



SECTEUR DU CARTON EN ONTARIO

Analyse de la désuétude économique

Au 1er janvier 2015

Préparé pour la

Société d'évaluation foncière des municipalités

Direction / Réflexion / Exécution

19 mai 2015

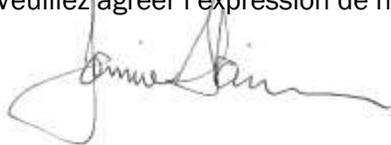
M. Paul Campbell
Directeur de l'évaluation et des relations avec la clientèle, propriétés commerciales
Société d'évaluation foncière des municipalités
1340 Pickering Parkway, bureau 101
Pickering (Ontario) L1V 0C4

Monsieur,

À votre demande, American Appraisal Canada, Inc. a préparé le rapport ci-joint relatif à l'estimation de la désuétude économique du secteur du carton en Ontario au 1er janvier 2015. Bien que nous comprenions que notre rapport pourrait être utilisé par la SÉFM pour l'établissement de la valeur actuelle des terrains au 1er janvier 2016, les renseignements requis pour calculer la désuétude économique à cette date future n'ont pas encore été révélés. Notre rapport et nos conclusions pourront être mis à jour lorsque ces renseignements deviendront disponibles. Les événements économiques et les changements dans la compétitivité globale du secteur en question entre le 1er janvier 2015 et le 1er janvier 2016 pourraient générer un taux de désuétude économique différent de celui cité dans le présent rapport.

Si vous avez des questions ou si nous pouvons faire autre chose pour vous, veuillez prendre contact avec les soussignés au 416 593-3409 ou au 416 593-3408.

Veuillez agréer l'expression de nos sentiments distingués.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "James A. Skinner".

James A. Skinner MBA, CPA, CA, CBV
Vice-président et directeur administratif principal

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Michael A. Smith".

Michael A. Smith, MBA, CFA, CBV
Directeur



SECTEUR DU CARTON EN ONTARIO

Analyse de la désuétude économique

Au 1er janvier 2015

Préparé pour la

Société d'évaluation foncière des municipalités

Table des matières

EXECUTIVE SUMMARY	1
INTRODUCTION	2
Purpose and Scope of Work.....	2
Economic Obsolescence	3
ECONOMIC CONDITIONS.....	5
Canada	5
United States	10
THE ONTARIO PAPERBOARD INDUSTRY	13
Forest Products in Ontario.....	13
Paperboard Industry Overview	14
Existence of Economic Obsolescence	20
QUANTIFICATION OF ECONOMIC OBSOLESCENCE.....	22
Utilization Analysis.....	22
Gross Margin Analysis.....	23
Return-on-Capital Analysis	25
Price-to-Book Ratio Analysis	26
Wood Fibre Cost Analysis	27
Correlation and Conclusion for the Ontario Paperboard Industry	29
CONCLUSION	31

Pièces

- A. Résumé de la désuétude économique
- B. Analyse de l'utilisation
- C. Analyse de la marge brute
- D. Analyse du rendement du capital
- E. Analyse du ratio cours/valeur comptable
- F. Hypothèses et conditions limites

19 mai 2015

Société d'évaluation foncière des municipalités
1340 Pickering Parkway, bureau 101
Pickering (Ontario) L1V 0C4

RÉSUMÉ

American Appraisal Canada, Inc. (« American Appraisal ») a été embauchée par la Société d'évaluation foncière des municipalités (« SÉFM ») pour effectuer une analyse de la désuétude économique du secteur du carton en Ontario (le « secteur ») au 1er janvier 2015 (la « date effective »). Nous présentons nos constatations dans ce rapport descriptif.

Cette étude avait pour but de déterminer, au niveau du secteur, si la désuétude économique s'appliquait aux biens immobiliers des sociétés qui œuvrent dans le secteur et d'exprimer notre estimation du montant d'une telle désuétude.

L'utilisation du présent rapport à des fins autres que celles énoncées est entièrement inappropriée. Seul le client attitré signé, la SÉFM, est l'utilisateur auquel est destiné le rapport de American Appraisal et peut s'y fier. Aucun tiers n'aura le droit de se fier au présent rapport, et ni la réception ni la possession du rapport par un tiers ne créeront de droits de bénéficiaire explicites ou implicites.

Selon les renseignements et l'analyse résumés dans le présent rapport, nous considérons que la désuétude économique du secteur du carton en Ontario au 1er janvier 2015 a été estimée raisonnablement comme suit :

Secteur	Désuétude économique au 1er janv. 2015
Secteur du carton en Ontario	7,5%

PRÉAMBULE

Objet et portée des travaux

La SÉFM est responsable de l'évaluation et de la classification de tous les biens immobiliers dans la province de l'Ontario, en conformité avec la Loi sur l'évaluation foncière et la réglementation établie par le gouvernement de l'Ontario. Comme l'exigent les lois provinciales, la valeur évaluée est fondée sur la valeur actuelle. La Loi sur l'évaluation foncière décrit ainsi la valeur actuelle :

À l'égard d'un bien-fonds, s'entend de la somme que produirait, le cas échéant, la vente du fief simple non grevé entre un vendeur et un acheteur consentants et sans lien de dépendance. (« current value »)

Cela signifie le prix auquel on peut raisonnablement s'attendre à vendre sa propriété, dans son état présent, sur le marché immobilier libre.

Pour réaliser l'objectif d'équité de la SÉFM, le processus de l'évaluation de la valeur actuelle reflète l'intention de la valeur marchande : son objectif consiste à quantifier l'influence de l'emplacement, des caractéristiques physiques et de la demande sur la valeur d'un bien immobilier donné. Cela est facilement réalisable lorsque des données transactionnelles sont disponibles pour comparer une propriété en question à des propriétés similaires dans la même zone de marché. Toutefois, plus la propriété est unique, plus il devient difficile de réaliser et d'être considéré comme réalisant l'objectif d'équité parmi les contribuables de la province. L'évaluation de la valeur actuelle des usines de fabrication à usage particulier, y compris celles qui œuvrent dans le secteur, est particulièrement difficile en raison du caractère unique inévitable.

Nous comprenons que la SÉFM utilise la méthode du coût pour évaluer les usines de fabrication à usage particulier, laquelle est appliquée de la façon suivante :

- I. la valeur du terrain est fondée sur l'utilisation optimale comme s'il était vacant;
- II. le coût à neuf des améliorations est dérivé en utilisant le Système de coût automatisé de la SÉFM;
- III. la dépréciation physique est fondée sur les lignes directrices spécifiques de la SÉFM; et
- IV. la désuétude fonctionnelle est estimée en se fondant sur les lignes directrices de la SÉFM.

La SÉFM a informé American Appraisal qu'elle envisage de préciser cette détermination de la valeur par l'inclusion d'une déduction pour désuétude économique (« DE »). Par conséquent, notre analyse a généré une estimation de la désuétude économique qui peut être généralement présente dans le secteur du carton en Ontario. Notre estimation de la désuétude économique ne s'applique pas nécessairement à des établissements spécifiques; elle a plutôt été fournie au niveau du secteur et ne s'applique pas nécessairement aux contribuables individuels.

Pour préciser, le secteur du carton est défini dans les présentes comme incluant les établissements

dont l'activité principale est la fabrication de carton, les établissements qui fabriquent du carton en combinaison avec des usines de pâte ou de transformation de carton, et les établissements dont l'activité principale est la fabrication de contenants en carton, tels que les boîtes en carton ondulé et en carton compact, à partir de carton acheté.

Les principales sources de renseignements suivantes ont été utilisées dans notre enquête :

- Statistique Canada;
- Industrie Canada;
- North American Wood Fiber Review;
- RISI, Inc.;
- American Forest & Paper Association;
- The Freedonia Group, Inc.
- La base de données Capital IQ de Standard & Poor's;
- Les enquêtes sur l'industrie – Produits de papier et de foresterie de Standard & Poor's;
- le ministère des Richesses naturelles et des Forêts de l'Ontario;
- le Conseil des gouverneurs du Federal Reserve System;
- le United States Census Bureau;
- les dépôts réglementaires des participants du secteur cotés en bourse; et
- tout autre renseignement décrit dans les sections pertinentes du présent rapport.

Nous comprenons que la SÉFM s'attendait à ce que cette analyse soit réalisée en utilisant des données et des renseignements publiquement disponibles : nous confirmons que c'était le cas et que notre analyse a été effectuée sans aucune inspection de biens immobiliers dans le secteur en question.

Désuétude économique

La désuétude économique, également appelée désuétude externe, est définie de la façon suivante :

« une forme de dépréciation ou de perte de la valeur de l'utilité d'une propriété, causée par des facteurs extérieurs à celle-ci. Ces facteurs peuvent inclure notamment les aspects économiques du secteur; la disponibilité du financement; la perte de sources de matériaux ou de main-d'œuvre; l'adoption de nouvelles lois; des changements dans les ordonnances; la hausse du coût des matières brutes, de la main-d'œuvre ou des services publics (sans augmentation compensatoire du prix des produits); une baisse de la demande pour le produit; l'augmentation de la concurrence; l'inflation ou les taux d'intérêt élevés; ou d'autres facteurs semblables. »¹

¹ Valuing Machinery and Equipment: The Fundamentals of Appraising Machinery and Technical Assets. Second Edition,

Les principes économiques de l'offre, la demande et la concurrence génèrent la perte de valeur associée à la désuétude économique. Typiquement, la désuétude économique ne peut pas être réduite par des investissements de capitaux, mais elle peut changer et même tomber à zéro lorsque les conditions économiques évoluent.

CONDITIONS ÉCONOMIQUES

Une analyse solide de la désuétude économique doit tenir compte des conditions économiques actuelles et futures, tant dans les économies des pays où œuvre le secteur en question que dans le secteur lui-même. Parmi les principales variables examinées pour évaluer l'état global d'une économie nationale, on peut citer le produit intérieur brut (« PIB ») réel et les changements dans celui-ci, les taux d'intérêt, les taux de chômage et l'inflation. Étant donné les répercussions de l'économie canadienne et de l'économie américaine sur le secteur analysé, une vue d'ensemble de ces économies au cours des dernières années, ainsi qu'un examen des données prévisionnelles, suit.

Canada

Produit intérieur brut

Le PIB mesure la valeur de tous les produits et services finaux produits par une économie donnée. Deux mesures du PIB existent actuellement, à savoir le PIB nominal et le PIB réel. En raison de pressions inflationnistes, le PIB nominal aura tendance à augmenter avec le temps, ce qui empêche les analystes d'obtenir une image exacte de l'ensemble de l'économie. Par conséquent, une mesure plus exacte de la croissance économique est obtenue en utilisant le PIB réel. Le PIB réel élimine du PIB nominal les effets de l'inflation, augmentant ainsi la comparabilité et l'uniformité.

Les extraits suivants sont tirés du *Rapport sur la politique monétaire* de janvier 2015 de la Banque du Canada :

Le prix du pétrole s'est effondré au cours des six derniers mois. On s'attend à ce que le prix plus bas stimule la croissance économique mondiale tout en creusant les écarts entre les économies. Cette évolution survient dans le contexte d'un léger raffermissement de la croissance à l'échelle du globe.

