'immobilisations corporelles	(342 528)	(292 403)
Transfert d'immobilisations corporelles (vers les) hors des actifs destinés à la vente	(7 785)	11 402
Amortissement des immobilisations corporelles	245 358	231 435
Gain sur la cession d'immobilisations corporelles	(44 717)	(63 850)
Produit de la cession d'immobilisations corporelles	55 978	71 665
Transfert d'immobilisations corporelles vers les ministères	11 034	22 572
Réduction de valeur des immobilisations corporelles	6 911	3 776
	(68 494)	39 195
Augmentation des frais payés d'avance, acomptes et autres actifs	(537)	(20)
(Diminution) augmentation des actifs financiers nets	(69 031)	39 175
Actifs financiers nets à l'ouverture de l'exercice	103 373	64 198
Actifs financiers nets à la clôture de l'exercice	34 342 \$	103 373 \$

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE
Pour les exercices clos les 31 mars
(en milliers de dollars)

	2020 Réel	2019 Réel (note 2)
Activités d'exploitation		
Excédent de l'exercice	7 255 \$	54 598 \$
Variation des éléments hors trésorerie		
Amortissement des immobilisations corporelles	245 358	231 435
Gain sur la cession d'immobilisations corporelles	(44 717)	(63 850)
Gain sur la cession d'actifs destinés à la vente	(523)	(14 568)
Réduction de valeur des immobilisations corporelles	6 911	3 776
Diminution du passif au titre des sites contaminés	(11 632)	(27 411)
Passif au titre des sites contaminés transféré depuis les ministères	50 000	-
Transfert d'immobilisations corporelles depuis les ministères	(249 953)	(226 925)
Transfert d'immobilisations corporelles vers les ministères	11 034	22 572
Variation des soldes des éléments hors trésorerie du fonds de roulement		
(Augmentation) des créances clients	(2 905)	(12 542)
(Augmentation) des créances liées aux P3	(322 892)	(124 720)
Diminution des créances liées aux P3 sur contrats de location-acquisition	9 577	9 097
Diminution (augmentation) du montant à recevoir d'un apparenté	13 513	(18 441)
Diminution des créances liées aux projets	12 061	5 924
(Diminution) augmentation des dettes d'exploitation et autres charges à payer	(7 207)	9 957
Assainissement des sites contaminés	(3 573)	(6 241)
Augmentation des passifs liés aux P3	322 892	124 720
(Diminution) des obligations liées aux P3 en vertu de contrats de location-acquisition	(9 577)	(9 097)
Augmentation (diminution) des acomptes des clients	590	(22 956)
Augmentation (diminution) du montant à payer à un apparenté	3 739	(167 584)
(Augmentation) des frais payés d'avance, acomptes et autres actifs	(537)	(20)
	29 414	(232 276)
Activités d'investissement en immobilisations		
Produit de la cession d'immobilisations corporelles	55 978	71 665
Acquisition d'immobilisations corporelles	(92 575)	(65 478)
	(36 597)	6 187
Activités d'investissement		
Produit de la cession d'actifs destinés à la vente	528	15 038
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(6 655)	(211 051)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	197 721	408 772
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	191 066 \$	197 721 \$

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

1. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Nature de l'organisme

Le portefeuille immobilier général se compose de certains actifs immobiliers détenus en propriété ou loués par Sa Majesté la Reine du chef de l'Ontario, représentée par le ministre des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs (« MSGSC »). Le portefeuille est géré par la Société ontarienne des infrastructures et de l'immobilier (« Infrastructure Ontario »). Les autres actifs et passifs immobiliers du portefeuille du MSGSC ne sont pas pris en compte dans les présents états financiers. Le portefeuille immobilier général, qui relève du MSGSC, a été mis en place afin de gérer le portefeuille immobilier de ce ministère. Ce n'est pas une entité distincte sur le plan juridique.

Le portefeuille immobilier général assure la prestation de services de gestion de projets et d'aménagements immobiliers à des ministères, à des organismes de la Couronne et à d'autres organismes gouvernementaux en fonction des besoins des programmes de ces derniers. Ces services sont fournis au moyen de biens immobiliers détenus par la province et loués auprès de tiers bailleurs.

Référentiel comptable

Les états financiers ont été établis conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada pour les gouvernements, établis par le Conseil sur la comptabilité dans le secteur public des Comptables professionnels agréés du Canada (les « normes comptables du Canada pour le secteur public »).

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût diminué de l'amortissement cumulé. Le coût comprend les dépenses directement liées à l'acquisition, à la conception, à la construction, à l'aménagement, à l'amélioration ou à la mise en valeur d'immobilisations corporelles ou de locaux loués, notamment les matériaux, la main-d'œuvre et les intérêts capitalisés.

Les terrains comprennent les terres acquises pour les infrastructures de transport, les parcs, les immeubles et d'autres fins liées aux programmes, outre les aménagements de terrains qui sont assortis d'une durée de vie indéfinie et ne sont pas amortis.

Les immeubles sont des structures administratives et de services. Les immeubles bâtis dans le cadre de partenariats publics-privés (« P3 ») sont inclus dans les immobilisations corporelles lorsque leur construction est quasi achevée. Les immeubles comprennent également les actifs liés aux P3 visés par des contrats de location-acquisition.

Les coûts engagés pour concevoir ou construire une immobilisation corporelle sont classés en tant qu'immobilisations en cours. L'actif est sorti des immobilisations en cours lorsqu'il est prêt à être utilisé comme prévu. Les immobilisations en cours comprennent les nouveaux immeubles en cours de construction et les modifications apportées aux immeubles existants.

Les coûts engagés pour les actifs liés aux P3 en cours de construction ne sont pas inclus dans les immobilisations corporelles du portefeuille immobilier général, et sont plutôt comptabilisés dans les comptes des ministères commanditaires. Les actifs liés aux P3 et les actifs liés aux P3 visés par des contrats de location-acquisition sont transférés dans les immobilisations corporelles du portefeuille immobilier général une fois qu'ils sont quasi achevés et qu'ils sont prêts à être utilisés.

