

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
États financiers
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025

Table des matières

	Page
État de la situation financière	1
État des résultats	2
État de l'excédent cumulé	3
État de l'évolution du passif financier net	4
État des flux de trésorerie	5
Notes complémentaires aux états financiers	6-25

Rapport de l'auditeur indépendant

Au ministre de l'Infrastructure

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers du portefeuille immobilier général (ci-après le « portefeuille »), qui comprennent l'état de la situation financière au 31 mars 2025 et les états des résultats, de l'excédent cumulé, de l'évolution du passif financier net et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi que les notes complémentaires aux états financiers, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du portefeuille au 31 mars 2025, ainsi que des résultats de son exploitation, de l'évolution de son passif financier net et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux normes comptables canadiennes pour le secteur public.

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 » du présent rapport. Nous sommes indépendants du portefeuille conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations obtenues avant la date du rapport de l'auditeur 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 à l'égard des autres informations, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans ces autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait dans notre rapport. 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.

Rapport de l'auditeur indépendant (*suite*)

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du portefeuille 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 le portefeuille 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 du portefeuille.

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;
- 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 du portefeuille;
- 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 du portefeuille 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 le portefeuille à cesser son exploitation;



Rapport de l'auditeur indépendant (*suite*)

- 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.

BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L./LLP

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés
Oakville (Ontario)
Le 4 juillet 2025

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

	2025		2024
	Réel		Réel
Actifs financiers			
Trésorerie (Note 2)	187 859	\$	93 177 \$
Débiteurs (Note 3)	108 737		120 353
Créances liées aux P3 (Note 4)	1 902 214		2 055 358
Créance découlant d'un contrat de location-acquisition (Note 5)	64 075		66 661
Montants à recevoir d'un apparenté (Note 6)	49 236		81 296
Créances liées aux projets (Note 7)	26 362		26 550
Actifs destinés à la vente (Note 8)	3 596		3 445
	2 342 079		2 446 840
Passifs			
Créditeurs et autres passifs (Note 9)	191 838		143 868
Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations (Note 10)	270 918		267 376
Passif au titre des sites contaminés (Note 11)	146 010		147 659
Passifs liés aux P3 (Note 4)	1 902 214		2 055 358
Obligation au titre d'un contrat de location-acquisition (Note 5)	64 075		66 661
Dépôts de clients	3 458		5 372
Montants à payer à des apparentés (Note 6)	6 847		8 178
	2 585 360		2 694 472
Passif financier net	(243 281)		(247 632)
Actifs non financiers			
Immobilisations corporelles (Note 12)	5 956 720		6 001 631
Frais payés d'avance, dépôts et autres actifs	5 636		3 539
	5 962 356		6 005 170
Excédent cumulé	5 719 075	\$	5 757 538 \$
Droits contractuels (Note 17)			
Engagements (Note 18)			
Passifs éventuels (Note 19)			

Les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
ÉTATS DES RÉSULTATS
Pour l'exercice terminé le 31 mars
(en milliers de dollars)

	2025 Budget	2025 Réel	2024 Réel
Revenus			
Loyers et recouvrements (Notes 6, 13)	719 148	752 245	765 517
Loyers tirés des biens immobiliers issus des P3	200 990	200 506	198 600
Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères (Notes 6, 14)	242 936	196 889	175 695
Recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille (Note 6)	22 891	16 921	17 493
Revenus d'intérêts	5 000	4 809	6 401
	<u>1 190 965</u>	<u>1 171 370</u>	<u>1 163 706</u>
Charges de fonctionnement			
Charges d'exploitation liées aux installations (Notes 6, 15)	640 959	675 091	681 966
Charges d'exploitation liées aux P3	111 018	110 534	106 298
Charges d'intérêts liées aux P3	89 972	89 972	92 302
Charges liées au programme de réparation des immobilisations corporelles	149 206	149 988	118 310
Coûts recouvrables liés aux projets des ministères (Notes 6, 14)	242 936	196 911	175 695
Coûts liés à l'optimisation du portefeuille (Note 6)	22 891	16 921	17 493
	<u>1 256 982</u>	<u>1 239 417</u>	<u>1 192 064</u>
Diminution des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations (Note 10)	-	5 233	1 751
Diminution du passif au titre des sites contaminés (Note 11)	2 178	1 025	(29 150)
	<u>2 178</u>	<u>6 258</u>	<u>(27 399)</u>
Gain sur la vente d'immobilisations corporelles (Note 12)	-	6 856	4 827
Gain sur la vente d'actifs destinés à la vente (Note 8)	169 447	24 144	137
Revenus tirés des servitudes et des permis (Note 12)	2 250	2 869	929
	<u>171 697</u>	<u>33 869</u>	<u>5 893</u>
Excédent (déficit) avant l'amortissement, les mises hors service et la réduction de valeur des immobilisations corporelles et les paiements de transfert	<u>107 858</u>	<u>(27 920)</u>	<u>(49 864)</u>
Amortissement des immobilisations corporelles (Note 12)	(333 811)	(370 041)	(340 746)
Mises hors service et réduction de valeur d'immobilisations corporelles (Note 12)	-	(10)	(45)
Déficit avant les paiements de transfert	<u>(225 953)</u>	<u>(397 971)</u>	<u>(390 655)</u>
Paiements de transfert			
Fonds affectés aux immobilisations provenant du ministère de l'Infrastructure (Note 6)	216 581	325 492	115 558
Fonds affectés aux immobilisations provenant d'autres ministères (Note 6)	-	8 150	-
Transferts d'actifs acquis des ministères (Notes 6, 12, 14)	130 380	86 413	250 999
Financement pour l'assainissement de sites contaminés (Notes 6, 11)	2 736	624	543
Transferts d'actifs vers les ministères (Note 12)	-	-	(429)
Distribution à la province de revenus du secteur privé (Note 6)	(244 585)	(61 171)	(32 791)
	<u>105 112</u>	<u>359 508</u>	<u>333 880</u>
Déficit	<u>(120 841)</u>	<u>(38 463)</u>	<u>(56 775)</u>

Les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
ÉTAT DE L'EXCÉDENT CUMULÉ
Pour l'exercice terminé le 31 mars
(en milliers de dollars)