Dans ce paysage mondial contrasté, les États-Unis, le plus grand partenaire commercial du Canada, constituent la principale zone de robustesse. La croissance de l'économie américaine devrait devenir de plus en plus autosuffisante, étant stimulée encore davantage par l'incidence positive marquée du repli des prix du pétrole, en dépit de l'effet modérateur exercé par l'appréciation du dollar américain. Dans d'autres économies avancées, particulièrement la zone euro et le Japon, l'expansion devrait demeurer faible malgré les mesures de relance supplémentaires mises en œuvre, les vents contraires que font souffler la réduction des leviers d'endettement et l'incertitude se dissipant graduellement. Ces vents contraires devraient aussi avoir pour effet d'atténuer les effets favorables du recul des cours pétroliers sur les économies avancées. Dans le reste du monde, la progression du PIB devrait être bridée par l'incidence négative du prix du pétrole plus bas sur les pays qui en exportent. Toutefois, la croissance devrait se raffermir peu à peu tout au long de 2016, à mesure que la demande étrangère augmentera dans les économies avancées et que les réformes structurelles axées sur le renforcement de l'expansion seront mises en place.

À la lumière de ces divers facteurs se compensant mutuellement, la Banque prévoit un redressement de la croissance économique mondiale, qui devrait avoisiner 3 1/2 % au cours des deux prochaines années.

Le choc du prix du pétrole se produit sur un fond de croissance solide et plus large au Canada, au cours des derniers trimestres. Hors du secteur de l'énergie, nous commençons à voir la séquence attendue caractérisée par la hausse de la demande étrangère, le renforcement des exportations, l'augmentation du niveau de confiance et des investissements des entreprises, et la croissance de l'emploi. Toutefois, il reste une grande incertitude concernant la vitesse d'évolution de cette séquence et l'influence de la chute du prix du pétrole sur celle-ci.

Bien que les perspectives soient très incertaines, la Banque prévoit un ralentissement de la croissance du PIB réel, à environ 1,5 %, et un élargissement de l'écart de production pendant la première moitié de 2015. Les répercussions négatives de la baisse du prix du pétrole seront progressivement atténuées par une économie américaine plus solide, un dollar canadien plus faible et la réaction de la politique monétaire de la Banque. Celle-ci prévoit un renforcement progressif de l'économie canadienne pendant la deuxième moitié de l'année, avec une croissance moyenne du PIB réel de 2,1 % en 2015 et de 2,4 % en 2016. L'économie devrait reprendre sa pleine capacité vers la fin de 2016, soit un peu plus tard de ce qui était prévu en octobre.

La croissance historique et prévue de la croissance du PIB réel de 2006 à 2016 (prévu) est illustrée ci-dessous.

Année	Changement annuel (%)
2006	2,8
2007	2,2
2008	0,7
2009	-2,8
2010	3,2
2011	2,5
2012	1,7
2013	2,0
2014*	2,4
2015*	2,1
2016*	2,4

*Estimé
Sources : Banque du Canada et Statistique Canada

Prix de consommation et taux d'inflation

Compilé mensuellement par Statistique Canada, l'indice des prix à la consommation (« IPC ») assure le suivi de l'inflation (ou de la déflation) des prix de détail des produits vendus aux consommateurs. Le taux d'inflation des prix dans l'économie générale influence directement les tendances en matière de prix sur le marché des produits de consommation.

L'IPC total et l'inflation de base se sont maintenus autour de 2 % au cours des derniers trimestres, soit environ 1 % de plus que l'année précédente. Cette augmentation de l'inflation de base au cours de la dernière année est principalement attribuable à certains facteurs spécifiques au secteur et aux effets temporaires d'un dollar canadien moins élevé. Même sans ces facteurs, l'inflation sous-jacente a présenté une légère tendance ascendante, conformément à la tendance récente illustrée par d'autres mesures de l'inflation de base.

L'inflation de base devrait s'assouplir vers le milieu de 2015, alors que le coup de pouce temporaire qui lui a été conféré par des facteurs spécifiques au secteur quitte les données relatives à l'inflation. Par la suite, l'inflation de base devrait rester relativement stable, autour de 2 %, avec la dissipation progressive de la pression à la baisse découlant par l'excédent de l'offre et la concurrence de la vente au détail et l'atténuation de la pression à la hausse découlant du transfert de la dépréciation du dollar.

Si l'on prend pour hypothèse des prix du pétrole inférieurs à 60 USD, l'inflation totale de l'IPC devrait chuter considérablement et se situer sous la plage de contrôle de l'inflation en 2015. Étant donné l'ampleur du choc sur le prix du pétrole, une incertitude considérable entoure le profil de l'IPC total. Par exemple, si le scénario de base prend pour hypothèse une hausse (ou une baisse) de 10 % du prix du pétrole, l'inflation totale de l'IPC serait supérieure (ou inférieure) de 0,3 % au cours de la prochaine année.

Lorsque l'économie atteindra sa pleine capacité vers la fin de 2016 et y restera, l'IPC de base et l'IPC total devraient s'établir à environ 2 % de façon soutenue.

Les taux de croissance historique et prévue de l'IPC de 2006 à 2016 (prévu) sont illustrés ci-dessous.

Année	IPC (%)
2006	2,0
2007	2,2
2008	2,3
2009	0,3
2010	1,8
2011	2,9

2012	1,5
2013	1,2
2014*	2,0
2015*	1,1
2016*	2,1

*Estimé

Sources : Statistique Canada et
prévisions de Consensus
Economic

Conditions de crédit et taux d'inflation

Selon la *Revue du système financier - Décembre 2014* de la Banque :

La reprise étonnamment lente de l'économie mondiale fait que les conditions monétaires des pays avancés, y compris le Canada, sont demeurées très expansionnistes beaucoup plus longtemps qu'on ne l'envisageait au lendemain de la crise financière. Dans les économies avancées, les attentes relatives aux taux d'intérêt et les rendements des obligations d'État à long terme n'ont cessé de diminuer depuis juin et elles ont avoisiné des planchers historiques au Japon comme dans la zone euro, la Banque du Japon et la Banque centrale européenne (BCE) ayant maintenu leur apport exceptionnel en liquidités. Les taux du marché tendent à indiquer que la première hausse des taux directeurs aux États-Unis a été reportée au deuxième semestre de 2015, ce qui témoigne notamment de préoccupations quant aux conséquences sur ce pays d'un ralentissement économique ailleurs dans le monde.

Les rendements des obligations à long terme du gouvernement canadien ont suivi ceux des obligations étrangères, les rendements des titres à dix ans ayant diminué d'environ 35 points de base depuis juin pour s'établir actuellement à seulement quelque 35 points de base des creux historiques. Par ailleurs, les rendements des obligations des gouvernements provinciaux ont aussi reculé pour approcher leurs creux historiques.

Les rendements des obligations de sociétés demeurent bas par rapport à leurs niveaux passés, les émissions obligataires d'assez grande ampleur ayant été accompagnées d'une demande très forte des investisseurs. Les conditions générales d'octroi des prêts aux entreprises ont aussi continué de s'assouplir du fait de la vive concurrence entre les institutions financières et les marchés de capitaux.

Les coûts d'emprunt des ménages canadiens se sont maintenus à de très bas niveaux. Les taux des prêts hypothécaires à cinq ans ont encore baissé pendant l'année écoulée, sous l'effet conjugué de la diminution des coûts de financement – dont le taux des swaps à cinq ans en dollars canadiens constitue un indicateur – et de la réduction de 30 points de base des écarts implicites.

La Banque du Canada a annoncé le 3 décembre 2014 qu'elle maintenait à 1 % son taux cible du financement à un jour. Ce taux correspond au taux d'intérêt moyen que la Banque souhaite voir sur le marché pour les prêts à un jour taux entre les institutions financières. Les changements de ce taux influencent d'autres taux d'intérêt, tels que ceux pour les prêts personnels et les hypothèques. Par conséquent, le taux d'escompte s'établissait à 1,25 % et le taux créditeur à 0,75 %.

Chômage

Selon Statistique Canada le taux de chômage au pays est resté à 6,6 % en décembre, les gains réalisés par les emplois à temps plein étant compensés par les pertes d'emplois à temps partiel. Les gains d'emplois se sont élevés à 186 000 emplois, les augmentations réalisées pendant la deuxième moitié de l'année représentant la majeure partie de la croissance.

À l'échelle provinciale, le taux de chômage a baissé dans l'Île-du-Prince-Édouard et n'a changé que légèrement dans les autres provinces.

En décembre, moins de personnes travaillaient dans les secteurs de l'hébergement et des services alimentaires, ainsi que dans le secteur des « autres services ». En même temps, le taux d'emploi a augmenté en agriculture, en administration publique et en ressources naturelles. Le nombre de travailleurs autonomes, d'employés du secteur privé et d'employés du secteur public est resté pratiquement inchangé en décembre.

Voici les taux de chômage historiques et prévus au Canada :

Année	Taux de chômage (%)
2006	6,3
2007	6,1
2008	6,2
2009	8,3
2010	8,0
2011	7,4
2012	7,3
2013	7,1
2014	6,9
2015*	6,4
2016*	6,3

*Estimé

Source : Statistique Canada et prévisions de
Recherche économique RBC

États-Unis

Dans cette analyse, nous examinons le climat économique général existant aux États-Unis à la fin du quatrième trimestre de 2014. Ce sommaire fournit une vue d'ensemble de quelques facteurs économiques en vigueur à l'époque, ainsi qu'une discussion des facteurs qui sont essentiels au cours d'une période prolongée.

Produit intérieur brut

Le Bureau of Economic Analysis a déclaré que l'économie du pays, indiquée par le PIB, avait connu une croissance annuelle de 2,6 % au cours du quatrième trimestre de 2014. Ce chiffre s'établissait sous les prévisions, un sondage effectué par Bloomberg ayant constaté que les prévisions médianes des économistes s'établissaient à 3,0 %. Cela constituait également un ralentissement par rapport au troisième trimestre, pendant lequel le PIB a augmenté à un taux de 5,0 %, soit le taux trimestriel le plus élevé depuis 11 ans. Le PIB représente la valeur marchande totale des produits et des services produits par l'économie américaine; il est généralement considéré comme la mesure la plus complète de la croissance économique. Pendant toute l'année 2014, l'économie a connu une croissance de 2,4 % par rapport à l'année précédente, soit la plus importante progression depuis 2010, à la suite d'une expansion de 2,2 % en 2013.

Les dépenses de consommation, les investissements privés dans les stocks, les exportations, les investissements des entreprises, les dépenses des États et des gouvernements locaux et les investissements fixes dans les résidences ont tous fait une contribution positive au taux du PIB pendant le quatrième trimestre. Les dépenses du gouvernement fédéral ont apporté une contribution négative au PIB, tandis que les importations, qui sont soustraites lors du calcul du PIB, ont augmenté.

Prix de consommation et taux d'inflation

Selon le Bureau of Economic Analysis, l'indice des prix pour les achats intérieurs bruts a baissé de 0,3 % pendant le quatrième trimestre de 2014, par rapport à une augmentation de 1,4 % pendant le trimestre précédent. L'indice des prix pour les achats intérieurs bruts mesure les prix payés par les résidents des États-Unis. Si l'on exclut les prix des aliments et de l'énergie, l'indice des prix pour les achats intérieurs bruts a augmenté de 0,7 % pendant le quatrième trimestre de 2014, par rapport à une augmentation de 1,6 % pendant le trimestre précédent.

Le département du Travail des États-Unis a également signalé une baisse de 0,4 % de l'indice des prix à la consommation en décembre, sur une base désaisonnalisée, soit sa baisse la plus importante depuis décembre 2008. Au cours des 12 derniers mois, l'IPC a augmenté de 0,8 %. L'IPC mesure un panier de produits et de services, y compris le logement, l'électricité, la nourriture et le transport, et est utilisé comme mesure de l'inflation. Il comprend trois principaux

indices : l'indice des aliments, l'indice de l'énergie et l'indice de tous les éléments, sauf la nourriture et l'énergie (également appelé « indice de référence »).

