

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
États financiers
Exercice clos le 31 mars 2023

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
ÉTATS FINANCIERS
Exercice clos le 31 mars 2023

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	6-26



Rapport de l'auditeur indépendant

Au ministre de l'Infrastructure

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 2023 et 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 2023;
- 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 passifs 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 s.r.l./s.e.n.c.r.l.
PwC Tower, 18 York Street, bureau 2500, Toronto (Ontario) Canada M5J 0B2
Tél. : +1 416 863 1133, Téléc. : +1 416 365 8215, ca_toronto_18_york_fax@pwc.com



Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent du rapport de gestion.

Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations désignées ci-dessus et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

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 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 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 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 23 juin 2023

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

	2023 Réel	2022 Réel (données retraitées) (note 2)
Actifs financiers		
Trésorerie (note 3)	188 686 \$	191 345 \$
Créances clients (note 4)	117 270	105 268
Créances liées aux P3 (note 5)	1 651 014	1 588 555
Créances liées aux P3 sur contrats de location-acquisition (note 6)	305 796	316 969
Montants à recevoir d'apparentés (note 7)	-	10 848
Créances liées aux projets (note 8)	28 512	23 517
Actifs destinés à la vente (note 9)	4 501	1 673
	2 295 779	2 238 175
Passifs		
Dettes d'exploitation et autres charges à payer (note 10)	161 492	152 336
Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations (notes 2, 11)	261 462	242 380
Passif au titre des sites contaminés (note 12)	119 052	119 184
Passifs liés aux P3 (note 5)	1 651 014	1 588 555
Obligations liées aux P3 en vertu de contrats de location-acquisition (note 6)	305 796	316 969
Acomptes des clients	242	4 068
Montants à payer à des apparentés (note 7)	11 123	1 442
	2 510 181	2 424 934
Passifs financiers nets	(214 402)	(186 759)
Actifs non financiers		
Immobilisations corporelles (notes 2, 13)	5 995 612	5 360 784
Frais payés d'avance, acomptes et autres actifs	33 103	3 419
	6 028 715	5 364 203
Excédent accumulé	5 814 313 \$	5 177 444 \$
Droits contractuels (note 18)		
Engagements (note 19)		
Passifs éventuels (note 20)		

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)

	2023 Prévisions	2023 Réal	2022 Réal (données retraitées) (note 2)
Produits			
Loyers et recouvrements (notes 7, 14)	755 237 \$	766 887 \$	800 743 \$
Loyers tirés des biens immobiliers liés aux P3 (note 7)	190 140	174 514	171 255
Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères (notes 7, 14)	193 734	156 028	155 928
Recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille (note 7)	22 891	14 723	18 045
Produit d'intérêts	800	4 706	727
	1 162 802	1 116 858	1 146 698
Charges d'exploitation			
Charges d'exploitation liées aux installations (notes 7, 16)	675 934	684 952	698 909
Charges d'exploitation liées aux P3 (note 7)	95 786	88 760	85 360
Charges d'intérêts liées aux P3	94 354	85 754	85 895
Charges liées au programme de réparation des immobilisations corporelles	69 394	109 276	102 118
Coûts recouvrables liés aux projets des ministères (notes 7, 15)	193 734	155 993	155 928
Coûts liés à l'optimisation du portefeuille (note 7)	22 891	14 723	18 045
	1 152 093	1 139 458	1 146 255
Diminution (augmentation) du passif au titre des sites contaminés (note 12)	11 283	(629)	7 332
Ajustement des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations (notes 2, 11)	-	5 929	-
Gain sur la cession d'immobilisations corporelles (note 13)	342 851	86 122	46 647
Gain sur la cession d'actifs destinés à la vente (note 9)	1 000	5 532	5 525
Produits tirés des servitudes et des permis (note 13)	3 839	2 328	10 705
	347 690	93 982	62 877
Excédent d'exploitation avant l'amortissement, les mises hors service et la réduction de valeur des immobilisations corporelles, et les paiements de transfert	369 682	76 682	70 652
Amortissement des immobilisations corporelles (note 13)	(313 579)	(300 474)	(289 793)
Mises hors service et réduction de valeur des immobilisations corporelles (note 13)	-	(2 594)	(721)
Excédent (déficit) avant paiements de transfert	56 103	(226 386)	(219 862)
Paiements de transfert			
Fonds affectés aux immobilisations provenant du ministère de l'Infrastructure (note 7)	65 925	153 053	72 155
Transferts d'actifs acquis des ministères (notes 7, 13, 15)	701 016	849 125	58 883
Financement du programme d'assainissement de sites contaminés (notes 7, 12)	8 735	762	1 295
	775 676	1 002 940	132 333
Transferts d'actifs vers les ministères (note 13)	-	(14)	(23 036)
Distribution à la province des produits du secteur privé (note 7)	(404 801)	(139 671)	(87 048)
	(404 801)	(139 685)	(110 084)
Excédent (déficit)	426 978 \$	636 869 \$	(197 613) \$

