



BULLETIN DE PRATIQUE PROFESSIONNELLE N° 3

INDICATIONS SUR LES DIVERS TYPES DE RAPPORT D'ÉVALUATION

1. Les Normes d'exercice 110 et 120 s'appliquent à tout rapport d'évaluation par lequel est transmise une conclusion quant à la valeur d'actions, de biens ou d'une participation dans une entreprise. Ces normes prévoient trois types de rapports d'évaluation (rapport d'évaluation exhaustif, rapport d'évaluation portant sur une estimation de la valeur et rapport d'évaluation portant sur des calculs de valeur) qui se distinguent les uns des autres par l'étendue des travaux qui les sous-tendent, par la quantité d'informations fournies et par le niveau d'assurance fourni par la conclusion.
2. Il y a une distinction à faire entre la quantité d'informations fournies dans le rapport et l'étendue des travaux. Le présent Bulletin de pratique professionnelle ne traite pas des informations à fournir dans les rapports, le sujet étant expressément traité dans les Normes d'exercice. L'objet du présent Bulletin de pratique professionnelle est d'aider l'évaluateur
 - (i) À déterminer l'étendue de l'examen, de l'analyse et de la corroboration qui est normalement appropriée pour chacun des trois types de rapports d'évaluation;
 - (ii) À déterminer la pertinence des trois types de rapports d'évaluation selon le but prévu;
 - (iii) À juger de l'incidence, sur le type de rapport d'évaluation à produire, de la disponibilité des informations.

3. Étendue des travaux

Le tableau ci-dessous résume l'étendue de l'examen, de l'analyse et de la corroboration des informations pertinentes importantes qui sont présentées dans la Norme d'exercice 110 comme étant le fondement des conclusions pour chacun des trois types de rapports d'évaluation.

Type de rapport d'évaluation	Étendue de l'examen et de l'analyse	Étendue de la corroboration
Exhaustif	Examen et analyse exhaustifs de l'entreprise, de son secteur et de la totalité des autres informations et facteurs pertinents..	Corroboration des informations et facteurs pertinents importants..
Estimation	Examen et analyse limités des informations pertinentes.	Corroboration limitée des informations pertinentes importantes..
Calculs	Examen et analyse minimaux des informations pertinentes.	Peu ou pas de corroboration des informations pertinentes importantes.

4. En général, au cours d'une mission d'évaluation, l'évaluateur prend en considération et traite les cinq catégories d'éléments suivants :
 - (i) le contexte économique;
 - (ii) le secteur d'activité de l'entreprise;
 - (iii) les informations non financières propres à l'entreprise (par exemple, la structure de propriété, les antécédents, la direction, les contrats importants);
 - (iv) les informations financières propres à l'entreprise (par exemple, les états financiers historiques et prévisionnels);
 - (v) le contexte et les appréciations relatifs à l'évaluation (par exemple, l'exécution des calculs d'évaluation suivant diverses techniques et méthodes).
5. Des cinq catégories mentionnées, c'est particulièrement à l'égard du contexte et des appréciations relatifs à l'évaluation que s'exercent le savoir-faire et le jugement professionnel propres à l'évaluateur. Par conséquent, comme l'illustre le tableau ci-dessous, si l'évaluateur et son client conviennent d'une mission donnant lieu à un rapport plus limité que le rapport d'évaluation exhaustif, la réduction de l'étendue des travaux sera tout de même moindre en ce qui concerne le contexte et les appréciations relatifs à l'évaluation qu'à l'égard des autres zones d'intervention.

Type de rapport d'évaluation	Contexte économique	Contexte sectoriel	Informations non financières propres à l'entreprise	Informations financières propres à l'entreprise	Contexte et appréciations relatifs à l'évaluation
Exhaustive	Grande	Grande	Grande	Grande	 Vaste ↑ ↓ Moins vaste
Estimation	Modérée	Modérée	Modérée	Modérée	
Calculs	Faible	Faible	Faible	Faible	