Les locaux loués auprès de tiers bailleurs aux termes de contrats de location-exploitation commerciaux sont exclus des immobilisations corporelles.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2020
(en milliers de dollars)

Toutes les immobilisations corporelles, à l'exception des immobilisations en cours, des terrains et des aménagements de terrains, sont amorties selon la méthode linéaire sur leur durée de vie utile estimative. Les durées de vie utile des immobilisations corporelles du portefeuille immobilier général sont estimées comme suit :

Immeubles, immeubles liés aux P3 et actifs liés aux P3 visés par des contrats de location-acquisition	de 20 à 40 ans
Améliorations apportées aux locaux loués auprès de tiers	le moins élevé entre la durée de vie utile de l'actif et la durée du contrat de location
Travaux extérieurs, y compris les pistes d'aéroport, les terrains de stationnement et un barrage	de 12 à 40 ans

La valeur comptable des immobilisations corporelles est ramenée à leur valeur résiduelle si celles-ci ne peuvent plus contribuer à la capacité de la province d'offrir des services et que la perte de valeur est permanente, ou encore si la valeur de l'avantage économique futur de l'immobilisation corporelle est inférieure à sa valeur comptable pour ce qui est des actifs qui ne sont pas utilisés aux fins des programmes. Les réductions de valeur sont comptabilisées dans l'état des résultats et ne font l'objet d'aucune reprise.

Capitalisation des intérêts

Le coût des immobilisations corporelles construites ou aménagées par la province comprend les frais d'intérêts engagés pendant la période d'aménagement ou de construction.

Tous les intérêts versés par la province en vue de financer les immobilisations pendant la période de construction sont capitalisés dans les immobilisations corporelles. Il n'y a aucun seuil de capitalisation.

Pour un exercice donné, le taux d'intérêt utilisé pour calculer la charge d'intérêts engagée pendant la construction correspond au coût moyen pondéré du capital (le « CMPC ») de la province. L'Office ontarien de financement (l'« OOF ») fournit le CMPC pertinent. Pour l'exercice 2019-2020, le CMPC était de 3,85 % (3,63 % pour 2018-2019).

Les intérêts cessent d'être capitalisés lorsque l'actif est prêt pour l'utilisation, même s'il est possible qu'il ne soit utilisé qu'à une date ultérieure. Si la construction d'une immobilisation corporelle est arrêtée ou reportée indéfiniment avant d'être terminée, les coûts capitalisés jusqu'alors sont comptabilisés en charges, à moins qu'une autre utilisation de l'actif puisse être envisagée.

Créances et passifs liés aux P3

Les créances liées aux P3 représentent les sommes à recevoir des ministères commanditaires pour les coûts en capital engagés pour l'ensemble des actifs liés aux P3 détenus par le portefeuille immobilier général, ou en cours de construction qui seront détenus par le portefeuille immobilier général lorsqu'ils seront fonctionnels. Les créances seront recouvrées sur la durée d'exploitation prévue dans l'entente conclue avec le consortium de construction lié aux P3 pour chaque actif. Le ministère commanditaire est le ministère responsable du programme pour lequel le projet en P3 a été approuvé. Le portefeuille immobilier général paie au consortium de construction lié aux P3 les coûts en capital qui ont été engagés à l'égard des biens immobiliers liés aux P3, conformément aux modalités de l'entente. Il facture ensuite le ministère commanditaire concerné pour recouvrer le paiement et réduit les créances d'un montant correspondant. Les sommes à recevoir des ministères commanditaires aux fins des coûts d'exploitation et d'entretien réguliers des actifs liés aux P3 sont exclues des créances liées aux P3 et sont comptabilisées dans les créances clients.

Les passifs liés aux P3 représentent les sommes à payer au consortium de construction pour la valeur de l'ensemble des actifs liés aux P3 détenus par le portefeuille immobilier général, ou en cours de construction qui seront détenus par le portefeuille immobilier général lorsqu'ils seront fonctionnels. Ces sommes sont payées au consortium de construction aux termes des ententes visant les projets concernés qui prévoient des versements intermédiaires, des versements partiels ou intégraux lorsque le projet est quasi achevé et des paiements de services mensuels pour le solde, le cas échéant, qui s'étendent sur la durée d'exploitation prévue dans l'entente. Les sommes à payer aux fins des coûts d'exploitation et d'entretien réguliers des actifs liés aux P3 sont exclues des passifs liés aux P3 et sont comptabilisés dans les dettes d'exploitation.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2020
(en milliers de dollars)

Créances liées aux P3 sur contrats de location-acquisition et obligations liées aux P3 en vertu de contrats de location-acquisition

La province a conclu des ententes contractuelles avec des entités du secteur privé pour le financement, la conception, la construction et la gestion de certains actifs pour le compte des ministères commanditaires. Ces projets satisfont aux critères de contrat de location-acquisition et sont classés comme tels. Un passif lié aux contrats de location est inscrit à titre d'obligation liée aux P3 en vertu de contrats de location-acquisition à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location lorsque l'immeuble lié aux P3 est quasi achevé. Les créances liées aux P3 sur contrats de location-acquisition reflètent les montants à payer par les ministères commanditaires aux consortiums de construction liés aux P3 au titre de l'obligation en vertu de contrats de location. Le portefeuille immobilier général paie l'obligation en vertu de contrats de location conformément aux modalités de l'entente. Il facture ensuite les ministères commanditaires pour recouvrer le paiement et réduit les créances liées aux P3 sur contrats de location-acquisition d'un montant correspondant sur la durée d'exploitation prévue dans l'entente conclue avec le consortium de construction lié aux P3 pour chaque actif.

Actifs destinés à la vente

Les actifs qui satisfont aux critères ci-après appartiennent à la catégorie des actifs destinés à la vente : i) l'actif fait l'objet d'une autorisation ou d'un engagement de vente, ii) il est dans un état propice à la vente, iii) il est perçu par le public comme disponible à la vente, iv) il est assorti d'un marché actif et d'un plan de vente et v) on s'attend raisonnablement à ce qu'il soit vendu à un acquéreur non lié à la province dans les 12 mois suivant la date de clôture.

Les actifs destinés à la vente sont comptabilisés à la valeur comptable ou à la valeur de réalisation nette si cette valeur est inférieure. Le coût comprend tous les coûts d'acquisition et les améliorations inscrites à l'actif, déduction faite de la charge d'amortissement.

Passif au titre des sites contaminés

Les sites contaminés sont le résultat d'une contamination par la présence dans l'air, le sol, l'eau ou les sédiments d'une substance chimique, organique ou radioactive ou d'un organisme vivant qui dépasse une norme environnementale.