	2025		2024	
	Réel		Réel	
Excédent cumulé, au début de l'exercice	5 757 538	\$	5 814 313	\$
Déficit	(38 463)		(56 775)	
Excédent cumulé, à la fin de l'exercice	<u>5 719 075</u>	<u>\$</u>	<u>5 757 538</u>	<u>\$</u>

Les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DU PASSIF FINANCIER NET
Pour l'exercice terminé le 31 mars
(en milliers de dollars)

	2025 Réal	2024 Réal
Déficit de l'exercice	(38 463) \$	(56 775) \$
Acquisition d'immobilisations corporelles	(327 776)	(348 332)
Transfert d'immobilisations corporelles vers (hors) des actifs destinés à la vente	387	(736)
Amortissement des immobilisations corporelles	370 041	340 746
Gain sur la vente d'immobilisations corporelles	(6 856)	(4 827)
Ajustement des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	1 685	2 125
Produit de la vente d'immobilisations corporelles	7 420	4 838
Transfert d'immobilisations corporelles vers les ministères	-	122
Réduction de valeur d'immobilisations corporelles	10	45
	6 448	(62 794)
(Augmentation) diminution des frais payés d'avance, des acomptes et d'autres actifs	(2 097)	29 564
(Diminution) augmentation du passif financier net	4 351	(33 230)
Passif financier net, au début de l'exercice	(247 632)	(214 402)
Passif financier net, à la fin de l'exercice	(243 281) \$	(247 632) \$

Les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE
Pour l'exercice terminé le 31 mars
(en milliers de dollars)

	2025 Réel	2024 Réel
Activités de fonctionnement		
Déficit de l'exercice	(38 463) \$	(56 775) \$
Variation des éléments hors trésorerie		
Amortissement des immobilisations corporelles	370 041	340 746
Gain sur la vente d'immobilisations corporelles	(6 856)	(4 827)
Gain sur la vente d'actifs destinés à la vente	(24 144)	(137)
Réduction de valeur d'immobilisations corporelles	10	45
(Diminution) augmentation des passifs au titre des sites contaminés	(1 025)	29 150
Ajustement des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	(1 890)	1 660
Transfert d'immobilisations corporelles depuis les ministères	(86 413)	(250 999)
Transfert d'immobilisations corporelles vers les ministères	-	122
Transfert d'actifs destinés à la vente vers les ministères	-	307
Variations des soldes des éléments hors trésorerie du fonds de roulement		
Augmentation des débiteurs	11 616	45 022
Diminution (augmentation) des créances liées aux P3	153 144	(146 653)
Diminution (augmentation) de la créance découlant d'un contrat de	2 586	(66 661)
Diminution (augmentation) des montants à recevoir d'un apparenté	32 060	(81 296)
Diminution des créances liées aux projets	188	1 962
Augmentation (diminution) des créditeurs et autres passifs	47 970	(65 729)
Diminution des obligations liées à la mise hors service	(3 343)	(3 411)
Assainissement de sites contaminés	(624)	(543)
(Diminution) augmentation des passifs liés aux P3	(153 144)	146 653
(Diminution) augmentation des obligations aux contrats de	(2 586)	66 661
(Diminution) augmentation des dépôts de clients	(1 914)	5 130
Diminution du montant à payer à des apparentés	(1 331)	(2 945)
(Augmentation) diminution des frais payés d'avance, des acomptes et d'autres actifs	(2 097)	29 564
	<u>293 785</u>	<u>(12 954)</u>
Activités d'investissement en immobilisations		
Produit de la vente d'immobilisations corporelles	7 420	4 838
Entrées d'immobilisations corporelles	(230 903)	(87 543)
	<u>(223 483)</u>	<u>(82 705)</u>
Activités de placement		
Produit de la cession d'actifs destinés à la vente	24 380	150
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	<u>94 682</u>	<u>(95 509)</u>
Trésorerie et équivalents de trésorerie, au début de l'exercice	<u>93 177</u>	<u>188 686</u>
Trésorerie et équivalents de trésorerie, à la fin de l'exercice	<u>187 859</u> \$	<u>93 177</u> \$

Renseignements supplémentaires sur les flux de trésorerie

Les immobilisations corporelles comprennent des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations de 10 460 \$ capitalisées au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2025 (31 mars 2024 – 9 790 \$).

Les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025
(en milliers de dollars)

1. PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Nature des activités

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 (le « Ministère ») ne sont pas pris en compte dans les présents états financiers. Le portefeuille immobilier général, qui relève du Ministère, a été mis en place afin de gérer le portefeuille immobilier de ce ministère. Il ne s'agit pas d'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 préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada pour les gouvernements, établis par le Conseil sur la comptabilité dans le secteur public de Comptables professionnels agréés du Canada (les « normes comptables canadiennes pour le secteur public »).

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût, déduction faite 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 biens immobiliers et d'autres fins liées aux programmes ainsi que les aménagements de terrains qui sont assortis d'une durée de vie indéfinie et qui ne sont pas amortis.

Les biens immobiliers sont des structures administratives et des structures de services. Les biens immobiliers acquis dans le cadre de partenariats publics-privés (« P3 ») sont inclus dans les immobilisations corporelles lorsque leur construction est quasi achevée. Les biens immobiliers comprennent également les actifs acquis en vertu de 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 utiliser comme prévu. Les immobilisations en cours comprennent les nouveaux biens immobiliers en cours de construction, les modifications apportées aux biens immobiliers 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 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.

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 :

Biens immobiliers, biens immobiliers issus de P3 et actifs acquis en vertu de contrats de location-acquisition	De 20 à 40 ans
Améliorations apportées aux locaux loués auprès de tiers	La moins élevée de la durée de vie utile de l'actif et de la durée du bail
Travaux extérieurs, y compris les pistes d'aéroport, les terrains de stationnement et un barrage	De 12 à 40 ans

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025
(en milliers de dollars)

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, dans le cas des actifs qui ne sont pas utilisés aux fins des programmes, si la valeur de l'avantage économique futur de l'immobilisation corporelle est inférieure à sa valeur comptable. 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 charges d'intérêts engagées 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 de la province. Ce coût est fourni par l'Office ontarien de financement. Pour l'exercice 2024-2025, le coût moyen pondéré du capital est de 4,2 % (2023-2024 – 4,2 %).