L'indice de référence, une mesure de l'inflation qui exclut les coûts instables des aliments et de l'énergie, n'a présenté aucun changement en décembre, mais avait augmenté de 1,6 % au cours des 12 derniers mois. Les indices correspondant au logement, aux soins médicaux, au tabac et aux soins personnels ont tous augmenté. Ces augmentations ont été compensées par des baisses des indices pour les vêtements, les billets d'avion, les voitures et camions d'occasion, les boissons alcoolisées ainsi que le mobilier et les activités liées à la maison.

Le département du Travail des États-Unis a également signalé une baisse de 0,3 % de l'indice des prix à la production (« IPP ») en décembre, sur une base désaisonnalisée. Il s'agissait de la baisse la plus abrupte de l'IPP depuis octobre 2011. Au cours des 12 derniers mois, l'IPP a augmenté de 1,1 %. L'IPP est un indicateur de l'inflation dans le processus de fabrication qui peut préfigurer l'inflation des prix à la consommation. L'IPP pour la demande finale est composé de deux indices principaux : la demande finale des services et la demande finale des produits.

En décembre, la baisse de 0,3 % de l'IPP était le résultat de la baisse de l'indice pour la demande finale des produits, qui a chuté de 1,2 %. À l'opposé, les prix pour la demande finale de services ont augmenté de 0,2 %.

Taux d'intérêt

Le Federal Open Market Committee (« FOMC ») s'est réuni à deux reprises pendant le quatrième trimestre de 2014 et a publié un communiqué après chaque réunion. Lors des deux réunions, le FOMC a insisté sur sa volonté de conserver le taux cible des fonds fédéraux à près de zéro. En prenant ces décisions, le FOMC souhaite soutenir ses progrès continus vers l'emploi maximum et la stabilité des prix. Le FOMC a noté qu'il ferait preuve de patience avant de décider d'augmenter les taux d'intérêt et qu'il évaluerait tous les renseignements disponibles avant de prendre cette décision. Le taux des fonds fédéraux est le taux d'intérêt auquel une banque commerciale prête des fonds immédiatement disponibles dans les soldes de la Réserve fédérale à une autre banque commerciale. Le FOMC établit un taux cible et accroît ou réduit la masse monétaire afin que le taux des fonds fédéraux, qui est un taux du marché, corresponde approximativement au taux cible.

Le FOMC a constaté que l'activité économique se développait à un rythme modéré. Il a constaté que les conditions sur le marché du travail s'étaient améliorées, que les gains en matière d'emploi étaient restés solides et que le taux de chômage avait baissé. De plus, une gamme d'indicateurs du marché du travail a suggéré que la sous-utilisation de la main-d'œuvre continuait à diminuer. Le FOMC a affirmé que la reprise du marché du logement restait lente, mais que les dépenses des foyers et celles des entreprises avaient augmenté. L'inflation restait inférieure à l'objectif à plus long terme du FOMC, ce qui est partiellement attribuable à la baisse des prix de l'énergie. Le FOMC a également déterminé que le moment était arrivé de mettre fin à son programme d'achat d'actifs, car une amélioration considérable avait été observée dans les perspectives du marché de l'emploi depuis la création du programme. De plus, le FOMC a continué à voir une force sous-jacente suffisante dans l'économie plus large.

Pendant le quatrième trimestre de 2014, le Conseil des gouverneurs de la Réserve fédérale a laissé tel quel le taux d'escompte, à 0,75 %. Le taux d'escompte est le taux d'intérêt facturé à une banque commerciale pour emprunter des fonds, généralement pour une brève période, à une banque de la Réserve fédérale. Le conseil d'administration de chaque banque de la Réserve établit le taux d'escompte tous les 14 jours, sous réserve de l'approbation du Conseil des gouverneurs.

Chômage

Le département du Travail des États-Unis a signalé que la création d'emplois s'est poursuivie en décembre, avec 252 000 nouveaux emplois. Cela a suivi les 261 000 et 353 000 nouveaux emplois créés respectivement en octobre et en novembre. Les gains en matière d'emploi ont maintenant dépassé 200 000 emplois par mois pendant 11 mois consécutifs, soit la plus longue période depuis les 19 mois terminés en mars 1995. La croissance des emplois s'est établie à 246 000 emplois par moyenne en 2014, par rapport à un gain mensuel moyen de 194 000 en 2013. L'emploi total a augmenté de 2,95 millions en 2014, soit le plus grand nombre d'emplois dans une année civile depuis 1999.

Le taux de chômage (également appelé taux de chômage U3) a baissé de 0,2 % pour atteindre 5,6 % en décembre, soit son point le plus bas depuis six ans et demi. Le taux de chômage moyen annuel a baissé de 1,2 % entre 2013 et 2014, soit la baisse la plus importante depuis 1984. Le nombre de personnes sans emploi a diminué de 383 000 en décembre, passant à 8,7 millions. En 2014, le nombre de personnes sans emploi a diminué d'environ 1,7 million. Le taux de chômage U3 est le taux de chômage officiel conformément à la définition de l'Organisation internationale du Travail; il compte le nombre de personnes qui ont activement recherché un emploi au cours des quatre dernières semaines et qui sont toujours sans emploi.

La participation au marché du travail a connu une légère baisse de 0,2 % en décembre, passant à 62,7 %. La participation au marché du travail s'est maintenue à l'intérieur d'une plage étroite de 62,7 % à 62,9 % depuis avril. Le ratio emploi-population, à savoir la proportion de la population active ayant un emploi, n'a pas changé en décembre et est resté à 59,2 % pour le troisième mois consécutif. Toutefois, ce taux a augmenté de 0,6 % en 2014.

Le nombre de personnes sans emploi au chômage depuis 27 semaines ou plus était essentiellement inchangé en décembre, s'établissant à 2,8 millions de personnes, soit 31,7 % du nombre total de personnes sans emploi. Au cours des 12 derniers mois, le nombre de personnes sans emploi à long terme a diminué d'environ 1,1 million. La durée moyenne du chômage a légèrement baissé en décembre, passant à 32,8 semaines, comparativement à 33,0 semaines en novembre.

Perspectives économiques

Consensus Economics Inc., qui publie Consensus Forecasts—USA, signale que les prévisionnistes américains s'entendent pour dire que le PIB réel augmentera à un taux annuel désaisonnalisé de 2,8 % pendant le premier et le deuxième trimestre de 2015. Tous les mois, Consensus Economics interroge un groupe de 30 éminents prévisionnistes économiques et financiers des États-Unis pour obtenir leurs prévisions concernant une gamme de variables, y compris la

croissance future, l'inflation, les soldes actuels des comptes et des budgets, et les taux d'intérêt. Les prévisionnistes s'attendent à une croissance du PIB de 3,0 % en 2015, de 3,0 % en 2016 et de 2,8 % en 2017.

Ils prévoient que la consommation personnelle augmentera à un taux de 3,0 % pendant le premier et le deuxième trimestre de 2015, et à un taux de 2,8 % en 2015 et en 2016.

Ils estiment que le taux de chômage atteindra en moyenne 5,7 % pendant le premier trimestre de 2015 et de 5,6 % pendant le deuxième trimestre, pour une moyenne de 5,5 % en 2015.

Ils estiment également que les prix à la consommation augmenteront à un taux de 0,9 % pendant le premier trimestre de 2015 et de 1,6 % pendant le deuxième trimestre, pour un taux de 1,3 % en 2015 et de 2,1 % en 2016. Ils pensent que les prix à la production augmenteront à un taux de 0,7 % pendant le premier trimestre de 2015 et de 1,1 % pendant le deuxième trimestre, pour une moyenne de 0,9 % en 2015.

La parution la plus récente de The Livingston Survey (le Survey) prédit une croissance assez régulière de la production jusqu'à la fin de 2015. Le Survey, effectué par la Federal Reserve Bank of Philadelphia, est le plus ancien sondage ininterrompu des attentes des économistes. Il résume les prévisions d'économistes du secteur industriel, du gouvernement, du secteur bancaire et du secteur universitaire. Les participants prévoient que le PIB réel présentera une croissance annuelle de 2,9 % pendant la première moitié de 2015 et de 2,7 % pendant la deuxième moitié. Selon eux, la croissance du PIB s'établira à 2,5 % par an au cours des 10 prochaines années.

Le Survey a prédit un taux de chômage de 5,6 % en juin 2015, suivi d'une baisse pour atteindre 5,4 % en décembre 2015.

Les prévisionnistes du Survey s'attendent à une inflation de l'IPC de 1,4 % en 2015 et de 2,1 % en 2016. Ils prévoient un IPC moyen de 2,3 % au cours des 10 prochaines années. Le Survey s'attend à une inflation de l'IPP de 1,1 % en 2015 et de 1,5 % en 2016.

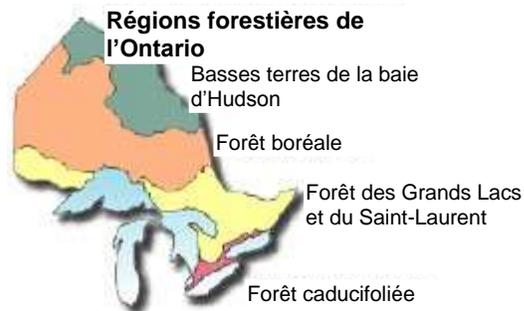
LE SECTEUR DU CARTON EN ONTARIO

Les produits de foresterie en Ontario

Selon les données fournies par l'Association de l'industrie forestière de l'Ontario, les forêts de la province couvrent environ 800 000 km² et représentent 17 % des forêts canadiennes.

La province compte quatre régions forestières distinctes : la forêt boréale au nord, la toundra boréale dans ses étendues les plus lointaines; et plus loin au sud, les régions forestières des feuillus des Grands Lacs et du Saint-Laurent. Parmi celles-ci, la forêt boréale est de loin la plus grande, couvrant 550 000 km² (presque 50 % de la province) et représentant 76 % des terres boisées de l'Ontario. Caractérisée par des conifères à aiguilles tels que l'épinette et le pin gris, et des arbres à feuilles caduques tels que le peuplier et le bouleau, la forêt boréale constitue la principale source de

matières brutes pour le secteur de la foresterie.



89 % des forêts de l'Ontario appartiennent à l'État (88 % à la province, 1 % par le gouvernement fédéral), et les 11 % restants sont entre les mains de propriétaires privés.

L'industrie forestière de l'Ontario est depuis longtemps un élément clé de l'économie provinciale, et selon les données les plus récentes de Ressources naturelles Canada, elle génère des revenus annuels d'environ 10,58 milliards de dollars, répartis entre la foresterie et l'exploitation forestière (8,9 % du revenu total), la fabrication de cartons et papiers (62,1 %), et la fabrication de produits du bois (28,9 %). Les participants de l'industrie vont de scieries locales et de petits exploitants forestiers comptant quelques employés à des entreprises multinationales intégrées comptant des milliers d'employés.

Vue d'ensemble du secteur du carton

Le carton est un terme général qui décrit des feuilles d'une matière fibreuse fabriquées à partir de pâte de bois vierge, de pâte à papier recyclée ou d'une combinaison de ces sources de fibres. Le carton se distingue du papier parce qu'il est plus lourd, plus épais et plus rigide. Selon l'Organisation internationale de normalisation, le carton est un papier ayant un poids de base supérieur à 224 g/m², mais il existe certaines exceptions. Le carton peut être à une ou plusieurs couches, il est facile à découper et à former, il est léger et il est relativement solide. Le carton est surtout utilisé pour fabriquer des contenants d'expédition, des boîtes et des emballages.

