

**DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 1 DE LA RÉGIE DE L'ÉNERGIE (LA RÉGIE) À
HYDRO-QUÉBEC DANS SES ACTIVITÉS DE DISTRIBUTION D'ÉLECTRICITÉ (LE DISTRIBUTEUR)
RELATIVE À LA DEMANDE D'AUTORISATION POUR LA DISPOSITION D'UN ACTIF
(IMMEUBLE SIS AU 140, BOULEVARD CRÉMAZIE OUEST, MONTRÉAL)**

1. **Référence :** Pièce [B-0005](#), p. 8.

Préambule :

« Le groupe Altus, spécialisé en évaluation immobilière, a été mandaté pour établir la valeur marchande la plus probable de l'Immeuble. Celle-ci est estimée à 31 M\$, et ce, en considérant qu'Hydro-Québec signe un bail d'une durée de cinq ans dont les loyers sont conformes aux tendances du marché pour ce secteur de Montréal. »

Demandes :

- 1.1 Veuillez déposer le rapport d'évaluation du groupe Altus mentionné en préambule.
- 1.2 Veuillez préciser les éléments évalués par le groupe Altus afin d'atteindre la valeur de 31 M\$, notamment :
- le taux d'occupation des espaces de bureaux espéré à long terme une fois le réaménagement de la première année complété;
 - les loyers conformes aux tendances du marché pour ce secteur de Montréal pour les espaces de bureaux de l'immeuble (par pied carré);
 - les coûts d'opération et d'entretien annuels;
 - les taxes annuelles;
 - les dépenses et les investissements en pérennité, datés.

2. **Références :** (i) Pièce [B-0005](#), p. 8;
(ii) Pièce [B-0005](#), p. 8;
(iii) Pièce [B-0005](#), p. 10.

Préambule :

(i) *« De plus, la conjoncture sur le marché immobilier est favorable à la vente de l'Immeuble car il existe très peu d'actifs de cette qualité sur le marché actuellement. En plus d'avoir bénéficié d'un entretien rigoureux et de qualité, l'Immeuble est associé à l'image de marque d'Hydro-Québec sur le marché à titre de locataire de qualité supérieure (AAA). »*

(ii) *« Le groupe Altus, spécialisé en évaluation immobilière, a été mandaté pour établir la valeur marchande la plus probable de l'Immeuble. Celle-ci est estimée à 31 M\$, et ce, en*

considérant qu'Hydro-Québec signe un bail d'une durée de cinq ans dont les loyers sont conformes aux tendances du marché pour ce secteur de Montréal.

Afin de maintenir une qualité satisfaisante de confort pour les occupants, des travaux estimés à 2,5 M\$ devront être réalisés par le nouvel acquéreur, ce qui ramène la valeur marchande de l'Immeuble à 28,5 M\$. Les travaux consistent notamment en des correctifs aux murs rideaux, au remplacement des scellants à certaines fenêtres et en des travaux mineurs au système électrique. Dans cette perspective, Hydro-Québec a accepté une offre d'achat au montant de 28 M\$. » [nous soulignons]

(iii) « [...] la valeur de l'Immeuble (nette) correspond au prix obtenu, moins les commissions liées à la vente. »

Demandes :

- 2.1 Veuillez expliquer pourquoi les travaux à réaliser estimés à 2,5 M\$ n'ont pas été considérés par le groupe Altus dans la détermination de la valeur marchande de l'immeuble (référence (ii)).
- 2.2 Considérant la qualité de l'actif mentionné à la référence (i), veuillez expliquer les motifs pour lesquels le Distributeur a accepté une offre d'achat à un montant de 3 M\$ inférieur à la valeur marchande la plus probable de l'immeuble (référence (ii)).
- 2.3 Veuillez préciser le prix de vente de l'immeuble ainsi que le montant des commissions liées à la vente (références (ii) et (iii)). Veuillez spécifier si le prix de vente inclut le montant des commissions.

