

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**États financiers**  
Exercice clos le 31 mars 2019

---

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**ÉTATS FINANCIERS**  
**Exercice clos le 31 mars 2019**

---

**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                                   | 6-19 |



## *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 2019, ainsi que de ses résultats d'exploitation, de la variation de sa dette nette et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes comptables pour le secteur public du Canada.

#### **Notre audit**

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

- l'état de la situation financière au 31 mars 2019;
- 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;
- ainsi que les notes annexes, y compris le résumé des principales méthodes comptables.

---

### *Fondement de l'opinion*

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

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

#### **Indépendance**

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

---

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



---

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

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

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'organisation à poursuivre son exploitation, 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 son activité, ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

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 de cet audit. 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;

---

*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*



- 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 son exploitation. 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 son exploitation;
- 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 notamment 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 28 juin 2019

---

*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*

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

|  | <b>2019<br/>Réel</b> | 2018<br>Réel<br>(note 18) |
|--|----------------------|---------------------------|
| <b>Actifs financiers</b>   |                      |                           |
| Trésorerie (note 2)  | <b>197 721 \$</b>    | 408 772 \$                |
| Créances clients (note 3)  | <b>118 235</b>       | 105 693                   |
| Créances liées aux P3 (note 4)   | <b>1 080 069</b>     | 955 349                   |
| Créances liées aux P3 sur contrats de location-acquisition (note 5)            | <b>347 240</b>       | 356 337                   |
| Montants à recevoir d'apparentés (note 6)                                      | <b>22 358</b>        | 3 917                     |
| Créances liées aux projets (note 7)  | <b>43 695</b>        | 49 619                    |
| Actifs destinés à la vente (note 8)  | <b>12 833</b>        | 1 901                     |
|  | <b>1 822 151</b>     | 1 881 588                 |
| <b>Passifs</b>   |                      |                           |
| Dettes d'exploitation et autres charges à payer (note 9)                       | <b>194 011</b>       | 184 054                   |
| Passif au titre des sites contaminés (note 10)                                 | <b>97 122</b>        | 130 774                   |
| Passifs liés aux P3 (note 4)   | <b>1 080 069</b>     | 955 349                   |
| Obligations liées aux P3 en vertu de contrats de location-acquisition (note 5) | <b>347 240</b>       | 356 337                   |
| Acomptes des clients   | <b>336</b>           | 23 292                    |
| Montants à payer à des apparentés (note 6)                                     | <b>-</b>             | 167 584                   |
|  | <b>1 718 778</b>     | 1 817 390                 |
| <b>Actifs financiers nets</b>  | <b>103 373</b>       | 64 198                    |
| <b>Actifs non financiers</b>   |                      |                           |
| Immobilisations corporelles (note 11)  | <b>5 462 786</b>     | 5 447 690                 |
| Frais payés d'avance, acomptes et autres actifs                                | <b>3 432</b>         | 3 412                     |
|  | <b>5 466 218</b>     | 5 451 102                 |
| <b>Excédent accumulé</b>   | <b>5 569 591 \$</b>  | 5 515 300 \$              |
| Droits contractuels (note 15)  |                      |                           |
| Engagements (note 16)  |                      |                           |
| Passifs éventuels (note 17)  |                      |                           |

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)

