

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**

**États financiers**

**Exercice clos le 31 mars 2022**

---

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**ÉTATS FINANCIERS**  
**Exercice clos le 31 mars 2022**

---

**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



## Rapport de l'auditeur indépendant

Au ministre des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs

---

### 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 2022, ainsi que des résultats de son exploitation, des variations de sa dette nette, de ses gains et pertes de réévaluation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour le secteur public.

### Notre audit

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

- l'état de la situation financière au 31 mars 2022;
- 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 les principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

---

### 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 canadiennes pour le secteur public, 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 d'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 réaliste 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 pertinent 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 obtenons des éléments probants suffisants et appropriés concernant l'information financière des entités et activités de l'organisation pour exprimer une opinion sur les états financiers. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

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 2022

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

	2022 Réel	2021 Réel
<b>Actifs financiers</b>		
Trésorerie (note 2)	191 345 \$	126 001 \$
Créances clients (note 3)	105 268	132 798
Créances liées aux P3 (note 4)	1 588 555	1 528 445
Créances liées aux P3 sur contrats de location-acquisition (note 5)	316 969	327 582
Montants à recevoir d'apparentés (note 6)	10 848	72 917
Créances liées aux projets (note 7)	23 517	41 117
Actifs destinés à la vente (note 8)	1 673	25 297
	<b>2 238 175</b>	<b>2 254 157</b>
<b>Passifs</b>		
Dettes d'exploitation et autres charges à payer (note 9)	152 336	178 317
Passif au titre des sites contaminés (note 10)	119 184	127 811
Passifs liés aux P3 (note 4)	1 588 555	1 528 445
Obligations liées aux P3 en vertu de contrats de location-acquisition (note 5)	316 969	327 582
Acomptes des clients	4 068	11 370
Montants à payer à des apparentés (note 6)	1 442	914
	<b>2 182 554</b>	<b>2 174 439</b>
<b>Actifs financiers nets</b>	<b>55 621</b>	<b>79 718</b>
<b>Actifs non financiers</b>		
Immobilisations corporelles (note 11)	5 327 700	5 496 313
Frais payés d'avance, acomptes et autres actifs	3 419	4 283
	<b>5 331 119</b>	<b>5 500 596</b>
<b>Excédent accumulé</b>	<b>5 386 740 \$</b>	<b>5 580 314 \$</b>
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)

	2022 Prévisions	2022 Réel	2021 Réel
<b>Produits</b>			
Loyers et recouvrements (notes 6, 12)	749 834 \$	800 743 \$	791 188 \$
Loyers tirés des biens immobiliers liés aux P3 (note 6)	171 008	171 255	165 637
Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères (notes 6, 13)	222 334	155 928	147 624
Recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille (note 6)	22 891	18 045	17 791
Produit d'intérêts	500	727	513
	<u>1 166 567</u>	<u>1 146 698</u>	<u>1 122 753</u>
<b>Charges d'exploitation</b>			
Charges d'exploitation liées aux installations (notes 6, 14)	659 075	698 909	676 570
Charges d'exploitation liées aux P3 (note 6)	85 113	85 360	77 994
Charges d'intérêts liées aux P3	85 895	85 895	87 643
Charges liées au programme de réparation des immobilisations corporelles	68 137	102 118	90 003
Coûts recouvrables liés aux projets des ministères (note 13)	222 334	155 928	147 628
Coûts liés à l'optimisation du portefeuille (note 6)	22 891	18 045	17 791
	<u>1 143 445</u>	<u>1 146 255</u>	<u>1 097 629</u>
Diminution du passif au titre des sites contaminés (note 10)	14 001	7 332	1 404
Gain sur la cession d'immobilisations corporelles (note 11)	177 548	46 647	38 525
Gain sur la cession d'actifs destinés à la vente (note 8)	2 773	5 525	1 566
Produits tirés des servitudes et des permis (note 11)	2 500	10 705	1 474
	<u>182 821</u>	<u>62 877</u>	<u>41 565</u>
<b>Excédent d'exploitation avant l'amortissement, les mises hors service et la réduction de valeur des immobilisations corporelles, et les paiements de transfert</b>			
	<u>219 944</u>	<u>70 652</u>	<u>68 093</u>
Amortissement des immobilisations corporelles (note 11)	(278 936)	(285 754)	(268 859)
Mises hors service et réduction de valeur des immobilisations corporelles (note 11)	-	(721)	(5 290)
<b>Déficit avant paiements de transfert</b>	<u>(58 992)</u>	<u>(215 823)</u>	<u>(206 056)</u>
<b>Paiements de transfert</b>			
Fonds affectés aux immobilisations provenant du ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs (note 6)	68 206	72 155	81 044
Transferts d'actifs acquis des ministères (notes 6, 11, 13)	149 080	58 883	202 712
Financement du programme d'assainissement de sites contaminés (notes 6, 10)	6 059	1 295	2 702
	<u>223 345</u>	<u>132 333</u>	<u>286 458</u>
Transferts d'actifs vers les ministères (notes 6, 11)	-	(23 036)	(1 158)
Distribution à la province des produits du secteur privé (note 6)	(231 140)	(87 048)	(65 510)
	<u>(231 140)</u>	<u>(110 084)</u>	<u>(66 668)</u>
<b>(Déficit) excédent</b>	<u>(66 787) \$</u>	<u>(193 574) \$</u>	<u>13 734 \$</u>

