

## BULLETIN DE PRATIQUE PROFESSIONNELLE NO. 3



### DIRECTIVES SUR LES NIVEAUX DE CONCLUSIONS D'ÉVALUATION


1. L'étendue des travaux d'une mission d'évaluation est séparée et distincte du format du rapport dans lequel les résultats sont communiqués aux utilisateurs prévus. Le présent bulletin de pratique professionnelle ne traite pas des informations à fournir dans les rapports d'évaluation, car le sujet est explicitement énoncé dans la norme d'exercice n° 110. Le présent bulletin de pratique professionnelle vise à aider l'évaluateur à :
  - (i) déterminer la profondeur (étendue de l'examen, de l'enquête, de l'analyse et de la corroboration indépendante) de l'étendue des travaux qui est appropriée pour chacun des trois niveaux de conclusions d'évaluation;
  - (ii) déterminer la pertinence des trois niveaux de conclusions d'évaluation et de rapports d'évaluation selon le but prévu; et
  - (iii) juger de l'incidence de la disponibilité des informations sur le niveau de conclusion d'évaluation à produire.

#### Étendue des travaux par niveau de conclusion d'évaluation

2. Comme il est précisé dans la norme d'exercice n° 100 :
  - **Conclusion d'évaluation exhaustive** – est basée sur une large étendue des travaux. Une conclusion d'évaluation exhaustive comporte une étendue des travaux qui aborde en détail toutes les données d'entrée et hypothèses importantes. À ce titre, elle comprend un niveau élevé de corroboration indépendante par l'évaluateur de toutes les données d'entrée et hypothèses importantes.
  - **Conclusion d'évaluation portant sur une estimation de la valeur** – est basée sur une étendue des travaux qui est importante, mais moins large qu'une conclusion d'évaluation exhaustive et plus large qu'une conclusion d'évaluation portant sur des calculs de valeur. À ce titre, elle comprend un niveau modéré de corroboration indépendante par l'évaluateur de toutes les données d'entrée et hypothèses importantes.
  - **Conclusion d'évaluation portant sur des calculs de valeur** – est basée sur une étendue des travaux qui est moins large qu'une conclusion d'évaluation portant sur une estimation de la valeur et peut donc n'être appropriée que dans certaines circonstances. Dans une conclusion d'évaluation portant sur des calculs de valeur, l'évaluateur limite le degré de corroboration indépendante et peut formuler des hypothèses simplificatrices raisonnables pour certaines données d'entrée, et s'appuie davantage sur les déclarations des clients, ce qui entraîne une corroboration indépendante minimale.

3. Le tableau suivant fournit des exemples illustratifs de la gradation de la profondeur de l'examen, des demandes d'informations, de l'analyse et de la corroboration indépendante qui peuvent être effectués. En général, cette gradation correspond au niveau de conclusion d'évaluation pouvant être produite avec le plus haut degré d'étendue de l'examen, de l'enquête, de l'analyse et de la corroboration indépendante des informations et des facteurs pour les conclusions d'évaluation exhaustives. **Les exemples ne sont pas destinés à être normatifs de ce qui doit être entrepris dans une mission d'évaluation particulière.** La détermination de l'étendue de l'examen, des demandes d'informations, de l'analyse et de la corroboration auxquels il faut procéder dans chaque mission particulière est nécessairement une question de jugement professionnel qui tient compte de tous les faits et circonstances pertinents, y compris l'exigence primordiale pour que la conclusion d'évaluation soit correctement supportée et crédible aux fins prévues.

Exemple d'informations	Étendue de l'examen, des demandes d'informations, de l'analyse et de la corroboration indépendante (« profondeur »)	Exemples illustratifs d'examen, de demandes d'informations, d'analyse et de corroboration indépendante
<p><b>Normalisation des ajustements aux bénéficiaires/flux de trésorerie</b></p> <p>Ou</p> <p><b>Projections financières</b></p>	<p><b>Le plus élevé</b></p>  <p><b>Le plus faible</b></p>	<p><b>Conclusion d'évaluation exhaustive</b> : Analyse approfondie des données d'entrée et des hypothèses, entrevues avec la direction, examen et évaluation des documents justificatifs, recherche et analyse des indices de référence dans le secteur d'activité. Devrait également inclure la prise en compte d'informations apparemment contradictoires.</p> <p><b>Conclusion de l'évaluation portant sur des calculs de valeur</b> : Examen des données d'entrée et des hypothèses et examen et évaluation du caractère raisonnable des déclarations de la direction à l'aide d'une corroboration indépendante minimale, avec une certaine comparaison avec les perspectives du secteur d'activité, le cas échéant.</p>
<p><b>Valeur de marché d'un immeuble</b></p>	<p><b>Le plus élevé</b></p>  <p><b>Le plus faible</b></p>	<p><b>Conclusion d'évaluation exhaustive</b> : Rapport d'expertise immobilière produit par un expert compétent à la date d'évaluation ou à une date voisine.</p> <p><b>Conclusion de l'évaluation portant sur des calculs de valeur</b> : Estimation de la direction ou opinion d'un autre agent immobilier ou professionnel avec seulement un niveau minimal de travail ou de corroboration indépendante.</p>