Les intérêts cessent d'être capitalisés lorsque l'actif est prêt à utiliser, même s'il est possible qu'il ne le soit 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 ne puisse être envisagée.

Partenariats publics-privés

Dans le cadre de son modèle de réalisation de projets en P3, la province a conclu des accords contractuels avec différents consortiums de construction pour la conception, la construction, le financement, l'exploitation et l'entretien de palais de justice, de centres correctionnels, de détachements de la Police provinciale de l'Ontario, d'un complexe de sciences judiciaires, d'un centre de données et d'un immeuble de bureaux. Onze de ces biens immobiliers sont en exploitation et deux sont en cours de construction.

Le ministère commanditaire est le ministère responsable du programme pour lequel le projet en P3 a été approuvé. Au cours de la phase de construction, les coûts de construction sont comptabilisés par le ministère commanditaire. Au quasi-achèvement de l'actif, le ministère commanditaire le transfère vers le portefeuille immobilier général et l'actif est alors comptabilisé dans les immobilisations corporelles du portefeuille en tant que bien immobilier issu d'un P3.

Le portefeuille immobilier général comptabilise un passif pour les coûts de construction à verser au consortium de construction ainsi qu'une créance correspondante à recevoir du ministère commanditaire. Le passif lié au consortium de construction représente les coûts de construction, déduction faite des versements intermédiaires effectués pendant la construction. Le passif existant au quasi-achèvement représente les montants restants à payer au partenaire du secteur privé au moyen de paiements de service mensuels sur la durée d'exploitation de l'accord. Le taux d'intérêt implicite de l'accord est le taux d'actualisation utilisé pour la comptabilisation initiale et la mesure ultérieure du passif ainsi que le taux d'intérêt effectif utilisé pour la répartition des charges de paiements de capital et d'intérêts sur la durée de l'accord.

Créances liées aux P3 et passifs liés aux P3

Les créances liées aux P3 représentent les sommes à recevoir des ministères commanditaires pour les coûts en capital engagés à l'égard des actifs liés aux P3 qui font partie du portefeuille immobilier général ou qui sont en cours de construction et en feront partie lorsqu'ils seront opérationnels. Les créances seront recouvrées sur la durée d'exploitation prévue dans l'accord conclu 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 issus de P3, conformément aux modalités de l'accord. 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 pour les coûts d'exploitation et d'entretien réguliers des actifs liés aux P3 sont exclues des créances liées aux P3 et sont comptabilisées dans les débiteurs.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025
(en milliers de dollars)

Les passifs liés aux P3 représentent les sommes à payer aux consortiums de construction pour la valeur de l'ensemble des actifs liés aux P3 qui font partie du portefeuille immobilier général ou qui sont en cours de construction et en feront partie lorsqu'ils seront opérationnels. Ces sommes sont payées aux consortiums de construction aux termes des accords visant les projets concernés qui prévoient des versements intermédiaires, des versements partiels ou intégraux au quasi-achèvement du projet et des paiements de service mensuels pour le solde, le cas échéant, qui s'étendent sur la durée d'exploitation prévue dans l'accord. Le taux d'intérêt implicite de l'accord est le taux d'actualisation utilisé pour la comptabilisation initiale et la mesure ultérieure des charges d'intérêts sur la durée de l'accord. Les sommes à payer pour les coûts d'exploitation et d'entretien réguliers des actifs liés aux P3 sont exclues des passifs liés aux P3 et sont comptabilisées dans les créditeurs.

Créance découlant d'un contrat de location-acquisition et obligation au titre d'un contrat de location-acquisition

La province a conclu un accord contractuel avec une entité du secteur privé prévoyant la location d'installations au nom d'un ministère commanditaire. Ce bail remplit les critères d'un contrat de location-acquisition. Un passif découlant d'un bail est comptabilisé en tant qu'obligation au titre d'un contrat de location-acquisition à la valeur actualisée des paiements minimaux exigibles sur la durée du bail à sa date d'entrée en vigueur. La créance découlant d'un contrat de location-acquisition reflète les montants à payer par le ministère commanditaire à l'entité du secteur privé dans le cadre de l'obligation au titre d'un contrat de location-acquisition. Le portefeuille immobilier général paie l'obligation au titre d'un contrat de location-acquisition conformément aux modalités du bail. Il impute ensuite cette obligation au ministère commanditaire pour recouvrer le paiement et réduit la créance découlant d'un contrat de location-acquisition d'un montant correspondant sur la durée du bail.

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; 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; iv) il est possible de procéder à une estimation raisonnable du montant en cause.

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, du développement, de la mise en valeur ou de l'utilisation normale des actifs. Le passif estimatif est évalué en fonction des meilleures informations disponibles et 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. 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.

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 certaine norme environnementale.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025
(en milliers de dollars)

Un passif au titre de l'assainissement de sites contaminés est comptabilisé 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; 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 la maintenance et de la surveillance après assainissement, qui doivent être engagés pour que le site respecte la norme minimale en vigueur pour son utilisation antérieure à la contamination. Le coût de l'assainissement est calculé d'après les meilleures informations disponibles et est examiné et révisé de façon continue.

Comptabilisation des revenus

Les revenus 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 gouvernement et de biens immobiliers loués auprès de tiers bailleurs. Les revenus 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 bail. Les loyers comprennent aussi certains revenus indirects tirés de locataires du secteur privé. Les recouvrements comprennent le financement d'exploitation versé par le Ministère pour compléter le recouvrement des charges d'exploitation reçues des locataires.

Les loyers tirés des biens immobiliers issus de P3 comprennent le recouvrement auprès de ministères commanditaires des charges d'exploitation et des charges d'intérêts des biens immobiliers issus de P3.

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 gouvernement 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 revenus 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 pour les coûts engagés afin de remettre dans un état acceptable certains actifs en particulier qui sont 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.

Les revenus d'intérêts correspondent aux intérêts gagnés sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie; ils ne comprennent toutefois pas le recouvrement de charges d'intérêts des biens immobiliers issus de P3 auprès de ministères commanditaires, lesquels sont plutôt inclus dans le loyer tiré des biens immobiliers issus de P3.