|  | 2019<br>Prévisions | 2019<br>Réel            | 2018<br>Réel<br>(note 18) |
|--|--------------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>Produits</b>  |                    |                         |                           |
| Loyers (notes 6, 12)   | 712 813 \$         | <b>710 481 \$</b>       | 706 038 \$                |
| Loyers tirés des biens immobiliers liés aux P3   | 164 059            | <b>163 731</b>          | 169 309                   |
| Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères (notes 6, 13)   | 349 826            | <b>282 664</b>          | 223 150                   |
| Recouvrements de coûts liés à la rationalisation du portefeuille (note 6)  | 22 891             | <b>21 278</b>           | 16 607                    |
| Produit d'intérêts   | 1 686              | <b>3 369</b>            | 2 683                     |
|  | <u>1 251 275</u>   | <u><b>1 181 523</b></u> | <u>1 117 787</u>          |
| <b>Charges d'exploitation</b>  |                    |                         |                           |
| Charges d'exploitation liées aux installations (notes 6, 14)   | 624 035            | <b>613 492</b>          | 610 996                   |
| Charges d'exploitation liées aux P3 (note 6)   | 73 261             | <b>72 933</b>           | 77 087                    |
| Charges d'intérêts liées aux P3  | 90 798             | <b>90 798</b>           | 92 222                    |
| Charges liées au programme de réparation des immobilisations corporelles   | 65 921             | <b>76 193</b>           | 100 213                   |
| Coûts recouvrables liés aux projets des ministères (note 13)   | 349 826            | <b>281 926</b>          | 223 733                   |
| Coûts de rationalisation du portefeuille (note 6)  | 22 891             | <b>21 278</b>           | 16 607                    |
| Frais généraux et administratifs   | 1 251              | <b>645</b>              | 517                       |
|  | <u>1 227 983</u>   | <u><b>1 157 265</b></u> | <u>1 121 375</u>          |
| Diminution (augmentation) du passif au titre des sites contaminés (note 10)  | 11 822             | <b>27 411</b>           | (2 857)                   |
| Gain sur la cession d'immobilisations corporelles (note 11)  | 89 550             | <b>63 850</b>           | 152 377                   |
| Gain sur la cession d'actifs destinés à la vente (note 8)  | 18 486             | <b>14 568</b>           | 11 688                    |
| Produits tirés des servitudes et des permis (note 11)  | -                  | <b>5 941</b>            | 7 028                     |
|  | <u>108 036</u>     | <u><b>84 359</b></u>    | <u>171 093</u>            |
| <b>Excédent d'exploitation avant l'amortissement, les mises hors service et la réduction de valeur des immobilisations corporelles et des paiements de transfert</b> | <u>143 150</u>     | <u><b>136 028</b></u>   | <u>164 648</u>            |
| Amortissement des immobilisations corporelles  | (224 731)          | <b>(231 742)</b>        | (225 581)                 |
| Mises hors service et réduction de valeur des immobilisations corporelles  | -                  | <b>(3 776)</b>          | (5 598)                   |
| <b>Déficit avant paiements de transfert</b>  | <u>(81 581)</u>    | <u><b>(99 490)</b></u>  | <u>(66 531)</u>           |
| <b>Paiements de transfert</b>  |                    |                         |                           |
| Fonds affectés aux immobilisations provenant du ministère de l'Infrastructure (note 6)   | 65 581             | <b>67 374</b>           | 70 987                    |
| Transferts d'actifs acquis hors des ministères (notes 11, 13)  | 196 850            | <b>226 925</b>          | 168 938                   |
| Financement du programme d'assainissement de sites contaminés (note 6)   | 10 710             | <b>6 241</b>            | 4 318                     |
|  | <u>273 141</u>     | <u><b>300 540</b></u>   | <u>244 243</u>            |
| Transferts d'actifs vers les ministères (note 11)  | -                  | <b>(22 572)</b>         | (35 878)                  |
| Distribution à la province des produits du secteur privé (note 6)  | (129 706)          | <b>(124 187)</b>        | (221 973)                 |
|  | <u>(129 706)</u>   | <u><b>(146 759)</b></u> | <u>(257 851)</u>          |
| <b>Excédent (déficit)</b>  | <u>61 584 \$</u>   | <u><b>54 291 \$</b></u> | <u>(80 139) \$</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>2019</b>         | <b>2018</b>         |
|--|---------------------|---------------------|
|  | <b>Réel</b>         | <b>Réel</b>         |
| <b>Excédent accumulé à l'ouverture de l'exercice</b> | <b>5 515 300 \$</b> | <b>5 595 439 \$</b> |
| <b>Excédent (déficit)</b>                            | <b>54 291</b>       | <b>(80 139)</b>     |
| <b>Excédent accumulé à la clôture de l'exercice</b>  | <b>5 569 591 \$</b> | <b>5 515 300 \$</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>2019</b>       | 2018        |
|--|-------------------|-------------|
|  | <b>Réel</b>       | Réel        |
| Excédent (déficit) de l'exercice   | <b>54 291 \$</b>  | (80 139) \$ |
| Acquisition d'immobilisations corporelles  | <b>(292 403)</b>  | (232 567)   |
| Transfert d'immobilisations corporelles hors des (vers) les actifs destinés à la vente | <b>11 402</b>     | (57)        |
| Amortissement des immobilisations corporelles  | <b>231 742</b>    | 225 581     |
| Gain sur la cession d'immobilisations corporelles                                      | <b>(63 850)</b>   | (152 377)   |
| Produit de la cession d'immobilisations corporelles                                    | <b>71 665</b>     | 178 896     |
| Transfert d'immobilisations corporelles vers les ministères                            | <b>22 572</b>     | 35 878      |
| Réduction de valeur des immobilisations corporelles                                    | <b>3 776</b>      | 5 598       |
|  | <b>39 195</b>     | (19 187)    |
| (Augmentation) diminution des frais payés d'avance, acomptes et autres actifs          | <b>(20)</b>       | 576         |
| <b>Augmentation (diminution) des actifs financiers nets</b>                            | <b>39 175</b>     | (18 611)    |
| <b>Actifs financiers nets à l'ouverture de l'exercice</b>                              | <b>64 198</b>     | 82 809      |
| <b>Actifs financiers nets à la clôture de l'exercice</b>                               | <b>103 373 \$</b> | 64 198 \$   |