Rappelez-vous que le secteur du carton est défini dans le présent rapport comme incluant les établissements dont l'activité principale est la fabrication de carton, les établissements qui fabriquent du carton en combinaison avec des usines de pâte ou de transformation de carton, et les établissements dont l'activité principale est la fabrication de contenants en carton, tels que les boîtes en carton ondulé et en carton compact, à partir de carton acheté.

Le carton est disponible en différentes catégories, chacune ayant des caractéristiques uniques qui la rendent particulièrement bien adaptée à des exigences spécifiques en matière d'emballage.

Le carton pure pâte blanchi (« SBS ») est un carton de qualité supérieure fabriqué à partir d'un matériau contenant au moins 80 % de pâte de bois vierge blanchie. La plupart des cartons blanchis sont revêtus d'une mince couche d'argile kaolin pour améliorer la surface d'impression, et peuvent également être revêtus de résine de polyéthylène pour augmenter la résistance à l'humidité des emballages alimentaires. Le carton pure pâte blanchi est typiquement utilisé dans les applications où le consommateur voit généralement la boîte, y compris l'emballage médical, des cartons à pignon de lait et de jus, les boîtes de jus aseptiques, l'emballage de cosmétiques et de parfums, l'emballage d'aliments surgelés et les boîtes de bonbons.

Le carton kraft non blanchi couché (« SBS »), également appelé carton pure pâte non blanchi (« SUS »), est un carton de résistance supérieure contenant au moins 80 % de pâte de bois vierge blanchie. Comme il n'est pas blanchi, toute l'épaisseur de la feuille de CUK est brune. Comme le SBS, la plupart des cartons non blanchis sont revêtus d'une mince couche d'argile kaolin et peuvent également être revêtus de résine de polyéthylène pour augmenter la résistance à l'humidité. Les principales utilisations de ce carton comprennent l'emballage d'aliments secs et surgelés, les porte-boissons et les produits électroniques.

Le carton recyclé non couché (« URP ») est un matériau multicouche fabriqué entièrement en papier récupéré provenant d'usines de fabrication et de transformation de papiers et de sources postconsommation. Certains cartons non couchés sont fabriqués avec une couche supérieure de fibre récupérée blanche, ou sont teints en colorant de cuve. Les principales utilisations de l'URP comprennent la fabrication de matériaux pour tubes et de base, de séparateurs de boîtes, de boîtes pliantes et de boîtes à chaussures.

Le carton recyclé couché (« CRP »), comme l'URP, est un matériau multicouche fabriqué entièrement en papier récupéré, mais il est typiquement revêtu d'argile kaolin sur une couche supérieure de fibre récupérée blanche pour améliorer la surface d'impression. Les principales utilisations du CRP comprennent l'emballage de savon et de détergent à vaisselle, de biscuits et de craquelins, de papiers-mouchoirs et de serviettes de table, de préparations pour gâteau, de boîtes de céréales et d'autres aliments secs.

Le carton peut également être classé en deux catégories, selon son application : le carton-caisse, qui inclut tous les matériaux utilisés pour la fabrication de boîtes en carton ondulé, et le carton pour boîtes, qui inclut tous les matériaux utilisés pour fabriquer les boîtes en carton non ondulé. Le carton-caisse est divisé en deux sous-catégories : le papier à canneler, qui est la partie intérieure cannelée de la boîte qui lui confère sa résistance, et le papier doublure qui constitue la couche intérieure et la couche extérieure de la boîte. Pour illustrer la différence entre le carton-caisse et le carton pour boîtes, une boîte de céréales est fabriquée en carton pour boîtes, mais les 30 boîtes de céréales livrées au détaillant ont probablement été envoyées dans une seule boîte en carton ondulé plus solide.

Demande en carton

La demande pour le carton est influencée par la demande des différents marchés d'utilisation finale. Les principaux marchés d'utilisation finale pour les produits ondulés sont énumérés ci-dessous :

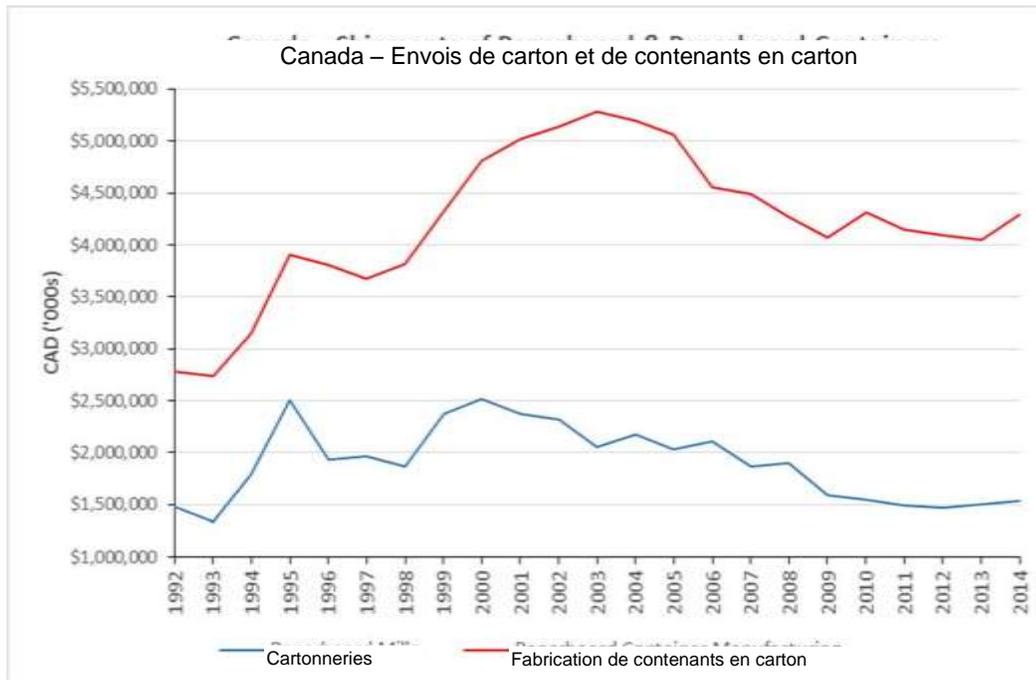
Marché d'utilisation finale	% du total
Aliments, boissons et produits agricoles	40%
Produits de papier	20%
Commerce de détail et en gros général	18%
Fabrication diverse	14%
Produits de pétrole, de plastique, synthétiques et de caoutchouc	6%
Électroménagers, véhicules et produits métalliques	2%

Source : Fibre Box Association

Bien que le marché du carton soit touché par les conditions économiques, il a tendance à se montrer un peu plus élastique que l'économie globale, étant donné son exposition importante aux secteurs des aliments et des boissons, qui ne sont pas cycliques.

Sur le marché canadien, nous notons que les envois de carton et de contenants en carton se sont stabilisés au cours des dernières années, après avoir connu une baisse par rapport à leurs sommets respectifs.

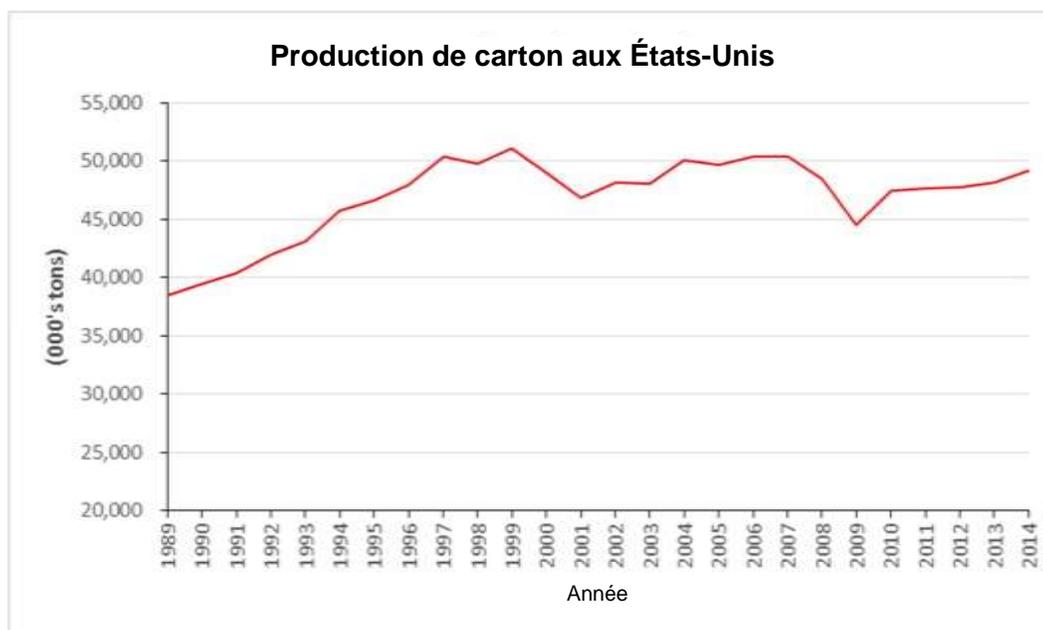
Tableau 1



Source : Statistique Canada

Une tendance semblable s'est manifestée aux États-Unis, où la production annuelle de carton s'est rétablie de son creux récessionnaire de 2009 et a ensuite augmenté lentement, mais régulièrement, depuis 2010.

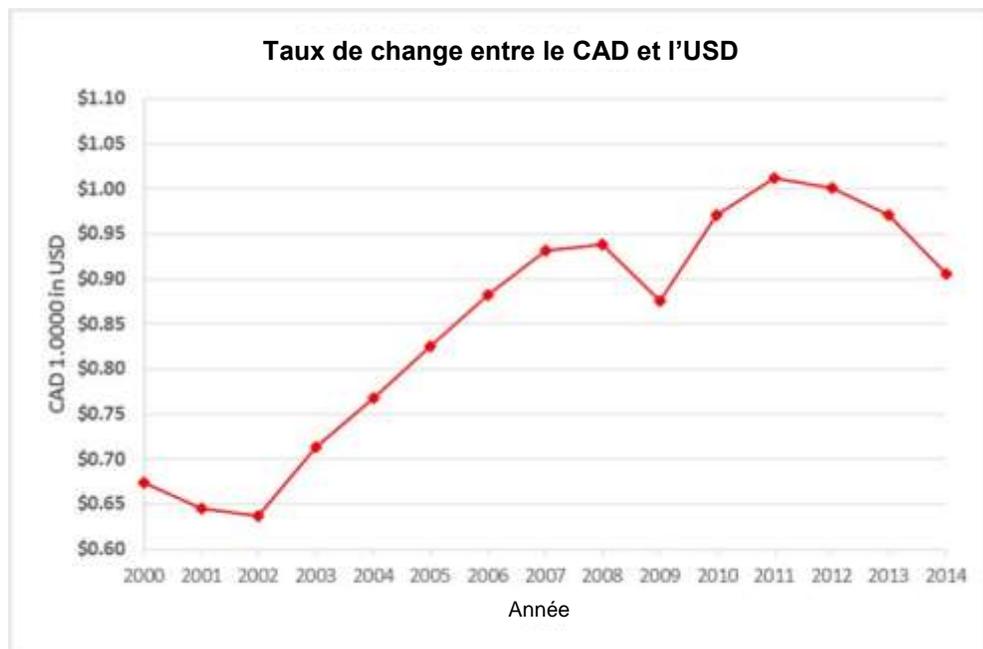
Tableau 2



Source : American Forest & Paper Association

En plus des facteurs de la demande d'utilisation finale déjà notés, la production de carton en Ontario dépend également de la demande des exportations vers les États-Unis et du taux de change du dollar canadien (« CAD ») par rapport au dollar américain (« USD »). Selon Statistique Canada, entre 97,9 % et 99,7 % des exportations ontariennes de carton en 2014 étaient destinées aux États-Unis; le chiffre exact dépend si l'on mesure les exportations selon la production des cartonneries ou des fabricants de contenants en carton. Avec les revenus des exportations libellés en dollars américains et la main-d'œuvre et les coûts de certains autres intrants payés en dollars canadiens, la rentabilité de l'exportation par les cartonneries et les transformateurs de l'Ontario a été érodée au fil des ans par la hausse de la devise domestique. Le tableau suivant nous indique que la valeur du dollar canadien a augmenté, passant d'environ 0,64 USD en 2002 à une moyenne de 0,9103 USD jusqu'à aujourd'hui pour l'année 2014. Le taux de change s'est quelque peu assoupli au cours des dernières années à partir de son sommet de 1,0114 USD (taux annuel moyen) en 2011. À la date effective, le taux de change du dollar canadien s'établissait à 0,8620 USD.