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)

	2023 Réel	2022 Réel (données retraitées) (note 2)
Excédent accumulé à l'ouverture de l'exercice (données publiées)	- \$	5 580 314 \$
Adoption d'une nouvelle norme comptable pour les obligations liées à la mise hors services d'immobilisations (notes 2, 11)	-	(205 257)
Excédent accumulé à l'ouverture de l'exercice (données retraitées)	5 177 444 \$	5 375 057 \$
Excédent (déficit)	636 869	(197 613)
Excédent accumulé à la clôture de l'exercice	5 814 313 \$	5 177 444 \$

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

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

	2023 Réel	2022 Réel (données retraitées) (note 2)
Excédent (déficit) de l'exercice	636 869 \$	(197 613) \$
Acquisition d'immobilisations corporelles	(965 217)	(118 388)
Transfert d'immobilisations corporelles hors des actifs destinés à la vente	2 845	(23 279)
Amortissement des immobilisations corporelles	300 474	289 793
Gain sur la cession d'immobilisations corporelles	(86 122)	(46 647)
Ajustement des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	930	-
Produit de la cession d'immobilisations corporelles	109 654	47 416
Transfert d'immobilisations corporelles vers les ministères	14	23 036
Réduction de valeur des immobilisations corporelles	2 594	721
	2 041	(24 961)
(Diminution) augmentation des frais payés d'avance, acomptes et autres actifs	(29 684)	864
Augmentation des passifs financiers nets	(27 643)	(24 097)
Passifs financiers nets à l'ouverture de l'exercice	(186 759)	(162 662)
Passifs financiers nets à la clôture de l'exercice	(214 402) \$	(186 759) \$

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)

	2023 Réal	2022 (données retraitées) (note 2)
Activités d'exploitation		
Excédent (déficit) de l'exercice	636 869 \$	(197 613) \$
Variation des éléments hors trésorerie		
Amortissement des immobilisations corporelles	300 474	289 793
Gain sur la cession d'immobilisations corporelles	(86 122)	(46 647)
Gain sur la cession d'actifs destinés à la vente	(5 532)	(5 525)
Réduction de valeur des immobilisations corporelles	2 594	721
Augmentation (diminution) du passif au titre des sites contaminés	629	(7 332)
Ajustement des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	260	-
Transfert d'immobilisations corporelles depuis les ministères	(849 125)	(58 883)
Transfert d'immobilisations corporelles vers les ministères	14	23 036
Variation des soldes des éléments hors trésorerie du fonds de roulement		
(Augmentation) diminution des créances clients	(12 002)	27 530
Augmentation des créances liées aux P3	(62 459)	(60 110)
Diminution des créances liées aux P3 sur contrats de location-acquisition	11 173	10 613
Diminution du montant à recevoir d'un apparenté	10 848	62 069
(Augmentation) diminution des créances liées aux projets	(4 995)	17 600
Augmentation (diminution) des dettes d'exploitation et autres charges à payer	9 156	(25 981)
Diminution des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	(6 188)	-
Assainissement des sites contaminés	(762)	(1 295)
Augmentation des passifs liés aux P3	62 459	60 110
Diminution des obligations liées aux P3 en vertu de contrats de location-acquisition	(11 173)	(10 613)
Diminution des acomptes des clients	(3 826)	(7 302)
Augmentation du montant à payer à un apparenté	9 681	528
(Augmentation) diminution des frais payés d'avance, acomptes et autres actifs	(29 684)	864
	(27 711)	71 563
Activités d'investissement en immobilisations		
Produit de la cession d'immobilisations corporelles	109 654	47 416
Entrées d'immobilisations corporelles	(90 152)	(59 505)
	19 502	(12 089)
Activités d'investissement		
Produit de la cession d'actifs destinés à la vente	5 550	5 870
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(2 659)	65 344
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	191 345	126 001
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	188 686 \$	191 345 \$

Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

Les immobilisations corporelles comprennent des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations de 25 940 \$ capitalisées au cours de l'exercice clos le 31 mars 2023 (montant nul au 31 mars 2022).

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2023
(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 le Roi du chef de l'Ontario, représenté par la ministre de l'Infrastructure. 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 ministère de l'Infrastructure ne sont pas pris en compte dans les présents états financiers. Le portefeuille immobilier général, qui relève du ministère de l'Infrastructure, 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, ainsi que 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, car ils sont 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 2023
(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 2022-2023, le CMPC est de 3,8 % (1,9 % pour 2021-2022).