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)

---

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Réel</b>	<b>Réel</b>
<b>Excédent accumulé à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>5 580 314 \$</b>	<b>5 566 580 \$</b>
<b>(Déficit) excédent</b>	<b>(193 574)</b>	<b>13 734</b>
<b>Excédent accumulé à la clôture de l'exercice</b>	<b>5 386 740 \$</b>	<b>5 580 314 \$</b>

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)

	<b>2022</b>	2021
	<b>Réel</b>	Réel
(Déficit) excédent de l'exercice	<b>(193 574) \$</b>	13 734 \$
Acquisition d'immobilisations corporelles	<b>(118 388)</b>	(268 621)
Transfert d'immobilisations corporelles (hors des) vers les actifs destinés à la vente	<b>(23 279)</b>	20 337
Amortissement des immobilisations corporelles	<b>285 754</b>	268 859
Gain sur la cession d'immobilisations corporelles	<b>(46 647)</b>	(38 525)
Produit de la cession d'immobilisations corporelles	<b>47 416</b>	43 458
Transfert d'immobilisations corporelles vers les ministères	<b>23 036</b>	1 158
Réduction de valeur des immobilisations corporelles	<b>721</b>	5 290
	<b>(24 961)</b>	45 690
Diminution (augmentation) des frais payés d'avance, acomptes et autres actifs	<b>864</b>	(314)
<b>(Diminution) augmentation des actifs financiers nets</b>	<b>(24 097)</b>	45 376
<b>Actifs financiers nets à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>79 718</b>	34 342
<b>Actifs financiers nets à la clôture de l'exercice</b>	<b>55 621 \$</b>	79 718 \$

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)

	2022 Réel	2021 Réel
<b>Activités d'exploitation</b>		
(Déficit) excédent de l'exercice	(193 574) \$	13 734 \$
Variation des éléments hors trésorerie		
Amortissement des immobilisations corporelles	285 754	268 859
Gain sur la cession d'immobilisations corporelles	(46 647)	(38 525)
Gain sur la cession d'actifs destinés à la vente	(5 525)	(1 566)
Réduction de valeur des immobilisations corporelles	721	5 290
Passif au titre des sites contaminés transféré depuis les ministères	(7 332)	(1 404)
Transfert d'immobilisations corporelles depuis les ministères	(58 883)	(202 712)
Transfert d'immobilisations corporelles vers les ministères	23 036	1 158
Variation des soldes des éléments hors trésorerie du fonds de roulement		
Diminution (augmentation) des créances clients	27 530	(11 658)
Augmentation des créances liées aux P3	(60 110)	(125 484)
Diminution des créances liées aux P3 sur contrats de location-acquisition	10 613	10 081
Diminution (augmentation) du montant à recevoir d'un apparenté	62 069	(64 072)
Diminution (augmentation) des créances liées aux projets	17 600	(9 483)
Diminution des dettes d'exploitation et autres charges à payer	(25 981)	(8 487)
Assainissement des sites contaminés	(1 295)	(2 702)
Augmentation des passifs liés aux P3	60 110	125 484
Diminution des obligations liées aux P3 en vertu de contrats de location-acquisition	(10 613)	(10 081)
(Diminution) augmentation des acomptes des clients	(7 302)	10 444
Augmentation (diminution) du montant à payer à un apparenté	528	(2 825)
Diminution (augmentation) des frais payés d'avance, acomptes et autres actifs	864	(314)
	<b>71 563</b>	<b>(44 263)</b>
<b>Activités d'investissement en immobilisations</b>		
Produit de la cession d'immobilisations corporelles	47 416	43 458
Entrées d'immobilisations corporelles	(59 505)	(65 909)
	<b>(12 089)</b>	<b>(22 451)</b>
<b>Activités d'investissement</b>		
Produit de la cession d'actifs destinés à la vente	5 870	1 649
<b>Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>	<b>65 344</b>	<b>(65 065)</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>126 001</b>	<b>191 066</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>191 345 \$</b>	<b>126 001 \$</b>