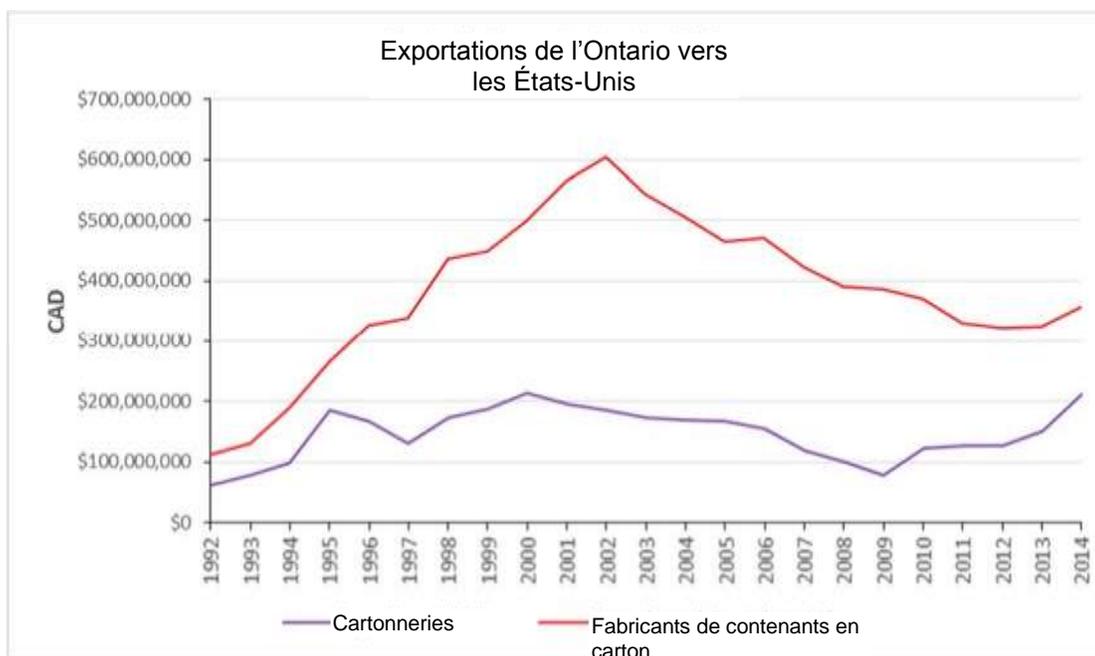
Tableau 3



Source : Conseil des gouverneurs du Federal Reserve System

Comme illustré ci-dessous, les exportations vers les États-Unis des fabricants ontariens de contenants en carton ont baissé considérablement depuis leurs sommets de 2002, tandis que celles des cartonneries de l'Ontario ont obtenu de bien meilleurs résultats.

Tableau 4



Source : Industrie Canada

Le secteur du carton est extrêmement concurrentiel et les participants au marché comprennent des entreprises nationales et régionales, intégrées ou non, œuvrant en Amérique du Nord, qui fabriquent différentes catégories de carton, et dans une certaine mesure, des fabricants hors de l'Amérique du Nord. Les concurrents comprennent également de petites et grandes entreprises de produits d'emballage qui fabriquent des contenants en carton à partir de carton acheté. Les principaux facteurs concurrentiels dans le secteur du carton sont le prix, la conception, l'innovation des produits, la qualité et le service, avec un accent variable sur ces facteurs selon la gamme de produits et les préférences des clients. Les produits en carton font concurrence à l'emballage en plastique et à l'emballage fabriqué à partir d'autres matériaux.

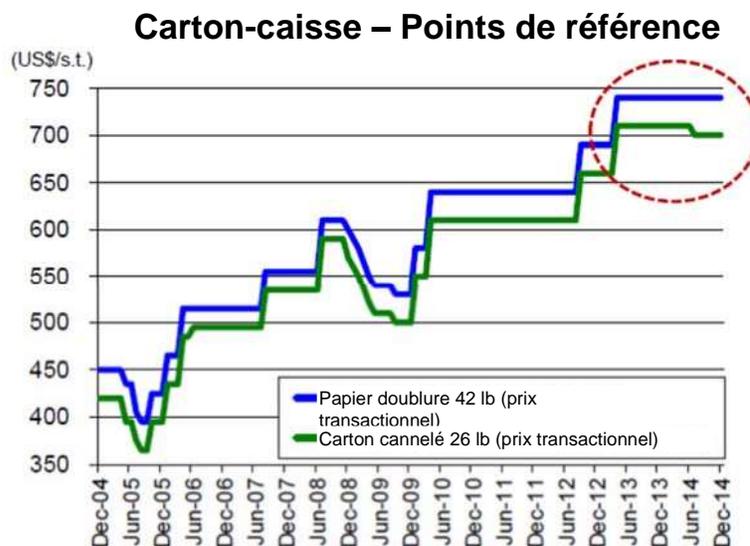
Le secteur du carton a subi, et continue à subir, une consolidation importante. Les plus grandes entreprises clientes ayant une présence géographique étendue ont eu tendance à rechercher des fournisseurs, qui, grâce à leur présence géographique large, fournir la totalité ou une partie des besoins en emballage de leurs clients de façon efficace et économique. De plus, les acheteurs de carton et de produits d'emballage en général continuent à exiger des produits de qualité supérieure, qui satisfont à des exigences plus strictes en matière de contrôle de la qualité. La tendance vers l'utilisation plus importante de matériaux récupérés et la fabrication de produits de catégories plus légères sont également évidentes.

Existence de la désuétude économique

- L'existence de la désuétude économique dans un secteur peut être indiquée par un ou plusieurs des facteurs suivants :
- une baisse de la demande pour les produits du secteur;
- la surcapacité dans le secteur;
- le déplacement des matières brutes;
- le coût croissant des matières brutes, de la main-d'œuvre, des services publics ou du transport, tandis que le prix de vente du produit reste fixe ou augmente beaucoup plus lentement;
- les règlements gouvernementaux qui exigent que des dépenses en capital soient réalisées, malgré un rendement du nouvel investissement peu élevé ou nul; et
- les facteurs environnementaux qui exigent que des dépenses en capital soient réalisées, malgré un rendement du nouvel investissement peu élevé ou nul.

La baisse de la demande des États-Unis pour le carton et les produits de carton ontariens a déjà été notée (voir le tableau 4). Toutefois, les prix, représentés par les prix du papier doublure et du carton cannelé, avaient atteint les niveaux les plus élevés depuis 10 ans à la date effective.

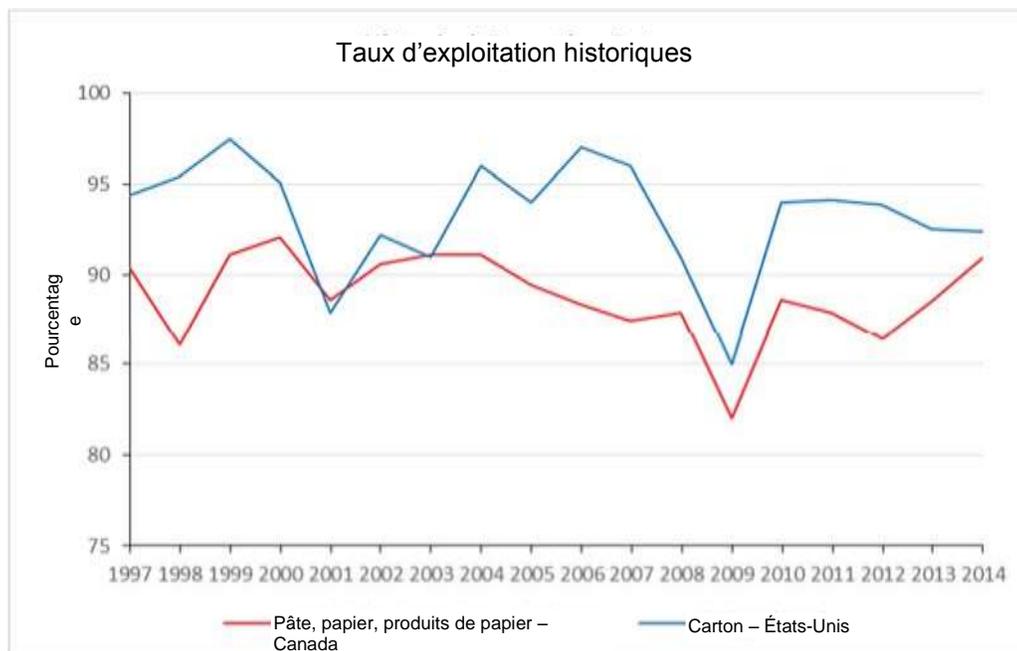
Tableau 5



Source : Cascades, Inc.

L'utilisation de la capacité a également remonté considérablement depuis la Grande Récession. Veuillez noter que les données canadiennes sur l'utilisation ne sont disponibles qu'au niveau de fabrication de la pâte, du papier et des produits de papier (code 322 du SCIAN), tandis que les données américaines concernent spécifiquement la fabrication de carton.

Tableau 6



Source : Statistique Canada et American Forest & Paper Association

À la date effective, The Freedonia Group, Inc. (« Freedonia ») prévoyait le maintien de la croissance lente, mais régulière, du marché américain du carton, à un taux de croissance annuel composé de 0,4 % jusqu'en 2017, en termes de volume. Freedonia prévoyait une augmentation annuelle de 2,6 % de la demande américaine pour les contenants en carton ondulé et en carton pour boîtes, pour atteindre 39,4 milliards d'USD en 2018. Il était prévu que le marché des aliments et des boissons maintiendrait sa dominance, en se fondant partiellement sur un plus grand nombre de boîtes à valeur ajoutée, telles que les types pour présentoir et résistants à l'humidité.

En bref, les données disponibles appuient l'existence d'un niveau relativement peu élevé de désuétude économique dans le secteur ontarien du carton, en raison des facteurs suivants :

- les prix historiquement élevés pour le carton-caisse et le papier doublure;
- les taux d'utilisation de la capacité plus élevés dans le secteur du carton en général;
- les marges de profit plus élevées dans le secteur du carton et de l'emballage au cours des dernières années (voir les pièces C et D); et
- la croissance continue prévue sur le marché important des États-Unis jusqu'en 2018.

L'existence d'un certain niveau de désuétude économique est appuyée par le fait que les exportations ontariennes de contenants en carton vers les États-Unis restent considérablement inférieures à leurs sommets, et que les coûts de la fibre de bois en Ontario ont historiquement été supérieurs à la moyenne nord-américaine (voir l'analyse du coût des fibres dans une section ultérieure du présent rapport).

