

du loyer s'applique aux services, comme les taxes, l'entretien, l'éclairage et le chauffage, qui seront fournis par le locateur, plutôt qu'à l'acquisition d'un droit de propriété. Pour calculer la valeur du droit de propriété acquis en vertu de ce bail, il faut donc exclure du paiement global du loyer la valeur des services que doit fournir le locateur. Mais comme le loyer global à payer est souvent déterminé en fonction des loyers concurrentiels de la région plutôt qu'en fonction des coûts à assumer par le locateur plus un taux connu de revenu, il est souvent difficile, pour ne pas dire impossible, de calculer avec précision une valeur capitalisée.

En pratique, la plupart des baux signés par les cinq magasins alimentaires de détail à l'étude se trouvent quelque part entre les deux exemples cités plus haut. Nous avons constaté de fortes variations quant aux conditions initiales des baux, aux options offertes aux locataires, aussi bien qu'aux autres droits et conditions. Comme résultat, une détermination exacte de la valeur des droits de propriété acquis en vertu de tous les arrangements relatifs à l'immeuble ne peut se réaliser que par une étude soigneuse de chaque bail en cours. Un tel examen n'était évidemment pas possible au cours de la période de temps assigné à cette étude, et nous n'avons pas cru opportun de poursuivre cet examen.

Nous désirions toutefois fournir au Comité une idée de la portée de ce problème sur les rapports de rentabilité utilisés dans cette étude. En conséquence, nous avons demandé à chacune des chaînes de magasins de préparer une estimation de la valeur capitalisée des propriétés à bail qui serait requise à la fin de chacune des cinq périodes financières, si leurs registres de comptabilité devaient être ajustés pour refléter de tels baux. Nous l'avons déjà