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2022**  
(en milliers de dollars)

---

**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 terrains acquis 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, ainsi que les travaux extérieurs.

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 actifs sont transférés à leur valeur comptable dans les comptes des ministères commanditaires.

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 2022**  
(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	la moins élevée 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 par celle-ci 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 2021-2022, le CMPC est de 1,9 % (2,9 % pour 2020-2021).

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 impute ensuite ces coûts au 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 comptabilisées dans les dettes d'exploitation.

**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 impute ensuite cette obligation aux 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. Les recouvrements comprennent 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 2022**  
(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 2022**  
(en milliers de dollars)

---

**Paielements 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.

**Estimations de la direction**

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. TRÉSORERIE**

La trésorerie de 191 345 \$ (126 001 \$ au 31 mars 2021) 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.

**3. CRÉANCES CLIENTS**

Les créances clients comprennent les sommes à recevoir des ministères à titre de loyers et recouvrements, 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 relatives aux recouvrements liés à la pandémie, les montants à recevoir des 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 :

	<b>Au 31 mars 2022</b>	Au 31 mars 2021
Loyers et recouvrements à recevoir	<b>14 386 \$</b>	21 961 \$
Loyers liés aux P3 à recevoir	<b>2 751</b>	11 806
Créances liées aux projets	<b>37 655</b>	29 504
TVH à recevoir	<b>14 462</b>	16 763
Autres créances	<b>845</b>	12 059
Créances du secteur privé	<b>1 933</b>	2 731
Provision pour créances douteuses	<b>(128)</b>	(93)
Créances sur incitatifs à la location	<b>33 364</b>	38 067
	<b>105 268 \$</b>	132 798 \$

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2022**  
(en milliers de dollars)

**4. 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
2022-23	423 626 \$
2023-24	154 525
2024-25	40 336
2025-26	42 371
2026-27	44 407
Par la suite	883 290
	1 588 555 \$

**5. CRÉANCES LIÉES AUX P3 SUR CONTRATS DE LOCATION-ACQUISITION ET OBLIGATIONS LIÉES AUX P3 EN VERTU DE CONTRATS DE LOCATION-ACQUISITION**

Les créances liées aux P3 sur 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 satisfont aux critères de 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 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 2022	Au 31 mars 2021
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.	143 558 \$	148 275 \$
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.	173 411	179 307
	316 969 \$	327 582 \$



**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2022**  
(en milliers de dollars)

---

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

	Montant
2022-23	27 233 \$
2023-24	27 233
2024-25	27 233
2025-26	27 233
2026-27	27 233
Par la suite	348 628
Total des paiements minimaux au titre de la location	484 793
Moins les intérêts théoriques	(167 824)
	<u>316 969 \$</u>

## 6. 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 et recouvrements 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.

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.

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2022**  
(en milliers de dollars)

Les opérations entre apparentés comptabilisées en tant que produits, charges d'exploitation et paiements de transfert pour l'exercice clos le 31 mars 2022 sont résumées dans le tableau qui suit.

	MSGSC	Infrastructure Ontario	Total au 31 mars 2022	31 mars 2021
<b>Produits</b>				
Loyers et recouvrements	303 594 \$	4 075 \$	307 669 \$	311 233 \$
Loyers tirés des biens immobiliers liés aux P3	17 448	-	17 448	17 742
Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères	32 052	324	32 376	22 077
Recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille	18 045	-	18 045	17 791
	<b>371 139 \$</b>	<b>4 399 \$</b>	<b>375 538 \$</b>	<b>368 843 \$</b>
<b>Charges d'exploitation</b>				
Charges d'exploitation liées aux installations	- \$	41 282 \$	41 282 \$	39 700 \$
Charges d'exploitation liées aux P3	-	774	774	766
Coûts recouvrables liés aux projets des ministères	-	799	799	-
Coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	10 231	10 231	10 231
	<b>- \$</b>	<b>53 086 \$</b>	<b>53 086 \$</b>	<b>50 697 \$</b>
<b>Paiements de transferts</b>				
Fonds affectés aux immobilisations provenant du MSGSC	72 155 \$	- \$	72 155 \$	81 044 \$
Transfert d'actifs acquis du MSGSC	191	-	191	2 257
Financement du programme d'assainissement de sites contaminés	1 295	-	1 295	2 702
Transferts d'actifs vers les ministères	(22 600)	-	(22 600)	(771)
Distribution à la province de loyers du secteur privé	(86 676)	-	(86 676)	(65 510)
	<b>(35 635) \$</b>	<b>- \$</b>	<b>(35 635) \$</b>	<b>19 722 \$</b>