Un passif au titre de l'assainissement des sites contaminés est inscrit lorsque tous les critères suivants sont remplis : i) il existe une norme environnementale; ii) la contamination dépasse la norme environnementale; iii) la province est directement responsable ou elle accepte la responsabilité; iv) il est prévu que des avantages économiques futurs seront abandonnés; et v) il est possible de procéder à une estimation raisonnable du montant en cause.

L'estimation du passif comprend les coûts directement attribuables aux activités d'assainissement, de confinement ou d'atténuation ainsi que le coût de l'entretien et de la surveillance après assainissement qui sont requis pour que le site respecte la norme minimale en vigueur pour son utilisation avant la contamination. Le coût de l'assainissement est calculé d'après les meilleures informations disponibles et il est examiné et révisé de façon continue.

Comptabilisation des produits

Les produits sont comptabilisés dans la période au cours de laquelle survient l'événement générateur connexe.

Les loyers sont tirés de la location, à des ministères et à des locataires du secteur privé, de biens immobiliers détenus en propriété par le portefeuille immobilier général et de biens immobiliers loués auprès de tiers bailleurs. Les produits de location comprennent le loyer de base et les recouvrements de coûts auprès des ministères au titre des charges d'exploitation. Les exonérations et augmentations de loyer ainsi que les allocations au titre des agencements relatifs à des biens immobiliers loués auprès de tiers sont comptabilisées selon la méthode linéaire sur la durée du contrat de location. Les loyers comprennent aussi certains produits indirects tirés de locataires du secteur privé et le financement d'exploitation versé par le MSGSC pour compléter le recouvrement des charges d'exploitation reçues des locataires.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2020
(en milliers de dollars)

Les loyers tirés des biens immobiliers liés aux P3 comprennent le recouvrement des charges d'exploitation et des charges d'intérêts des immeubles liés aux P3 et des actifs liés aux P3 visés par des contrats de location-acquisition auprès de ministères commanditaires.

Les recouvrements de coûts liés aux projets des ministères s'entendent des coûts recouverts auprès des ministères locataires pour les projets qu'ils entreprennent et le financement des améliorations d'actifs détenus en propriété ou loués du portefeuille immobilier général aux fins des exigences des programmes. Les recouvrements de coûts liés aux projets des ministères s'entendent également des recouvrements de coûts liés aux projets capitalisés et passés en charges. Les produits sont comptabilisés à mesure que les charges connexes sont engagées.

Les recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille sont des recouvrements reçus du MSGSC pour les coûts engagés pour remettre en un état acceptable des biens immobiliers spécifiquement destinés à la vente. Les coûts englobent les frais liés notamment à la planification immobilière, à la commercialisation, aux évaluations environnementales, au zonage, aux permis et aux règlements. Le recouvrement de frais de gestion d'actifs stratégiques versés à Infrastructure Ontario est aussi compris dans les recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille.

Le produit d'intérêts correspond aux intérêts gagnés sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie; il ne comprend toutefois pas le recouvrement de charges d'intérêts des biens immobiliers liés aux P3 auprès de ministères commanditaires, lesquels sont plutôt inclus dans le loyer tiré des biens immobiliers liés aux P3.

Le gain sur la cession d'immobilisations corporelles et le gain sur la cession d'actifs destinés à la vente reflètent le produit reçu, déduction faite du coût des actifs connexes cédés au cours de la période.

Les produits tirés des servitudes et des permis découlent de l'octroi à des tiers du droit d'utiliser des biens du portefeuille immobilier général dans un but précis et pour une durée à long terme déterminée ou infinie, lorsque ce droit n'entre pas dans la définition d'un contrat de location.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation sont comptabilisées à mesure qu'elles sont engagées.

Les charges d'exploitation liées aux installations comprennent les charges de location payées à des tiers bailleurs et les charges engagées au titre de l'exploitation et de l'entretien de biens immobiliers détenus en propriété, notamment les services publics, les impôts fonciers ainsi que les frais de gestion.

Les charges d'exploitation liées aux P3 comprennent les charges d'exploitation des immeubles liés aux P3 et des actifs liés aux P3 en vertu de contrats de location-acquisition.

Les charges d'intérêts liées aux P3 comprennent l'intérêt sur la dette à verser aux consortiums de construction relativement aux immeubles liés aux P3.

Les charges liées au programme de réparation des immobilisations corporelles représentent les coûts liés aux travaux importants de réparation et d'entretien des biens immobiliers détenus.

Les coûts recouvrables liés aux projets des ministères comprennent les coûts engagés dans le cadre de projets immobiliers entrepris à la demande de ministères et financés par ceux-ci. Tous les coûts sont recouvrables auprès des ministères concernés et sont comptabilisés en fonction de la valeur des travaux achevés. Le recouvrement des coûts recouvrables liés aux projets des ministères est comptabilisé dans les produits, en tant que recouvrements de coûts liés aux projets des ministères.

Les coûts liés à l'optimisation du portefeuille sont les coûts engagés pour remettre en un état acceptable des actifs spécifiquement destinés à la vente. Ils sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont engagés. Ces coûts comprennent les frais liés notamment à la planification immobilière, à la commercialisation, aux évaluations environnementales, au zonage, aux permis et aux règlements. Les coûts liés à l'optimisation du portefeuille comprennent aussi les frais de gestion d'actifs stratégiques. Le recouvrement de coûts liés à l'optimisation du portefeuille est comptabilisé dans les produits, en tant que recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2020
(en milliers de dollars)

Paiements de transfert

Les paiements de transfert s'entendent des immobilisations et du financement des améliorations des immobilisations corporelles reçus du MSGSC ainsi que des actifs transférés depuis, ou vers, d'autres ministères ou organismes gouvernementaux. Les paiements de transfert comprennent aussi le paiement des fonds recouverts auprès du secteur privé et distribué au Trésor de la province, conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*. Les paiements de transfert sont comptabilisés à l'état des résultats.