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.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2023
(en milliers de dollars)

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.

Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations

Les obligations liées à la mise hors service d'immobilisations découlent d'engagements juridiques liés à la mise hors service d'immobilisations corporelles.

Un passif au titre de la mise hors service d'immobilisations est comptabilisé à la date de clôture lorsque tous les critères suivants sont remplis : i) il existe une obligation juridique d'engager des coûts de mise hors service relativement à une immobilisation corporelle; ii) l'opération ou l'événement passé à l'origine du passif est survenu; iii) il est prévu que des avantages économiques futurs seront abandonnés; et iv) une estimation raisonnable du montant peut être faite.

Des passifs sont comptabilisés au titre des obligations légales, contractuelles ou juridiques liées à la mise hors service d'immobilisations corporelles lorsque ces obligations découlent de l'acquisition, de la construction, de la mise en valeur ou de l'exploitation normale des actifs. Le passif estimatif est évalué en fonction des meilleures informations disponibles et capitalisé dans la valeur comptable de l'immobilisation corporelle connexe. Les coûts de mise hors service capitalisés sont amortis de la même manière que l'actif connexe. La méthode de l'actualisation des flux de trésorerie futurs n'a pas été appliquée, car le moment de la mise hors service ne peut être déterminé.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2023
(en milliers de dollars)

Pour la mise en application initiale, une approche rétrospective modifiée avec retraitement de la période précédente a été utilisée. Par la suite, les obligations sont révisées annuellement, et les estimations du passif sont mises à jour pour tenir compte des changements correspondants apportés aux immobilisations corporelles amorties.

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 ministère de l'Infrastructure pour compléter le recouvrement des charges d'exploitation reçues des locataires.

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 ministère de l'Infrastructure 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.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2023
(en milliers de dollars)

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.

Paielements de transfert

Les paiements de transfert s'entendent des immobilisations et du financement des améliorations des immobilisations corporelles reçus du ministère de l'Infrastructure 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 obligations liées à la mise hors service d'immobilisations, les passifs au titre des sites contaminés et les charges à payer. Par conséquent, les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2023
(en milliers de dollars)

2. AJUSTEMENT DE LA PÉRIODE PRÉCÉDENTE

Depuis le 1^{er} avril 2022, le portefeuille immobilier général applique le chapitre SP 3280 *Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations*. L'ajustement a été comptabilisé selon une approche rétroactive modifiée, avec retraitement de la période antérieure, comme suit :

	Au 31 mars 2022 (données publiées)	Ajustement de la période précédente	Au 31 mars 2022 (données retraitées)
État de la situation financière			
Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	-	242 380	242 380
Immobilisations corporelles	5 327 700	33 084	5 360 784
Excédent accumulé	5 386 740	(209 296)	5 177 444
État des résultats			
Amortissement des immobilisations corporelles	(285 754)	(4 039)	(289 793)
Déficit	(193 574)	(4 039)	(197 613)
État de l'excédent accumulé			
Excédent accumulé à l'ouverture de l'exercice	5 580 314	(205 257)	5 375 057
Déficit	(193 574)	(4 039)	(197 613)
Excédent accumulé à la clôture de l'exercice	5 386 740	(209 296)	5 177 444
État de la variation des passifs financiers nets			
Déficit de l'exercice	(193 574)	(4 039)	(197 613)
Amortissement d'immobilisations corporelles	285 754	4 039	289 793
Actifs (passifs) financiers nets à l'ouverture de l'exercice	79 718	(242 380)	(162 662)
Actifs (passifs) financiers nets à la clôture de l'exercice	55 621	(242 380)	(186 759)
État des flux de trésorerie			
Déficit de l'exercice	(193 574)	(4 039)	(197 613)
Amortissement des immobilisations corporelles	285 754	4 039	289 793

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2023
(en milliers de dollars)

3. TRÉSORERIE

La trésorerie de 188 686 \$ (191 345 \$ au 31 mars 2022) 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 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, 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 :

	Au 31 mars 2023	Au 31 mars 2022
Loyers et recouvrements à recevoir	4 429 \$	14 386 \$
Loyers liés aux P3 à recevoir	32 120	2 751
Créances liées aux projets	31 160	37 655
TVH à recevoir	17 152	14 462
Autres créances	1 694	845
Créances du secteur privé	3 246	1 933
Provision pour créances douteuses	(122)	(128)
Créances sur incitatifs à la location	27 591	33 364
	117 270 \$	105 268 \$