**Montants à recevoir d'apparentés**

Les montants à recevoir d'apparentés se composent des montants à recevoir du MSGSC au titre des loyers et recouvrements, 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.

	Au 31 mars 2022	Au 31 mars 2021
MSGSC	10 848 \$	72 917 \$
	<b>10 848 \$</b>	<b>72 917 \$</b>

**Montants à payer à des apparentés**

Les montants à payer à des apparentés comprennent les coûts de mise en œuvre du système de TI et les frais de gestion de projet à payer à Infrastructure Ontario.

	Au 31 mars 2022	Au 31 mars 2021
Infrastructure Ontario	1 442 \$	914 \$
	<b>1 442 \$</b>	<b>914 \$</b>

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2022**  
(en milliers de dollars)

---

**7. CRÉANCES LIÉES AUX PROJETS**

Les créances liées aux projets de 23 517 \$ (41 117 \$ au 31 mars 2021) se composent des coûts recouvrables relativement aux projets, qui ont été engagés jusqu'au 31 mars 2022, mais qui n'ont pas encore été facturés.

**8. 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 :

	<b>Au 31 mars 2022</b>	Au 31 mars 2021
Terrains	<b>1 673 \$</b>	23 858 \$
Travaux extérieurs	-	2 092
Immeubles	<b>964</b>	17 180
	<b>2 637</b>	43 130
Amortissement cumulé	<b>(964)</b>	(17 833)
Valeur comptable nette	<b>1 673 \$</b>	25 297 \$

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2022, cinq biens immobiliers (huit biens immobiliers au 31 mars 2021) d'une valeur comptable de 345 \$ (83 \$ au 31 mars 2021) ont été vendus pour un produit net de 5 870 \$ (1 649 \$ au 31 mars 2021), ce qui a donné lieu à un gain net sur la cession de 5 525 \$ (1 566 \$ au 31 mars 2021). Des biens immobiliers d'une valeur comptable de 23 279 \$ ont été réintégrés dans les immobilisations corporelles.

**9. 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 :

	<b>Au 31 mars 2022</b>	Au 31 mars 2021
Dettes fournisseurs	<b>71 528 \$</b>	73 124 \$
Dettes liées aux projets	<b>56 280</b>	72 573
TVH exigible	<b>478</b>	1 489
Dettes sur incitatifs à la location	<b>24 050</b>	31 131
	<b>152 336 \$</b>	178 317 \$

## **10. 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.

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, 57 sites contaminés ou susceptibles de l'être ont été détectés (62 sites au 31 mars 2021), dont 24 sites (26 sites au 31 mars 2021) qui satisfont aux critères de comptabilisation de passifs. En ce qui a trait aux 33 sites (36 sites au 31 mars 2021) 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 24 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 2022, le portefeuille immobilier général a engagé des coûts d'assainissement de 1 295 \$ (2 702 \$ au 31 mars 2021) et, en conséquence, a réduit le passif lié aux sites contaminés concernés. Une réduction du passif de 7 332 \$ a été comptabilisée en raison i) de la réévaluation de la contamination d'un site à la lumière de nouvelles informations obtenues pendant les travaux d'assainissement et ii) de la cession d'un autre site.

Selon la meilleure estimation de la direction, le montant requis au 31 mars 2022 pour régler ou autrement éteindre le passif non actualisé pour les 24 sites (26 sites au 31 mars 2021) s'élève à 119 184 \$ (127 811 \$ au 31 mars 2021).