- 3. Références :**
- (i) Pièce [B-0005](#), p. 7 à 8;
 - (ii) Pièce [B-0005](#), p. 14.

Préambule :

(i) « On y retrouve 220 617 pieds carrés d'espaces bureaux, 1 316 pieds carrés d'espaces commerciaux au rez-de-chaussée, 30 espaces de stationnement intérieurs et 23 espaces de stationnement extérieurs.

[L'immeuble] affiche présentement un taux d'inoccupation de 30 %. Les espaces vacants sont répartis dans l'ensemble du bâtiment. Le Distributeur occupe les espaces dans une proportion de 45 %. L'espace résiduel est occupé par d'autres unités d'Hydro-Québec ainsi que par trois locataires commerciaux.

En tant que principal utilisateur de l'Immeuble, le Distributeur intègre cet actif dans sa base de tarification et assume les dépenses afférentes à la propriété du bâtiment.

L'Immeuble a bénéficié d'un entretien rigoureux au fil des ans et le plan de pérennité du bâtiment prévoit des travaux à réaliser dans les années à venir. »

(ii) Le tableau 5 présente un comparatif de l'impact sur les revenus requis du Distributeur du Projet-vente avec le Statu quo. À l'intérieur de la catégorie « charges d'exploitation », des charges d'entretien sont présentées, et à l'intérieur de la catégorie « autres charges », des montants d'amortissement sont présentés.

Demande :

3.1 Veuillez fournir l'historique 5 ans pour les éléments suivants :

- taux d'occupation des espaces commerciaux;
- taux d'occupation des espaces de bureaux, détaillé par type d'occupant (Distributeur, Hydro-Québec et autres locataires);
- loyer facturé pour les espaces commerciaux;
- loyer facturé pour les espaces de bureaux, ventilé selon la facturation interne et externe;
- charges d'entretien;
- amortissement de l'immeuble.

4. **Références :** (i) Pièce [B-0005](#), p. 10 à 11;
(ii) Pièce [B-0005](#), p. 14.

Préambule :

(i) « *Valeur de l'Immeuble (nette)* »

Dans le Projet-vente, la valeur de l'Immeuble (nette) correspond au prix obtenu, moins les commissions liées à la vente.

Dans le scénario du statu quo, cette valeur équivaut à la valeur marchande estimée de l'Immeuble dans 10 ans. Celle-ci a été estimée à l'aide des prévisions de revenus nets d'exploitation et de certains autres paramètres fournis par les évaluateurs agréés (Groupe Altus) en avril 2017. À noter que la valeur marchande estimée du Statu quo n'est utilisée qu'aux fins de l'analyse économique. Elle n'a pas d'impact sur l'évaluation des revenus requis présentés à la section 5.3. »

(ii) Le tableau 5 présente un comparatif de l'impact sur les revenus requis du Distributeur du Projet-vente avec le Statu quo.

Demandes :

- 4.1 Pour le scénario Statu quo, veuillez indiquer pourquoi le Distributeur n'a pas considéré, dans l'analyse du revenu requis présenté au tableau 5 de la référence (ii), la disposition de l'immeuble à l'année dix.
- 4.2 Pour l'analyse des revenus requis, veuillez recalculer le scénario Statu quo en incluant la disposition de l'immeuble à l'année dix. Veuillez utiliser le format du tableau 5 de la référence (ii).
- 4.3 Veuillez commenter les résultats.
- 5. Références :** (i) Pièce [B-0005](#), p. 13;
(ii) Pièce [B-0005](#), p. 14.

Préambule :

(i) *« Dans les deux scénarios, Projet-vente et Statu quo, une partie des frais de réaménagement et de relocalisation est constatée à titre de charges alors que l'autre est de nature capitalisable et est amortie sur une période de 10 ans. »*

(ii) Le tableau 5 présente un comparatif de l'impact sur les revenus requis du Distributeur du Projet-vente avec le Statu quo. À la catégorie « autres charges », des montants d'amortissement sont présentés.