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)

|  | 2019              | 2018              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Activités d'exploitation</b>  |                   |                   |
| Excédent (déficit) de l'exercice   | 54 291 \$         | (80 139) \$       |
| Variation des éléments hors trésorerie   |                   |                   |
| Amortissement des immobilisations corporelles  | 231 742           | 225 581           |
| Gain sur la cession d'immobilisations corporelles                                      | (63 850)          | (152 377)         |
| Gain sur la cession d'actifs destinés à la vente                                       | (14 568)          | (11 688)          |
| Réduction de valeur des immobilisations corporelles                                    | 3 776             | 5 598             |
| (Diminution) augmentation du passif au titre des sites contaminés                      | (27 411)          | 2 857             |
| Transfert d'immobilisations corporelles hors des ministères                            | (226 925)         | (168 938)         |
| Transfert d'immobilisations corporelles vers les ministères                            | 22 572            | 35 878            |
| Variation des soldes des éléments hors trésorerie du fonds de roulement                |                   |                   |
| (Augmentation) des créances clients  | (12 542)          | (15 742)          |
| (Augmentation) diminution des créances liées aux P3                                    | (124 720)         | 12 297            |
| Diminution des créances liées aux P3 sur contrats de location-acquisition              | 9 097             | 8 641             |
| (Augmentation) diminution du montant à recevoir d'un apparenté                         | (18 441)          | 11 984            |
| Diminution (augmentation) des créances liées aux projets                               | 5 924             | (19 569)          |
| Augmentation des dettes d'exploitation et autres charges à payer                       | 9 957             | 27 725            |
| Assainissement des sites contaminés  | (6 241)           | (4 318)           |
| Augmentation (diminution) des passifs liés aux P3                                      | 124 720           | (12 297)          |
| (Diminution) des obligations liées aux P3 en vertu de contrats de location-acquisition | (9 097)           | (8 641)           |
| (Diminution) augmentation des acomptes des clients                                     | (22 956)          | 22 492            |
| (Diminution) augmentation du montant à payer à un apparenté                            | (167 584)         | 167 506           |
| (Augmentation) diminution des frais payés d'avance, acomptes et autres actifs          | (20)              | 576               |
|  | <b>(232 276)</b>  | <b>47 426</b>     |
| <b>Activités d'investissement en immobilisations</b>                                   |                   |                   |
| Produit de la cession d'immobilisations corporelles                                    | 71 665            | 178 896           |
| Acquisition d'immobilisations corporelles  | (65 478)          | (63 629)          |
|  | <b>6 187</b>      | <b>115 267</b>    |
| <b>Activités d'investissement</b>  |                   |                   |
| Produit de la cession d'actifs destinés à la vente                                     | 15 038            | 11 874            |
|  | <b>(211 051)</b>  | <b>174 567</b>    |
| <b>Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie</b>               | <b>408 772</b>    | <b>234 205</b>    |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice</b>             | <b>197 721 \$</b> | <b>408 772 \$</b> |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>              | <b>197 721 \$</b> | <b>408 772 \$</b> |

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

## **1. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES**

### **Nature de l'organisme**

Le portefeuille immobilier général se compose de certains actifs immobiliers détenus en propriété ou loués par Sa Majesté la Reine du chef de l'Ontario, représentée par le ministre de l'Infrastructure. Le portefeuille est géré par la Société ontarienne des infrastructures et de l'immobilier (« Infrastructure Ontario »), sous la supervision du ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs. 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 terres acquises pour les infrastructures de transport, les parcs, les immeubles et d'autres fins liées aux programmes, outre les aménagements de terrains qui sont assortis d'une durée de vie indéfinie et ne sont pas amortis.

Les immeubles comprennent des structures administratives et de services. Les immeubles liés aux partenariats publics-privés (« P3 ») et les actifs liés aux P3 visés par des contrats de location-acquisition correspondent aux biens immobiliers liés aux P3 en usage et transférés hors des ministères commanditaires à la fin de la construction.

Les coûts engagés pour concevoir ou construire une immobilisation corporelle sont classés en tant qu'immobilisations en cours. La capitalisation prend fin lorsque l'actif est prêt à être utilisé ou occupé comme prévu. Les immobilisations en cours comprennent les nouveaux immeubles en cours de construction et les modifications apportées aux immeubles existants.

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

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

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2019**  
(en milliers de dollars)

---

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

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

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

#### **Capitalisation des intérêts**

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

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

Pour un exercice donné, le taux d'intérêt utilisé pour calculer la charge d'intérêts engagée pendant la construction correspond au coût moyen pondéré du capital (le « CMPC ») de la province. L'Office ontarien de financement (l'« OOF ») fournit le CMPC pertinent. Pour l'exercice 2018-2019, le CMPC est de 3,63 % (3,11 % pour 2017-2018).

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'immobilisation corporelle 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. Le ministère commanditaire est le ministère responsable du programme pour lequel le projet en P3 a été approuvé. Le portefeuille immobilier général paie au consortium de construction lié aux P3 les coûts en capital qui ont été engagés à l'égard des biens immobiliers liés aux P3, conformément aux modalités de l'entente. Il facture ensuite le ministère commanditaire concerné pour recouvrer le paiement et réduit les créances d'un montant correspondant. Les sommes à recevoir des ministères commanditaires aux fins des coûts d'exploitation et d'entretien réguliers des actifs liés aux P3 sont exclues des créances liées aux P3 et sont comptabilisées dans les créances clients.