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2022**  
(en milliers de dollars)

**11. 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
<b>Coût</b>							
Solde au 1 <sup>er</sup> avril 2021	947 574 \$	85 047	4 949 538	149 436	2 035 904	502 926	8 670 425 \$
Ajouts	-	-	-	59 505	-	-	59 505
Transfert depuis les immobilisations en cours	248	(180)	126 205	(127 765)	-	1 492	-
Cessions	(715)	-	(387)	-	-	-	(1 102)
Transferts depuis les ministères	209	1 082	4 596	55 054	-	-	60 941
Transferts vers les ministères	(23 014)	(40)	-	-	-	-	(23 054)
Mises hors service et réductions de valeur	-	-	(3 183)	-	-	-	(3 183)
Transfert net (vers) depuis les actifs destinés à la vente	21 962	2 092	3 447	-	-	-	27 501
<b>Solde au 31 mars 2022</b>	<b>946 264</b>	<b>88 001</b>	<b>5 080 216</b>	<b>136 230</b>	<b>2 035 904</b>	<b>504 418</b>	<b>8 791 033</b>
<b>Amortissement cumulé</b>							
Solde au 1 <sup>er</sup> avril 2021	-	31 585	2 580 888	-	414 736	146 903	3 174 112
Ajouts	-	4 876	216 847	-	51 373	12 658	285 754
Cessions	-	-	(333)	-	-	-	(333)
Transferts depuis les ministères	-	54	2 004	-	-	-	2 058
Transferts vers les ministères	-	(18)	-	-	-	-	(18)
Mises hors service et réductions de valeur	-	-	(2 462)	-	-	-	(2 462)
Transfert net depuis les actifs destinés à la vente	-	825	3 397	-	-	-	4 222
<b>Solde au 31 mars 2022</b>	<b>-</b>	<b>37 322</b>	<b>2 800 341</b>	<b>-</b>	<b>466 109</b>	<b>159 561</b>	<b>3 463 333</b>
<b>Valeur comptable nette au 31 mars 2022</b>	<b>946 264 \$</b>	<b>50 679</b>	<b>2 279 875</b>	<b>136 230</b>	<b>1 569 795</b>	<b>344 857</b>	<b>5 327 700 \$</b>

	Terrains	Travaux extérieurs	Immeubles	Immobilisations en cours	Immeubles liés aux P3	Actifs liés aux P3 visés par des contrats de location-acquisition	Total
<b>Coût</b>							
Solde au 1 <sup>er</sup> avril 2020	969 895 \$	85 708	4 523 127	330 491	2 035 904	502 926	8 448 051 \$
Ajouts	-	-	-	65 909	-	-	65 909
Transfert depuis les immobilisations en cours	483	1 431	285 441	(287 355)	-	-	-
Cessions	(4 933)	-	(473)	-	-	-	(5 406)
Transferts depuis les ministères	2 257	-	160 064	40 391	-	-	202 712
Transferts vers les ministères	(1 158)	-	-	-	-	-	(1 158)
Mises hors service et réductions de valeur	-	-	(15 477)	-	-	-	(15 477)
Transfert net vers les actifs destinés à la vente	(18 970)	(2 092)	(3 144)	-	-	-	(24 206)
<b>Solde au 31 mars 2021</b>	<b>947 574</b>	<b>85 047</b>	<b>4 949 538</b>	<b>149 436</b>	<b>2 035 904</b>	<b>502 926</b>	<b>8 670 425</b>
<b>Amortissement cumulé</b>							
Solde au 1 <sup>er</sup> avril 2020	-	27 568	2 396 899	-	361 420	133 895	2 919 782
Ajouts	-	4 842	197 693	-	53 316	13 008	268 859
Cessions	-	-	(473)	-	-	-	(473)
Transferts depuis les ministères	-	-	-	-	-	-	-
Mises hors service et réductions de valeur	-	-	(10 187)	-	-	-	(10 187)
Transfert net vers les actifs destinés à la vente	-	(825)	(3 044)	-	-	-	(3 869)
<b>Solde au 31 mars 2021</b>	<b>-</b>	<b>31 585</b>	<b>2 580 888</b>	<b>-</b>	<b>414 736</b>	<b>146 903</b>	<b>3 174 112</b>
<b>Valeur comptable nette au 31 mars 2021</b>	<b>947 574 \$</b>	<b>53 462</b>	<b>2 368 650</b>	<b>149 436</b>	<b>1 621 168</b>	<b>356 023</b>	<b>5 496 313 \$</b>

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2022**  
(en milliers de dollars)

