



ENTENTE DE LOCATION À TORONTO

AU : Comité des infrastructures

RÉUNION : 21 août 2014

DE : Maryse Bertrand, Ad. E.
Vice-présidente

Services immobiliers, Services juridiques et avocate-conseil

DÉCISION Approbation de la prolongation d'un bail à Toronto

RECHERCHÉE :

PROCHAINES ÉTAPES: Autorisation de demander l'approbation au Conseil du Trésor pour le renouvellement automatique du bail pour une période de 5 ans et d'accorder au locataire deux options de 5 ans

DATE : 7 août 2014



A1. CONTEXTE

- Centre canadien de radiodiffusion (« *Toronto Broadcast Centre* ») ou CCR :
 - Superficie excédentaire estimée à environ 1M pi² louables (pcl) desquels 256 000 pcl sont déjà loués à des tiers (mis à part la transaction courante)
 - Nouveau bail signé par le PDG le 5 juin 2014 avec Ariad Custom Publishing Limited (Ariad) pour une durée de cinq ans, sans options
 - La prolongation de la durée du bail à 10 ans et l'ajout de deux options de cinq ans requièrent l'approbation du Conseil du Trésor
 - Le Locataire et CBC/Radio-Canada veulent présenter une demande au Conseil du Trésor afin de tirer le meilleur parti possible de la transaction
- Profil du nouveau locataire :
 - Agence de communication, services de marketing électronique et contenus Internet
 - Profil financier solide selon le service Finances et Administration de CBC/Radio-Canada
- La transaction décrite aux présentes soutient :
 - Le plan stratégique immobilier (réduction des coûts et maximisation du produit)
 - Le plan de revitalisation du CCR (transaction soutenue par les Services anglais)
 - Le cadre stratégique *Un espace pour nous tous* (rapport coût-efficacité et réduction de l'empreinte immobilière)



A1. CONTEXTE

- Bail en vigueur :
 - Lieux loués : Environ 21 710 pcl au niveau L7
 - Usage : Usage administratif général ^{s.18(b)}
 - Durée : 5 ans (2019)
 - Aménagement du Locataire : 6 mois
 -
 -
 -
 -



A2. ÉLÉMENTS DÉCISIONNELS CLÉS

- Demande de modification du Bail :
 - Période de prolongation : durée du Bail passe de 5 à 10 ans (2020-2025)
 - Date d'exercice prévue : automatiquement, à l'approbation du Conseil du Trésor (CT) (prévue en novembre 2014)
 - Début de modification du Bail : 1^{er} mars 2020 (après la première échéance de 5 ans)
 - Droit au renouvellement : 2 options de 5 ans



A2. ÉLÉMENTS DÉCISIONNELS CLÉS

- Principales données financières :
 - Loyer de base : Années 1 à 5 s.18(a)
s.18(b)
(sujet à approbation du CT) Années 6 à 10
 - Première option : Années 11 à 15
 - Seconde option : Années 16 à 20 Juste valeur marchande
 - Loyer additionnel : Impôt foncier (estimation 2020)
 - Frais d'exploitation (estimation 2020)
(comprend électricité, nettoyage et services publics)
 - Sous-total
 - Améliorations du Locataire : S.O.
 - Travaux du Propriétaire :⁽¹⁾ S.O.
 - Frais de courtage et frais juridiques additionnels :
 - Protection d'assurance du Locataire :

(1)



A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

- Parmi les principaux avantages, notons :
 - Finances
 - Aucun investissement ou coût marginal requis pour prolonger le contrat et générer des revenus
 - Augmentation du taux de rentabilité interne et pratiquement aucun effet sur la période de récupération
 - Loyer de base se compare avantageusement au marché
 - Stratégie
 - Soutien du programme de location au CCR
 -
 - Soutien du cadre stratégique *Un espace pour nous tous* (rapport coût-efficacité et réduction de l’empreinte immobilière)

s.18(a)
s.18(b)



A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

- Parmi les principales répercussions, notons :
 - Peu de répercussion puisque le locataire occupera déjà les locaux en 2015
 -

s.18(b)



