

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
États financiers
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2026

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2026

Table des matières

	Page
État de la situation financière	1
État des résultats	2
État de l'excédent cumulé	3
État de la variation de la dette nette	4
État des flux de trésorerie	5
Notes complémentaires aux états financiers	6-27

Rapport de l'auditeur indépendant

À la ministre de l'Infrastructure

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers du portefeuille immobilier général, qui comprennent l'état de la situation financière au 31 mars 2026 et les états des résultats, de l'excédent cumulé, de la variation de la dette nette et des flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date, ainsi que les notes complémentaires, y compris le 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 immobilier général au 31 mars 2026, ainsi que des résultats de son exploitation, de la variation de sa dette nette 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 immobilier général 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*)

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers (*suite*)

Lors de la préparation des états financiers, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du portefeuille immobilier général à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'utiliser la base de la continuité de l'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le portefeuille immobilier général 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 immobilier général.

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 immobilier général;
- 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;

Rapport de l'auditeur indépendant (*suite*)

Responsabilités de l'auditeur à l'égard de l'audit des états financiers (*suite*)

- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction de la base de la continuité de l'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 immobilier général 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 immobilier général 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.

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

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés
Oakville (Ontario)
le 26 juin 2026

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

	2026 Réel	2025 Réel
Actifs financiers		
Trésorerie (Note 2)	187 101 \$	187 859 \$
Débiteurs (Note 3)	116 715	108 737
Créances liées aux P3 (Note 4)	1 826 048	1 902 214
Créance découlant d'un contrat de location-acquisition (Note 5)	61 378	64 075
Montants à recevoir d'un apparenté (Note 6)	66 817	49 236
Créances liées aux projets (Note 7)	59 560	26 362
Actifs destinés à la vente (Note 8)	1 082	3 596
	2 318 701	2 342 079
Passifs		
Créditeurs et autres passifs (Note 9)	259 145	191 838
Obligations liées à la mise hors service d'immobilisations (Note 10)	278 213	270 918
Passif au titre des sites contaminés (Note 11)	151 001	146 010
Passifs liés aux P3 (Note 4)	1 826 048	1 902 214
Obligation au titre d'un contrat de location-acquisition (Note 5)	61 378	64 075
Dépôts de clients	2 174	3 458
Montants à payer à un apparenté (Note 6)	762	6 847
	2 578 721	2 585 360
Dette nette	(260 020)	(243 281)
Actifs non financiers		
Immobilisations corporelles (Note 12)	7 508 527	5 956 720
Frais payés d'avance, dépôts et autres actifs	13 890	5 636
	7 522 417	5 962 356
Excédent cumulé	7 262 397 \$	5 719 075 \$
Droits contractuels (Note 17)		
Engagements (Note 18)		
Passifs éventuels (Note 19)		
Événements postérieurs à la date des états financiers (Note 20)		

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)