Les ajouts d'immobilisations de 118 388 \$ pour l'exercice clos le 31 mars 2022 (268 621 \$ au 31 mars 2021) comprennent des paiements de transferts de 58 883 \$ (202 712 \$ au 31 mars 2021) et un montant de 59 505 \$ (65 909 \$ au 31 mars 2021) 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 52 748 \$ (38 161 \$ au 31 mars 2021), les autres transferts d'actifs acquis des ministères de 3 829 \$ (160 064 \$ au 31 mars 2021) et les intérêts capitalisés de 2 306 \$ (4 487 \$ au 31 mars 2021). Les prévisions en ce qui concerne les ajouts d'immobilisations pour l'exercice comprenaient un montant de 68 137 \$ au titre du programme de réparation des immobilisations corporelles et un montant de 149 080 \$ au titre des paiements de transfert.

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2022, 21 biens immobiliers (22 biens immobiliers au 31 mars 2021) d'une valeur comptable de 769 \$ (4 933 \$ au 31 mars 2021) ont été cédés, pour un produit net de 47 416 \$ (43 458 \$ au 31 mars 2021), ce qui a donné lieu à un gain net sur la cession de 46 647 \$ (38 525 \$ au 31 mars 2021). Les opérations portant sur les servitudes et les permis de la période ont généré 10 705 \$ (1 474 \$ au 31 mars 2021).

**12. LOYERS ET RECOUVREMENTS**

Les loyers et recouvrements 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 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 et recouvrements pour les exercices clos les 31 mars 2022 et 2021 s'établissaient comme suit :

	<b>Au 31 mars 2022</b>	Au 31 mars 2021
Charges d'exploitation recouvrables relatives aux loyers de base – biens immobiliers loués	<b>366 271 \$</b>	365 191 \$
Charges d'exploitation recouvrables relatives aux loyers de base – biens immobiliers détenus en propriété	<b>376 498</b>	366 634
Produits du secteur privé	<b>23 745</b>	22 626
Financement des charges liées aux immeubles vacants et autres charges par le MSGSC	<b>25 716</b>	28 224
Financement des frais de gestion de projets par le MSGSC	<b>8 513</b>	8 513
	<b>800 743 \$</b>	791 188 \$

**13. 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 de 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 d'immobilisations corporelles du portefeuille immobilier général est comptabilisée à titre de transfert d'actifs acquis des ministères à l'état des résultats et à titre d'ajout aux immobilisations corporelles.

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2022**  
(en milliers de dollars)

---

**14. 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 les 31 mars 2022 et 2021 s'établissaient comme suit :

	<b>Au 31 mars 2022</b>	<b>Au 31 mars 2021</b>
Charges liées aux installations louées à des tiers	<b>365 285 \$</b>	364 702 \$
Charges d'exploitation et d'entretien	<b>175 291</b>	158 917
Services publics	<b>63 555</b>	65 495
Impôts fonciers et paiements en remplacement d'impôts	<b>47 381</b>	40 777
Frais de gestion des installations	<b>32 125</b>	31 187
Systèmes de TI et autres coûts de projet non recouvrables	<b>6 759</b>	6 979
Frais de gestion de projets	<b>8 513</b>	8 513
	<b>698 909 \$</b>	676 570 \$

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2022**  
(en milliers de dollars)

**15. INFORMATION SECTORIELLE**

La structure de présentation de l'information du portefeuille immobilier général reflète la façon dont les activités sont gérées. Les secteurs d'exploitation du portefeuille immobilier général sont fondés sur le type de services fournis et sur des programmes ministériels précis. Le portefeuille immobilier général gère ses activités pour permettre l'exécution et la reddition de comptes en fonction des priorités établies par la province. Le tableau ci-dessous reflète les résultats d'exploitation par secteur d'activité.