Les passifs liés aux P3 représentent les sommes à payer au consortium de construction pour la valeur de l'ensemble des actifs liés aux P3 détenus par le portefeuille immobilier général, ou en cours de construction qui seront détenus par le portefeuille immobilier général lorsqu'ils seront fonctionnels. Ces sommes sont payées au consortium de construction aux termes des ententes visant les projets concernés qui prévoient des versements intermédiaires, des versements partiels ou intégraux lorsque le projet est quasi achevé et des paiements de services mensuels pour le solde, le cas échéant.

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

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

**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) le portefeuille immobilier général est directement responsable ou il 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 chaque année.

**Comptabilisation des produits**

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

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

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2019**  
(en milliers de dollars)

---

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 la rationalisation 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 la rationalisation 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 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 d'installations.

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 par le portefeuille immobilier général.

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 la rationalisation 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 la rationalisation du portefeuille comprennent aussi les frais de gestion d'actifs stratégiques. Le recouvrement de coûts liés à la rationalisation du

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2019**  
(en milliers de dollars)

---

portefeuille est comptabilisé dans les produits, en tant que recouvrements de coûts liés à la rationalisation 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 par le portefeuille immobilier général auprès du secteur privé et distribué au Trésor de la province, conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*. Les paiements de transfert sont comptabilisés à l'état des résultats.

**Utilisation d'estimations**

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

**2. TRÉSORERIE**

La trésorerie de 197 721 \$ (408 722 \$ au 31 mars 2018) 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 à titre de loyers, de loyers tirés des biens immobiliers liés aux P3 et de recouvrements de coûts liés aux projets auprès des ministères, les remboursements de la TVH, les créances sur incitatifs à la location découlant de l'amortissement des exonérations de location ainsi que d'autres montants à recevoir, y compris de la part de locataires du secteur privé. 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<br/>2019</b> | Au 31 mars<br>2018 |
|--|----------------------------|--------------------|
| Loyers à recevoir                            | <b>22 012 \$</b>           | 22 227 \$          |
| Loyers liés aux P3 à recevoir                | <b>11 393</b>              | 8 352              |
| Créances liées à des projets                 | <b>33 127</b>              | 20 999             |
| TVH à recevoir                               | <b>12 026</b>              | 13 275             |
| Créances du secteur privé et autres créances | <b>6 905</b>               | 11 257             |
| Provision pour créances douteuses            | <b>(105)</b>               | (1 041)            |
| Créances sur incitatifs à la location        | <b>32 877</b>              | 30 624             |
|  | <b>118 235 \$</b>          | 105 693 \$         |

**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.

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2019**  
(en milliers de dollars)

---

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 créances clients et les dettes d'exploitation au fur et à mesure qu'elles sont engagées.

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      |
|--------------|--------------|
| 2019-20      | 14 308 \$    |
| 2020-21      | 122 331      |
| 2021-22      | 47 739       |
| 2022-23      | 17 964       |
| 2023-24      | 19 381       |
| Par la suite | 858 346      |
|              | 1 080 069 \$ |

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

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

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

Les charges d'intérêts engagées après le quasi-achèvement de l'actif ne sont pas incluses dans les créances liées aux P3 sur des contrats de location-acquisition ni dans les obligations liées aux P3 en vertu de contrats de location-acquisition. Elles sont toutefois comptabilisées dans les créances clients et les dettes d'exploitation au fur et à mesure qu'elles sont engagées.

|  | Au 31 mars<br>2019 | Au 31 mars<br>2018 |
|--|--------------------|--------------------|
| 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     | <b>157 006 \$</b>  | 161 043 \$         |
| 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 | <b>190 234</b>     | 195 294            |
|  | <b>347 240 \$</b>  | 356 337 \$         |



**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2019**  
(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    |
|--|------------|
| 2019-20  | 27 233 \$  |
| 2020-21  | 27 233     |
| 2021-22  | 27 233     |
| 2022-23  | 27 233     |
| 2023-24  | 27 233     |
| Par la suite   | 430 337    |
| Total des paiements minimaux au titre de la location | 566 502    |
| Moins les intérêts théoriques                        | (219 262)  |
|  | 347 240 \$ |

**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 gouvernementales qui sont tous sous contrôle commun de la province. Les apparentés importants du portefeuille immobilier général sont le ministère de l'Infrastructure, le ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs et Infrastructure Ontario. Au cours de l'exercice considéré, la responsabilité de la surveillance du portefeuille immobilier général est passée du ministère de l'Infrastructure au ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs, et ce, bien que la gestion du financement et la gestion financière incombent toujours au ministère de l'Infrastructure. Le rôle et les responsabilités d'Infrastructure Ontario à l'égard de la gestion du portefeuille immobilier général n'ont pas changé.

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

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 fonds sont fournis pour régler les charges d'exploitation des immeubles vacants ne pouvant être loués ainsi que ceux qui sont loués à des locataires du secteur privé, en plus des frais de gestion du portefeuille. Le ministère de l'Infrastructure finance également les projets présentant des avantages à long terme, tels que le programme de réparation des immobilisations corporelles et le programme de réduction des émissions de gaz à effet de serre, 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. Les honoraires versés à Infrastructure Ontario comprennent des frais de gestion des installations qui correspondent à 15 % du budget d'exploitation et d'entretien du portefeuille de biens immobiliers détenus en propriété ainsi que des 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 de rationalisation du portefeuille.