	2026 Budget	2026 Réel	2025 Réel
Revenus			
Loyers et recouvrements (Notes 6, 13)	766 450 \$	813 685 \$	752 245 \$
Loyers tirés des biens immobiliers issus de P3	207 622	224 384	200 506
Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères (Notes 6, 14)	446 562	261 729	196 889
Recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille (Note 6)	22 891	17 204	16 921
Revenus d'intérêts	2 040	4 196	4 809
	1 445 565	1 321 198	1 171 370
Charges d'exploitation			
Charges d'exploitation liées aux installations (Notes 6, 15)	681 320	709 234	675 091
Charges d'exploitation liées aux P3	120 142	136 904	110 534
Charges d'intérêts liées aux P3	87 480	87 480	89 972
Charges liées au programme de réparation des immobilisations	125 055	120 202	149 988
Coûts recouvrables liés aux projets des ministères (Notes 6, 14)	446 562	261 646	196 911
Coûts liés à l'optimisation du portefeuille (Note 6)	22 891	17 204	16 921
	1 483 450	1 332 670	1 239 417
Diminution des obligations liées à la mise hors service	-	7 863	5 233
Diminution (augmentation) du passif au titre des sites contaminés	(1 189)	(5 530)	1 025
	(1 189)	2 333	6 258
Gain sur la vente d'immobilisations corporelles (Note 12)	97 578	18 026	6 856
Gain sur la vente d'actifs destinés à la vente (Note 8)	52 720	4 449	24 144
Revenus tirés des servitudes et des permis (Note 12)	1 719	3 875	2 869
	152 017	26 350	33 869
Excédent (déficit) avant l'amortissement, les mises hors service, la réduction de valeur des immobilisations corporelles et les paiements de transfert	112 943	17 211	(27 920)
Amortissement des immobilisations corporelles (Note 12)	(378 109)	(389 431)	(370 041)
Mises hors service et réduction de valeur d'immobilisations corporelles (Note 12)	-	(946)	(10)
Déficit avant les paiements de transfert	(265 166)	(373 166)	(397 971)
Paiements de transfert			
Fonds affectés aux immobilisations provenant du ministère de l'Infrastructure (Note 6)	149 481	153 118	325 492
Fonds affectés aux immobilisations provenant d'autres ministères (Note 6)	-	49 327	8 150
Transferts d'actifs acquis des ministères (Notes 6, 12, 14)	1 921 301	1 776 885	86 413
Financement pour l'assainissement de sites contaminés (Notes 6, 11)	5 103	539	624
Transferts d'actifs vers les ministères	(171)	-	-
Distribution à la province de revenus du secteur privé (Note 6)	(209 324)	(63 381)	(61 171)
	1 866 390	1 916 488	359 508
Excédent (déficit)	1 601 224 \$	1 543 322 \$	(38 463) \$

Les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
ÉTAT DE L'EXCÉDENT CUMULÉ
Pour les exercices terminés les 31 mars 2026 et 2025
(en milliers de dollars)

	2026 Réal	2025 Réal
Excédent cumulé, au début de l'exercice	5 719 075 \$	5 757 538 \$
Excédent (déficit)	1 543 322	(38 463)
Excédent cumulé, à la fin de l'exercice	7 262 397 \$	5 719 075 \$

Les notes complémentaires font partie intégrante de ces états financiers.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
ÉTAT DE LA VARIATION DE LA DETTE NETTE
Pour l'exercice terminé le 31 mars
(en milliers de dollars)

	2026 Réal	2025 Réal
Excédent (déficit) de l'exercice	1 543 322 \$	(38 463) \$
Acquisition d'immobilisations corporelles	(1 943 222)	(327 776)
Transfert d'immobilisations corporelles (depuis) vers les actifs destinés à la vente	(2 285)	387
Amortissement des immobilisations corporelles	389 431	370 041
Gain sur la vente d'immobilisations corporelles	(18 026)	(6 856)
Ajustement des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	2 201	1 685
Produit de la vente d'immobilisations corporelles	19 148	7 420
Réduction de valeur d'immobilisations corporelles	946	10
	(8 485)	6 448
Augmentation des frais payés d'avance, des dépôts et des autres actifs	(8 254)	(2 097)
(Diminution) augmentation de la dette nette	(16 739)	4 351
Dette nette, au début de l'exercice	(243 281)	(247 632)
Dette nette, à la fin de l'exercice	(260 020) \$	(243 281) \$

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)

	2026 Réel	2025 Réel
Activités de fonctionnement		
Excédent (déficit) de l'exercice	1 543 322 \$	(38 463) \$
Variation des éléments sans effet sur la trésorerie		
Amortissement des immobilisations corporelles	389 431	370 041
Gain sur la vente d'immobilisations corporelles	(18 026)	(6 856)
Gain sur la vente d'actifs destinés à la vente	(4 449)	(24 144)
Réduction de valeur d'immobilisations corporelles	946	10
Augmentation (diminution) des passifs au titre des sites contaminés	5 530	(1 025)
Ajustement des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	(776)	(1 890)
Transfert d'immobilisations depuis les ministères	(1 776 885)	(86 413)
Variations des soldes des éléments hors trésorerie du fonds de roulement		
(Augmentation) diminution des débiteurs	(7 978)	11 616
Augmentation des créances liées aux P3	76 166	153 144
Diminution de la créance découlant d'un contrat de	2 697	2 586
(Augmentation) diminution des montants à recevoir d'un apparenté	(17 581)	32 060
(Augmentation) diminution des créances liées aux projets	(33 198)	188
Augmentation des créditeurs et autres passifs	67 307	47 970
Diminution des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	(7 087)	(3 343)
Assainissement de sites contaminés	(539)	(624)
Diminution des passifs liés aux P3	(76 166)	(153 144)
Diminution de l'obligation au titre d'un contrat de location-acquisition	(2 697)	(2 586)
Diminution des dépôts de clients	(1 284)	(1 914)
Diminution des montants à payer à un apparenté	(6 085)	(1 331)
Augmentation des frais payés d'avance, des dépôts et des autres actifs	(8 254)	(2 097)
	124 394	293 785
Activités d'investissement en immobilisations		
Produit de la vente d'immobilisations corporelles	19 148	7 420
Entrées d'immobilisations corporelles	(148 979)	(230 903)
	(129 831)	(223 483)
Activités de placement		
Produit de la cession d'actifs destinés à la vente	4 679	24 380
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	(758)	94 682
Trésorerie et équivalents de trésorerie, au début de l'exercice	187 859	93 177
Trésorerie et équivalents de trésorerie, à la fin de l'exercice	187 101 \$	187 859 \$