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 que l'actif est pratiquement achevé et en phase d'exploitation 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
2023-24	481 773 \$
2024-25	111 273
2025-26	26 804
2026-27	28 784
2027-28	30 915
Par la suite	971 465
	1 651 014 \$

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2023
(en milliers de dollars)

6. 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 2023	Au 31 mars 2022
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.	138 591 \$	143 558 \$
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.	167 205	173 411
	305 796 \$	316 969 \$

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

	Montant
2023-24	27 233 \$
2024-25	27 233
2025-26	27 233
2026-27	27 233
2027-28	27 233
Par la suite	321 394
Total des paiements minimaux au titre de la location	457 559
Moins les intérêts théoriques	(151 763)
	305 796 \$

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 ministère de l'Infrastructure 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 ministère de l'Infrastructure et Infrastructure Ontario.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2023
(en milliers de dollars)

Le ministère de l'Infrastructure 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 ministère de l'Infrastructure 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 ministère de l'Infrastructure 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.

Les opérations entre apparentés comptabilisées en tant que produits, charges d'exploitation et paiements de transfert pour l'exercice clos le 31 mars 2023 sont résumées dans le tableau qui suit.

	Ministère de l'Infrastruc- ture	Infrastructure Ontario	Total au 31 mars 2023	31 mars 2022
Produits				
Loyers et recouvrements	299 221 \$	3 679 \$	302 900 \$	307 669 \$
Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères	31 871	277	32 148	32 376
Recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille	14 496	-	14 496	18 045
	345 588 \$	3 956 \$	349 544 \$	358 090 \$
Charges d'exploitation				
Charges d'exploitation liées aux installations	- \$	46 979 \$	46 979 \$	41 282 \$
Charges d'exploitation liées aux P3	-	838	838	774
Coûts recouvrables liés aux projets des ministères	-	842	842	799
Coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	10 231	10 231	10 231
	- \$	58 890 \$	58 890 \$	53 086 \$
Paiements de transferts				
Fonds affectés aux immobilisations provenant du ministère de l'Infrastructure	153 053 \$	- \$	153 053 \$	72 155 \$
Transfert d'actifs acquis du ministère de l'Infrastructure	21 904	-	21 904	191
Financement du programme d'assainissement de sites contaminés	762	-	762	1 295
Transferts d'actifs vers les ministères	-	-	-	(22 600)
Distribution à la province de loyers du secteur privé	(139 339)	-	(139 339)	(86 676)
	36 380 \$	- \$	36 380 \$	(35 635) \$

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2023
(en milliers de dollars)

Montants à recevoir d'apparentés

Au 31 mars 2023, il n'y avait aucun montant à recevoir du ministère de l'Infrastructure ou d'Infrastructure Ontario.

	Au 31 mars 2023	Au 31 mars 2022
Ministère de l'Infrastructure	- \$	10 848 \$
	- \$	10 848 \$

Montants à payer à des apparentés

Les montants à payer à des apparentés sont des montants payables au ministère de l'Infrastructure et à Infrastructure Ontario. Le solde à payer au ministère de l'Infrastructure se compose de montants devant être remis au Trésor de la province, déduction faite des loyers et recouvrements, des services liés aux projets et des fonds affectés aux immobilisations. Le solde à payer à Infrastructure Ontario se compose des montants à payer au titre des coûts des systèmes de TI, des coûts liés aux services-conseils externes pour les projets d'approvisionnement par l'entremise de fournisseurs de services externes, et des honoraires de gestion de projets à payer à Infrastructure Ontario, déduction faite du recouvrement des coûts liés aux projets engagés pour les clients immobiliers d'Infrastructure Ontario qui ne font pas partie du portefeuille immobilier général.

	Au 31 mars 2023	Au 31 mars 2022
Ministère de l'Infrastructure	6 610	-
Infrastructure Ontario	4 513	1 442
	11 123 \$	1 442 \$

8. CRÉANCES LIÉES AUX PROJETS

Les créances liées aux projets de 28 512 \$ (23 517 \$ au 31 mars 2022) se composent des coûts recouvrables relativement aux projets, qui ont été engagés jusqu'au 31 mars 2023, 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 2023	Au 31 mars 2022
Terrains	1 928 \$	1 673 \$
Immeubles	6 452	964
	8 380	2 637
Amortissement cumulé	(3 879)	(964)
Valeur comptable nette	4 501 \$	1 673 \$

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2023, deux biens immobiliers (cinq biens immobiliers au 31 mars 2022) d'une valeur comptable de 18 \$ (345 \$ au 31 mars 2022) ont été vendus pour un produit net de 5 550 \$ (5 870 \$ au 31 mars 2022), ce qui a donné lieu à un gain net sur la cession de 5 532 \$ (5 525 \$ au 31 mars 2022). Des biens immobiliers d'une valeur comptable de 2 845 \$ ont été transférés depuis les immobilisations corporelles.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2023
(en milliers de dollars)

