

[Text]

**The Chairman:** If Olympia & York is not around to defend it or to pick up that cost.

**Mr. Mills:** As I say, again it depends. The agreement will provide for an equitable sharing of any costs. When I say equitable sharing, I mean equitable sharing between the existing building which is supporting the condominiums and that kind of incorporation. It may be that both parties decide those costs are not worth absorbing and that the condominiums would just as soon close down and move out. It is not as if they would be able to turn simply to the commercial portion and say: You pay the shot. There will be a lot of levers in there which will result in a joint decision on a number of these issues.

**Mr. Neil:** You own the bottom area, which is the support structure below that air space, and you get a certain revenue from the rental of that area. When you talk to the sharing of costs, are you suggesting that the costs of any repairs, maintenance or alterations would come out of the proceeds before you get your share of the costs?

**Mr. Mills:** There are really three components to Harbourfront's revenue from the commercial component. There is a base rent, which they started paying to us when they entered the site. Then the base rent, in effect, increases over a rent-up period, which then sets it at a fairly good standard of base rent which they have to pay us.

• 1630

Then there is revenue sharing. In the revenue sharing, yes, any costs, whether they be repairs or other structural aspects, would be taken into account in determining our participation in the net revenues.

**Mr. Neil:** And if the net revenues were not sufficient to meet the costs that might arise some time in the future, does Olympia & York bear the balance of it, or do you share those as well?

**Mr. Mills:** Yes, it does; Olympia & York does.

**Mr. Neil:** So the portion you could use would be that top upper portion you are talking about . . . that shared revenue.

**Mr. Mills:** Yes, they could reduce our net revenue component of the three components . . .

**Mr. Neil:** They could wipe it out completely if the expenses were high enough.

**Mr. Mills:** Yes, they could. That is right.

**The Chairman:** Mr. Clarke.

**Mr. Clarke:** Mr. Chairman, I would like to be clear. The Auditor General reports that this property was part of an expropriation by the department in 1972 which was conveyed to Harbourfront for the nominal sum of \$1. Well, what else is on this 92 acres but this building, or what else will be planned there? And is that Harbourfront or DPW?

**Mr. J.A.H. Mackay (Deputy Minister, Department of Public Works):** That is Harbourfront, Mr. Chairman.

[Translation]

**Le président:** Si *Olympia & York* n'est pas là pour assumer certaines dépenses . . .

**M. Mills:** Comme je l'ai dit, tout dépend du cas qui se présente. L'entente prévoit le partage équitable des dépenses à engager. Lorsque je dis «partage équitable», cela s'applique à la société et à l'immeuble existant qui soutient les logements en copropriété. Il se peut que les deux parties estiment que telle ou telle dépense n'en vaut pas la peine et qu'elles ont intérêt à se retirer du projet. Elles ne peuvent donc pas s'adresser tout simplement à l'élément commercial de la structure pour lui demander de régler l'ardoise. Donc, grâce à un certain nombre de contrepoids, on pourra parvenir à une décision commune sur un grand nombre de problèmes de ce genre.

**M. Neil:** Vous êtes propriétaires du bas, c'est-à-dire de la structure de soutien située en dessous de cet espace aérien, que vous louez et dont vous tirez donc certains revenus. Lorsque vous parlez de partage des coûts, voulez-vous dire que l'on déduit des recettes globales le coût des réparations, de l'entretien ou des rénovations avant de calculer votre part?

**M. Mills:** Les activités commerciales de Harbourfront produisent trois types de revenus. Il y a d'abord le loyer de base, qu'ils ont commencé à nous verser lorsqu'ils ont occupé l'emplacement. Des augmentations de ce loyer sont prévues pendant une période donnée.

Il y a ensuite le partage des revenus. Dans ce cas, en effet, tous les coûts, que ce soit pour des réparations ou d'autres problèmes de structure, sont pris en compte pour déterminer notre participation aux revenus nets.

**M. Neil:** Et si les revenus nets ne suffisent pas à financer les dépenses qui devront être engagées, la société *Olympia & York* doit-elle en assumer la différence ou partagez-vous cette différence également?

**M. Mills:** C'est la société *Olympia & York* qui est responsable de la différence.

**M. Neil:** Donc, ce qui vous revient correspond à cette différence.

**M. Mills:** Oui, mais nos trois types de revenus nets peuvent être réduits . . .

**M. Neil:** Si les dépenses sont suffisamment élevées, votre part de revenus risque d'être complètement annulée.

**M. Mills:** Oui, c'est possible.

**Le président:** Monsieur Clarke.

**M. Clarke:** Monsieur le président, soyons clairs. Le vérificateur général affirme que le bien en question faisait partie des structures qui ont été expropriées par le ministère en 1972 pour être transmises à *Harbourfront* pour la somme nominale de 1\$. A part cet immeuble, qu'y a-t-il sur ce terrain de 92 acres? Qu'y a-t-on prévu? Qui s'en occupe, *Harbourfront* ou le ministère des Travaux publics?

**M. J.A.H. Mackay (sous-ministre du ministère des Travaux publics):** C'est *Harbourfront*, monsieur le président.