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 2026
(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 « Ministère »). 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 ne sont pas pris en compte dans les présents états financiers. Le portefeuille immobilier général, qui relève du Ministère, est présenté isolément aux fins de la gestion du 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 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 service. 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 être utilisé 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 2026
(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 2025-2026, le coût moyen pondéré du capital est de 3,9 % (2024-2025 – 4,2 %).

Les intérêts cessent d'être capitalisés lorsque l'actif est prêt à être utilisé, 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. Douze de ces biens immobiliers sont en exploitation et un est 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 paiement 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 biens immobiliers issus de 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 2026
(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 biens immobiliers issus de 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 correspond aux montants à recevoir du ministère commanditaire relativement à l'obligation au titre d'un contrat de location-acquisition envers l'entité du secteur privé. 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.

Les obligations sont révisées annuellement, et les estimations du passif sont mises à jour, les variations correspondantes apportées aux immobilisations étant amorties prospectivement.

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 2026
(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 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 il 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 combler l'écart entre les charges d'exploitation et les montants récupérés auprès 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 liés aux biens immobiliers issus de P3.

Les recouvrements de coûts liés aux projets des ministères s'entendent des coûts recouvrés auprès des ministères locataires pour les projets qu'ils entreprennent et le financement des améliorations d'actifs détenus ou loués par le 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 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.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2026
(en milliers de dollars)

Les charges d'exploitation liées aux P3 comprennent les charges d'exploitation liées aux installations pour les 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 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 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 recouvrés 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 des 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 la trésorerie, les débiteurs et les créances liées aux projets. Les passifs financiers du portefeuille immobilier général comprennent les créditeurs et autres passifs ainsi que les 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 passe en revue la valeur de toutes les créances, y compris les débiteurs et les créances liées aux projets, afin de déterminer si elles ont subi une dépréciation, et une provision pour créances douteuses est comptabilisée à l'égard des créances qui devraient être dépréciées.

2. TRÉSORERIE

La trésorerie de 187 101 \$ (31 mars 2025 – 187 859 \$) 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.

PORTFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2026
(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 2026	31 mars 2025
Loyers et recouvrements à recevoir	10 274 \$	13 080 \$
Loyers liés aux P3 à recevoir	16 418	11 596
Créances liées aux projets	27 242	36 421
TVH à recevoir	17 763	18 360
Autres débiteurs	4 125	2 976
Montant à recevoir du secteur privé	1 923	5 242
Provision pour créances douteuses	(353)	(410)
Créance sur incitatifs à la location	39 323	21 472
	116 715 \$	108 737 \$

4. CRÉANCES LIÉES AUX P3 ET PASSIFS LIÉS AUX P3

Le tableau ci-dessous présente les sommes liées aux P3 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 paiements 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 immobilier 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 2026
(en milliers de dollars)