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 2023	Au 31 mars 2022
Dettes fournisseurs	65 951 \$	71 528 \$
Dettes liées aux projets	78 329	56 280
TVH exigible	585	478
Dettes sur incitatifs à la location	16 627	24 050
	161 492 \$	152 336 \$

11. OBLIGATIONS LIÉES À LA MISE HORS SERVICE D'IMMOBILISATIONS

Le portefeuille immobilier général a adopté la norme comptable du secteur public SP 3280 *Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations*, avec prise d'effet le 1^{er} avril 2022. Conformément aux dispositions transitoires de la norme, le portefeuille immobilier général a adopté l'approche rétroactive modifiée avec retraitement de la période antérieure. Par suite de l'adoption de la nouvelle norme, le portefeuille immobilier général a comptabilisé un passif de 242 380 \$, une augmentation nette des immobilisations corporelles de 33 084 \$ et un ajustement de 209 296 \$ de l'excédent accumulé au 31 mars 2022.

Un passif au titre de la mise hors service d'immobilisations est comptabilisé à la date de clôture lorsque tous les critères suivants sont remplis : i) il existe une obligation juridique d'engager des coûts de mise hors service relativement à une immobilisation corporelle; ii) l'opération ou l'événement passé à l'origine du passif est survenu; iii) il est prévu que des avantages économiques futurs seront abandonnés; et iv) une estimation raisonnable du montant peut être faite.

Les obligations liées à la mise hors service d'une immobilisation corporelle individuelle comprennent les travaux d'assainissement en lien avec l'amiante et d'autres substances désignées, l'enlèvement des réservoirs de stockage, la mise hors service des puits et les obligations liées à la remise en état des lieux loués, y compris l'enlèvement des améliorations, des panneaux d'affichage, des bâtiments ou des structures érigés.

La détermination des types d'activités de mise hors service qui seraient requises et des coûts connexes a nécessité une part importante de jugement et d'estimations, ainsi que l'examen des lois, des règlements et des exigences juridiques du gouvernement en vertu de divers accords. Les coûts unitaires liés à la réduction de la pollution et aux autres activités connexes, y compris l'enlèvement et l'élimination de l'amiante, d'autres substances désignées et de matières dangereuses réglementées, ont été estimés par des ingénieurs-conseils et des experts-conseils en environnement et appliqués aux actifs individuels en fonction des renseignements propres aux actifs disponibles à la date de clôture. Lorsque les informations relatives à des actifs spécifiques n'étaient pas disponibles, des taux basés sur l'année de construction, l'utilisation et la superficie du bâtiment ont été appliqués en utilisant des hypothèses valables pour l'ensemble du portefeuille.

Lors de la comptabilisation initiale, le passif estimatif au titre de l'obligation liée à la mise hors service d'immobilisations est capitalisé dans la valeur comptable de l'immobilisation corporelle connexe. Le coût de mise hors service capitalisé est amorti de la même manière que l'actif connexe. L'amortissement est calculé en fonction de la date de mise en service des bâtiments, de la durée de vie globale de l'actif, de la durée de vie restante de l'actif et de la date d'entrée en vigueur du règlement. La méthode de l'actualisation des flux de trésorerie futurs n'a pas été appliquée, car le moment de la mise hors service ne peut être déterminé.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2023
(en milliers de dollars)

Les estimations des passifs sont examinées et révisées afin de tenir compte des changements découlant des réévaluations, des réductions, de la cession d'actifs et de l'inflation. L'indice des prix de la construction de bâtiments a été utilisé pour tenir compte de l'augmentation de l'inflation jusqu'au 31 mars 2023.

Les variations des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations au cours de l'exercice se présentent comme suit :

	Montant
Solde au 1 ^{er} avril 2022	242 380 \$
Passif engagé au cours de l'exercice	545
Passif réglé au cours de l'exercice	(9 249)
Révisions des flux de trésorerie estimatifs	27 786
Solde au 31 mars 2023	261 462 \$

Une hausse (ou une baisse) de 1 % des hypothèses de coûts sous-jacentes augmenterait (ou diminuerait) le passif au titre des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations de 2 615 \$.