Utilisation d'estimations

Les méthodes décrites précédemment exigent que la direction effectue des estimations et formule des hypothèses qui influent sur les montants présentés au titre des actifs et des passifs, sur la présentation des actifs et passifs éventuels à la date de clôture et sur les montants présentés au titre des produits et des charges pour la période visée. Les principaux éléments exigeant que la direction effectue des estimations concernent notamment la durée de vie utile des immobilisations corporelles, les ajustements liés à la valeur des travaux achevés des projets en cours, les provisions pour créances douteuses, les passifs au titre des sites contaminés et les charges à payer. Par conséquent, les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

2. RETRAITEMENT DES SOLDES DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Au cours de l'exercice, la province a fourni des directives selon lesquelles les frais engagés au cours de la phase de transaction d'un projet en P3 pour le remboursement des frais de présentation d'offre des soumissionnaires non retenus doivent être comptabilisés lorsqu'ils sont engagés. Ces frais étaient auparavant comptabilisés en charges par les ministères commanditaires avant la construction, avant que l'actif soit transféré au portefeuille immobilier général après le quasi-achèvement. Le portefeuille immobilier général a donc retraité ses états financiers déjà publiés pour sortir les frais de présentation d'offre des soumissionnaires non retenus des immobilisations corporelles.

L'ajustement a été effectué de manière rétrospective et les données de la période précédente ont été ajustées comme suit :

	Données publiées – 31 mars 2019	Ajustement de la période précédente	Données retraitées – 31 mars 2019
État de la situation financière			
Immobilisations corporelles	5 462 786 \$	(10 266) \$	5 452 520 \$
Excédent accumulé	5 569 591	(10 266)	5 559 325
État des résultats			
Amortissement des immobilisations corporelles	231 742 \$	(307) \$	231 435 \$
Excédent	54 291	307	54 598
État de l'excédent accumulé			
Excédent accumulé à l'ouverture de l'exercice	5 515 300 \$	(10 573) \$	5 504 727 \$
Excédent	54 291	307	54 598
Excédent accumulé à la clôture de l'exercice	5 569 591	(10 266)	5 559 325

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2020
(en milliers de dollars)

3. TRÉSORERIE

La trésorerie de 191 066 \$ (197 721 \$ au 31 mars 2019) est détenue dans des comptes portant intérêt. Les intérêts touchés sur les soldes de trésorerie sont comptabilisés à l'état des résultats en tant que produits d'intérêts.

4. CRÉANCES CLIENTS

Les créances clients comprennent les sommes à recevoir des ministères à titre de loyers, de loyers tirés des biens immobiliers liés aux P3 et de recouvrements de coûts liés aux projets. Les créances client comprennent également la TVH à recevoir, les autres créances, y compris celles sur les locataires du secteur privé et les créances sur incitatifs à la location découlant de l'amortissement des exonérations de location. Des provisions pour créances douteuses sont comptabilisées à l'égard de certaines créances de locataires du secteur privé qui sont jugées irrécouvrables afin de ramener leur valeur au montant jugé recouvrable. Le solde se ventile comme suit :

	Au 31 mars 2020	Au 31 mars 2019
Loyers à recevoir	26 630 \$	22 012 \$
Loyers liés aux P3 à recevoir	13 429	11 393
Créances liées à des projets	28 783	33 127
TVH à recevoir	11 585	12 026
Créances du secteur privé et autres créances	4 994	6 905
Provision pour créances douteuses	(99)	(105)
Créances sur incitatifs à la location	35 818	32 877
	121 140 \$	118 235 \$

5. CRÉANCES LIÉES AUX P3 ET PASSIFS LIÉS AUX P3

Les créances liées aux P3 s'entendent des montants à recevoir de ministères commanditaires relativement aux coûts en capital de l'ensemble des actifs liés aux P3 détenus par le portefeuille immobilier général, ou en cours de construction qui seront la propriété du portefeuille immobilier général une fois qu'ils seront fonctionnels.

Les passifs liés aux P3 s'entendent des montants à verser aux consortiums de construction relativement aux coûts en capital de l'ensemble des actifs liés aux P3 détenus par le portefeuille immobilier général, ou en cours de construction qui seront la propriété du portefeuille immobilier général une fois qu'ils seront fonctionnels.

Les charges d'intérêts engagées après le quasi-achèvement de l'actif ne sont pas incluses dans les créances liées aux P3 ni dans les passifs liés aux P3. Elles sont toutefois comptabilisées dans les montants à recevoir des ministères commanditaires et les montants à payer au consortium de construction.

Le tableau ci-dessous illustre les paiements annuels futurs à verser aux consortiums de construction à l'égard des passifs liés aux P3 ainsi que les créances correspondantes à recevoir du ministère.

	Montant
2020-21	319 442 \$
2021-22	187 827
2022-23	17 964
2023-24	19 382
2024-25	20 912
Par la suite	837 434
	1 402 961 \$

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2020
(en milliers de dollars)

6. CRÉANCES LIÉES AUX P3 SUR DES CONTRATS DE LOCATION-ACQUISITION ET OBLIGATIONS LIÉES AUX P3 EN VERTU DE CONTRATS DE LOCATION-ACQUISITION

Les créances liées aux P3 sur des contrats de location-acquisition s'entendent du montant à recevoir des ministères commanditaires relativement aux coûts en capital de l'ensemble des actifs liés aux P3 qui satisfont aux critères de contrat de location-acquisition et qui sont classés comme tels.

Les obligations liées aux P3 en vertu de contrats de location-acquisition s'entendent des montants à verser aux consortiums de construction relativement aux coûts en capital de l'ensemble des actifs liés aux P3 qui correspondent en tous points à des contrats de location-acquisition et qui sont classés comme tels.

Les charges d'intérêts engagées après le quasi-achèvement de l'actif ne sont pas incluses dans les créances liées aux P3 sur des contrats de location-acquisition ni dans les obligations liées aux P3 en vertu de contrats de location-acquisition. Elles sont toutefois comptabilisées dans les montants à recevoir des ministères commanditaires et les montants à payer au consortium de construction.

	Au 31 mars 2020	Au 31 mars 2019
Échéance en mars 2040, remboursable par versements mensuels de principal et d'intérêts de 1 026 \$, portant intérêt au taux de 5,19 % et garanti par les immobilisations corporelles du projet en P3.	152 753 \$	157 006 \$
Échéance en novembre 2039, remboursable par versements mensuels de principal et d'intérêts de 1 244 \$, portant intérêt au taux de 5,11 % et garanti par les immobilisations corporelles du projet en P3.	184 910	190 234
	337 663 \$	347 240 \$

Les paiements minimaux futurs au titre de la location aux termes de contrats de location-acquisition s'établissent comme suit :

	Montant
2020-21	27 233 \$
2021-22	27 233
2022-23	27 233
2023-24	27 233
2024-25	27 233
Par la suite	403 104
Total des paiements minimaux au titre de la location	539 269
Moins les intérêts théoriques	(201 606)
	337 663 \$

7. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

La quasi-totalité des produits, charges, actifs et passifs du portefeuille immobilier général découle de la prestation de services d'aménagement, de gestion des installations et de gestion de projets aux ministères, organismes et entités gouvernementaux qui sont tous sous contrôle commun de la province. Les apparentés importants du portefeuille immobilier général sont le MSGSC et Infrastructure Ontario.