Projets	Dates d'échéance	Taux d'intérêt effectif	Versements mensuels	31 mars 2026	31 mars 2025
Projets en exploitation					
1. Palais de justice central de la région de Durham	Nov. 2039	5,11 %	1 244	146 573 \$	153 805 \$
2. Centre des données de Guelph	Mars 2040	5,19 %	1 026	122 046	127 849
3. Centre de détention du Sud de Toronto	Oct. 2042	8,28 %	1 452	156 595	160 869
4. Programme de modernisation des installations de la Police provinciale de l'Ontario – Phase 1	Nov. 2042	7,00 %	849	100 078	103 152
5. Palais de justice central de la région de Waterloo	Janv. 2043	8,61 %	1 143	121 643	124 743
6. Complexe des sciences judiciaires et du coroner	Févr. 2043	7,60 %	1 595	181 714	186 826
7. Palais de justice central de Quinte	Mai 2043	6,45 %	361	44 963	46 348
8. Centre de détention du Sud-Ouest	Août 2043	7,31 %	542	64 017	65 776
9. Palais de justice centralisé de Thunder Bay	Oct. 2043	7,69 %	765	88 979	91 221
10. Palais de justice centralisé de St. Thomas	Nov. 2043	6,61 %	453	56 882	58 499
11. Nouveau palais de justice de Toronto	Avril 2052	4,54 %	1 180	216 293	220 533
12. Édifice Macdonald	Mars 2054	4,08 %	895	179 125	-
				1 478 908 \$	1 339 621 \$
Projets en cours de construction					
12. Édifice Macdonald				-	236 035
13. Projet de construction du Complexe correctionnel de Thunder Bay				347 140	326 558
				1 826 048 \$	1 902 214 \$

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 des ministères.

	Montant
2026-2027	283 072 \$
2027-2028	51 120
2028-2029	54 441
2029-2030	57 991
2030-2031	61 787
Par la suite	1 317 637
	1 826 048 \$

Tous les passifs liés aux P3 donnent lieu à des montants à recevoir des ministères commanditaires sur la durée d'exploitation des accords selon le calendrier de paiements présenté ci-dessus. Les créances liées aux P3 de 179 125 \$ se rapportant au projet de l'édifice Macdonald sont à recevoir du Ministère, qui est un apparenté (se reporter à la Note 6). Ce projet a été quasi achevé le 30 mars 2026, et les biens immobiliers ont été transférés au portefeuille immobilier général.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2026
(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 d'un actif qui satisfait aux critères d'un contrat de location-acquisition et qui est classé comme tel.

	31 mars 2026	31 mars 2025
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 le bien immobilier	55 075 \$	57 115 \$
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	6 303	6 960
	61 378 \$	64 075 \$

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

	Montant
2026-2027	5 337 \$
2027-2028	5 337
2028-2029	5 337
2029-2030	5 337
2030-2031	5 337
Par la suite	58 942
Total des paiements minimaux futurs exigibles pour les loyers	85 627
Moins : intérêts imputés	(24 249)
	61 378 \$

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.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2026
(en milliers de dollars)

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, dont les montants sont comptabilisés en tant que paiements de transfert à l'état des résultats.

Infrastructure Ontario gère le portefeuille immobilier et fournit des services de gestion de projets et de contrats. Infrastructure Ontario recouvre ses coûts au moyen de frais de gestion des installations et de frais de gestion de projets, qui sont tous deux comptabilisés en tant que charges d'exploitation liées aux installations. En outre, Infrastructure Ontario facture au portefeuille immobilier général des frais de gestion de contrats liés aux P3 à l'égard des actifs liés aux P3 en service, qui sont comptabilisés à titre de charges d'exploitation liées aux P3, et 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 2026 sont résumées dans le tableau qui suit.

	Ministère de l'Infrastructure	Infrastructure Ontario	Total 31 mars 2026	31 mars 2025
Revenus				
Loyers et recouvrements	272 230 \$	4 234 \$	276 464 \$	264 336 \$
Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères	65 256	45	65 301	41 802
Recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille	17 204	-	17 204	16 921
	354 690	4 279	358 969	323 059
Charges d'exploitation				
Charges d'exploitation liées aux installations	-	49 764	49 764	49 701
Charges d'exploitation liées aux P3	-	2 027	2 027	1 980
Coûts recouvrables liés aux projets des ministères	-	947	947	1 142
Coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	10 244	10 244	10 404
	-	62 982	62 982	63 227
Paiements de transfert				
Fonds affectés aux immobilisations provenant du Ministère	153 118	-	153 118	325 492
Transferts d'actifs acquis du Ministère	1 657 569	-	1 657 569	-
Financement pour l'assainissement de sites contaminés	502	-	502	567
Distribution à la province de revenus du secteur privé	(62 847)	-	(62 847)	(61 171)
	1 748 342 \$	- \$	1 748 342 \$	264 888 \$