12. 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 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, 56 sites contaminés ou susceptibles de l'être ont été détectés (57 sites au 31 mars 2022), dont 25 sites (24 sites au 31 mars 2022) qui satisfont aux critères de comptabilisation de passifs. En ce qui a trait aux 31 sites (33 sites au 31 mars 2022) 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 25 sites contaminés qui satisfont aux critères de comptabilisation de passifs, cinq n'appartiennent pas à la province, mais la responsabilité de leur assainissement incombe désormais au ministère de l'Infrastructure, puisqu'ils ont été cédés à la Couronne. Le ministère de l'Infrastructure a ordonné au portefeuille immobilier général d'assumer la responsabilité de l'assainissement de ces sites.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2023
(en milliers de dollars)

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 2023, le portefeuille immobilier général a engagé des coûts d'assainissement de 762 \$ (1 295 \$ au 31 mars 2022) et, en conséquence, a réduit le passif lié aux sites contaminés concernés. De nouvelles informations étant devenues disponibles au cours de l'exercice, un passif de 1 780 \$ a été comptabilisé pour deux sites qui, auparavant, ne répondaient pas aux critères de comptabilisation d'un passif. En outre, une réduction du passif de 1 151 \$ (7 332 \$ au 31 mars 2022) a été comptabilisée en raison de la réévaluation de la contamination d'un site à la lumière de nouvelles informations obtenues pendant les travaux d'assainissement.

Selon la meilleure estimation de la direction, le montant requis au 31 mars 2023 pour régler ou autrement éteindre le passif non actualisé pour les 25 sites (24 sites au 31 mars 2022) s'élève à 119 052 \$ (119 184 \$ au 31 mars 2022).

13. 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
Coût							
Solde au 1 ^{er} avril 2022 (données retraitées) (note 2)	946 264 \$	88 001	5 265 167	136 230	2 035 904	504 418	8 975 984
Ajouts	-	-	25 940	90 152	-	-	116 092
Transfert depuis les immobilisations en cours	58	267	118 186	(118 511)	-	-	-
Cessions	(23 177)	-	(1 828)	-	-	-	(25 005)
Transferts depuis les ministères	21 904	-	123 023	75 241	628 957	-	849 125
Transferts vers les ministères	(14)	-	-	-	-	-	(14)
Mises hors service et réductions de valeur	(1)	(2 081)	(4 960)	-	-	-	(7 042)
Ajustement des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	-	-	(7 190)	-	-	-	(7 190)
Transfert net vers les actifs destinés à la vente	(273)	-	(5 488)	-	-	-	(5 761)
Solde au 31 mars 2023	944 761	86 187	5 512 850	183 112	2 664 861	504 418	9 896 189
Amortissement cumulé							
Solde au 1 ^{er} avril 2022 (données retraitées) (note 2)	-	37 322	2 952 208	-	466 109	159 561	3 615 200
Ajouts	-	5 161	228 659	-	53 991	12 663	300 474
Cessions	-	-	(1 473)	-	-	-	(1 473)
Transferts depuis les ministères	-	-	-	-	-	-	-
Transferts vers les ministères	-	-	-	-	-	-	-
Mises hors service et réductions de valeur	-	(1 098)	(3 350)	-	-	-	(4 448)
Ajustement des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	-	-	(6 260)	-	-	-	(6 260)
Transfert net vers les actifs destinés à la vente	-	-	(2 916)	-	-	-	(2 916)
Solde au 31 mars 2023	-	41 385	3 166 868	-	520 100	172 224	3 900 577
Valeur comptable nette au 31 mars 2023	944 761 \$	44 802	2 345 982	183 112	2 144 761	332 194	5 995 612 \$

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2023
(en milliers de dollars)

	Terrains	Travaux extérieurs	Immeubles (données retraitées) (note 2)	Immobi- lisations 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 2021	947 574	\$ 85 047	5 134 489	149 436	2 035 904	502 926	8 855 376
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 les actifs destinés à la vente	21 962	2 092	3 447	-	-	-	27 501
Solde au 31 mars 2022	946 264	88 001	5 265 167	136 230	2 035 904	504 418	8 975 984
Amortissement cumulé							
Solde au 1 ^{er} avril 2021	-	31 585	2 728 716	-	414 736	146 903	3 321 940
Ajouts	-	4 876	220 886	-	51 373	12 658	289 793
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 vers les actifs destinés à la vente	-	825	3 397	-	-	-	4 222
Solde au 31 mars 2022	-	37 322	2 952 208	-	466 109	159 561	3 615 200
Valeur comptable nette au 31 mars 2022	946 264	\$ 50 679	2 312 959	136 230	1 569 795	344 857	5 360 784