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2019**  
(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 2019 sont résumées dans le tableau qui suit.

|   | Ministère de l'Infra-structure | Ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs | Infrastructure Ontario | Total           |
|---|--------------------------------|--|------------------------|-----------------|
| <b>Produits</b>   |                                |  |                        |                 |
| Loyers  | 53 345 \$                      | 43 446   | 4 975                  | 101 766         |
| Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères                        | 89 363                         | 4 383  | 300                    | 94 046          |
| Recouvrements de coûts liés à la rationalisation du portefeuille              | 21 278                         | -  | -                      | 21 278          |
|   | <u>163 986 \$</u>              | <u>47 829</u>  | <u>5 275</u>           | <u>217 090</u>  |
| <b>Charges d'exploitation</b>   |                                |  |                        |                 |
| Charges d'exploitation liées aux installations                                | - \$                           | -  | 37 105                 | 37 105          |
| Charges d'exploitation liées aux P3   | -                              | -  | 739                    | 739             |
| Coûts de rationalisation du portefeuille                                      | -                              | -  | 10 531                 | 10 531          |
|   | <u>- \$</u>                    | <u>-</u>   | <u>48 375</u>          | <u>48 375</u>   |
| <b>Paiements de transferts</b>  |                                |  |                        |                 |
| Fonds affectés aux immobilisations provenant du ministère de l'Infrastructure | 67 374 \$                      | -  | -                      | 67 374          |
| Financement du programme d'assainissement de sites contaminés                 | 6 241                          | -  | -                      | 6 241           |
| Distribution à la province de loyers du secteur privé                         | (124 187)                      | -  | -                      | (124 187)       |
|   | <u>(50 572) \$</u>             | <u>-</u>   | <u>-</u>               | <u>(50 572)</u> |

**Montants à recevoir d'apparentés**

Les montants à recevoir d'apparentés se composent des montants suivants à recevoir du ministère de l'Infrastructure, du ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs et d'Infrastructure Ontario au titre des loyers, des services liés aux projets et des fonds affectés aux immobilisations. Le montant à recevoir du ministère de l'Infrastructure est présenté déduction faite du montant à verser à ce ministère devant être remis au Trésor de la province. Le montant à recevoir d'Infrastructure Ontario a trait aux projets que cette entité gère et livre elle-même et qui ne sont donc pas liés au portefeuille immobilier général, mais pour lesquels elle fait appel au système de gestion de projets du portefeuille immobilier général afin de gérer les projets et payer les fournisseurs de services. Les sommes sont exigibles à vue, ne sont pas garanties et ne portent pas intérêt.

|  | 31 mars 2019     | 31 mars 2018    |
|--|------------------|-----------------|
| Ministère de l'Infrastructure  | 8 518 \$         | - \$            |
| Ministère des Services gouvernementaux et des Services aux consommateurs | 10 039           | 3 835           |
| Infrastructure Ontario   | 3 801            | 82              |
|  | <u>22 358 \$</u> | <u>3 917 \$</u> |

**Montants à payer à des apparentés**

Aucun montant ne devait être payé à un apparenté au 31 mars 2019. Au 31 mars 2018, le montant à payer à un apparenté de 167 584 \$ se composait des soldes à payer au ministère de l'Infrastructure devant être remis au Trésor de la province au titre des produits tirés des ventes de biens immobiliers et du secteur privé, déduction faite des loyers et des affectations de fonds à l'exploitation et aux immobilisations.

|                               | 31 mars 2019 | 31 mars 2018 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Ministère de l'Infrastructure | - \$         | 167 584 \$   |

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2019**  
(en milliers de dollars)

---

**7. CRÉANCES LIÉES À DES PROJETS**

Les créances liées à des projets de 43 695 \$ (49 619 \$ au 31 mars 2018) se composent des coûts recouvrables relativement à des projets, qui ont été engagés jusqu'au 31 mars 2019, 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 et dont la vente a été approuvée par décret. 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<br/>2019</b> | Au 31 mars<br>2018 |
|------------------------|----------------------------|--------------------|
| Terrains               | <b>12 833 \$</b>           | 1 671 \$           |
| Travaux extérieurs     | -                          | 327                |
| Immeubles              | <b>12 761</b>              | 88                 |
|                        | <b>25 594</b>              | 2 086              |
| Amortissement cumulé   | <b>(12 761)</b>            | (185)              |
| Valeur comptable nette | <b>12 833 \$</b>           | 1 901 \$           |

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2019, 10 biens immobiliers (15 biens immobiliers au 31 mars 2018) d'une valeur comptable de 470 \$ (186 \$ au 31 mars 2018) ont été vendus pour un produit net de 15 038 \$ (11 874 \$ au 31 mars 2018), ce qui a donné lieu à un gain net sur la cession de 14 568 \$ (11 688 \$ au 31 mars 2018).