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2026
(en milliers de dollars)

Montants à recevoir d'un apparenté

Les montants à recevoir d'un apparenté comprennent les montants à recevoir du Ministère et les revenus pour les loyers et les recouvrements, pour le financement de l'optimisation du portefeuille et des projets du programme de réparation des immobilisations, déduction faite des montants à payer au Ministère et devant être remis au Trésor. Les montants sont payables sur demande, ne sont pas garantis et ne portent pas intérêt.

	31 mars 2026	31 mars 2025
Ministère de l'Infrastructure	66 817	49 236
	66 817 \$	49 236 \$

Montants à payer à un apparenté

Les montants à payer à un apparenté sont des montants que le portefeuille immobilier général doit payer à Infrastructure Ontario au titre des frais de gestion de projets et des coûts des systèmes de TI, 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 2026	31 mars 2025
Infrastructure Ontario	762	6 847
	762 \$	6 847 \$

7. CRÉANCES LIÉES AUX PROJETS

Les créances liées aux projets s'élèvent à 59 560 \$ et représentent les coûts engagés pour les projets jusqu'au 31 mars 2026 qui n'ont pas encore été facturés (31 mars 2025 – 26 362 \$).

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 2026	31 mars 2025
Terrains	989 \$	2 855 \$
Travaux extérieurs	28	204
Biens immobiliers	2 396	18 253
	3 413	21 312
Amortissement cumulé	(2 331)	(17 716)
Valeur comptable nette	1 082 \$	3 596 \$

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2026, trois biens immobiliers d'une valeur comptable de 230 \$ (31 mars 2025 – deux biens immobiliers d'une valeur comptable de 236 \$) ont été vendus pour un produit net de 4 679 \$ (31 mars 2025 – 24 380 \$), ce qui a donné lieu à un gain net sur la vente de 4 449 \$ (31 mars 2025 – 24 144 \$). Des biens immobiliers d'une valeur comptable de 2 285 \$ ont été transférés des actifs destinés à la vente vers les immobilisations corporelles au cours de l'exercice (31 mars 2025 – transfert de biens immobiliers d'une valeur comptable de 387 \$ des immobilisations corporelles vers les actifs destinés à la vente).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2026
(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 2026		31 mars 2025	
Dettes fournisseurs	101 100	\$	95 330	\$
Dettes liées aux projets	129 005		85 071	
TVH exigible	841		1 211	
Dettes sur incitatifs à la location	28 199		10 226	
	259 145	\$	191 838	\$

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 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 de même que des coûts connexes a nécessité une part importante de jugement et d'estimations ainsi que l'examen des lois, des règlements et des exigences juridiques du gouvernement en vertu de divers accords. Les coûts unitaires liés à la réduction de matières dangereuses 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 du bien immobilier 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 du passif 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 2026.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2026
(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 2026 se présentent comme suit :

	31 mars 2026	31 mars 2025
Solde, au 1 ^{er} avril 2025	270 918 \$	267 376 \$
Augmentation attribuable au passif engagé au cours de l'exercice	395	336
Passif réglé au cours de l'exercice	(14 003)	(8 536)
Révisions des flux de trésorerie estimatifs	20 903	11 742
Solde, au 31 mars 2026	278 213 \$	270 918 \$

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 2 782 \$.

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 avec de nouvelles informations et des faits nouveaux. À la lumière des dernières informations disponibles, 51 sites contaminés ou susceptibles de l'être ont été détectés (31 mars 2025 – 52 sites), dont 26 sites (31 mars 2025 – 24 sites) qui satisfont aux critères de comptabilisation à titre de passifs. Aucun passif n'a été comptabilisé pour les 25 sites (31 mars 2025 – 28 sites) qui n'ont pas satisfait aux critères de comptabilisation à titre de passifs.

Des 26 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 d'assainissement 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 2026
(en milliers de dollars)

Selon la meilleure estimation de la direction, le montant requis au 31 mars 2026 pour régler ou autrement éteindre le passif non actualisé pour les 26 sites s'élève à 151 001 \$ (31 mars 2025 – 146 010 \$ pour les 24 sites).