QUANTIFICATION DE LA DÉSUÉTUDE ÉCONOMIQUE

Analyse de l'utilisation

Une méthode utilisée pour quantifier la désuétude économique est l'examen de l'utilisation de l'actif en question. Si l'actif est utilisé à une capacité inférieure à 100 % ou à la norme du secteur, une désuétude économique pourrait exister parce que la demande dans le secteur est considérablement inférieure à l'offre disponible. Mathématiquement, cela est fondé sur la relation selon laquelle la désuétude économique correspond à la capacité réellement utilisée (demande) divisée par la capacité maximale (offre), le résultat étant pris en exposant (facteur d'échelle) et soustrait de 1. Le facteur d'échelle est une relation entre le coût et la capacité, qui reflète le concept qu'au fur et à mesure que la capacité augmente, le coût de construction augmente à un taux différent, généralement plus lent. Typiquement, lorsqu'un facteur d'échelle spécifique est inconnu, une valeur de 0,68 est utilisée pour les usines de fabrication, en fonction des données publiées dans des textes traitant de l'ingénierie et de la construction.

$$DE = 1 - (\text{demande/capacité})^{0,68}$$

Nous avons étudié des sources du secteur et nous avons pu obtenir les taux d'utilisation pour la fabrication canadienne de pâte, de papier et de produits de papier (agrégée) à la date effective. Les taux historiques d'utilisation dans le secteur américain du carton étaient également disponibles. Nous avons également interrogé d'autres sources de données, y compris les taux d'exploitation pour les cartonneries nord-américaines contenus dans les rapports annuels les plus récents d'entreprises cotées en bourse de fabrication d'emballages à base de fibres.

Nous avons sélectionné une plage de rapports demande/capacité pour notre évaluation, en nous fondant sur la moyenne déclarée en 2014 pour le secteur du carton et le ratio moyen observé pour les entreprises œuvrant dans le code 322 du SCIAN. Le ratio américain a été incorporé afin de refléter la nature intégrée du marché nord-américain, et compte tenu de son orientation exclusive sur le secteur du carton, les données canadiennes ont également été incorporées pour refléter les répercussions potentielles sur l'utilisation de l'exposition aux devises étrangères CAD/USD.

Selon l'analyse de l'utilisation, la désuétude économique présente dans le secteur à la date effective était estimée se situer entre 5,2 % et 6,3 %. Pour obtenir de plus amples renseignements, voir la pièce B.

Toutefois, les taux d'utilisation élevés, à eux seuls, n'indiquent pas nécessairement une désuétude économique peu élevée en ce qui concerne une analyse des usines de pâtes et papiers. L'industrie des pâtes et papiers est généralement hautement capitalistique et caractérisée par des coûts fixes importants. Une grosse machine de papier, par exemple, peut coûter entre 300 millions et 500 millions USD à construire, et la construction d'une grande usine intégrée de pâtes et papiers peut nécessiter un investissement de plus d'un milliard USD. Cette base importante de coûts fixes encourage les producteurs à exploiter leurs usines à des taux d'exploitation élevés afin de réduire leur coût par tonne et générer des liquidités. Comme la construction d'une usine est une activité hautement capitalistique, les exploitants font de leur mieux pour faire fonctionner leurs usines sans interruption, avec un temps d'indisponibilité suffisant pour effectuer l'entretien planifié et les réparations, et pour résoudre tout problème lié aux prix et aux stocks. Par conséquent, une analyse de l'utilisation devrait être utilisée conjointement avec des méthodologies fondées sur la rentabilité et d'autres méthodologies pour estimer la désuétude économique dans le secteur de façon fiable.

Analyse de la marge brute

L'étude des rendements par entreprise ou par secteur, en comparant les marges de profit brutes avec le temps, peut également représenter une mesure utile de la désuétude économique. En termes simples, la marge brute correspond aux revenus d'une entreprise moins le coût des produits vendus, ce dernier étant défini comme incluant les coûts directs attribuables à la production des marchandises vendues par une entreprise. Ce montant inclut le coût des matériaux utilisés pour la création d'un produit, avec les coûts directs de main-d'œuvre utilisés pour la production, mais il

exclut les dépenses indirectes telles que le coût de distribution et de la force de vente. Si les marges brutes baissent ou sont actuellement inférieures à ce qu'elles étaient, la désuétude économique peut être présente, même si l'utilisation de la capacité est élevée. La désuétude économique peut être mesurée par la formule suivante :

$$DE = \frac{\% \text{ de MB de référence} - \% \text{ de MB actuelle}}{\% \text{ de MB de référence}}$$

Notre analyse de la marge brute est présentée dans la pièce C.

Dans l'analyse de la marge brute, un examen a été effectué de la relation entre les pourcentages de marge brute réalisés par un univers d'entreprises de référence sélectionnées au cours des 12 mois qui précédaient le 31 décembre 2014, par rapport à leurs rendements pendant une période où la rentabilité dans le secteur du carton était considérée comme étant normale. La période de 2010 à 2014 représente la période la plus récente pendant laquelle les marges de profit brutes dans le secteur étaient considérées comme étant normales.

En sélectionnant les entreprises de référence, nous avons recouru aux sources suivantes :

- base de données OneSource
- base de données Capital IQ de Standard & Poor's

Nous avons effectué une recherche dans la base de données OneSource pour trouver les entreprises classées dans les codes suivants de la Classification type des industries (« CTI ») :

- 322211 : Fabrication de boîtes en carton ondulé et en carton compact
- 322212 : Fabrication de boîtes pliantes en carton
- 322219 : Fabrication d'autres contenants en carton
- 32213 : Cartonneries

Nous avons également effectué des recherches en utilisant le mot-clé « paperboard » (carton). Nous avons alors examiné les entreprises identifiées pour déterminer celles qui mettaient principalement l'accent sur le secteur du carton ou qui avaient une grande exposition à celui-ci. Parmi les entreprises examinées, 8 ont été sélectionnées comme étant les plus appropriées pour notre analyse :

- Cascades, Inc. (CAS - TSX)
- Graphic Packaging Holding Company (GPK - NYSE)
- International Paper Company (IP - NYSE)

- Kapstone Paper and Packaging Corporation (KS – NYSE)
- MeadWestvaco Corporation (MWV – NYSE)
- Packaging Corporation of America (PKG – NYSE)
- Rock-Tenn Company (RKT – NYSE)
- Sononco Products Company (SON - NYSE)

La désuétude économique pour chacune des entreprises de référence a été calculée selon la formule suivante :

$$DE = \frac{\text{Moyenne de 2010 à 2014 \% de MB} - \% \text{ de MB actuelle}}{\% \text{ de MB moyenne de 2010 à 2014}}$$

La désuétude économique dans le secteur, calculée selon la désuétude économique moyenne des entreprises de référence sélectionnées, a été estimée à 0,6 %.

Analyse du rendement du capital

Une approche supplémentaire de la quantification de la désuétude économique est une analyse du rendement du capital (« ARC »). Dans une telle analyse, la relation des bénéfices est comparée à l'ampleur de l'investissement requis pour générer ces bénéfices.

Dans l'ARC, un examen a été effectué de la relation entre le pourcentage accumulé sur le capital total par chacune de nos huit entreprises de référence sélectionnées au cours des 12 mois qui précédaient le 31 décembre 2014, par rapport à leur rendement pendant une période où la rentabilité du secteur du carton était considérée comme étant normale. Ici encore, nous avons sélectionné la période de 2010 à 2014 pour notre analyse.

Le pourcentage accumulé sur le capital total est défini comme « le rendement d'une entreprise sur l'avoir des actionnaires et ses dettes à long terme. » La somme de la dette à long terme et de l'avoir des actionnaires représente le total du capital investi d'une entreprise commerciale. Lorsque les aspects économiques de l'industrie sont bons, le rendement du capital sera élevé, et lorsque l'économie est mauvaise, le rendement sera faible. Par conséquent, une analyse du rendement du capital peut représenter un indicateur significatif de la désuétude économique.

Rappelons-nous que la désuétude économique peut être calculée pour chacune des entreprises de référence en utilisant la formule suivante :

$$DE = \frac{\text{Moyenne de 2010 à 2014 \% de RC} - \% \text{ de RC actuel}}{\% \text{ de RC moyen de 2010 à 2014}}$$

En utilisant la médiane des entreprises de référence, on estime que la désuétude économique

fondée sur une ARC est nulle. Les calculs sont présentés dans la pièce D.

Analyse du ratio cours/valeur comptable

Une autre méthode d'estimation de la désuétude économique présente dans un actif ou un secteur donné consiste à analyser la perception qu'ont les investisseurs de l'investissement dans ce secteur, en utilisant le prix des actions ordinaires. Le rapport entre le prix payé pour les actions ordinaires et leur valeur comptable peut indiquer la manière dont les investisseurs perçoivent la désuétude présente dans l'investissement. La valeur comptable des actions est en relation avec le capital initialement contribué à l'entreprise en échange des actions, plus les bénéfices non répartis qui se sont accumulés depuis l'investissement initial.

Du point de vue juridique, les actionnaires sont propriétaires de l'entreprise dans laquelle ils ont investi. Du point de vue de l'investisseur, la propriété d'actions est considérée comme représentant une position de propriété nette dans les actifs de l'entreprise. À n'importe quel moment, si la valeur totale de tous les actifs est prise en considération et une déduction est faite pour tous les passifs, le montant net représente la valeur totale des actions ordinaires (conformément au bilan : actif - passif = avoir des actionnaires). Par conséquent, un investisseur qui achète des actions ordinaires prend une décision concernant la valeur de l'actif total.

La valeur comptable des actions ordinaires des entreprises cotées en bourse est calculée de façon raisonnablement uniforme pour la plupart de ces entreprises, en raison de la réglementation comptable. Non seulement ces règlements comprennent la méthodologie générale utilisée dans les calculs, mais ils déterminent le type de données qui sont mises à la disposition des investisseurs. En raison de l'uniformité des rapports, les valeurs comptables peuvent être utiles comme référence pour certains types de mesures.

La sélection de nos entreprises de référence a été décrite ci-dessus. Pour chacune des entreprises de référence, nous avons obtenu à la date effective : i) les données sur le prix des actions, ii) le nombre d'actions émises et en circulation, et iii) la valeur comptable de l'avoir de la base de données Capital IQ. À partir de ces données, nous avons pu calculer le ratio cours/valeur comptable (CVC) à la date effective pour chacune des entreprises de référence. À des fins de comparaison, un ratio CVC était disponible auprès de Bloomberg pour l'indice S&P 500 Equal Weight Industrials. Une comparaison des ratios CVC de l'avoir pour les actions industrielles générales par rapport au secteur a pu être réalisée au moyen de ces données.

Les résultats de notre analyse du CVC sont présentés dans la pièce E, la désuétude économique étant estimée en utilisant la formule suivante :

$$DE = \frac{\text{S\&P 500 Equal Weight Industrials} - \text{Secteur du carton}}{\text{S\&P 500 Equal Weight Industrials}}$$

$$DE = (3,62 - 2,95) / 2,95 = 18,5 \%$$

La désuétude économique a été calculée en utilisant le ratio CVC médian des entreprises de référence, à la lumière des écarts importants dans les rapports des entreprises de référence individuelles.

Cette relation indique l'évaluation relative par les investisseurs des actifs du secteur du carton en comparaison avec les actions industrielles générales. Les propriétaires d'actions industrielles générales semblent accepter de payer environ 18,5 % de plus pour ces actions par rapport à ce qu'ils paieraient pour des actions dans le secteur du carton, selon le ratio CVC.