Les produits tirés des apparentés comprennent le loyer gagné pour les services d'aménagement, les recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille et les recouvrements de coûts liés aux projets lancés par le MSGSC et Infrastructure Ontario.

Le MSGSC finance en partie les besoins en matière d'exploitation et d'immobilisations du portefeuille immobilier général que celui-ci ne peut financer à même les produits que génèrent ses activités. Les loyers comprennent les fonds provenant du MSGSC pour régler les charges d'exploitation des immeubles vacants ne pouvant être loués, les coûts d'exploitation des immeubles loués à des locataires du secteur privé et les frais de gestion payés à Infrastructure Ontario. Le MSGSC finance également les projets présentant des avantages à long terme, tels que le programme de réparation des immobilisations corporelles, montants qui sont comptabilisés en tant que paiements de transfert à l'état des résultats.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2020
(en milliers de dollars)

Infrastructure Ontario gère le portefeuille immobilier et fournit des services de gestion de projets et de contrats. Infrastructure Ontario recouvre ses coûts au moyen de frais de gestion des installations et de frais de gestion de projets, qui sont tous deux comptabilisés en tant que charges d'exploitation liées aux installations. En outre, Infrastructure Ontario facture au portefeuille immobilier général des frais de gestion de contrats liés aux P3 à l'égard des actifs liés aux P3 en service, qui sont comptabilisés à titre de charges d'exploitation liées aux P3 et de frais de gestion d'actifs stratégiques dans les coûts liés à l'optimisation du portefeuille.

Les opérations entre apparentés comptabilisées en tant que produits, charges d'exploitation et paiements de transfert pour l'exercice clos le 31 mars 2020 sont résumées dans le tableau qui suit.

	MSGSC	Infrastructure Ontario	Total au 31 mars 2020	31 mars 2019
Produits				
Loyers	111 968	\$ 5 249	\$ 117 217	\$ 101 766
Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères	15 737	444	16 181	94 046
Recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille	16 559	-	16 559	21 278
	<u>144 264</u>	<u>\$ 5 693</u>	<u>\$ 149 957</u>	<u>\$ 217 090</u>
Charges d'exploitation				
Charges d'exploitation liées aux installations	-	\$ 43 913	\$ 43 913	\$ 37 105
Charges d'exploitation liées aux P3	-	753	753	739
Coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	10 231	10 231	10 531
	<u>-</u>	<u>\$ 54 897</u>	<u>\$ 54 897</u>	<u>\$ 48 375</u>
Paiements de transferts				
Fonds affectés aux immobilisations provenant du MSGSC	69 865	\$ -	\$ 69 865	\$ 67 374
Financement du programme d'assainissement de sites contaminés	3 573	-	3 573	6 241
Distribution à la province de loyers du secteur privé	(84 024)	-	(84 024)	(124 187)
	<u>(10 586)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(10 586)</u>	<u>\$ (50 572)</u>

Montants à recevoir d'apparentés

Les montants à recevoir d'apparentés se composent des montants à recevoir du MSGSC au titre des loyers, des services liés aux projets et des fonds affectés aux immobilisations, déduction faite du montant à verser au MSGSC devant être remis au Trésor de la province. Le montant à recevoir d'Infrastructure Ontario comptabilisé au cours de l'exercice précédent a trait à un ajustement des frais de gestion des installations.

	Au 31 mars 2020	Au 31 mars 2019
MSGSC	8 845 \$	18 557 \$
Infrastructure Ontario	-	3 801
	<u>8 845 \$</u>	<u>22 358 \$</u>

Montants à payer à des apparentés

Les montants à payer à des apparentés sont principalement des montants payables à Infrastructure Ontario en lien avec les frais de gestion des installations.

	Au 31 mars 2020	Au 31 mars 2019
Infrastructure Ontario	3 739	-
	<u>3 739 \$</u>	<u>- \$</u>

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2020
(en milliers de dollars)

8. CRÉANCES LIÉES À DES PROJETS

Les créances liées à des projets de 31 634 \$ (43 695 \$ au 31 mars 2019) se composent des coûts recouvrables relativement à des projets, qui ont été engagés jusqu'au 31 mars 2020, mais qui n'ont pas encore été facturés.

9. ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE

Les actifs destinés à la vente sont les actifs immobiliers qui ont été déclarés excédentaires en regard des besoins de la province, dont la vente a été approuvée par décret, qui sont affichés publiquement comme étant en vente et pour lesquels il existe un marché actif. Il est raisonnable de prévoir que les actifs destinés à la vente seront vendus à une entité ne faisant pas partie de l'entité comptable dans les 12 mois suivant la date de clôture. Les actifs destinés à la vente sont résumés ci-après :

	Au 31 mars 2020	Au 31 mars 2019
Terrains	4 931 \$	12 833 \$
Immeubles	14 184	12 761
	19 115	25 594
Amortissement cumulé	(14 072)	(12 761)
Valeur comptable nette	<u>5 043 \$</u>	<u>12 833 \$</u>

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2020, quatre biens immobiliers (dix biens immobiliers au 31 mars 2019) d'une valeur comptable de 5 \$ (470 \$ au 31 mars 2019) ont été vendus pour un produit net de 528 \$ (15 038 \$ au 31 mars 2019), ce qui a donné lieu à un gain net sur la cession de 523 \$ (14 568 \$ au 31 mars 2019). Un bien immobilier d'une valeur comptable de 10 297 \$ a été retourné dans les immobilisations corporelles pour être transféré à un ministère, ce qui n'était pas inclus dans les prévisions.