	Exercice clos le 31 mars 2022 – Réel					
			Coûts recouvrables liés aux projets des ministères	Optimisa- tion du portefeuille	Autres	Total
	Installations	Installations liées aux P3				
<b>Produits</b>						
Loyers et recouvrements	800 743	-	-	-	-	<b>800 743</b>
Loyers tirés des biens immobiliers liés aux P3	-	171 255	-	-	-	<b>171 255</b>
Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères	-	-	155 928	-	-	<b>155 928</b>
Recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	18 045	-	<b>18 045</b>
Produit d'intérêts	-	-	-	-	727	<b>727</b>
	<b>800 743</b>	<b>171 255</b>	<b>155 928</b>	<b>18 045</b>	<b>727</b>	<b>1 146 698</b>
<b>Charges d'exploitation</b>						
Charges d'exploitation liées aux installations	698 909	-	-	-	-	<b>698 909</b>
Charges d'exploitation liées aux P3	-	85 360	-	-	-	<b>85 360</b>
Charges d'intérêts liées aux P3	-	85 895	-	-	-	<b>85 895</b>
Charges liées au programme de réparation des immobilisations corporelles	102 118	-	-	-	-	<b>102 118</b>
Coûts recouvrables liés aux projets des ministères	-	-	155 928	-	-	<b>155 928</b>
Coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	18 045	-	<b>18 045</b>
	<b>801 027</b>	<b>171 255</b>	<b>155 928</b>	<b>18 045</b>	<b>-</b>	<b>1 146 255</b>
Diminution du passif au titre des sites contaminés	7 332	-	-	-	-	<b>7 332</b>
Gain sur la cession d'immobilisations corporelles et d'actifs destinés à la vente et produits tirés des servitudes et des permis	-	-	-	62 877	-	<b>62 877</b>
<b>Excédent d'exploitation avant l'amortissement, les mises hors service et la réduction de valeur des immobilisations corporelles, et les paiements de transfert</b>	<b>7 048</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>62 877</b>	<b>727</b>	<b>70 652</b>
Amortissement, mises hors service et réduction de valeur des immobilisations corporelles						<b>(286 475)</b>
<b>Paievements de transfert</b>						<b>22 249</b>
<b>Déficit</b>						<b>(193 574)</b>



**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2022**  
(en milliers de dollars)

<b>Exercice clos le 31 mars 2022 – Prévisions</b>						
	<b>Coûts recouvrables liés aux projets des ministères</b>					<b>Total</b>
	<b>Installations</b>	<b>Installations liées aux P3</b>	<b>Optimisa- tion du portefeuille</b>	<b>Autres</b>	<b>Total</b>	
<b>Produits</b>						
Loyers et recouvrements	749 834	-	-	-	-	749 834
Loyers tirés des biens immobiliers liés aux P3	-	171 008	-	-	-	171 008
Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères	-	-	222 334	-	-	222 334
Recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	22 891	-	22 891
Produit d'intérêts	-	-	-	-	500	500
	<b>749 834</b>	<b>171 008</b>	<b>222 334</b>	<b>22 891</b>	<b>500</b>	<b>1 166 567</b>
<b>Charges d'exploitation</b>						
Charges d'exploitation liées aux installations	659 075	-	-	-	-	659 075
Charges d'exploitation liées aux P3	-	85 113	-	-	-	85 113
Charges d'intérêts liées aux P3	-	85 895	-	-	-	85 895
Charges liées au programme de réparation des immobilisations corporelles	68 137	-	-	-	-	68 137
Coûts recouvrables liés aux projets des ministères	-	-	222 334	-	-	222 334
Coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	22 891	-	22 891
	<b>727 212</b>	<b>171 008</b>	<b>222 334</b>	<b>22 891</b>	<b>-</b>	<b>1 143 445</b>
Diminution du passif au titre des sites contaminés	14 001	-	-	-	-	14 001
Gain sur la cession d'immobilisations corporelles et d'actifs destinés à la vente et produits tirés des servitudes et des permis	-	-	-	182 821	-	182 821
<b>Excédent d'exploitation avant l'amortissement, les mises hors service et la réduction de valeur des immobilisations corporelles, et les paiements de transfert</b>	<b>36 623</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>182 821</b>	<b>500</b>	<b>219 944</b>
Amortissement, mises hors service et réduction de valeur des immobilisations corporelles						(278 936)
<b>Paiements de transfert</b>						<b>(7 795)</b>
<b>Déficit</b>						<b>(66 787)</b>

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2022**  
(en milliers de dollars)