Demande :

- 5.1 Veuillez présenter le détail de l'ensemble des investissements prévus sur la période de dix ans pour le Projet-vente et le Statu quo (référence (i)). Le cas échéant, veuillez préciser lesquels des montants au tableau à la référence (ii), incluent ces flux de trésorerie.

- 6. Références :** (i) Décision [D-2018-067](#), p. 14;
(ii) Pièce [B-0005](#), p. 14;
(iii) Pièce [B-0005](#), p. 13 et 14.

Préambule :

(i) *« [17] Tel qu'indiqué à la décision D-2018-025, la demande tarifaire 2018-2019 constitue la première année du MRI. La Régie précise alors que les revenus requis établis au dossier selon la méthode du coût de service lors de cette première année serviront de point de départ à l'établissement des revenus requis du Distributeur pour les trois années subséquentes, par l'application de la méthode du plafonnement des revenus à l'aide de la Formule d'indexation. »*

(ii) Le tableau 5 présente un comparatif de l'impact de deux alternatives, le Projet-vente et le Statu quo, sur les revenus requis du Distributeur qui seraient établis selon la méthode du coût de service.

(iii) « *En vertu des PCGR des États-Unis, la transaction de disposition de l'Immeuble et la location par la suite d'une partie de l'Immeuble est une transaction de cession-bail et s'appuie sur les dispositions de l'ASC 840-40, Sale-Leaseback Transactions, de la norme ASC 840, Leases qui fournit les directives de comptabilisation des contrats de location. La comptabilisation d'une transaction de cession-bail dépend de la classification du contrat de location. Puisque le contrat de location est classé à titre de location-exploitation, cette transaction de cession-bail devra être comptabilisée comme suit:*

- *La valeur nette de l'immobilisation est retirée de la rubrique Actifs de soutien de la base de tarification ;*
- *L'écart entre le prix de vente (diminué des frais de courtage et commissions) et la valeur nette de l'immobilisation constitue le gain ;*
- *La portion du gain qui excède la valeur actualisée des paiements minimums exigibles de la location, soit 8,0 M\$, est reconnue immédiatement à la conclusion de la vente. Les paiements minimums exigibles correspondent aux paiements de loyer (excluant les loyers conditionnels et les frais accessoires) qu'Hydro-Québec doit déboursier pour la durée de la location (5 ans) ;*
- *Le gain résiduel, soit 9,6 M\$, est reporté et amorti sur la durée initiale du bail, soit 5 ans, proportionnellement à la charge de location.*

À compter du 1er janvier 2019, l'ASC 842, Leases, remplacera les exigences de comptabilisation des contrats de location de l'ASC 840, Leases. Des dispositions transitoires sont prévues dont celles relatives aux transactions de cession-bail conclues avant la date de première application de l'ASC 842, soit avant le 1er janvier 2019. Les nouvelles exigences de l'ASC 842 prévoyant que la présente transaction n'a pas à être réexaminée, celle-ci pourra donc être comptabilisée comme une vente. En effet, contrairement à l'ASC 840, la nouvelle norme exige de comptabiliser la totalité du gain lors de la vente. Ainsi, le gain résiduel reporté, plutôt que d'être amorti, sera comptabilisé à titre d'ajustement aux bénéfices non répartis (BNR) au 1er janvier 2019. »

Demandes :

- 6.1 Veuillez présenter les écritures comptables de traitement des gains pour les cas de figures suivants :
- Traitement prévu par le Distributeur;
 - Application de la norme ASC 840;
 - Application de la norme ASC 842.
- 6.2 Veuillez indiquer comment l'application de chacun des cas de figure de la sous-question précédente affecte le calcul de l'impact sur les revenus requis du Distributeur présenté au tableau 5. Veuillez commenter les résultats.

- 6.3 Considérant l'application du MRI pour l'établissement des revenus requis du Distributeur (référence (i)), veuillez présenter le traitement comptable du gain et notamment préciser quelles variables de la Formule seront affectées par ce dernier.