



AGRANDISSEMENT DES LOCAUX OCCUPÉS PAR UN LOCATAIRE À TORONTO

À :	Comité des infrastructures
RÉUNION :	22 novembre 2016
DE :	Steven Guiton Vice-président principal Infrastructure et Services technologiques médias
DÉCISION RECHERCHÉE :	Autoriser la signature d'une modification au bail de John & Front Pizza Ltd. (anciennement Boston Pizza) prévoyant l'agrandissement des locaux occupés
PROCHAINES ÉTAPES :	Approbation du Conseil du Trésor
DATE :	18 octobre 2016



A1. CONTEXTE

- La stratégie de la Société, *Un espace pour nous tous*, prévoit la réduction, d'ici 2020, de la moitié des 4 millions de pieds carrés qui constituent son empreinte immobilière totale.
- Le Centre canadien de radiodiffusion (CCR), un actif de CBC/Radio-Canada à Toronto, occupe une superficie de 1,5 million de pieds carrés et représente près de 40 % de l'empreinte immobilière de la Société. Environ 309 000 pieds carrés sont déjà loués à des tiers (exclusion faite de la transaction proposée).
- La Société a défini une stratégie immobilière qui prévoit la maximisation des possibilités de location de l'espace excédentaire au CCR.
- En 2010, nous avons signé avec John & Front Pizza Ltd. (anciennement Boston Pizza) qui couvre aujourd'hui une superficie de 9 292 pieds carrés. L'entreprise voudrait ajouter à ses locaux une superficie supplémentaire d'environ 1 946 pieds carrés, au rez-de-chaussée du CCR.
- La modification du bail original requiert l'approbation du Conseil du Trésor.



A1. CONTEXTE

s.18(a)
s.18(b)
s.20(1)(b)

- Avantages de la transaction proposée
 - Revenus supplémentaires tirés de la location d’espaces en grande partie inoccupés :
 - Loyer net supplémentaire d’environ
 - Réduction des coûts (charges opérationnelles et taxes) de
 - Avantage additionnel total de jusqu’à l’échéance du bail
 - Éléments de la stratégie favorisés par la transaction
 - le plan de revitalisation du CCR;
 - le Plan stratégique des Services immobiliers, qui vise à réduire les coûts et à maximiser les revenus;
 - le plan stratégique de la Société, *Un espace pour nous tous*, qui vise l’efficience et la réduction de l’empreinte immobilière.



A2. ÉLÉMENTS DÉCISIONNELS CLÉS

s.18(a)
s.18(b)
s.20(1)(b)

- Principales conditions financières relatives à l'espace :
 - Superficie locative : Environ 1 946 pi² de superficie supplémentaire
 - Usage : Vente au détail
 - Durée du bail :
 - Date de prise de possession : 15 avril 2017
 - Date de début du bail :
 - Clauses spéciales :

 - Améliorations locatives :
 - Travaux du locateur :
 - Affichage supplémentaire :
 - Commission de courtage :

⁽¹⁾ Augmentation annuelle en fonction de l'IPC



A2. ÉLÉMENTS DÉCISIONNELS CLÉS

s.18(a)
s.18(b)
s.20(1)(b)

- Principales conditions financières relatives au bail :
 - Loyer de base :⁽¹⁾

 - Loyer additionnel :
 - Impôt foncier (estimation pour 2015)
 - Charges d'exploitation⁽³⁾ (estimation pour 2015)

(1) Selon le bail principal

(2)

(3) Augmentation annuelle en fonction de l'IPC



A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

s.18(a)
s.18(b)
s.20(1)(b)

■ Avantages clés

■ Aspect financier

- Revenus tirés d'espaces en grande partie inutilisés;
-
- Loyer de base au prix du marché (entre 28 \$ et 39 \$ le pi²).

■ Aspect opérationnel

- Agrandissement de l'espace occupé par le locataire pour les prochaines années;
- Remise à neuf d'un espace à grande visibilité;
- Location d'un espace non utilisé supplémentaire.

■ Aspect stratégique

- Projet conforme au plan de réduction de l'espace des Solutions immobilières;
- Projet conforme au plan stratégique de la Société, *Un espace pour nous tous* (efficience et réduction de l'empreinte immobilière).



A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

- Répercussions clés
 - Utilisation d'un espace vacant et inutilisé.

- Risques clés
 - Refus du Conseil du Trésor.



A4. AUTRES OPTIONS ENVISAGÉES

- Aucune : l'espace est inoccupé et la transaction apportera des revenus supplémentaires à la Société.



A5. CRITÈRES DE RÉUSSITE

- Exécution conforme à la portée, au budget et à l'échéancier du projet :
 - Location d'une superficie de 1 946 pi²;
 -
 - Fin des travaux prévue au plus tard le 9 mars 2017.

- Un rapport d'étape sera présenté au Comité des infrastructures dans le cadre de la mise à jour annuelle du Plan directeur des Services immobiliers.



A6. RÉOLUTION

- Que le Comité des infrastructures recommande au Conseil d'administration d'approuver le projet d'agrandissement des locaux occupés par John & Front Pizza Ltd. au Centre canadien de radiodiffusion de Toronto.



B. ANNEXES

1. Sommaire financier (1 page)
2. Plan d'étage (1 page)
3. Rendus (1 page)



B1. SOMMAIRE FINANCIER

(en milliers de dollars)

18 octobre 2016

	PROPOSITION D'AFFAIRES APPROUVÉE	PROPOSITION D'AFFAIRES APPROUVÉE (Annexe A)	Suivi des bénéfices Réels + Prévisions (SI + Groupe Revenus)	Rajustement en fonction de la superficie supplémentaire (ajout de 1.946 PCL)
Superficie louable (PCL)	9 089 RSF	9 089 RSF	9 292 RSF	11 238 RSF
Coûts initiaux (détails ci-dessous)				
Coûts du projet				
Frais juridiques et frais de courtage				
Flu de trésorerie net découlant du bail				
Loyer net - étage au-dessus du sol				
Loyer additionnel - Charges d'exploitation (note 1)				
Économies d'impôt foncier (note 2)				
John & Front Pizza - revenus publicitaires HNIC				
Augmentation des charges d'exploitation de CBC (note 3)				
Flux net de trésorerie				
Écart par rapport au flux de la Proposition d'affaires approuvée (Ann. A)				
Écart (%) par rapport au flux de la Proposition d'affaires approuvée (Ann. A)				
Valeur actualisée nette (VAN) du flux de trésorerie (base 2010-2011)				
Écart par rapport à la VAN de la Proposition d'affaires approuvée (Ann. A)				
Effets non cumulatifs (selon la colonne de suivi des bénéfices)				
Effet sur le flux de trésorerie de la Proposition d'affaires modifiée				
Effet sur le flux de trésorerie de la Proposition d'affaires modifiée (%)				
Effet sur la VAN de la Proposition d'affaires modifiée				
Effet sur la VAN de la Proposition d'affaires modifiée (%)				



B2. PLAN D'ÉTAGE – SUPERFICIE LOUÉE

s.16(2)
s.17
s.18(b)
s.20(1)(b)





B3. RENDUS



AGRANDISSEMENT DES LOCAUX OCCUPÉS
PAR UN LOCATAIRE À TORONTO – NOVEMBRE 2016