10. DETTES D'EXPLOITATION ET AUTRES CHARGES À PAYER

Les dettes d'exploitation et autres charges à payer comprennent les dettes fournisseurs associées aux charges engagées à l'égard des installations, les dettes associées aux charges engagées à l'égard des projets, la TVH exigible et les incitatifs à la location découlant de l'amortissement des exonérations de loyers exonérés de la part de tiers bailleurs sur la durée du bail. Le solde se compose de ce qui suit :

	Au 31 mars 2020	Au 31 mars 2019
Dettes fournisseurs	72 637 \$	62 043 \$
Dettes liées à des projets	82 025	100 896
TVH exigible	882	375
Dettes sur incitatifs à la location	31 260	30 697
	<u>186 804 \$</u>	<u>194 011 \$</u>

11. PASSIF AU TITRE DES SITES CONTAMINÉS

Un passif au titre de l'assainissement des sites contaminés est inscrit lorsque tous les critères suivants sont remplis : i) il existe une norme environnementale; ii) la contamination dépasse la norme environnementale; iii) la province est directement responsable ou elle accepte la responsabilité; iv) il est prévu que des avantages économiques futurs seront abandonnés; et v) il est possible de procéder à une estimation raisonnable du montant en cause.

Les sources de contamination des sites pris individuellement peuvent comprendre des hydrocarbures pétroliers, des composés organiques volatils, des métaux, des substances inorganiques, des herbicides, des pesticides, des déchets industriels et des débris de construction. La contamination a été évaluée principalement d'après des évaluations environnementales de sites de phase I et de phase II en vertu de la réglementation de l'Ontario. De plus, un éventail de facteurs de risque clés a été pris en compte pour chaque site, notamment l'habitation ou l'activité humaine passée ou potentielle, la possibilité d'une contamination hors du site, les milieux touchés, les activités potentiellement contaminantes, les secteurs risquant de soulever des préoccupations environnementales et les contaminants à surveiller.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2020
(en milliers de dollars)

L'assainissement s'entend des améliorations apportées à un site contaminé dans le but de prévenir, de réduire au minimum ou d'atténuer les dommages pour la santé humaine ou l'environnement. L'assainissement comporte l'élaboration et la mise en application d'une approche planifiée visant à éliminer, à détruire, à confiner les contaminants ou à réduire de toute autre façon leur disponibilité pour les récepteurs menacés.

Le portefeuille immobilier général gère une base de données de sites contaminés ou susceptibles de l'être qui est alimentée par des informations historiques sur ses biens recueillies lors d'enquêtes et d'aménagements passés. La base de données est régulièrement mise à jour avec de nouvelles informations et des faits nouveaux. À la lumière des dernières informations disponibles, 65 sites contaminés ou susceptibles de l'être ont été détectés (72 sites au 31 mars 2019), dont 29 sites (34 sites au 31 mars 2019) qui satisfont aux critères de comptabilisation de passifs. En ce qui a trait aux 36 sites qui n'ont pas satisfait à ces critères, aucun passif n'a été comptabilisé puisqu'aucune estimation raisonnable ne peut être faite à l'égard des montants devant être engagés.

Des 29 sites détectés qui satisfont aux critères de comptabilisation de passifs, cinq n'appartiennent pas à la province, mais la responsabilité de leur assainissement incombe désormais au MSGSC, puisqu'ils ont été cédés à la Couronne. Le MSGSC a ordonné au portefeuille immobilier général d'assumer la responsabilité de l'assainissement de ces sites.

Les hypothèses ayant servi à estimer le passif au titre de l'assainissement comprennent des scénarios d'utilisation des terrains, l'incidence écologique et le risque pour la santé humaine. Le passif est établi d'après les coûts estimatifs minimaux qui doivent être engagés pour que le site respecte la norme minimale qui était en vigueur pour son utilisation immédiatement avant la contamination, ainsi que pour la surveillance et la gestion continues du site.

Des estimations et des jugements significatifs ont été nécessaires pour déterminer si les biens remplissaient les critères de comptabilisation, notamment le point de vue de la direction sur les prévisions relatives à l'abandon des avantages économiques, sur le type de travaux d'assainissement qui seront requis et sur les coûts connexes.

Pour l'exercice clos le 31 mars 2020, le portefeuille immobilier général a engagé des coûts d'assainissement de 2 573 \$ (6 241 \$ au 31 mars 2019) et, en conséquence, a réduit le passif lié aux sites contaminés concernés. Un passif de 50 000 \$ a été comptabilisé au cours de l'exercice à la suite du transfert d'un passif existant lié aux actifs de la Société d'exploitation de la Place Ontario au portefeuille immobilier général à la demande de la province. De plus, une réduction nette du passif de 11 632 \$ a été comptabilisée en raison de i) la réévaluation de la contamination de sept sites à la lumière de nouvelles informations obtenues pendant les travaux d'assainissement et les activités de diligence raisonnables exécutés au cours de l'exercice et ii) la cession d'un site.

Selon la meilleure estimation de la direction, le montant requis au 31 mars 2020 pour régler ou autrement éteindre le passif non actualisé pour les 29 sites (34 sites au 31 mars 2019) s'élève à 131 917 \$ (97 122 \$ au 31 mars 2019).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2020
(en milliers de dollars)

12. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Terrains	Travaux extérieurs	Immeubles	Immobilisations en cours	Immeubles liés aux P3	Actifs liés aux P3 visés par des contrats de location-acquisition	Total (données retraitées) (note 2)
Coût							
Solde au 1 ^{er} avril 2019	888 758 \$	52 792	4 304 317	343 985	2 035 904	502 926	8 128 682 \$
Ajouts	-	-	-	179 456	-	-	179 456
Transfert depuis les immobilisations en cours	514	-	192 436	(192 950)	-	-	-
Cessions	(11 261)	-	(1 097)	-	-	-	(12 358)
Transferts depuis les ministères	101 660	32 916	34 605	-	-	-	169 181
Transferts vers les ministères	(11 021)	-	(13)	-	-	-	(11 034)
Mises hors service et réductions de valeur	(6 652)	-	(5 425)	-	-	-	(12 077)
Transfert net depuis les actifs destinés à la vente	7 897	-	(1 696)	-	-	-	6 201
Solde au 31 mars 2020	969 895	85 708	4 523 127	330 491	2 035 904	502 926	8 448 051
Amortissement cumulé							
Solde au 1 ^{er} avril 2019	-	21 235	2 223 668	-	309 987	121 272	2 676 162
Ajouts	-	4 165	177 137	-	51 433	12 623	245 358
Cessions	-	-	(1 097)	-	-	-	(1 097)
Transferts depuis les ministères	-	2 168	3 941	-	-	-	6 109
Mises hors service et réductions de valeur	-	-	(5 166)	-	-	-	(5 166)
Transfert net depuis les actifs destinés à la vente	-	-	(1 584)	-	-	-	(1 584)
Solde au 31 mars 2020	-	27 568	2 396 899	-	361 420	133 895	2 919 782
Valeur comptable nette au 31 mars 2020	969 895 \$	58 140	2 126 228	330 491	1 674 484	369 031	5 528 269 \$

