

signalé, le genre d'arrangements concernant les baux varie beaucoup d'une compagnie à l'autre. Dans une certaine mesure, il en est de même de leurs méthodes de calcul. Notre but, toutefois, n'étant pas d'obtenir des chiffres précis sur une base entièrement logique (ce qui aurait exigé des dépenses irraisonnables de temps et d'efforts) mais plutôt de déterminer l'étendue des ajustements qui pourraient être requis pour établir les chiffres relatifs à la rentabilité dont nous avons déjà discuté dans cette étude.

Une compagnie nous a informés qu'elle n'avait aucun bail "net-net" (tel qu'illustré dans le Bail A ci-haut) et, de plus, qu'elle ne croyait pas que ses arrangements relatifs à ses baux représentaient une autre source de capital. Elle concluait donc qu'aucun ajustement ne devrait être apporté à son actif total pour refléter la valeur capitalisée des baux à long terme. La grande majorité des baux de cette compagnie avaient une durée de 10 ans ou moins, ce qui tendrait à confirmer l'opinion selon laquelle les loyers à payer consistent en grande partie en services rendus conformément aux baux commerciaux ordinaires plutôt qu'en vue d'acquérir des droits de propriété. En conséquence, nous n'avons pas tenté de déterminer la valeur capitalisée des baux de cette compagnie.

Les quatre autres chaînes nous ont fourni une estimation de la valeur capitalisée de leurs baux, calculée dans chaque cas en appliquant un facteur d'escompte approprié à tous les engagements futurs de loyer. Vu l'inclusion d'un certain nombre de baux commerciaux ordinaires (comme le Bail B ci-haut) dans chaque cas, des réserves ont été formulées par deux de ces chaînes, quant à la précision de leurs calculs à titre d'expression de la valeur capitalisée des propriétés louées aux fins de l'établissement de leur bilan. Cette réserve s'applique probablement aussi aux deux autres chaînes.