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

Les revenus 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 bail.

Charges de fonctionnement

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.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025
(en milliers de dollars)

Les charges d'exploitation liées aux P3 comprennent les charges d'exploitation des biens immobiliers issus de P3.

Les charges d'intérêts liées aux P3 comprennent l'intérêt sur la dette à verser aux consortiums de construction relativement aux biens immobiliers issus de 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 revenus 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 dans un état acceptable des actifs spécifiquement destinés à la vente. Ils sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont engagés. Les coûts englobent 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 revenus en tant que recouvrement 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 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 distribués 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 revenus 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. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

Instruments financiers

Les actifs financiers du portefeuille immobilier général comprennent de la trésorerie, des débiteurs et des créances liées aux projets. Les passifs financiers du portefeuille immobilier général comprennent des créditeurs et autres passifs ainsi que des dépôts de clients. Tous les instruments financiers dont il est question dans les présents états financiers sont évalués au coût ou au coût après amortissement.

La direction soumet la valeur de toutes les sommes dues, y compris les débiteurs et les créances liées aux projets, à un test de dépréciation; une provision pour créances douteuses est comptabilisée si la direction s'attend à une dépréciation.

2. TRÉSORERIE

La trésorerie de 187 859 \$ (31 mars 2024 – 93 177 \$) 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 revenus d'intérêts.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025
(en milliers de dollars)

3. DÉBITEURS

Les débiteurs comprennent les sommes à recevoir des ministères pour les loyers et les recouvrements, les loyers tirés des biens immobiliers issus de P3 et les recouvrements de coûts liés aux projets. Les débiteurs comprennent également la TVH à recevoir, les autres débiteurs, les montants à recevoir des locataires du secteur privé et la créance sur incitatifs à la location découlant de l'amortissement des exonérations de loyer. 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 compose de ce qui suit :

	31 mars 2025		31 mars 2024	
Loyers et recouvrements à recevoir	13 080	\$	15 331	\$
Loyers liés aux P3 à recevoir	11 596		13 897	
Créances liées aux projets	36 421		35 679	
TVH à recevoir	18 360		16 316	
Autres débiteurs	2 976		12 202	
Montant à recevoir du secteur privé	5 242		6 091	
Provision pour créances douteuses	(410)		(104)	
Créance sur incitatifs à la location	21 472		20 941	
	108 737	\$	120 353	\$

4. CRÉANCES LIÉES AUX P3 ET PASSIFS LIÉS AUX P3

Le tableau ci-dessous présente les sommes à payer aux consortiums de construction pour chaque bien immobilier ainsi que les dates d'échéance, les taux d'intérêt effectifs, les versements mensuels et l'encours des engagements.

En vertu des modalités des accords afférents à ces projets, le consortium de construction est responsable de la construction, du financement, de l'exploitation et de l'entretien de ces biens immobiliers pendant trente ans en contrepartie de paiement en trésorerie sur la durée des accords. En cas de défaut, comme il est défini dans l'accord, la province a le droit de résilier l'accord et de reprendre possession du bien immobilier, en plus de remplacer le consortium de construction. À l'échéance ou à la résiliation de l'accord, le bien immobilier doit être remis en bonne condition au portefeuille immobilier général. Dans le cadre de l'accord, le portefeuille immobilier général doit également donner au consortium de construction un accès au bien afin qu'il puisse en assurer l'exploitation et l'entretien.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025
(en milliers de dollars)

Projets	Dates d'échéance	Taux d'intérêt effectif	Versements mensuels	31 mars 2025	31 mars 2024
Projets en exploitation					
1. Palais de justice central de la région de Durham	Nov. 2039	5,11 %	1 244	153 805	\$ 160 676 \$
2. Centre des données de Guelph	Mars 2040	5,19 %	1 026	127 849	133 359
3. Centre de détention du Sud de Toronto	Oct. 2042	8,28 %	1 452	160 869	164 806
4. Programme de modernisation des installations de la Police provinciale de l'Ontario – Phase 1	Nov. 2042	7,00 %	849	103 152	106 020
5. Palais de justice central de la région de Waterloo	Janv. 2043	8,61 %	1 143	124 743	127 588
6. Complexe des sciences judiciaires et du coroner	Févr. 2043	7,60 %	1 595	186 826	191 564
7. Palais de justice central de Quinte	Mai 2043	6,45 %	361	46 348	47 647
8. Centre de détention du Sud-Ouest	Août 2043	7,31 %	542	65 776	67 411
9. Palais de justice centralisé de Thunder Bay	Oct. 2043	7,69 %	765	91 221	93 296
10. Palais de justice centralisé de St. Thomas	Nov. 2043	6,61 %	453	58 499	60 013
11. Nouveau palais de justice de Toronto	Avril 2052	4,54 %	1 180	220 533	224 587
				1 339 621	\$ 1 376 967 \$
Projets en cours de construction					
12. Reconstruction de l'édifice Macdonald				236 035	427 400
13. Projet de construction du Complexe correctionnel de Thunder Bay				326 558	250 991
				1 902 214	\$ 2 055 358 \$

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
2025-26	202 238 \$
2026-2027	258 836
2027-2028	48 824
2028-2029	52 024
2029-30	55 446
Par la suite	1 284 846
	1 902 214 \$

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025
(en milliers de dollars)

5. CRÉANCE DÉCOULANT D'UN CONTRAT DE LOCATION-ACQUISITION ET OBLIGATION AU TITRE D'UN CONTRAT DE LOCATION-ACQUISITION

La créance découlant d'un contrat de location-acquisition représente le montant à recevoir d'un ministère commanditaire relativement au coût en capital d'un actif qui satisfait aux critères d'un contrat de location-acquisition et qui est classé comme tel.

L'obligation au titre d'un contrat de location-acquisition représente le montant à verser à l'entité du secteur privé relativement au coût en capital de l'actif qui satisfait aux critères d'un contrat de location-acquisition et qui est classé comme tel.