	Terrains	Travaux extérieurs	Immeubles	Immobilisations en cours	Immeubles liés aux P3	Actifs liés aux P3 visés par des contrats de location-acquisition	Total (données retraitées) (note 2)
Coût							
Solde au 1 ^{er} avril 2018	893 144 \$	52 824	4 229 539	232 573	2 034 263	502 812	7 945 155 \$
Ajouts	30 934	-	11 373	248 341	1 641	114	292 403
Transfert depuis les immobilisations en cours	588	-	136 341	(136 929)	-	-	-
Cessions	(7 267)	(32)	(3 620)	-	-	-	(10 919)
Transferts vers les ministères	(17 239)	-	(38 082)	-	-	-	(55 321)
Mises hors service et réductions de valeur	-	-	(18 473)	-	-	-	(18 473)
Transfert net vers les actifs destinés à la vente	(11 402)	-	(12 761)	-	-	-	(24 163)
Solde au 31 mars 2019	888 758	52 792	4 304 317	343 985	2 035 904	502 926	8 128 682
Amortissement cumulé							
Solde au 1 ^{er} avril 2018	-	17 957	2 122 855	-	258 577	108 649	2 508 038
Ajouts	-	3 288	164 114	-	51 410	12 623	231 435
Cessions	-	(10)	(3 094)	-	-	-	(3 104)
Transferts vers les ministères	-	-	(32 749)	-	-	-	(32 749)
Mises hors service et réductions de valeur	-	-	(14 697)	-	-	-	(14 697)
Transfert net vers les actifs destinés à la vente	-	-	(12 761)	-	-	-	(12 761)
Solde au 31 mars 2019	-	21 235	2 223 668	-	309 987	121 272	2 676 162
Valeur comptable nette au 31 mars 2019	888 758 \$	31 557	2 080 649	343 985	1 725 917	381 654	5 452 520 \$

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2020
(en milliers de dollars)

Les ajouts d'immobilisations de 342 528 \$ pour l'exercice clos le 31 mars 2020 (292 403 \$ au 31 mars 2019) comprennent des paiements de transferts de 249 953 \$ (226 925 \$ au 31 mars 2019) et un montant de 92 575 \$ (65 478 \$ au 31 mars 2019) lié aux projets dans le cadre du programme de réparation des immobilisations du portefeuille immobilier général. Les paiements de transfert englobent les coûts recouvrables liés aux projets des ministères de 75 667 \$ (173 982 \$ au 31 mars 2019), les autres transferts d'actifs hors des ministères de 163 071 \$ (44 062 \$ au 31 mars 2019) et les intérêts capitalisés de 11 215 \$ (8 881 \$ au 31 mars 2019). Les prévisions en ce qui concerne les ajouts d'immobilisation s'établissaient à 190 550 \$.

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2020, 20 biens immobiliers (19 biens immobiliers au 31 mars 2019) d'une valeur comptable de 11 261 \$ (7 815 \$ au 31 mars 2019) ont été cédés, pour un produit net de 55 978 \$ (71 665 \$ au 31 mars 2019), ce qui a donné lieu à un gain net sur la cession de 44 717 \$ (63 850 \$ au 31 mars 2019). Les opérations portant sur les servitudes et les permis de l'exercice ont généré 3 092 \$ (5 941 \$ au 31 mars 2019).

13. LOYERS

Les loyers comprennent les produits tirés de la location, à des ministères et à des locataires du secteur privé, de biens immobiliers détenus en propriété par le portefeuille immobilier général et de biens immobiliers loués auprès de tiers bailleurs. Les produits de location comprennent le loyer de base et les recouvrements de coûts auprès des ministères pour financer les charges d'exploitation. Le MSGSC finance une partie des charges d'exploitation des biens immobiliers vacants et ne pouvant être loués ainsi que des biens immobiliers loués à des locataires du secteur privé étant donné que les produits tirés des entités du secteur privé doivent être remis au Trésor de la province conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*. Le MSGSC finance également les frais de gestion de projet.

Les loyers pour les exercices clos le 31 mars 2020 et le 31 mars 2019 s'établissaient comme suit :

	Au 31 mars 2020	Au 31 mars 2019
Charges d'exploitation recouvrables relatives aux loyers de base – biens immobiliers loués	331 775 \$	323 865 \$
Charges d'exploitation recouvrables relatives aux loyers de base – biens immobiliers détenus en propriété	329 781	331 537
Produits du secteur privé	22 949	24 591
Financement des charges liées aux immeubles vacants et autres charges par le MSGSC	26 696	21 975
Financement des frais de gestion de projets par le MSGSC	8 513	8 513
	719 714 \$	710 481 \$

14. RECOUVREMENTS DE COÛTS LIÉS AUX PROJETS DES MINISTÈRES ET COÛTS RECOUVRABLES LIÉS AUX PROJETS DES MINISTÈRES

Les coûts recouvrables liés aux projets des ministères se rapportent à des projets qui portent ou non sur des immobilisations liées aux actifs du portefeuille immobilier général et qui s'inscrivent dans les exigences des programmes des ministères. Les coûts de ces projets sont intégralement recouvrables auprès du ministère qui les entreprend. Les recouvrements des coûts liés aux projets des ministères comprennent aussi les recouvrements auprès du MSGSC de coûts précis du programme du portefeuille immobilier général.

La partie des projets portant sur des immobilisations financés par les ministères qui donne lieu à des ajouts ou à des améliorations des immobilisations corporelles du portefeuille immobilier général est comptabilisée en tant que transfert d'actifs acquis hors des ministères à l'état des résultats ainsi qu'ajout aux immobilisations corporelles.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2020
(en milliers de dollars)

15. CHARGES D'EXPLOITATION LIÉES AUX INSTALLATIONS

Les charges d'exploitation liées aux installations comprennent les charges locatives versées à des tiers bailleurs, et les charges engagées au titre de l'exploitation et de l'entretien des biens immobiliers détenus en propriété, notamment les services publics, les impôts fonciers, les paiements en remplacement d'impôts et les frais de gestion de projets et des installations.