L'analyse du ratio CVC est utile principalement comme indicateur large de l'existence de la désuétude économique dans une industrie donnée, plutôt que comme estimation spécifique de sa valeur. Nous observons que les ratios CVC peuvent être affectés par beaucoup plus que les perceptions des investisseurs concernant la désuétude économique, y compris la structure en capital d'une entreprise, l'étendue de la couverture par les analystes, la liquidité des opérations sur actions, la politique relative aux dividendes, l'existence de programmes de rachat d'actions, etc. De plus, il existe des différences inévitables dans la taille, la croissance, la rentabilité et les risques des entreprises de référence par rapport aux cartonneries de l'Ontario.

Analyse du coût de la fibre de bois

Le coût du bois est un déterminant important de la compétitivité des usines de pâtes et papiers. Selon Wood Resources International, ce coût se situe généralement entre 40 % et 65 % du total des coûts décaissés, selon la catégorie de produit. Par conséquent, une analyse du coût moyen des fibres pour les usines ontariennes par rapport au coût moyen des fibres pour les régions concurrentes en Amérique du Nord peut être utilisée pour estimer la désuétude économique dans le secteur. La même approche de l'estimation de la désuétude économique a été utilisée par la Commission de révision de l'évaluation foncière de l'Ontario (« CRÉF »), un tribunal indépendant dont la principale fonction consiste à entendre les appels intentés par des contribuables qui estiment que leur propriété a été mal évaluée ou mal classée.

American Appraisal a obtenu les prix trimestriels de la fibre de bois du 2e trimestre de 2007 au 4e trimestre de 2014 auprès du North American Wood Fibre Review (« NAWFR »). Les données relatives au prix ont été obtenues pour les copeaux de bois et le bois rond de feuillus et de résineux, pour chacune des régions suivantes d'Amérique du Nord :

États-Unis	Canada
Nord-Ouest	Colombie-Britannique
États des Grands Lacs	Alberta
Nord-Est	Ontario
Sud-Est	Québec

Centre Sud

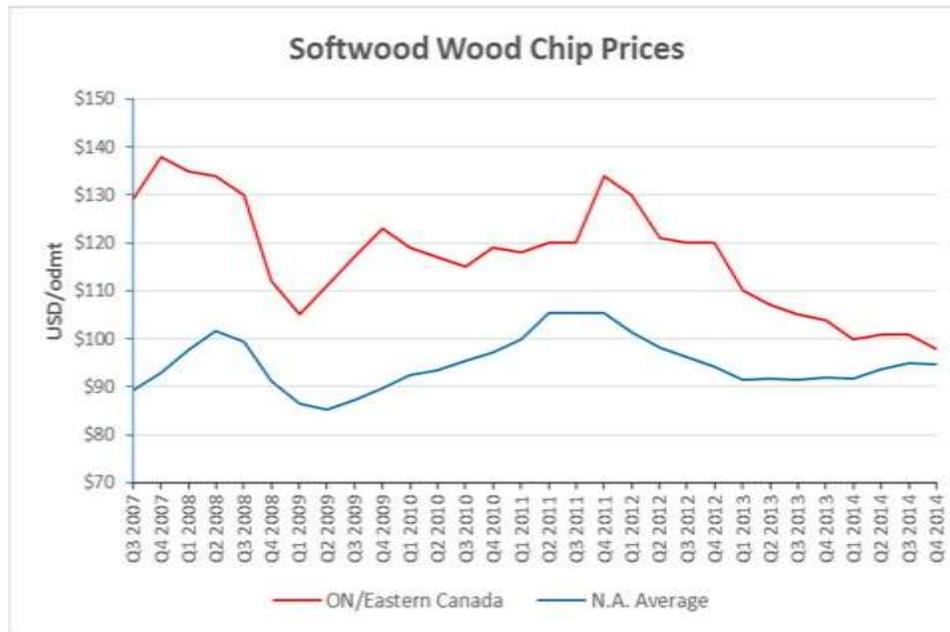
Maritimes

Veillez noter qu'à partir du 4e trimestre de 2011, le fournisseur de données groupe l'Ontario et le Québec sous le nom « Est du Canada », alors que les deux provinces étaient identifiées séparément lors des périodes précédentes. Par conséquent, les données pour l'« Est du Canada » (utilisé comme le meilleur représentant du coût des fibres en Ontario après le 4e trimestre de 2011), auront tendance à surestimer légèrement les coûts réels en Ontario, en raison du regroupement avec le Québec, qui est historiquement une région où les coûts sont plus élevés qu'en Ontario.

Selon le NAWFR, la publication du coût des copeaux de bois de feuillus pour l'Ontario a été suspendue au cours du 1er trimestre de 2012 en raison des volumes minimaux générés. Le NAWFR note également que bien que les prix du bois rond de feuillus sont fournis pour l'Est du Canada, cette source représente une partie relativement faible de la consommation totale de fibre de bois dans la région. Tenant compte des facteurs ci-dessus et du fait qu'en général, les usines de pâtes et papiers ne recourent au bois rond plus coûteux que lorsque les copeaux moins coûteux ne sont pas disponibles, nous estimons que la comparaison la plus pertinente aux fins de l'estimation de la désuétude économique du secteur est celle des copeaux de résineux par rapport à la moyenne nord-américaine (sauf l'Ontario) pour ces copeaux.

Nous notons que le coût des copeaux de bois de résineux dans l'Est du Canada est devenu beaucoup plus concurrentiel au cours des dernières années, en raison notamment de la baisse du CAD par rapport à l'USD, les coûts des copeaux de résineux de l'Est du Canada et d'Amérique du Nord se rapprochant de la parité à la date effective. Les prix dans le tableau suivant sont mentionnés en USD par tonne de matières sèches (« TMS ») et les prix des copeaux sont pour les copeaux résiduels et ne comprennent pas les copeaux fabriqués à partir de bois rond.

Tableau 7



Source : North American Wood Fibre Review

La désuétude économique dans le secteur a été estimée en se fondant sur le coût excédentaire moyen des copeaux de résineux de l’Ontario par rapport à ceux d’Amérique du Nord du 3e trimestre de 2007 au 4e trimestre de 2014. Un coût excédentaire moyen sur plusieurs années a été utilisé pour fournir un échantillon représentatif suffisamment fiable.

$$DE = (\text{coût moyen des copeaux en Ontario} / \text{coût moyen des copeaux en Amérique du Nord}) - 1$$

DE = 23,4 %

Autrement dit, le coût de la fibre en Ontario, mesuré par le coût des copeaux de bois de résineux, a été en moyenne de 23,4 % supérieur à la moyenne nord-américaine pendant la période d’observation. Ce chiffre est légèrement surestimé en raison du problème susmentionné de la combinaison de l’Ontario avec le Québec, où les coûts sont plus élevés, dans un regroupement de l’Est du Canada à compter du 4e trimestre de 2011.

Corrélation et conclusion pour le secteur du carton en Ontario

L’application des multiples analyses de la désuétude économique comme décrit ci-dessus a généré les indicateurs suivants pour le secteur du carton en Ontario :

Méthode	Désuétude économique
Analyse de l'utilisation	5.2 à 6.3%
Analyse de la marge brute	0,6%
Analyse du rendement du capital	0,0%
Analyse du ratio cours/valeur comptable	18,5%
Analyse du coût de la fibre de bois	23,4%

Le taux de désuétude économique conclu pour le secteur s'établissait à 7,5 %, selon le taux moyen indiqué par les analyses de l'utilisation, de la marge brute, du rendement du capital et du coût de la fibre. La désuétude économique estimée en utilisant une analyse du ratio cours/valeur comptable n'était pas considérée comme un indicateur fiable de la valeur de la désuétude économique dans le secteur et a été utilisée davantage comme indicateur large de l'existence possible de la désuétude économique dans le secteur et pour étendre notre analyse au-delà des méthodologies fondées sur l'utilisation, le profit et le coût.

CONCLUSION :

Selon les renseignements et l'analyse résumés dans le présent rapport, nous considérons que la désuétude économique du secteur du carton en Ontario au 1er janvier 2015 a été estimée raisonnablement comme suit :

Secteur	Désuétude économique au 1er janv. 2015
Secteur du carton en Ontario	7,5%

Nous nous réservons le droit, mais nous n'avons pas l'obligation, de réviser tous les calculs mentionnés dans le présent rapport et, si nous le jugeons nécessaire, de réviser nos estimations à la lumière de nouveaux faits, de tendances ou de changements des conditions à n'importe quelle date avant ou à la date effective, qui deviennent apparents pour nous après la date du présent rapport.

L'embauche et la rémunération d'American Appraisal et de ses employés n'étaient pas conditionnelles à l'élaboration ou à la déclaration de valeurs prédéterminées ou d'une direction de la valeur qui est favorable pour le client, le montant des estimations de la valeur, la réalisation de résultats stipulés, ou l'occurrence d'un événement ultérieur ayant un lien direct avec l'usage prévu de la présente évaluation.

Le présent rapport représente l'analyse, les estimations et les conclusions impartiales et objectives d'American Appraisal, lesquelles ne sont limitées que par les modalités faisant partie de notre lettre d'engagement, et des hypothèses et conditions limites faisant partie du présent rapport.

Ni American Appraisal ni les employés qui ont été affectés à ce mandat (y compris les membres de leur famille immédiate) n'ont d'intérêt important, direct ou indirect, dans la SÉFM ou dans toute partie qui contrôle la SÉFM ou qui est contrôlée par celle-ci, directement ou indirectement, ou qui est contrôlée en commun, direct ou indirect, avec la SÉFM.

Nous confirmons également que nous n'avons aucun lien avec la SÉFM ou toute autre partie qui contrôle la SÉFM ou qui est contrôlée par celle-ci, directement ou indirectement, ou qui est contrôlée en commun, direct ou indirect, avec la SÉFM, que ce soit en tant que dirigeant, employé, promoteur, souscripteur, fiduciaire, associé, dirigeant ou personne exerçant des fonctions semblables.

Soumis respectueusement,



Aucun tiers n'aura le droit de se fier au présent rapport, et ni la réception ni la possession du rapport par un tiers ne créeront de droits de bénéficiaire explicites ou implicites.

Conclusion:



718-104

Pièce A

Résumé de la désuétude économique

Société d'évaluation foncière des municipalités
Analyse de la désuétude économique du secteur du carton en Ontario
Résumé de la désuétude économique
Au 1er janvier 2015

Pièce A

Méthode	Désuétude économique
(1) Analyse de l'utilisation	5.2 à 6.3%
(2) Analyse de la marge brute	0,6%
(3) Analyse du rendement du capital	0,0%
(4) Analyse du ratio cours/valeur comptable	18,5%
(5) Analyse du coût de la fibre de bois	23,4%
 Plage sélectionnée	 0.0 à 23.4 %
 (6) Taux de désuétude sélectionné	 7,5%

Notes :

- (1) Voir la pièce B.
- (2) Voir la pièce C.
- (3) Voir la pièce D.
- (4) Voir la pièce E.
- (5) Fondé sur une comparaison du coût des copeaux de bois de résineux en Ontario par rapport à la moyenne nord-américaine (sauf l'Ontario) pour la période allant du 3e trimestre 2007 au 4e trimestre 2014. La source est le North American Wood Fiber Review.
- (6) Selon la moyenne indiquée par les analyses de l'utilisation, de la marge brute, du rendement du capital et du coût de la fibre.