	31 mars 2025	31 mars 2024
Échéance en février 2044, remboursable par versements mensuels de capital et d'intérêts totalisant 4 382 \$ par année, portant intérêt au taux de 4,17 % pour l'immeuble	57 115 \$	59 073 \$
Échéance en février 2034, remboursable par versements mensuels de capital et d'intérêts totalisant 956 \$ par année, portant intérêt au taux de 4,49 % pour les améliorations locatives	6 960	7 588
	64 075 \$	66 661 \$

Les paiements minimaux futurs exigibles pour les loyers aux termes du contrat de location-acquisition s'établissent comme suit :

	Montant
2025-26	5 337 \$
2026-2027	5 337
2027-2028	5 337
2028-2029	5 337
2029-30	5 337
Par la suite	64 279
Total des paiements minimaux futurs exigibles pour les loyers	90 964
Moins : intérêts imputés	(26 889)
	64 075 \$

6. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

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

Les revenus tirés des apparentés comprennent les loyers perçus 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 et Infrastructure Ontario.

Le Ministère 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 revenus que génèrent ses activités. Les loyers et recouvrements comprennent les fonds provenant du Ministère pour régler les coûts d'exploitation des biens immobiliers vacants ne pouvant être loués, les coûts d'exploitation des biens immobiliers loués à des locataires du secteur privé et les frais de gestion payés à Infrastructure Ontario. Le Ministère finance également les projets présentant des avantages à long terme, tels que le programme de réparation des immobilisations corporelles, dont les montants sont comptabilisés en tant que paiements de transfert à l'état des résultats.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025
(en milliers de dollars)

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

Les opérations entre apparentés comptabilisées en tant que revenus, charges d'exploitation et paiements de transfert pour l'exercice terminé le 31 mars 2025 sont résumées dans le tableau qui suit.

	Ministère de l'Infrastructure	Infrastructure Ontario	Total 31 mars 2025	31 mars 2024
Revenus				
Loyers et recouvrements	260 277 \$	4 059 \$	264 336 \$	292 857 \$
Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères	41 802	-	41 802	23 679
Recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille	16 921	-	16 921	17 425
	319 000 \$	4 059	323 059	333 961
Charges de fonctionnement				
Charges d'exploitation liées aux installations	-	49 701	49 701	47 193
Charges d'exploitation liées aux P3	-	1 980	1 980	1 017
Coûts recouvrables liés aux projets des ministères	-	1 142	1 142	1 480
Coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	10 404	10 404	11 459
	-	62 227	62 227	61 149
Paiements de transfert				
Fonds affectés aux immobilisations provenant du ministère de l'Infrastructure	325 492	-	325 492	115 558
Financement pour l'assainissement de sites contaminés	567	-	567	543
Transferts d'actifs au ministère de l'Infrastructure	-	-	-	(425)
Distribution à la province de revenus du secteur privé	(61 171)	-	(61 171)	(32 385)
	264 888 \$	- \$	264 888 \$	83 291 \$

Les loyers et recouvrements du Ministère pour l'exercice terminé le 31 mars 2024 incluaient les opérations avec le ministère des Services au public et aux entreprises et de l'Approvisionnement, puisque l'allocation de fonds pour ce dernier était alors faite par l'entremise du Ministère. Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025, l'allocation de fonds au ministère des Services au public et aux entreprises et de l'Approvisionnement s'est faite directement; c'est pourquoi elle n'est plus incluse dans les opérations entre apparentés.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025
(en milliers de dollars)

Montants à recevoir d'un apparenté

Les montants à recevoir d'un apparenté comprennent les montants à recevoir du Ministère pour les loyers et recouvrements, les services liés aux projets et les fonds affectés aux immobilisations, déduction faite des montants à payer au Ministère devant être remis au Trésor. Les montants sont payables sur demande, ne sont pas garantis et ne portent pas intérêt.

	31 mars 2025	31 mars 2024
Ministère de l'Infrastructure	49 236	81 296
	49 236 \$	81 296 \$

Montants à payer à des apparentés

Les montants à payer à des apparentés sont des montants payables à Infrastructure Ontario au titre des coûts des systèmes de TI et des frais de gestion de projets, déduction faite du recouvrement des coûts engagés pour les projets pour les clients immobiliers d'Infrastructure Ontario qui ne font pas partie du portefeuille immobilier général. Les montants sont payables sur demande, ne sont pas garantis et ne portent pas intérêt.

	31 mars 2025	31 mars 2024
Infrastructure Ontario	6 847	8 178
	6 847 \$	8 178 \$

7. CRÉANCES LIÉES AUX PROJETS

Les créances liées aux projets s'élèvent à 26 362 \$ et représentent les coûts engagés pour les projets jusqu'au 31 mars 2025 qui n'ont pas encore été facturés (31 mars 2024 – 26 550 \$).

8. ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE

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

	31 mars 2025	31 mars 2024
Terrains	2 855 \$	870 \$
Travaux extérieurs	204	-
Biens immobiliers	18 253	8 622
	21 312	9 492
Amortissement cumulé	(17 716)	(6 047)
Valeur comptable nette	3 596 \$	3 445 \$

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2025, deux biens immobiliers d'une valeur comptable de 236 \$ (31 mars 2024 – deux biens immobiliers d'une valeur comptable de 13 \$) ont été vendus pour un produit net de 24 380 \$ (31 mars 2024 – 150 \$), ce qui a donné lieu à un gain net sur la vente de 24 144 \$ (31 mars 2024 – 137 \$). Des biens immobiliers d'une valeur comptable de 387 \$ ont été transférés des immobilisations corporelles vers les actifs destinés à la vente au cours de l'exercice.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025
(en milliers de dollars)

9. CRÉDITEURS ET AUTRES PASSIFS

Les crédateurs et autres passifs 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 de la part de tiers bailleurs sur la durée du bail. Le solde se détaille ainsi :

	31 mars 2025		31 mars 2024	
Dettes fournisseurs	95 330	\$	63 920	\$
Dettes liées aux projets	85 071		69 939	
TVH exigible	1 211		414	
Dettes sur incitatifs à la location	10 226		9 595	
	191 838	\$	143 868	\$

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

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; iv) il est possible de procéder à une estimation raisonnable du montant en cause.