**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<br/>2019</b> | Au 31 mars<br>2018 |
|-------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Dettes fournisseurs                 | <b>62 043 \$</b>           | 65 078 \$          |
| Dettes liées à des projets          | <b>100 896</b>             | 87 752             |
| TVH exigible                        | <b>375</b>                 | 414                |
| Dettes sur incitatifs à la location | <b>30 697</b>              | 30 810             |
|                                     | <b>194 011 \$</b>          | 184 054 \$         |

**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) le portefeuille immobilier général est directement responsable ou il 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, le portefeuille immobilier général a pris en compte un éventail de facteurs de risque clés pour

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2019**  
(en milliers de dollars)

---

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 alimentée par des informations historiques relatives à 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, 72 sites contaminés ou susceptibles de l'être ont été détectés (76 sites au 31 mars 2018), dont 34 sites (37 sites au 31 mars 2018) qui satisfont aux critères de comptabilisation de passifs. En ce qui a trait aux 38 sites qui n'ont pas satisfait à ces critères, aucun passif n'a été comptabilisé puisqu'aucune estimation raisonnable ne peut être faite à l'égard des montants devant être engagés.

Des 34 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 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.

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 2019, le portefeuille immobilier général a engagé des coûts d'assainissement de 6 241 \$ (4 318 \$ au 31 mars 2018) et, en conséquence, a réduit le passif lié aux sites contaminés concernés. De plus, une réduction du passif de 27 411 \$ a été comptabilisée en raison de i) la réévaluation de la contamination de trois sites à la lumière de nouvelles informations obtenues pendant les travaux d'assainissement exécutés au cours de l'exercice 2018-2019; ii) la cession de deux sites et d'une partie d'un autre et iii) la location à long terme d'une partie d'un site.

Selon la meilleure estimation de la direction, le montant requis pour régler ou autrement éteindre le passif non actualisé pour les 34 sites (37 sites au 31 mars 2018) s'élève à 97 122 \$ (130 774 \$ au 31 mars 2018).

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2019**  
(en milliers de dollars)

**11. IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

|   | Terrains       | Travaux<br>extérieurs | Immeubles        | Immobi-<br>lisations<br>en cours | Immeubles<br>liés aux P3 | Actifs liés<br>aux P3<br>visés par<br>des contrats<br>de location-<br>acquisition | Total               |
|---|----------------|-----------------------|------------------|----------------------------------|--------------------------|---|---------------------|
| <b>Coût</b>   |                |                       |                  |                                  |                          |   |                     |
| Solde au 1 <sup>er</sup> avril 2018   | 893 144        | \$ 52 824             | 4 229 539        | 232 573                          | 2 045 063                | 504 312   | 7 957 455 \$        |
| Ajouts  | 30 934         | -                     | 11 373           | 248 341                          | 1 641                    | 114   | 292 403             |
| Transfert hors des immobilisations en cours   | 588            | -                     | 136 341          | (136 929)                        | -                        | -   | -                   |
| Cessions  | (7 267)        | (32)                  | (3 620)          | -                                | -                        | -   | (10 919)            |
| Transferts vers les ministères  | (17 239)       | -                     | (38 082)         | -                                | -                        | -   | (55 321)            |
| Mises hors service et réductions de valeur  | -              | -                     | (18 473)         | -                                | -                        | -   | (18 473)            |
| Transfert (vers les actifs destinés à la vente) hors des actifs destinés à la vente | (11 402)       | -                     | (12 761)         | -                                | -                        | -   | (24 163)            |
| <b>Solde au 31 mars 2019</b>  | <b>888 758</b> | <b>52 792</b>         | <b>4 304 317</b> | <b>343 985</b>                   | <b>2 046 704</b>         | <b>504 426</b>  | <b>8 140 982</b>    |
| <b>Amortissement cumulé</b>   |                |                       |                  |                                  |                          |   |                     |
| Solde au 1 <sup>er</sup> avril 2018   | -              | 17 957                | 2 122 855        | -                                | 259 980                  | 108 973   | 2 509 765           |
| Ajouts  | -              | 3 288                 | 164 114          | -                                | 51 680                   | 12 660  | 231 742             |
| Cessions  | -              | (10)                  | (3 094)          | -                                | -                        | -   | (3 104)             |
| Transferts vers les ministères  | -              | -                     | (32 749)         | -                                | -                        | -   | (32 749)            |
| Mises hors service et réductions de valeur  | -              | -                     | (14 697)         | -                                | -                        | -   | (14 697)            |
| Transfert (vers les actifs destinés à la vente) hors des actifs destinés à la vente | -              | -                     | (12 761)         | -                                | -                        | -   | (12 761)            |
| <b>Solde au 31 mars 2019</b>  | <b>-</b>       | <b>21 235</b>         | <b>2 223 668</b> | <b>-</b>                         | <b>311 660</b>           | <b>121 633</b>  | <b>2 678 196</b>    |
| <b>Valeur comptable nette au 31 mars 2019</b>                                       | <b>888 758</b> | <b>\$ 31 557</b>      | <b>2 080 649</b> | <b>343 985</b>                   | <b>1 735 044</b>         | <b>382 793</b>  | <b>5 462 786 \$</b> |