<b>Exercice clos le 31 mars 2021 – Réel</b>						
	<b>Coûts recouvrables</b>					<b>Total</b>
	<b>Installations</b>	<b>Installations liées aux P3</b>	<b>liés aux projets des ministères</b>	<b>Optimisa- tion du portefeuille</b>	<b>Autres</b>	
<b>Produits</b>						
Loyers et recouvrements	791 188	-	-	-	-	<b>791 188</b>
Loyers tirés des biens immobiliers liés aux P3	-	165 637	-	-	-	<b>165 637</b>
Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères	-	-	147 624	-	-	<b>147 624</b>
Recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	17 791	-	<b>17 791</b>
Produit d'intérêts	-	-	-	-	513	<b>513</b>
	<b>791 188</b>	<b>165 637</b>	<b>147 624</b>	<b>17 791</b>	<b>513</b>	<b>1 122 753</b>
<b>Charges d'exploitation</b>						
Charges d'exploitation liées aux installations	676 570	-	-	-	-	<b>676 570</b>
Charges d'exploitation liées aux P3	-	77 994	-	-	-	<b>77 994</b>
Charges d'intérêts liées aux P3	-	87 643	-	-	-	<b>87 643</b>
Charges liées au programme de réparation des immobilisations corporelles	90 003	-	-	-	-	<b>90 003</b>
Coûts recouvrables liés aux projets des ministères	-	-	147 628	-	-	<b>147 628</b>
Coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	17 791	-	<b>17 791</b>
	<b>766 573</b>	<b>165 637</b>	<b>147 628</b>	<b>17 791</b>	-	<b>1 097 629</b>
Diminution du passif au titre des sites contaminés	1 404	-	-	-	-	<b>1 404</b>
Gain sur la cession d'immobilisations corporelles et d'actifs destinés à la vente et produits tirés des servitudes et des permis	-	-	-	41 565	-	<b>41 565</b>
<b>Excédent d'exploitation avant l'amortissement, les mises hors service et la réduction de valeur des immobilisations corporelles, et les paiements de transfert</b>	<b>26 019</b>	<b>-</b>	<b>(4)</b>	<b>41 565</b>	<b>513</b>	<b>68 093</b>
Amortissement, mises hors service et réduction de valeur des immobilisations corporelles						<b>(274 149)</b>
<b>Paiements de transfert</b>						<b>219 790</b>
<b>Excédent</b>						<b>13 734</b>

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2022**  
(en milliers de dollars)

---

**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 des périodes futures. 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 peuvent être considérées comme 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 de vente de biens immobiliers qui seront conclus au cours de périodes ultérieures avec des parties du secteur privé. Au 31 mars 2022, les droits contractuels s'établissaient comme suit :

	<b>Contrats de location de biens immobiliers</b>	<b>Vente de biens immobiliers et de servitudes</b>
2022-23	20 163 \$	40 345 \$
2023-24	16 474	-
2024-25	13 294	-
2025-26	11 883	-
2026-27	4 896	-
Par la suite	9 125	-
	<hr/> 75 835 \$	<hr/> 40 345 \$

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2022**  
(en milliers de dollars)

**17. ENGAGEMENTS**

Le portefeuille immobilier général est continuellement soumis à des obligations contractuelles aux termes de contrats de location d'immeubles et de contrats de construction et dans le cadre de 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 liés aux 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 de périodes futures pour trois projets en cours de construction. Au 31 mars 2022, les obligations contractuelles s'établissaient comme suit :

	<b>Contrats de location d'immeubles</b>	<b>Contrats de construction</b>	<b>Engagements liés aux P3</b>
2022-23	299 162 \$	352 932 \$	136 619 \$
2023-24	259 902	98 502	375 865
2024-25	205 766	26 368	162 429
2025-26	134 139	3 907	156 651
2026-27	70 905	3 827	153 859
Par la suite	274 971	-	3 136 805
	<b>1 244 845 \$</b>	<b>485 536 \$</b>	<b>4 122 228 \$</b>

**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 appartenant au portefeuille immobilier général peuvent avoir une contamination qui dépasse une norme environnementale, ou certains sites identifiés par le portefeuille immobilier général peuvent avoir une contamination qui dépasse une norme environnementale, et qui peut avoir migré au-delà des 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**

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 le télétravail et les mesures de distanciation physique, ont grandement perturbé les activités commerciales. Étant donné que la pandémie n'est pas complètement terminée, il n'est pas possible de prévoir avec certitude les perturbations futures et l'ampleur des répercussions financières.

La pandémie de COVID-19 a eu une incidence sur les activités du portefeuille, notamment des dépenses supplémentaires pour un meilleur nettoyage des lieux, le contrôle de la qualité de l'air, la sécurité et des espaces locatifs supplémentaires pour permettre la distanciation sociale. Toutefois, celle-ci n'est pas importante, car les coûts supplémentaires sont entièrement remboursés par le MSGSC et les locataires des ministères.