Les obligations liées à la mise hors service d'une immobilisation corporelle individuelle comprennent les activités 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 biens immobiliers ou des structures érigées.

La détermination des types d'activités de mise hors service qui seraient requises 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 particuliers n'étaient pas disponibles, des taux basés sur l'année de construction, l'utilisation et la superficie de l'immeuble ont été appliqués en utilisant des hypothèses valables pour l'ensemble du portefeuille.

Lors de la comptabilisation initiale, le passif estimatif au titre des obligations liées 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 biens immobiliers, 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.

Les estimations des passifs sont examinées et révisées afin de tenir compte des changements découlant des réévaluations, des réductions, de la disposition 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 2025.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025
(en milliers de dollars)

Les variations des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2025 se présentent comme suit :

	31 mars 2025		31 mars 2024	
Solde au 1 ^{er} avril 2024	267 376	\$	261 462	\$
Augmentation attribuable au passif engagé au cours de l'exercice	336		839	
Passif réglé au cours de l'exercice	(8 536)		(8 239)	
Révisions des flux de trésorerie estimatifs	11 742		13 314	
Solde au 31 mars 2025	270 918	\$	267 376	\$

Une hausse (ou une baisse) de 1 % des hypothèses de coûts sous-jacentes ferait augmenter (ou diminuer) le passif au titre de l'obligation liée à la mise hors service d'immobilisations de 2 709 \$.

11. PASSIF AU TITRE DES SITES CONTAMINÉS

Un passif au titre de l'assainissement de sites contaminés est comptabilisé 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 accepte la responsabilité; iv) il est prévu que des avantages économiques futurs seront abandonnés; 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 susceptibles 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 concernés.

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 à l'aide de nouvelles informations et de faits nouveaux. À la lumière des dernières informations disponibles, 52 sites (31 mars 2024 – 56 sites) contaminés ou susceptibles de l'être ont été détectés, dont 24 sites (31 mars 2024 – 25 sites) qui satisfont aux critères de comptabilisation à titre de passifs. Aucun passif n'a été comptabilisé pour les 28 sites (31 mars 2024 – 31 sites) qui n'ont pas satisfait aux critères de comptabilisation à titre de passifs.

Des 24 sites contaminés qui satisfont aux critères de comptabilisation à titre de passifs, 5 n'appartiennent pas à la province, mais la responsabilité de leur assainissement incombe au Ministère, puisqu'ils ont été cédés à la Couronne. Le Ministère 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 d'activités d'assainissement qui seront requises et sur les coûts connexes.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025
(en milliers de dollars)

Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025, le portefeuille immobilier général a engagé des coûts d'assainissement de 624 \$ (31 mars 2024 – 543 \$) et, en conséquence, a réduit le passif lié aux sites contaminés concernés. Une réduction nette du passif de 3 590 \$ a été comptabilisée en raison d'une réévaluation de la contamination associée à deux sites représentant 3 471 \$ (31 mars 2024 – augmentation du passif de 1 109 \$ pour un site) et de la vente d'un site contaminé représentant 119 \$ (31 mars 2024 – néant \$). Une augmentation du passif estimée de 2 565 \$ a été comptabilisée au cours de l'exercice pour tenir compte de l'inflation des coûts d'assainissement.

Selon la meilleure estimation de la direction, le montant requis au 31 mars 2025 pour régler ou autrement éteindre le passif non actualisé pour les 24 sites s'élève à 146 010 \$ (31 mars 2024 – 147 659 \$ pour les 25 sites).

12. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

31 mars 2025	Terrains	Travaux extérieurs	Biens immobiliers	Immobilisations en cours	Biens immobiliers issus de P3	Total
Coût						
Solde, au 1 ^{er} avril 2024	945 340	\$ 95 767	5 814 436	244 660	3 169 279	10 269 482 \$
Ajouts	34 650	-	87 506	119 207	-	241 363
Transfert depuis les immobilisations en cours	35	(72)	213 822	(213 785)	-	-
Cessions	(341)	-	(4 856)	-	-	(5 197)
Transferts depuis les ministères	-	-	420	85 993	-	86 413
Mises hors service et réductions de valeur	(10)	-	(30)	-	-	(40)
Ajustement des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	-	-	(7 583)	-	-	(7 583)
Transferts nets vers les actifs destinés à la vente	(2 221)	(204)	(9 834)	-	-	(12 259)
Solde, au 31 mars 2025	977 453	95 491	6 093 881	236 075	3 169 279	10 572 179
Amortissement cumulé						
Solde au 1 ^{er} avril 2024	-	46 717	3 449 050	-	772 084	4 267 851
Ajouts	-	4 853	285 428	-	79 760	370 041
Cessions	-	-	(4 633)	-	-	(4 633)
Transferts depuis les ministères	-	-	-	-	-	-
Mises hors service et réductions de valeur	-	-	(30)	-	-	(30)
Ajustement des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	-	-	(5 898)	-	-	(5 898)
Transferts nets vers les actifs destinés à la vente	-	(131)	(11 741)	-	-	(11 872)
Solde, au 31 mars 2025	-	51 439	3 712 176	-	851 844	4 615 459
Valeur comptable nette, au 31 mars 2025	977 453	\$ 44 052	2 381 705	236 075	2 317 435	5 956 720 \$

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025
(en milliers de dollars)

31 mars 2024	Terrains	Travaux extérieurs	Biens immobiliers	Immobilisations en cours	Biens immobiliers issus de P3	Total
Coût						
Solde, au 1 ^{er} avril 2023	944 761	\$ 86 187	5 512 850	183 112	3 169 279	9 896 189 \$
Ajouts	-	-	9 790	87 543	-	97 333
Transfert depuis les immobilisations en cours	-	9 580	103 756	(113 336)	-	-
Cessions	(11)	-	-	-	-	(11)
Transferts depuis les ministères	-	-	206 088	87 341	-	293 429
Transferts aux ministères	(122)	-	-	-	-	(122)
Mises hors service et réductions de valeur	(26)	-	(10 019)	-	-	(10 045)
Ajustement des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	-	-	(5 864)	-	-	(5 864)
Transferts nets vers les actifs destinés à la vente	738	-	(2 165)	-	-	(1 427)
Solde, au 31 mars 2024	945 340	95 767	5 814 436	244 660	3 169 279	10 269 482
Amortissement cumulé						
Solde, au 1 ^{er} avril 2023	-	41 385	3 166 868	-	692 324	3 900 577
Ajouts	-	5 332	255 654	-	79 760	340 746
Cessions	-	-	-	-	-	-
Transferts depuis les ministères	-	-	42 430	-	-	42 430
Transferts aux ministères	-	-	-	-	-	-
Mises hors service et réductions de valeur	-	-	(10 000)	-	-	(10 000)
Ajustement des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	-	-	(3 739)	-	-	(3 739)
Transferts nets vers les actifs destinés à la vente	-	-	(2 163)	-	-	(2 163)
Solde, au 31 mars 2024	-	46 717	3 449 050	-	772 084	4 267 851
Valeur comptable nette, au 31 mars 2024	945 340	\$ 49 050	2 365 386	244 660	2 397 195	6 001 631 \$