|   | Terrains       | Travaux<br>extérieurs | Immeubles        | Immobi-<br>lisations<br>en cours | Immeubles<br>liés aux<br>P3 | Actifs liés<br>aux P3 visés<br>par<br>des contrats<br>de location-<br>acquisition | Total               |
|---|----------------|-----------------------|------------------|----------------------------------|-----------------------------|---|---------------------|
| <b>Coût</b>   |                |                       |                  |                                  |                             |   |                     |
| Solde au 1 <sup>er</sup> avril 2017   | 781 402        | \$ 59 584             | 4 121 750        | 317 688                          | 2 042 100                   | 502 382   | 7 824 906 \$        |
| Ajouts  | 24 662         | -                     | (340)            | 203 352                          | 2 963                       | 1 930   | 232 567             |
| Transfert hors des immobilisations en cours   | 134 598        | (1 454)               | 155 323          | (288 467)                        | -                           | -   | -                   |
| Cessions  | (26 519)       | -                     | -                | -                                | -                           | -   | (26 519)            |
| Transferts vers les ministères  | (15 788)       | (64)                  | (47 647)         | -                                | -                           | -   | (63 499)            |
| Mises hors service et réductions de valeur  | (5 300)        | (4 965)               | (2 819)          | -                                | -                           | -   | (13 084)            |
| Transfert (vers les actifs destinés à la vente) hors des actifs destinés à la vente | 89             | (277)                 | 3 272            | -                                | -                           | -   | 3 084               |
| <b>Solde au 31 mars 2018</b>  | <b>893 144</b> | <b>52 824</b>         | <b>4 229 539</b> | <b>232 573</b>                   | <b>2 045 063</b>            | <b>504 312</b>  | <b>7 957 455</b>    |
| <b>Amortissement cumulé</b>   |                |                       |                  |                                  |                             |   |                     |
| Solde au 1 <sup>er</sup> avril 2017   | -              | 15 865                | 1 995 711        | -                                | 208 343                     | 96 345  | 2 316 264           |
| Ajouts  | -              | 7 161                 | 154 155          | -                                | 51 637                      | 12 628  | 225 581             |
| Cessions  | -              | -                     | -                | -                                | -                           | -   | -                   |
| Transferts vers les ministères  | -              | (23)                  | (27 598)         | -                                | -                           | -   | (27 621)            |
| Mises hors service et réductions de valeur  | -              | (4 965)               | (2 521)          | -                                | -                           | -   | (7 486)             |
| Transfert (vers les actifs destinés à la vente) hors des actifs destinés à la vente | -              | (81)                  | 3 108            | -                                | -                           | -   | 3 027               |
| <b>Solde au 31 mars 2018</b>  | <b>-</b>       | <b>17 957</b>         | <b>2 122 855</b> | <b>-</b>                         | <b>259 980</b>              | <b>108 973</b>  | <b>2 509 765</b>    |
| <b>Valeur comptable nette au 31 mars 2018</b>                                       | <b>893 144</b> | <b>\$ 34 867</b>      | <b>2 106 684</b> | <b>232 573</b>                   | <b>1 785 083</b>            | <b>395 339</b>  | <b>5 447 690 \$</b> |

Les ajouts d'immobilisations de 292 403 \$ pour l'exercice clos le 31 mars 2019 (232 567 \$ au 31 mars 2018) comprennent des paiements de transferts de 226 925 \$ (168 938 \$ au 31 mars 2018) et des projets de réparation des immobilisations du portefeuille immobilier général de 65 478 \$ (63 629 \$ au 31 mars 2018). Les paiements de transfert englobent les coûts recouvrables liés aux projets des ministères de 173 982 \$ (133 668 \$ au 31 mars 2018), les autres transferts d'actifs hors des ministères de 42 307 \$ (24 647 \$ au 31 mars 2018), les projets liés aux P3 obtenus de 1 755 \$ (4 893 \$ au 31 mars 2018) et les intérêts capitalisés de 8 881 \$ (5 730 \$ au 31 mars 2018).

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2019**  
(en milliers de dollars)

---

Au cours de l'exercice clos le 31 mars 2019, 19 biens immobiliers (14 biens immobiliers au 31 mars 2018) d'une valeur comptable de 7 815 \$ (26 519 \$ au 31 mars 2018) ont été cédés, pour un produit net de 71 665 \$ (178 896 \$ au 31 mars 2018), ce qui a donné lieu à un gain net sur la cession de 63 850 \$ (152 377 \$ au 31 mars 2018). Les opérations portant sur les servitudes et les permis de l'exercice ont généré 5 941 \$ (7 028 \$ au 31 mars 2018).

**12. LOYERS**

Les loyers comprennent les produits tirés de la location, à des ministères et à des locataires du secteur privé, de biens immobiliers détenus en propriété par le portefeuille immobilier général et de biens immobiliers loués auprès de tiers bailleurs. Les produits de location comprennent le loyer de base et les recouvrements de coûts auprès des ministères pour financer les charges d'exploitation. Le 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*, ainsi que les frais de gestion de projet.