Pièce B

Analyse de l'utilisation

Société d'évaluation foncière des municipalités
Analyse de la désuétude économique du secteur du carton en Ontario
Analyse de l'utilisation
Au 1er janvier 2015

Pièce B

<u>Propriétaire</u>	<u>Emplacement de l'usine</u>	<u>Produits</u>	<u>Capacité totale (en milliers de tonnes)</u>	<u>Production totale (en milliers de tonnes)</u>	<u>Production totale Capacité totale</u>
(1) Cascades, Inc.	multiples	Carton-caisse	1 437	1 308	91,0%
(2) Rock-Tenn Co.	multiples	Papier de couverture Carton cannelé Carton recyclé couché Carton blanchi Carton recyclé spécialisé Pâte commercialisée	5 721 2 215 646 481 339 452		
			9 854	9 361	95,0%
(3) Packaging Corporation of America	Counce, TN Valdosta, GA Tomahawk, WI Filer City, MI Wallula, WA	Papier doublure kraft Papier doublure kraft Carton mi-chimique Carton mi-chimique Papier blanc, moyen	1 070 570 555 440 145	1 079 573 555 444 142	100,8% 100,5% 100,0% 100,9% 97,9%
			2 780	2 793	100,5%
(3) Clearwater Paper Corporation	Cypress Bend, AR Lewiston, ID	Usine de carton blanchi Usine de carton blanchi	347 465	327 464	94,2% 99,8%
			812	791	97,4%
(4) Taux d'exploitation du secteur américain du carton en 2014					92,4%
(5) Taux moyen d'utilisation de la capacité au Canada pour 2014 (SCIAN 322)					90,9%
				<u>Secteur du carton aux États-Unis</u>	<u>Taux d'utilisation au Canada SCIAN 322</u>
(6) Demande/Capacité sélectionnée				92,4%	90,9%
DE = 1 – (demande/capacité) ⁰⁶⁸				5,2%	à 6,3%

Notes :

- (1) Le taux d'utilisation de la capacité est défini par Cascades comme la fabrication d'envois internes et externes divisés par la capacité pratique. Exclut les activités abandonnées et les activités de fabrication du groupe de produits spécialisés.
- (2) 95 % représente le taux d'utilisation moyen sur 3 ans cité sur la formule 10-K de Rock-Tenn pour la période terminée le 30 septembre 2014.
- (3) La source est la formule 10-K pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2014.
- (4) Source : American Forest & Paper Association Fondé sur les données les plus récentes disponibles jusqu'en juillet 2014.
- (5) La source est Statistique Canada. Le code 322 du SCIAN comprend les établissements dont l'activité principale est la fabrication de pâte, de papier et de produits de papier.
- (6) La demande/capacité sélectionnée est présentée selon une plage en utilisant la moyenne déclarée en 2014 pour les entreprises canadiennes classées dans le code 322 du SCIAN et la moyenne depuis le début de l'année pour le secteur américain du carton.

Pièce C

Analyse de la marge brute

Société d'évaluation foncière des municipalités
Analyse de la désuétude économique du secteur du carton en Ontario
Analyse de la marge brute (1)
Au 1er janvier 2015

Pièce C

Entreprise de référence	% de MB actuelle	% de MB élevée	Moyenne de référence % de MB pour 2010 à 2014 (2)	% élevé - % actuel % élevé	% de référence - % actuel % de référence
Cascades, Inc.	13,9%	27,8%	13,6%	50,0%	0,0%
Graphic Packaging Holding Company	18,6%	21,9%	16,2%	15,4%	0,0%
International Paper Co.	31,2%	31,2%	29,1%	0,0%	0,0%
KapStone Paper and Packaging Corp.	32,9%	43,9%	30,4%	25,1%	0,0%
MeadWestvaco Corp.	21,2%	30,8%	20,0%	31,1%	0,0%
Packaging Corporation of America	21,0%	26,2%	22,0%	19,8%	4,6%
Rock-Tenn Company	25,3%	28,2%	20,9%	10,3%	0,0%
Sonoco Products Company	18,4%	23,3%	17,9%	21,1%	0,0%
Moyenne	22,8%	29,2%	21,3%	21,6%	0,6%
Médiane	21,1%	28,0%	20,5%	20,5%	0,0%

(3) Désuétude économique

0,6%

Notes :

- (1) Source : base de données Capital IQ de Standard & Poor's.
- (2) La période de 2010 à 2014 représente la période la plus récente pendant laquelle les rendements du secteur étaient considérés comme étant normaux.
- (3) La désuétude économique était fondée sur la moyenne observée des calculs de $[(\% \text{ de référence} - \% \text{ actuel}) \div \% \text{ de référence}]$ pour les entreprises de référence. Le calcul $\{(\% \text{ élevé} - \% \text{ actuel}) \div \% \text{ élevé}\}$ n'est indiqué qu'à des fins d'illustration, en tant que niveau maximal de la désuétude économique utilisant cette méthodologie. La période actuelle représente les résultats des 12 derniers mois jusqu'au 31 décembre 2014.

Pièce D

Analyse du rendement du capital

Société d'évaluation foncière des municipalités
Analyse de la désuétude économique du secteur du carton en Ontario
Analyse du rendement du capital (1)
Au 1er janvier 2015

Pièce D

Entreprise de référence	% de RC actuel	% de RC élevé	Moyenne de référence % de RC de 2010 à 2014 (2)	% élevé - % actuel % élevé	% de référence - % actuel % de référence
Cascades, Inc.	3,5%	8 %	2,7%	55,7%	0,0%
Graphic Packaging Holding Company	8,4%	8,4%	6,4%	0,0%	0,0%
International Paper Co.	8,5%	9,9%	7,7%	14,6%	0,0%
KapStone Paper and Packaging Corp.	10,5%	15,2%	9,4%	30,8%	0,0%
MeadWestvaco Corp.	5,6%	10,5%	4,4%	46,8%	0,0%
Packaging Corporation of America	12,1%	13,1%	11,6%	7,3%	0,0%
Rock-Tenn Company	8,4%	12,5%	8 %	32,5%	0,0%
Sonoco Products Company	9,7%	14,3%	9,5%	32,4%	0,0%
Moyenne	8,3%	11,5%	7,5%	27,5%	0,0%
Médiane	8,4%	11,5%	7,8%	31,6%	0,0%

(3) Désuétude économique

0,0%

Notes :

- (1) Source : base de données Capital IQ de Standard & Poor's.
- (2) La période de 2010 à 2014 représente la période la plus récente pendant laquelle les rendements du secteur étaient considérés comme étant normaux.
- (3) La désuétude économique était fondée sur la moyenne et la médiane observées des calculs de $[(\% \text{ de référence} - \% \text{ actuel}) \div \% \text{ de référence}]$ pour les entreprises de référence. Le calcul $\{(\% \text{ élevé} - \% \text{ actuel}) \div \% \text{ élevé}\}$ n'est indiqué qu'à des fins d'illustration, en tant que niveau maximal de la désuétude économique utilisant cette méthodologie. La période actuelle représente les résultats des 12 derniers mois jusqu'au 31 décembre 2014.

Pièce E

Analyse du ratio cours/valeur comptable

Société d'évaluation foncière des municipalités
Analyse de la désuétude économique du secteur du carton en Ontario
Analyse du ratio cours/valeur comptable
Au 1er janvier 2015

Pièce E

Entreprise de référence	Ratio CVC
(1) Cascades, Inc.	0,69
(1) Graphic Packaging Holding Company	4,40
(1) International Paper Co.	3,33
(1) KapStone Paper and Packaging Corp.	3,46
(1) MeadWestvaco Corp.	2,12
(1) Packaging Corporation of America	4,89
(1) Rock-Tenn Company	1,95
(1) Sonoco Products Company	2,57
Moyenne	2,93
Médiane	2,95
(2) Indice S&P 500 Equal Weight Industrials	3,62
(3) DE = (Industrials - Secteur du carton) / Industrials	18,5%

Notes :

- (1) Les ratios du cours/valeur comptable sont calculés en utilisant les prix de clôture à la date effective et les dépôts réglementaires disponibles les plus récents pour les entreprises de référence.
- (2) Source : Bloomberg.
- (3) La désuétude économique est calculée en utilisant le ratio cours/valeur comptable médian des entreprises de référence, à la lumière des écarts importants dans les rapports des entreprises de référence individuelles.

Pièce F

Hypothèses et conditions limites

HYPOTHÈSES ET CONDITIONS LIMITES

Ce service a été effectué avec les hypothèses et les conditions limites suivantes.

À notre connaissance, toutes les données, y compris les données financières historiques, selon le cas, utilisées pour générer des opinions ou tirer des conclusions ou énoncées dans le présent rapport sont vraies et exactes. Bien qu'elles soient recueillies à partir de sources que nous estimons fiables, aucune garantie n'est faite quant à la véracité ou l'exactitude de données, d'opinions ou d'estimations fournies par d'autres, lesquelles ont été utilisées dans la présente analyse.

Aucune responsabilité n'est assumée pour des questions de nature juridique. Aucune enquête n'a été faite quant au titre sur la propriété évaluée ou aux dettes contre celle-ci. Nous avons supposé que la réclamation du propriétaire est valide, que les droits de propriété sont valides et commercialisables, et qu'il n'y a aucun grèvement qui ne peut être levé avec des procédures normales, sauf mention contraire dans le présent rapport.

La ou les valeurs énoncées dans le présent rapport sont fondées sur les hypothèses décrites dans les présentes.

La date d'évaluation à laquelle s'appliquent les conclusions et les opinions exprimées est énoncée dans le rapport. L'opinion sur la valeur indiquée dans les présentes est fondée sur la situation économique et le pouvoir d'achat de la devise indiquée dans le rapport, à la date d'évaluation.

Le présent rapport a été préparé uniquement pour les utilisations énoncées, et il n'est ni conçu ni valide pour aucune autre utilisation.

La possession du présent rapport ou de toute copie de celui-ci ne confère aucun droit de publication. Aucune partie du présent rapport (particulièrement les conclusions, l'identité des personnes qui signent le présent rapport ou qui y sont associés ou les sociétés auxquelles elles sont liées, ou toute référence aux associations ou organisations professionnelles auxquelles elles sont affiliées ou aux titres décernés par ces organisations) ne peut être diffusée à des tiers dans un prospectus, une publicité, des relations publiques, des nouvelles ou tout autre moyen de communication sans le consentement et l'approbation écrits d'American Appraisal.

Les superficies, les dimensions et les descriptions des propriétés, le cas échéant, utilisées dans la présente analyse n'ont pas été vérifiées, sauf mention contraire dans le présent rapport. Les superficies, les dimensions et les descriptions des propriétés incluses dans le rapport ne sont fournies qu'à des fins d'identification et personne ne devrait utiliser ces renseignements dans un acte de transport ou un autre document juridique. Les plans, le cas échéant, présentés dans le rapport ne sont conçus que pour aider à visualiser la propriété et son environnement. Bien que les plans aient été préparés en utilisant les meilleures données disponibles, ils ne devraient pas être considérés comme un levé ou comme étant tracé à l'échelle.

Sauf mention contraire dans le rapport, aucune étude d'impact environnemental n'a été demandée ni effectuée. L'entière conformité avec la totalité des lois et des règlements du gouvernement est présumée, sauf mention, définition et considération autre dans le rapport. Nous avons également présumé que les propriétaires sont responsables et que la totalité des permis, consentements ou autres autorisations législatives ou administratives requis de la part de tout gouvernement ou de toute organisation privée ont été ou peuvent être obtenus ou renouvelés pour toute utilisation pertinente à la présente analyse.

L'estimation de la valeur contenue dans le rapport exclut spécifiquement les répercussions de substances telles que l'amiante, la mousse isolante d'urée-formaldéhyde, les autres produits chimiques, les déchets toxiques, ou toute autre matière potentiellement dangereuse, tout dommage structural ou toute contamination environnementale découlant de tremblements de terre ou d'autres causes, sauf mention contraire dans le rapport. On recommande au lecteur du rapport de consulter un ingénieur en structures ou un hygiéniste industriel qualifié pour l'évaluation de défauts possibles de nature structurale ou environnementale, dont l'existence aurait des répercussions importantes sur la valeur.