Les variations du passif au titre des sites contaminés au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2026 s'établissent comme suit :

	31 mars 2026		31 mars 2025	
	Nombre de sites	Passif	Nombre de sites	Passif
Sites satisfaisant aux critères de comptabilisation (groupe A)				
Solde, au 1 ^{er} avril 2025	24	146 010 \$	25	147 659 \$
Charges d'assainissement pour la période	-	(539)	-	(624)
Augmentation du passif découlant de l'assainissement d'un site	-	2 845	-	110
Diminution du passif découlant de l'assainissement d'un site	-	(949)	-	(3 581)
Passif comptabilisé pour les sites qui ne satisfaisaient pas aux critères de comptabilisation	2	1 272	-	-
Augmentation du passif découlant de l'acquisition d'actifs	1	192	-	-
Diminution du passif découlant de la cession d'actifs	(1)	(1 242)	(1)	(119)
Augmentation du passif liée à l'inflation	-	3 412	-	2 565
Solde, au 31 mars 2026	26	151 001 \$	24	146 010 \$
Sites contaminés ou susceptibles de l'être, mais ne satisfaisant pas aux critères de comptabilisation (groupe B)				
Nombre de sites au 1 ^{er} avril 2025	28		31	
Passif comptabilisé à la suite d'études environnementales et transféré dans le groupe A	(2)		-	
Sites retirés à la suite de nouvelles études environnementales	(1)		(3)	
Nombre de sites au 31 mars 2026 (groupe B)	25		28	
Nombre total de sites contaminés	51		52	

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2026
(en milliers de dollars)

12. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

31 mars 2026	Terrains	Travaux extérieurs	Biens immobiliers	Immobilisations en cours	Biens immobiliers issus de P3	Total
Coût						
Solde, au 1 ^{er} avril 2025	977 453	\$ 95 491	6 093 881	236 075	3 169 279	10 572 179 \$
Ajouts	5 577	-	61 108	99 316	-	166 001
Transfert depuis les immobilisations en cours	146	-	260 009	(260 155)	-	-
Cessions	(1 122)	-	-	-	-	(1 122)
Transferts depuis les ministères	4 577	-	10 448	139 858	1 622 864	1 777 747
Transferts vers les ministères	-	-	-	-	-	-
Mises hors service et réductions de valeur	-	-	(1 933)	-	-	(1 933)
Ajustement des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	-	-	(10 680)	-	-	(10 680)
Transferts nets depuis les actifs destinés à la vente	1 655	175	13 693	-	-	15 523
Solde, au 31 mars 2026	988 286	95 666	6 426 526	215 094	4 792 143	12 517 715
Amortissement cumulé						
Solde, au 1 ^{er} avril 2025	-	51 439	3 712 176	-	851 844	4 615 459
Ajouts	-	4 522	305 149	-	79 760	389 431
Transferts depuis les ministères	-	-	526	-	-	526
Mises hors service et réductions de valeur	-	-	(987)	-	-	(987)
Ajustement des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	-	-	(8 479)	-	-	(8 479)
Transferts nets depuis les actifs destinés à la vente	-	105	13 133	-	-	13 238
Solde, au 31 mars 2026	-	56 066	4 021 518	-	931 604	5 009 188
Valeur comptable nette, au 31 mars 2026	988 286	\$ 39 600	2 405 008	215 094	3 860 539	7 508 527 \$

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2026
(en milliers de dollars)

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	-	-	(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)
Mises hors service et réductions de valeur	-	-	(30)	-	-	(30)
Ajustement des obligations liées à la mise hors service	-	-	(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 \$