Les ajouts d'immobilisations de 965 217 \$ pour l'exercice clos le 31 mars 2023 (118 388 \$ au 31 mars 2022) comprennent des paiements de transferts de 849 125 \$ (58 883 \$ au 31 mars 2022), un montant de 90 152 \$ (59 505 \$ au 31 mars 2022) lié aux projets dans le cadre du programme de réparation des immobilisations du portefeuille immobilier général et un montant de 25 940 \$ (montant nul au 31 mars 2022) au titre des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations. Les paiements de transfert englobent les coûts recouvrables liés aux projets des ministères de 69 622 \$ (52 748 \$ au 31 mars 2022), les autres transferts d'actifs acquis des ministères de 773 884 \$ (3 829 \$ au 31 mars 2022) et les intérêts capitalisés de 5 619 \$ (2 306 \$ au 31 mars 2022). Les prévisions en ce qui concerne les ajouts d'immobilisations pour la période comprenaient un montant de 56 064 \$ au titre du programme de réparation des immobilisations corporelles et un montant de 700 507 \$ au titre des paiements de transfert.

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2023, 13 biens immobiliers (21 biens immobiliers au 31 mars 2022) d'une valeur comptable de 23 532 \$ (769 \$ au 31 mars 2022) ont été cédés, pour un produit net de 109 654 \$ (47 416 \$ au 31 mars 2022), ce qui a donné lieu à un gain net sur la cession de 86 122 \$ (46 647 \$ au 31 mars 2022). Les opérations portant sur les servitudes et les permis de la période ont généré 2 328 \$ (10 705 \$ au 31 mars 2022).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2023
(en milliers de dollars)

14. 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 ministère de l'Infrastructure 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 ministère de l'Infrastructure finance également les frais de gestion de projet.

Les loyers pour les exercices clos les 31 mars 2023 et 2022 s'établissaient comme suit :

	Au 31 mars 2023	Au 31 mars 2022
Charges d'exploitation recouvrables relatives aux loyers de base – biens immobiliers loués	341 240 \$	366 271 \$
Charges d'exploitation recouvrables relatives aux loyers de base – biens immobiliers détenus en propriété	370 960	376 498
Produits du secteur privé	21 187	23 745
Financement des charges liées aux immeubles vacants et autres charges par le ministère de l'Infrastructure	24 987	25 716
Financement des frais de gestion de projets par le ministère de l'Infrastructure	8 513	8 513
	766 887 \$	800 743 \$

15. 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 ministère de l'Infrastructure 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 2023
(en milliers de dollars)

16. 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 2023 et 2022 s'établissaient comme suit :

	Au 31 mars 2023	Au 31 mars 2022
Charges liées aux installations louées à des tiers	338 446 \$	365 285 \$
Charges d'exploitation et d'entretien	167 039	175 291
Services publics	70 324	63 555
Impôts fonciers et paiements en remplacement d'impôts	55 815	47 381
Frais de gestion des installations	32 356	32 125
Systèmes de TI et autres coûts de projet non recouvrables	12 459	6 759
Frais de gestion de projets	8 513	8 513
	684 952 \$	698 909 \$

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2023
(en milliers de dollars)

17. 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 2023 – Réel					
	Installations	Installations liées aux P3	Coûts recouvrables liés aux projets des ministères	Optimisa- tion du portefeuille	Autres	Total
Produits						
Loyers et recouvrements	766 887	-	-	-	-	766 887
Loyers tirés des biens immobiliers liés aux P3	-	174 514	-	-	-	174 514
Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères	-	-	156 028	-	-	156 028
Recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	14 723	-	14 723
Produit d'intérêts	-	-	-	-	4 706	4 706
	766 887	174 514	156 028	14 723	4 706	1 116 858
Charges d'exploitation						
Charges d'exploitation liées aux installations	684 952	-	-	-	-	684 952
Charges d'exploitation liées aux P3	-	88 760	-	-	-	88 760
Charges d'intérêts liées aux P3	-	85 754	-	-	-	85 754
Charges liées au programme de réparation des immobilisations corporelles	109 276	-	-	-	-	109 276
Coûts recouvrables liés aux projets des ministères	-	-	155 993	-	-	155 993
Coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	14 723	-	14 723
	794 228	174 514	155 993	14 723	-	1 139 458
(Augmentation) diminution du passif au titre des sites contaminés	(629)	-	-	-	-	(629)
Ajustement des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	5 929	-	-	-	-	5 929
Gain sur la cession d'immobilisations corporelles et d'actifs destinés à la vente et produits tirés des servitudes et des permis	-	-	-	93 982	-	93 982
Excédent d'exploitation avant l'amortissement, les mises hors service et la réduction de valeur des immobilisations corporelles, et les paiements de transfert	(22 041)	-	35	93 982	4 706	76 682
Amortissement, mises hors service et réduction de valeur des immobilisations corporelles						(303 068)
Paiements de transfert						863 255
Excédent						636 869

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2023
(en milliers de dollars)