Les ajouts d'immobilisations de 327 776 \$ pour l'exercice terminé le 31 mars 2025 (31 mars 2024 – 348 332 \$) comprennent des acquisitions d'immobilisations de tiers de 111 696 \$ (31 mars 2024 – néant \$), des paiements de transfert de 86 413 \$ (31 mars 2024 – 250 999 \$), un montant de 119 207 \$ (31 mars 2024 – 87 543 \$) lié aux projets dans le cadre du programme de réparation des immobilisations du portefeuille immobilier général et un montant de 10 460 \$ (31 mars 2024 – 9 790 \$) au titre des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations. Les paiements de transfert englobent les coûts recouvrables liés aux projets capitalisés des ministères de 85 993 \$ (31 mars 2024 – 80 146 \$), les autres transferts d'actifs acquis des ministères de 420 \$ (31 mars 2024 – 163 659 \$) et les intérêts capitalisés de 7 245 \$ (31 mars 2024 – 7 194 \$). Les prévisions en ce qui concerne les ajouts d'immobilisations pour l'exercice comprenaient un montant de 122 100 \$ au titre du programme de réparation des immobilisations corporelles et un montant de 116 226 \$ au titre des paiements de transfert.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2025, quatre biens immobiliers (31 mars 2024 – deux biens immobiliers) d'une valeur comptable de 564 \$ (31 mars 2024 – 11 \$) ont été cédés pour un produit net de 7 420 \$ (31 mars 2024 – 4 838 \$), ce qui a donné lieu à un gain net sur la vente de 6 856 \$ (31 mars 2024 – 4 827 \$). Les opérations portant sur les servitudes et les permis de la période ont généré 2 869 \$ (31 mars 2024 – 929 \$).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025
(en milliers de dollars)

13. LOYERS ET RECOUVREMENTS

Les loyers et recouvrements comprennent les revenus tirés de la location, à des ministères et à des locataires du secteur privé, de biens immobiliers détenus en propriété par le gouvernement et de biens immobiliers loués auprès de tiers bailleurs. Les revenus 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 revenus 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 finance également les frais de gestion de projets.

Les loyers pour les exercices terminés les 31 mars 2025 et 2024 s'établissaient comme suit :

	31 mars 2025		31 mars 2024	
Loyer de base et charges d'exploitation recouvrables – Biens immobiliers loués	331 675	\$	331 954	\$
Loyers de base et charges d'exploitation recouvrables – Biens immobiliers détenus en propriété	361 392		377 962	
Revenus tirés du secteur privé	23 621		20 975	
Financement du ministère de l'Infrastructure pour les charges liées aux biens immobiliers vacants et les autres charges	27 044		26 113	
Financement des frais de gestion de projets par le ministère de l'Infrastructure	8 513		8 513	
	752 245	\$	765 517	\$

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

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

15. CHARGES D'EXPLOITATION LIÉES AUX INSTALLATIONS

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

Les charges d'exploitation liées aux installations pour les exercices terminés les 31 mars 2025 et 2024 s'établissaient comme suit :

	31 mars 2025		31 mars 2024	
Charges liées aux installations louées à des tiers	325 069	\$	336 685	\$
Charges d'exploitation et d'entretien	159 260		166 229	
Services publics	71 938		70 692	
Impôts fonciers et paiements en remplacement d'impôts	58 102		55 695	
Frais de gestion des installations	34 520		33 479	
Systèmes de TI et autres coûts non recouvrables	14 937		10 673	
Frais de gestion de projets	8 513		8 513	
Intérêts sur les contrats de location-acquisition	2 752		-	
	675 091	\$	681 966	\$

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025
(en milliers de dollars)

16. 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 terminé le 31 mars 2025 – Réel (non audité)						
	Activités liées aux installations	Activités liées aux installations issues des P3	Coûts recouvrables liés aux projets des ministères	Optimisation du portefeuille	Autres	Total
Revenus						
Loyers et recouvrements	752 245	-	-	-	-	752 245 \$
Loyers tirés des biens immobiliers	-	200 506	-	-	-	200 506
Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères	-	-	196 889	-	-	196 889
Recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	16 921	-	16 921
Revenus d'intérêts	-	-	-	-	4 809	4 809
	752 245	200 506	196 889	16 921	4 809	1 171 370
Charges d'exploitation						
Charges d'exploitation liées aux installations	675 091	-	-	-	-	675 091
Charges d'exploitation liées aux P3	-	110 534	-	-	-	110 534
Charges d'intérêts liées aux P3	-	89 972	-	-	-	89 972
Charges liées au programme de réparation des immobilisations corporelles	149 988	-	-	-	-	149 988
Coûts recouvrables liés aux projets des ministères	-	-	196 911	-	-	196 911
Coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	16 921	-	16 921
	825 079	200 506	196 911	16 921	-	1 239 417
Diminution du passif au titre des sites contaminés	1 025	-	-	-	-	1 025
Diminution des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	5 233	-	-	-	-	5 233
Gain sur la vente d'immobilisations corporelles et d'actifs destinés à la vente, et revenus tirés des servitudes et des permis	-	-	-	33 869	-	33 869
Excédent (déficit) avant l'amortissement, les mises hors service et la réduction de valeur des immobilisations corporelles et les paiements de transfert	(66 576)	-	(22)	33 869	4 809	(27 920)
Amortissement, mises hors service et réduction de valeur des immobilisations corporelles						(370 051)
Paiements de transfert						359 508
Déficit						(38 463) \$