Les ajouts d'immobilisations de 1 943 222 \$ pour l'exercice terminé le 31 mars 2026 (31 mars 2025 – 327 776 \$) comprennent des paiements de transfert de 1 777 221 \$ (31 mars 2025 – 86 413 \$), un montant de 99 316 \$ (31 mars 2025 – 119 207 \$) lié aux projets dans le cadre du programme de réparation des immobilisations du portefeuille immobilier général, un montant de 49 327 \$ (31 mars 2025 – 111 696 \$) lié aux acquisitions d'actifs de tiers financées par des ministères et un montant de 17 358 \$ (31 mars 2025 – 10 460 \$) au titre des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations. Les paiements de transfert englobent le transfert de l'édifice Macdonald au quasi-achèvement du projet en P3 de 1 622 864 \$, les coûts recouvrables liés aux projets capitalisés des ministères de 132 450 \$ (31 mars 2025 – 85 993 \$), les autres transferts d'actifs acquis des ministères de 14 499 \$ (31 mars 2025 – 420 \$) et les intérêts capitalisés de 7 408 \$ (31 mars 2025 – 7 245 \$). Les prévisions en ce qui concerne les ajouts d'immobilisations pour l'exercice comprenaient un montant de 83 369 \$ au titre du programme de réparation des immobilisations et un montant de 267 063 \$ au titre des paiements de transfert.

Au cours de l'exercice terminé le 31 mars 2026, onze biens immobiliers (31 mars 2025 – quatre biens immobiliers) d'une valeur comptable de 1 122 \$ (31 mars 2025 – 564 \$) ont été cédés pour un produit net de 19 148 \$ (31 mars 2025 – 7 420 \$), ce qui a donné lieu à un gain net sur la vente de 18 026 \$ (31 mars 2025 – 6 856 \$). Les opérations portant sur les servitudes et les permis de la période ont généré 3 875 \$ (31 mars 2025 – 2 869 \$).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2026
(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 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 2026 et 2025 s'établissent comme suit :

	31 mars 2026		31 mars 2025	
Loyers de base et charges d'exploitation recouvrables – Biens	410 401	\$	361 392	\$
Loyer de base et charges d'exploitation recouvrables – Biens	334 333		331 675	
Revenus tirés du secteur privé	28 988		23 621	
Financement du Ministère pour les charges liées aux biens	31 450		27 044	
Financement des frais de gestion de projets par le Ministère	8 513		8 513	
	813 685	\$	752 245	\$

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.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2026
(en milliers de dollars)

15. CHARGES D'EXPLOITATION LIÉES AUX INSTALLATIONS

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

Les charges d'exploitation liées aux installations pour les exercices terminés les 31 mars 2026 et 2025 s'établissaient comme suit :

	31 mars 2026		31 mars 2025	
Charges liées aux installations louées auprès de tiers	331 040	\$	325 069	\$
Charges d'exploitation et d'entretien	177 252		159 260	
Services publics	77 972		71 938	
Impôts fonciers et paiements en remplacement d'impôts	64 276		58 102	
Frais de gestion des installations	36 700		34 520	
Systèmes de TI et autres coûts non recouvrables	10 841		14 937	
Frais de gestion de projets	8 513		8 513	
Intérêts sur les contrats de location-acquisition	2 640		2 752	
	709 234	\$	675 091	\$

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2026
(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 la réalisation des priorités 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 2026 – 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	813 685	-	-	-	-	813 685 \$
Loyers tirés des biens immobiliers issus de P3	-	224 384	-	-	-	224 384
Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères	-	-	261 729	-	-	261 729
Recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	17 204	-	17 204
Revenus d'intérêts	-	-	-	-	4 196	4 196
	813 685	224 384	261 729	17 204	4 196	1 321 198
Charges d'exploitation						
Charges d'exploitation liées aux installations	709 234	-	-	-	-	709 234
Charges d'exploitation liées aux P3	-	136 904	-	-	-	136 904
Charges d'intérêts liées aux P3	-	87 480	-	-	-	87 480
Charges liées au programme de réparation des immobilisations	120 202	-	-	-	-	120 202
Coûts recouvrables liés aux projets des ministères	-	-	261 646	-	-	261 646
Coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	17 204	-	17 204
	829 436	224 384	261 646	17 204	-	1 332 670
Diminution des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	7 863	-	-	-	-	7 863
Augmentation du passif au titre des sites contaminés	(5 530)	-	-	-	-	(5 530)
Gain sur la vente d'immobilisations corporelles et d'actifs destinés à la vente, et revenus tirés des servitudes et des permis	-	-	-	26 350	-	26 350
Excédent (déficit) avant l'amortissement, les mises hors service et la réduction de valeur des immobilisations corporelles et les paiements de transfert	(13 418)	-	83	26 350	4 196	17 211
Amortissement, mises hors service et réduction de valeur des immobilisations corporelles						(390 377)
Paielements de transfert						1 916 488
Excédent						1 543 322 \$