Exercice clos le 31 mars 2023 – Prévisions						
	Coûts recouvrables liés aux projets des ministères			Optimisa- tion du portefeuille	Autres	Total
Produits	Installations	liées aux P3	liées aux P3	liées aux P3	liées aux P3	liées aux P3
Loyers et recouvrements	755 237	-	-	-	-	755 237
Loyers tirés des biens immobiliers liés aux P3	-	190 140	-	-	-	190 140
Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères	-	-	193 734	-	-	193 734
Recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	22 891	-	22 891
Produit d'intérêts	-	-	-	-	800	800
	755 237	190 140	193 734	22 891	800	1 162 802
Charges d'exploitation						
Charges d'exploitation liées aux installations	675 934	-	-	-	-	675 934
Charges d'exploitation liées aux P3	-	95 786	-	-	-	95 786
Charges d'intérêts liées aux P3	-	94 354	-	-	-	94 354
Charges liées au programme de réparation des immobilisations corporelles	69 394	-	-	-	-	69 394
Coûts recouvrables liés aux projets des ministères	-	-	193 734	-	-	193 734
Coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	22 891	-	22 891
	745 328	190 140	193 734	22 891	-	1 152 093
(Augmentation) diminution du passif au titre des sites contaminés	11 283	-	-	-	-	11 283
Gain sur la cession d'immobilisations corporelles et d'actifs destinés à la vente et produits tirés des servitudes et des permis	-	-	-	347 690	-	347 690
Excédent d'exploitation avant l'amortissement, les mises hors service et la réduction de valeur des immobilisations corporelles, et les paiements de transfert	21 192	-	-	347 690	800	369 682
Amortissement, mises hors service et réduction de valeur des immobilisations corporelles						(313 579)
Paiements de transfert						370 875
Excédent						426 978

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2023
(en milliers de dollars)

Exercice clos le 31 mars 2022 – Réel (données retraitées) (note 2)						
	Coûts recouvrables					Total
	Installations	Installations liées aux P3	Coûts recouvrables liés aux projets des ministères	Optimisa- tion du portefeuille	Autres	
Produits						
Loyers et recouvrements	800 743	-	-	-	-	800 743
Loyers tirés des biens immobiliers liés aux P3	-	171 255	-	-	-	171 255
Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères	-	-	155 928	-	-	155 928
Recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	18 045	-	18 045
Produit d'intérêts	-	-	-	-	727	727
	800 743	171 255	155 928	18 045	727	1 146 698
Charges d'exploitation						
Charges d'exploitation liées aux installations	698 909	-	-	-	-	698 909
Charges d'exploitation liées aux P3	-	85 360	-	-	-	85 360
Charges d'intérêts liées aux P3	-	85 895	-	-	-	85 895
Charges liées au programme de réparation des immobilisations corporelles	102 118	-	-	-	-	102 118
Coûts recouvrables liés aux projets des ministères	-	-	155 928	-	-	155 928
Coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	18 045	-	18 045
	801 027	171 255	155 928	18 045	-	1 146 255
Diminution du passif au titre des sites contaminés	7 332	-	-	-	-	7 332
Gain sur la cession d'immobilisations corporelles et d'actifs destinés à la vente et produits tirés des servitudes et des permis	-	-	-	62 877	-	62 877
Excédent d'exploitation avant l'amortissement, les mises hors service et la réduction de valeur des immobilisations corporelles, et les paiements de transfert	7 048	-	-	62 877	727	70 652
Amortissement, mises hors service et réduction de valeur des immobilisations corporelles						(290 514)
Paiements de transfert						22 249
Déficit						(197 613)

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES ANNEXES
Pour l'exercice clos le 31 mars 2023
(en milliers de dollars)

18. 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 ministère de l'Infrastructure. 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 2023, les droits contractuels s'établissaient comme suit :

	Contrats de location de biens immobiliers	Vente de biens immobiliers et de servitudes
2023-24	21 373 \$	50 \$
2024-25	13 289	-
2025-26	12 068	-
2026-27	8 125	-
2027-28	5 403	-
Par la suite	184 182	-
	244 440 \$	50 \$

19. 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 2023, les obligations contractuelles s'établissaient comme suit :

	Contrats de location d'immeubles	Contrats de construction	Engagements liés aux P3
2023-24	296 484 \$	410 075 \$	162 832 \$
2024-25	256 751	105 831	290 563
2025-26	191 134	30 947	285 806
2026-27	124 117	6 035	409 782
2027-28	80 736	1 191	189 737
Par la suite	246 601	1 191	3 435 181
	1 195 823 \$	555 270 \$	4 773 901 \$

20. 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.

21. 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 ministère de l'Infrastructure et les locataires des ministères.