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025
(en milliers de dollars)

	Exercice terminé le 31 mars 2025 – Budget					
	Activités liées aux installations	Activités liées aux installations issues des P3	Coûts recouvrables liés aux projets des ministères	Optimisation du portefeuille	Autres	Total
Revenus						
Loyers et recouvrements	719 148	-	-	-	-	719 148 \$
Loyers tirés des biens immobiliers	-	200 990	-	-	-	200 990
Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères	-	-	242 936	-	-	242 936
Recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	22 891	-	22 891
Revenus d'intérêts	-	-	-	-	5 000	5 000
	719 148	200 990	242 936	22 891	5 000	1 190 965
Charges d'exploitation						
Charges d'exploitation liées aux installations	640 959	-	-	-	-	640 959
Charges d'exploitation liées aux P3	-	111 018	-	-	-	111 018
Charges d'intérêts liées aux P3	-	89 972	-	-	-	89 972
Charges liées au programme de réparation des immobilisations corporelles	149 206	-	-	-	-	149 206
Coûts recouvrables liés aux projets des ministères	-	-	242 936	-	-	242 936
Coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	22 891	-	22 891
	790 165	200 990	242 936	22 891	-	1 256 982
Diminution du passif au titre des sites contaminés	2 178	-	-	-	-	2 178
Gain sur la vente d'immobilisations corporelles et d'actifs destinés à la vente, et revenus tirés des servitudes et des permis	-	-	-	171 697	-	171 697
Excédent avant l'amortissement, les mises hors service et la réduction de valeur des immobilisations corporelles et les paiements de transfert	(68 839)	-	-	171 697	5 000	107 858
Amortissement, mises hors service et réduction de valeur des immobilisations corporelles						(333 811)
Paiements de transfert						105 112
Déficit						(120 841) \$

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025
(en milliers de dollars)

	Exercice terminé le 31 mars 2024 – Réel					Total
	Activités liées aux installations	Activités liées aux installations issues des P3	Coûts recouvrables liés aux projets des ministères	Optimisation du portefeuille	Autres	
Revenus						
Loyers et recouvrements	765 517	-	-	-	-	765 517 \$
Loyers tirés des biens immobiliers issus des P3	-	198 600	-	-	-	198 600
Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères	-	-	175 695	-	-	175 695
Recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	17 493	-	17 493
Revenus d'intérêts	-	-	-	-	6 401	6 401
	<u>765 517</u>	<u>198 600</u>	<u>175 695</u>	<u>17 493</u>	<u>6 401</u>	<u>1 163 706</u>
Charges d'exploitation						
Charges d'exploitation liées aux installations	681 966	-	-	-	-	681 966
Charges d'exploitation liées aux P3	-	106 298	-	-	-	106 298
Charges d'intérêts liées aux P3	-	92 302	-	-	-	92 302
Charges liées au programme de réparation des immobilisations corporelles	118 310	-	-	-	-	118 310
Coûts recouvrables liés aux projets des ministères	-	-	175 695	-	-	175 695
Coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	17 493	-	17 493
	<u>800 276</u>	<u>198 600</u>	<u>175 695</u>	<u>17 493</u>	<u>-</u>	<u>1 192 064</u>
Augmentation du passif au titre des sites contaminés	(29 150)	-	-	-	-	(29 150)
Diminution des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	1 751	-	-	-	-	1 751
Gain sur la vente d'immobilisations corporelles et d'actifs destinés à la vente, et revenus tirés des servitudes et des permis	-	-	-	5 893	-	5 893
Excédent avant l'amortissement, les mises hors service et la réduction de valeur des immobilisations corporelles et les paiements de transfert	<u>(62 158)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5 893</u>	<u>6 401</u>	<u>(49 864)</u>
Amortissement, mises hors service et réduction de valeur des immobilisations corporelles						(340 791)
Paiements de transfert						<u>333 880</u>
Déficit						<u>(56 775) \$</u>

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025
(en milliers de dollars)

17. DROITS CONTRACTUELS

La province a conclu, avec différentes parties du secteur privé, des contrats de location et de vente de biens immobiliers qui devraient générer des revenus 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 de biens immobiliers détenus en propriété ou loués par le Ministère. Il a été établi que les conventions d'occupation conclues avec des locataires du gouvernement provincial ne peuvent être considérées comme des contrats; ainsi, les revenus et les actifs futurs découlant de ces conventions 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 2025, les droits contractuels s'établissaient comme suit :

	Contrats de location de biens immobiliers	Vente de biens immobiliers et revenus tirés de servitudes
2025-2026	15 709 \$	102 700 \$
2026-2027	13 173	-
2027-2028	16 001	-
2028-2029	14 955	-
2029-30	6 216	-
Par la suite	209 069	-
	275 123 \$	102 700 \$

18. ENGAGEMENTS

La province est continuellement soumise à des obligations contractuelles aux termes de contrats de location de biens immobiliers et de contrats de construction ainsi que dans le cadre de la construction et de l'exploitation d'actifs liés aux P3. Les contrats de location de biens immobiliers sont des contrats de location conclus avec des tiers bailleurs pour répondre aux besoins des ministères et des organismes gouvernementaux. Les engagements relatifs aux 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 2025, les obligations contractuelles s'établissaient comme suit :

	Contrat de location de biens immobiliers	Contrats de construction	Engagements liés aux P3
2025-2026	267 930 \$	794 417 \$	152 686 \$
2026-2027	235 832	194 107	193 276
2027-2028	191 367	47 182	186 181
2028-2029	135 433	12 625	193 809
2029-30	100 049	8 706	197 399
Par la suite	164 028	-	2 902 842
	1 094 639 \$	1 057 037 \$	3 826 194 \$

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2025
(en milliers de dollars)

19. 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 a été transféré 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 peuvent présenter une contamination qui dépasse une norme environnementale. 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 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 en a et comptabilisera un passif lorsqu'elle disposera d'informations supplémentaires indiquant que les biens satisfont aux critères de comptabilisation.