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2026
(en milliers de dollars)

	Exercice terminé le 31 mars 2026 – Budget					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	766 450	-	-	-	-	766 450	\$
Loyers tirés des biens immobiliers issus de P3	-	207 622	-	-	-	207 622	
Recouvrements de coûts liés aux projets des ministères	-	-	446 562	-	-	446 562	
Recouvrements de coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	22 891	-	22 891	
Revenus d'intérêts	-	-	-	-	2 040	2 040	
	766 450	207 622	446 562	22 891	2 040	1 445 565	
Charges d'exploitation							
Charges d'exploitation liées aux installations	681 320	-	-	-	-	681 320	
Charges d'exploitation liées aux P3	-	120 142	-	-	-	120 142	
Charges d'intérêts liées aux P3	-	87 480	-	-	-	87 480	
Charges liées au programme de réparation des immobilisations	125 055	-	-	-	-	125 055	
Coûts recouvrables liés aux projets des ministères	-	-	446 562	-	-	446 562	
Coûts liés à l'optimisation du portefeuille	-	-	-	22 891	-	22 891	
	806 375	207 622	446 562	22 891	-	1 483 450	
Diminution du passif au titre des sites contaminés	(1 189)	-	-	-	-	(1 189)	
Gain sur la vente d'immobilisations corporelles et d'actifs destinés à la vente, et revenus tirés des servitudes et des permis	-	-	-	152 017	-	152 017	
Excédent (déficit) avant l'amortissement, les mises hors service et la réduction de valeur des immobilisations corporelles et les paiements de transfert	(41 114)	-	-	152 017	2 040	112 943	
Amortissement, mises hors service et réduction de valeur des immobilisations corporelles						(378 109)	
Paielements de transfert						1 866 390	
Excédent						1 601 224	\$

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2026
(en milliers de dollars)

	Exercice terminé le 31 mars 2025 – 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	752 245	-	-	-	-	752 245 \$
Loyers tirés des biens immobiliers issus de P3	-	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	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 des obligations liées à la mise hors service d'immobilisations	5 233	-	-	-	-	5 233
Diminution du passif au titre des sites contaminés	1 025	-	-	-	-	1 025
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 2026
(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 2026, les droits contractuels s'établissent comme suit :

	Contrats de location de biens immobiliers	Vente de biens immobiliers et revenus tirés de servitudes
2026-2027	27 134	67 670
2027-2028	22 956	-
2028-2029	19 098	-
2029-2030	15 928	-
2030-2031	13 524	-
Par la suite	312 183	-
	410 823 \$	67 670 \$

18. ENGAGEMENTS

La province est continuellement soumise à des obligations contractuelles aux termes de contrats de location de biens immobiliers, de contrats de construction, d'acquisition de biens immobiliers 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 acquisitions de biens immobiliers comprennent les conventions d'achat visant les opérations qui seront réalisées après la fin de l'exercice. 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 un projet en cours de construction. Au 31 mars 2026, les obligations contractuelles s'établissaient comme suit :

	Contrat de location de biens immobiliers	Contrats de construction	Acquisitions de biens immobiliers	Engagements liés aux P3
2026-2027	378 200 \$	849 860 \$	227 000 \$	166 936 \$
2027-2028	317 422	477 170	-	182 652
2028-2029	249 066	10 404	-	191 558
2029-2030	195 670	-	-	195 168
2030-2031	128 280	-	-	194 940
Par la suite	415 038	-	-	2 679 924
	1 683 676 \$	1 337 434 \$	227 000 \$	3 611 178 \$

PORTEFEUILLE IMMOBILIER GÉNÉRAL
NOTES COMPLÉMENTAIRES AUX ÉTATS FINANCIERS
Pour l'exercice terminé le 31 mars 2026
(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.

20. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DES ÉTATS FINANCIERS

Après la clôture de l'exercice le 31 mars 2026, le portefeuille immobilier général a acquis, le 14 mai 2026, un complexe d'immeubles de bureaux commerciaux situé au 1, rue Queen Est/20, rue Richmond Est, à Toronto, en Ontario, pour une contrepartie totale de 145 500 \$. L'acquisition a été entièrement financée par le Ministère.