Exemple d'informations	Étendue de l'examen, des demandes d'informations, de l'analyse et de la corroboration indépendante (« profondeur »)	Exemples illustratifs d'examen, de demandes d'informations, d'analyse et de corroboration indépendante
<p><b>Recherche sur l'industrie</b></p>	<p><b>Le plus élevé</b></p>  <p><b>Le plus faible</b></p>	<p><b>Conclusion d'évaluation exhaustive :</b> Recherche indépendante détaillée sur l'industrie sous-jacente, y compris tous les risques et opportunités pertinents, et la prise en compte des données pertinentes, y compris les multiples boursiers des sociétés cotées comparables ou les transactions sur le marché comparables.</p> <p><b>Conclusion de l'évaluation portant sur des calculs de valeur :</b> Des recherches générales sur l'état actuel de l'industrie, comme celles qui pourraient être obtenues par des recherches sur les sites Web des associations industrielles et des discussions avec la direction sur les principales tendances de l'industrie.</p>

## Pertinence par niveau de conclusion d'évaluation

4. Voici quelques-unes des considérations qui pourraient être utiles pour évaluer la pertinence d'un niveau particulier de conclusion d'évaluation (et de l'étendue des travaux qui l'accompagne) :
- (i) Le degré de fiabilité attendu par les utilisateurs – La mesure de la confiance accordée à la conclusion d'évaluation variera en fonction des circonstances. Par exemple, en prévision d'une transaction sur le marché libre, l'utilisateur de la conclusion d'évaluation peut ne demander qu'une indication générale de la valeur, car le marché des acheteurs a été sondé de manière satisfaisante et le prix d'une transaction sera en fin de compte le résultat d'une négociation ou d'une vente aux enchères. Une conclusion d'évaluation qui prévoit une étendue des travaux moins importante pourrait convenir à cette situation. Inversement, dans le cas où une entente sur le prix d'une transaction ou d'un règlement est conclue en se basant uniquement sur la conclusion d'évaluation, le degré de confiance, et donc l'étendue appropriée des travaux, serait plus élevée;
  - (ii) L'importance de l'objet du rapport pour l'utilisateur – Le degré d'importance pour l'utilisateur peut augmenter le niveau de diligence raisonnable (niveau de conclusion d'évaluation) et donc avoir une incidence sur l'étendue des travaux requise;
  - (iii) La nature préliminaire du rapport – Il se peut que l'utilisateur n'ait besoin que d'une conclusion d'évaluation fondée sur une étendue limitée des travaux dans le but de faire une évaluation préliminaire ou provisoire dans le cadre d'une affaire de longue haleine;
  - (iv) Le nombre d'utilisateurs du rapport – Lorsqu'il y a plus d'un utilisateur prévu, il peut y avoir une augmentation de l'étendue des travaux requis et des informations à fournir, car les implications d'une étendue plus limitée des travaux peuvent ne pas être bien comprises par tous les utilisateurs, ou les utilisateurs peuvent avoir des intérêts qui ne sont pas alignés;
  - (v) La publication du rapport – Le besoin d'une étendue exhaustive des travaux peut généralement augmenter si la conclusion d'évaluation doit être divulguée ou rendue publique (comme un dépôt de titres), car il pourrait y avoir des utilisateurs qui ne comprennent pas bien les implications d'une étendue plus limitée des travaux ;
  - (vi) La nature contentieuse de l'objet (ou possibilité d'être contentieuse) – Si l'objet du rapport est contentieux (ou a le potentiel de l'être), la probabilité que la conclusion d'évaluation soit utilisée comme témoignage d'expert et puisse servir de base à un règlement ou à un jugement par un juge des faits (p. ex. un juge, un arbitre) augmente, ce qui augmenterait généralement l'étendue des travaux requis; et
  - (vii) La réglementation ou les contrats – Il peut arriver que les organismes de réglementation ou encore les contrats ou conventions applicables (p. ex. une

convention entre actionnaires) prescrivent un certain niveau de conclusion d'évaluation et la nature du rapport d'évaluation.

5. Les éléments d'appréciation qui précèdent sont fournis à titre indicatif et ne sont fournis que pour aider à évaluer la pertinence d'une conclusion d'évaluation et d'un rapport d'évaluation dans diverses circonstances. Ces éléments d'appréciation ne sont pas destinés à être exhaustifs ou normatifs quant au niveau de conclusion d'évaluation qui devrait être émis dans une mission particulière. La question de savoir si le niveau de conclusion d'évaluation à produire conviendra au but dans lequel elle a été préparée est nécessairement une question de jugement professionnel qui tient compte de tous les faits et circonstances pertinents.

### Disponibilité des informations sur l'étendue des travaux

6. L'un des facteurs à prendre en considération pour déterminer le niveau de conclusion d'évaluation et de rapport d'évaluation est la disponibilité des informations sur lesquelles une conclusion sera fondée, par rapport aux informations qui existent et/ou qui seraient généralement disponibles dans les circonstances. L'incapacité de l'évaluateur à accéder à certaines informations pertinentes pourrait amener celui-ci à déterminer qu'il ne lui est pas possible de préparer, par exemple, une conclusion d'évaluation portant sur une estimation de la valeur, mais qu'il lui est néanmoins possible de préparer une conclusion d'évaluation portant sur des calculs de valeur. Pour tous les niveaux de conclusion d'évaluation et de rapports d'évaluation, les évaluateurs devraient déterminer si les informations obtenues sont adéquates pour le but et l'utilisation prévue de la conclusion d'évaluation, et si la conclusion d'évaluation exprimée est crédible et correctement étayée.
7. La détermination de l'incidence de la disponibilité des informations sur le niveau de conclusion d'évaluation à produire est une question de jugement professionnel qui tient compte de tous les faits et circonstances pertinents, y compris le but de la conclusion et du rapport d'évaluation, l'étendue des travaux convenus par le client et l'évaluateur, et l'importance des informations non disponibles et/ou manquantes par rapport à la conclusion.

17 décembre 2024