A3. AVANTAGES, RÉPERCUSSIONS ET RISQUES CLÉS

- Parmi les principaux risques, notons :

	Mesures d'atténuation
--	-----------------------

s.18(b)



A4. AUTRES OPTIONS ENVISAGÉES

- Un bail de 5 ans sans options (statu quo) n'offre aucune certitude quant au renouvellement à l'échéance et s'avère financièrement moins attrayant.
- Un bail initial de 10 ans comprenant deux options de 5 ans aurait requis une approbation du Conseil du Trésor, ce qui n'aurait pas permis de remettre les locaux en août 2014 comme le prévoyait l'échéancier du Locataire.



A5. CRITÈRES DE RÉUSSITE

- Respect de l'échéancier (processus d'approbation) : le Locataire (Ariad) attend une confirmation rapide pour prévoir des mesures alternatives (dans l'éventualité d'un refus).
- Un rapport d'étape (comportant les données relatives au bail en vigueur) sera déposé au Comité des infrastructures en novembre 2014 à titre de mise à jour sur les différentes initiatives prévues au plan directeur immobilier.



A6. RÉOLUTION

- Que le Comité des infrastructures recommande au Conseil d'administration d'approuver :
 - (i) une extension du bail pour une période de cinq (5) années additionnelles à l'échéance du terme et (ii) deux (2) options de renouvellement de cinq (5) années chacune;
 - le dépôt d'une présentation au Conseil du Trésor en vue d'obtenir le décret requis; et
 - toute entente nécessaire pour donner effet à la présente résolution selon les modalités identiques pour l'essentiel à celles décrites dans les documents déposés à la rencontre du Conseil d'administration.



B. ANNEXES

1. Sommaire du modèle financier (1 page)
2. Plans d'étage (2 pages)
3. Statistiques de location au CCR (1 page)



B1. SOMMAIRE DU MODÈLE FINANCIER

s.18(a)
s.18(b)

(en milliers de dollars)
Le 2 juin 2014

	Notes	ARIAD	ARIAD	ARIAD
Coûts du projet		Bail de 5 ans	Bail additionnel de 5 ans plus 2 options de 5 ans	Bail de 10 ans plus 2 options de 5 ans
Description				
Coûts du projet - immobilier				
Frais de courtage, frais juridiques et autres frais de transaction				
Coûts du projet				
Flux de trésorerie (durée du projet + durée du bail)				
Coûts du projet (voir ci-dessus)				
Revenus de location (loyer net + frais expl. locataire + impôt foncier)				
Flux de trésorerie jusqu'à la fin du bail initial				
Taux de rentabilité interne				
Période de récupération (en années) - à partir d'octobre 2014				
Flux net de trésorerie				
Valuer actualisée nette				



s.16(2)
s.18(b)

B2. PLANS D'ÉTAGE – NIVEAU L7 (OUEST)

s.18(b)





s.16(2)
s.18(b)

B2. PLANS D'ÉTAGE – COUPE TRANSVERSALE

- Transaction Ariad
- Superficie louable
- Superficie déjà louée
- Superficie occupée par (John Street)

Coupe transversale de l'immeuble (vers le nord à partir de Front Street)



B3. STATISTIQUES DE LOCATION AU CCR

s.18(a)
s.18(b)

Sommaire des locataires à Toronto

Locataires	Type	Loyer net/pi ²
Ariad	Bureau	
Travaux publics et Services gouvernementaux Canada	Bureau	
Media Voice Generation	Bureau	
Allied	Centre de données	
New York News	Détail	
Unique Health & Wealth	Détail	
Ito Sushi	Détail	
Sunset Grill	Détail	
Boston Pizza	Détail	
Walt Disney	Divertissement	

Références du marché

Loyer net demandé directement > 20 000 pi²

Wellington Street
Front Street
Yonge Street

Source: CBRE Toronto Market Overview, 19 novembre 2013

Références du marché

Loyer net demandé sous-location > 20 000 pi²

Wellington Street
Bay Street
Adelaide Street