Les charges d'exploitation liées aux installations pour les exercices clos le 31 mars 2020 et le 31 mars 2019 s'établissaient comme suit :

	Au 31 mars 2020	Au 31 mars 2019
Charges liées aux installations louées à des tiers	331 238 \$	321 459 \$
Charges d'exploitation et d'entretien	127 984	131 167
Services publics	68 441	71 027
Impôts fonciers et paiements en remplacement d'impôts	49 696	47 692
Frais de gestion des installations	35 399	28 592
Systèmes de TI et autres coûts de projet non recouvrables	6 474	5 687
Frais de gestion de projets	8 513	8 513
	627 745 \$	614 137 \$

16. DROITS CONTRACTUELS

Le portefeuille immobilier général a conclu, avec différentes parties du secteur privé, des contrats de location et de vente de biens immobiliers qui devraient générer des produits et des actifs au cours d'exercices futurs. Les contrats de location de biens immobiliers sont des contrats de location conclus avec des locataires du secteur privé d'immeubles détenus en propriété ou loués par le MSGSC. Il a été établi que les ententes d'occupation conclues avec des locataires du gouvernement provincial ne correspondent pas à la nature des contrats; ainsi, les produits et les actifs futurs découlant de ces ententes ne sont pas considérés comme des droits contractuels. Les droits contractuels comprennent aussi les contrats qui seront conclus au cours d'exercices ultérieurs avec des parties du secteur privé. Au 31 mars 2020, les droits contractuels s'établissaient comme suit :

	Contrats de location de biens immobiliers	Vente de biens immobiliers et de servitudes
2020-21	18 983 \$	24 886 \$
2021-22	10 132	-
2022-23	8 289	-
2023-24	6 801	-
2024-25	3 823	-
Par la suite	13 752	-
	61 780 \$	24 886 \$

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2020
(en milliers de dollars)

17. ENGAGEMENTS

Le portefeuille immobilier général contracte continuellement des obligations contractuelles pour la location d'immeubles, les contrats de construction et la gestion de la construction et de l'exploitation d'actifs liés aux P3. Les contrats de location d'immeubles sont des contrats de location conclus avec des tiers bailleurs pour répondre aux besoins des ministères et des organismes gouvernementaux. Les engagements relatifs à des contrats de construction sont déterminés à partir de l'estimation faite par la direction des frais qui seront engagés au cours de la période de construction. Les engagements à l'égard des P3 comprennent les coûts d'exploitation liés aux P3 et les intérêts sur les actifs liés aux P3 en exploitation, de même que les paiements au quasi-achèvement de projets et les paiements de services annuels exigibles lors d'exercices futurs pour trois projets en cours de construction. Au 31 mars 2020, les obligations contractuelles s'établissaient comme suit :

	Contrats de location d'immeubles	Contrats de construction	Engagements liés aux P3
2020-21	306 269 \$	373 500 \$	161 010 \$
2021-22	276 070	106 928	252 124
2022-23	243 160	30 752	465 175
2023-24	201 761	7 434	452 578
2024-25	147 748	2 080	181 853
Par la suite	393 092	2 694	3 579 949
	1 568 100 \$	523 388 \$	5 092 689 \$

18. PASSIFS ÉVENTUELS

Avant la fusion de Stadium Corporation of Ontario Limited (« STADCO ») avec Infrastructure Ontario et la Société immobilière de l'Ontario, laquelle a eu lieu le 6 juin 2011, l'ensemble des actifs, passifs et activités de STADCO ont été transférés au portefeuille immobilier général, y compris les baux fonciers conclus en date du 3 juin 1989 avec la Société immobilière du Canada pour les terrains occupés par le SkyDome et le contrat de sous-location conclu avec Rogers Stadium Limited Partnership (sous-locataire). Aux termes du bail foncier, le portefeuille immobilier général est responsable du loyer de base, des impôts fonciers, des frais de services publics et de certains coûts d'exploitation, qui sont pris en charge par le sous-locataire aux termes du contrat de sous-location. En cas de défaut de la part du sous-locataire, il est estimé que l'incidence financière potentielle pour le portefeuille immobilier général correspond au loyer de base, soit entre 300 \$ et 400 \$ par an, en sus des impôts fonciers, des frais de services publics et de certains coûts d'exploitation.

Aux fins de l'estimation du passif au titre des sites contaminés, la direction a posé des jugements significatifs pour déterminer les sites qui satisfont aux critères de comptabilisation et les coûts associés à l'assainissement. D'autres sites qui appartiennent au portefeuille immobilier général étant contaminés au-delà d'une norme environnementale ou certains sites détectés par celui-ci comme étant contaminés au-delà d'une norme environnementale pourraient présenter une contamination qui dépasse les limites du bien appartenant au portefeuille immobilier général (contamination hors du site). Aucun passif n'a été comptabilisé dans les présents états financiers au titre de ces sites, puisque la direction ne dispose pas d'informations suffisantes pour établir si les critères de comptabilisation sont remplis et qu'elle ne peut pas estimer le montant du passif, le cas échéant, à ce moment.

La direction continue de surveiller étroitement ces sites et d'améliorer la connaissance qu'elle a de ceux-ci, et elle comptabilisera un passif lorsqu'elle disposera d'informations supplémentaires leur permettant de satisfaire aux critères de comptabilisation.

19. PANDÉMIE DE COVID-19

En mars 2020, la pandémie de COVID-19 a contraint les organismes et les gouvernements de partout dans le monde à adopter des mesures d'urgence pour combattre la propagation du virus. Ces mesures, notamment l'interdiction de voyager, les mises en quarantaine volontaires, le télétravail et les mesures de distanciation physique, ont grandement perturbé les activités commerciales à l'échelle mondiale et causé un ralentissement économique brutal. Étant donné l'évolution rapide de la situation, il est impossible de prévoir la durée des perturbations en lien avec la maladie ni la portée des conséquences économiques.

La direction continue d'évaluer l'incidence éventuelle de la pandémie de COVID-19 sur les activités du portefeuille. Des dépenses supplémentaires devront être engagées pour un meilleur nettoyage des lieux; toutefois, l'incidence pour le portefeuille est limitée puisque ces coûts supplémentaires seront entièrement remboursés par le MSGSC. Il est possible qu'une diminution soit constatée pour les produits tirés des stationnements et les produits provenant de tiers, mais celle-ci ne devrait pas avoir d'incidence sur la situation financière du portefeuille immobilier général.

20. DONNÉES COMPARATIVES

Certains chiffres comparatifs de l'exercice précédent ont été reclassés selon la présentation de l'exercice écoulé.