Les loyers pour les exercices clos le 31 mars 2019 et le 31 mars 2018 s'établissaient comme suit :

|  | <b>31 mars<br/>2019</b> | 31 mars<br>2018 |
|--|-------------------------|-----------------|
| Charges d'exploitation recouvrables relatives aux loyers de base – biens immobiliers loués                 | <b>323 865 \$</b>       | 316 112 \$      |
| Charges d'exploitation recouvrables relatives aux loyers de base – biens immobiliers détenus en propriété  | <b>331 537</b>          | 337 228         |
| Produits du secteur privé  | <b>24 591</b>           | 22 550          |
| Financement des charges liées aux immeubles vacants et autres charges par le ministère de l'Infrastructure | <b>21 975</b>           | 21 660          |
| Financement des frais de gestion de projets par le ministère de l'Infrastructure                           | <b>8 513</b>            | 8 304           |
|  | <b>710 481 \$</b>       | 706 038 \$      |

**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 des 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 des immobilisations corporelles du portefeuille immobilier général est comptabilisée en tant que transfert d'actifs acquis hors des ministères à l'état des résultats ainsi qu'ajout aux immobilisations corporelles.

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2019**  
(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 et les frais de gestion de projets et des installations.

Les charges d'exploitation liées aux installations pour les exercices clos le 31 mars 2019 et le 31 mars 2018 s'établissaient comme suit :

|   | <b>31 mars<br/>2019</b> | 31 mars<br>2018 |
|---|-------------------------|-----------------|
| Charges liées aux installations louées à des tiers        | <b>321 459 \$</b>       | 314 437 \$      |
| Charges d'exploitation et d'entretien                     | <b>131 167</b>          | 128 563         |
| Services publics  | <b>71 027</b>           | 73 512          |
| Impôts fonciers   | <b>47 692</b>           | 47 907          |
| Frais de gestion des installations                        | <b>28 592</b>           | 32 291          |
| Systèmes de TI et autres coûts de projet non recouvrables | <b>5 042</b>            | 5 982           |
| Frais de gestion de projets                               | <b>8 513</b>            | 8 304           |
|   | <b>613 492 \$</b>       | 610 996 \$      |

**15. 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 de périodes futures. Les contrats de location de biens immobiliers sont des contrats de location conclus avec certains 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 correspondent pas à la nature des contrats; ainsi, les produits et les actifs futurs découlant de ces ententes ne sont pas considérés comme des droits contractuels. Les droits contractuels comprennent aussi les contrats qui seront conclus ultérieurement avec des parties du secteur privé. Au 31 mars 2019, les droits contractuels s'établissaient comme suit :

|              | <b>Contrats de<br/>location<br/>de biens<br/>immobiliers</b> | <b>Vente de biens<br/>immobiliers et<br/>de servitudes</b> |
|--------------|--|--|
| 2019-20      | 17 690 \$  | 18 295 \$  |
| 2020-21      | 15 449   | -  |
| 2021-22      | 8 046  | -  |
| 2022-23      | 6 229  | -  |
| 2023-24      | 3 649  | -  |
| Par la suite | 13 420   | -  |
|              | <b>64 483 \$</b>   | <b>18 295 \$</b>   |

**PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL**  
**NOTES ANNEXES**  
**Pour l'exercice clos le 31 mars 2019**  
(en milliers de dollars)

---

**16. ENGAGEMENTS**

Le portefeuille immobilier général contracte continuellement des obligations contractuelles pour la location d'immeubles, les contrats de construction et la gestion de la construction et de l'exploitation d'actifs liés aux P3. Les contrats de location d'immeubles sont des contrats de location conclus avec des tiers bailleurs pour répondre aux besoins des ministères et des organismes gouvernementaux. Les engagements relatifs à des contrats de construction sont déterminés à partir de l'estimation faite par la direction des frais qui seront engagés au cours de la période de construction. Les engagements à l'égard des P3 comprennent les coûts d'exploitation liés aux P3 et les intérêts sur les actifs liés aux P3 en exploitation, de même que les paiements au quasi-achèvement de projets et les paiements de services annuels exigibles lors de périodes futures pour deux projets en cours de construction. Au 31 mars 2019, 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> |
|--------------|---|-----------|---------------------------------|--|--------------------------------|
| 2019-20      | 296 603                                 | \$        | 456 971                         |  | 135 832                        |
| 2020-21      | 270 501                                 |           | 114 615                         |  | 265 232                        |
| 2021-22      | 221 913                                 |           | 40 089                          |  | 187 606                        |
| 2022-23      | 188 655                                 |           | 16 576                          |  | 319 534                        |
| 2023-24      | 149 359                                 |           | 1 968                           |  | 154 683                        |
| Par la suite | 466 544                                 |           | 1 833                           |  | 2 967 723                      |
|              | <u>1 593 575</u>                        | <u>\$</u> | <u>632 052</u>                  |  | <u>4 030 610</u>               |

**17. PASSIFS ÉVENTUELS**

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

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

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

**18. SOLDES DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT**

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