6. Le tableau qui précède est fourni uniquement pour illustrer la gradation que suit habituellement l'étendue des travaux selon les différents types de rapport et ne vise pas à prescrire les travaux à exécuter aux fins d'une mission d'évaluation en particulier. L'étendue des travaux à exécuter dans une situation particulière est nécessairement une question de jugement professionnel qui exige la prise en considération de l'ensemble des faits et des circonstances pertinents, y compris la nature de la mission dont ont convenu l'évaluateur et son client.
7. Rapport d'évaluation exhaustif – Lorsqu'il procède à une analyse de valeur convenant aux fins d'un rapport d'évaluation exhaustif, l'évaluateur doit faire les efforts raisonnables pour obtenir, examiner, analyser et prendre en considération toutes les informations disponibles et tous les facteurs qui pourraient avoir une incidence importante sur les conclusions dégagées. En outre, ces informations doivent faire l'objet d'efforts raisonnables de corroboration visant à déterminer s'il est possible de s'y fier afin de parvenir à une conclusion d'évaluation. Les rapports d'évaluation exhaustifs procurent le niveau d'assurance le plus élevé.
8. Rapport d'évaluation portant sur une estimation de la valeur – Comparativement aux rapports d'évaluation exhaustifs, les rapports d'évaluation portant sur une estimation de la valeur peuvent reposer sur un examen, une analyse et une corroboration plus limités des informations et des facteurs économiques, sectoriels et propres à l'entreprise eu égard au but de la mission d'évaluation et compte tenu de ce qu'il en coûterait pour élargir l'étendue de cet examen, de cette analyse et de cette corroboration limités en comparaison de l'assurance additionnelle qui serait obtenue et du besoin d'une telle assurance additionnelle. L'étendue des travaux servant de fondement aux conclusions des rapports d'évaluation portant sur une

estimation de la valeur inclut normalement l'examen et l'analyse des facteurs économiques, sectoriels et autres qui pourraient avoir une incidence importante sur les conclusions dégagées.

9. Rapports d'évaluation portant sur des calculs de valeur – L'étendue requise de l'examen, de l'analyse et de la corroboration des informations et des facteurs économiques, sectoriels et propres à l'entreprise pour les rapports d'évaluation portant sur des calculs de valeur peut être très limitée. L'étendue des travaux de ces missions comporte la collecte de résultats de recherche sur l'évaluation ainsi que l'application de techniques et de méthodes d'évaluation en fonction d'informations qui peuvent être très limitées et ne pas avoir été corroborées par l'évaluateur. Dans de telles circonstances, l'évaluateur peut raisonnablement ne pas avoir connaissance d'informations ou de facteurs qui pourraient influer dans une mesure susceptible d'être importante sur les conclusions dégagées. Les rapports d'évaluation portant sur des calculs de valeur sont ceux qui fournissent le niveau d'assurance le plus faible.
10. Le tableau qui suit fournit des exemples illustrant la gradation des types d'examen, d'analyse et de corroboration qui peuvent être effectués. Cette gradation correspond de manière générale aux divers types de rapport pouvant être produits, le degré le plus élevé d'étendue de l'examen, de l'analyse et de la corroboration des informations et des facteurs n'étant approprié que dans le cas des rapports d'évaluation exhaustifs.

Informations	Degré d'étendue de l'examen, de l'analyse et de la corroboration	Exemples d'examen, d'analyse et de corroboration
Prévisions de trésorerie	<p>Le plus élevé</p>  <p>Le plus faible</p>	<p>Analyse approfondie des hypothèses, entretiens avec la direction, examen et évaluation de documents justificatifs, recherche et analyse de points de référence dans le secteur d'activité.</p> <p>Examen minimal des hypothèses et appui sur les déclarations de la direction, sans analyse, examen ni évaluation approfondis.</p>
Valeur de marché d'un immeuble	<p>Le plus élevé</p>  <p>Le plus faible</p>	<p>Rapport d'évaluation immobilière produit par un expert compétent à la date de l'évaluation ou à une date voisine.</p> <p>Estimation de la direction ou rôle d'évaluation foncière, sans analyse, examen ni évaluation approfondis.</p>

11. Les exemples qui précèdent sont fournis uniquement pour illustrer la gradation des types d'examens, d'analyses et de corroborations pouvant être réalisés et ils ne visent pas à prescrire les travaux à exécuter aux fins d'une mission d'évaluation en particulier. La détermination de l'étendue de l'examen, de l'analyse et de la corroboration auxquels il faut procéder dans chaque cas particulier est nécessairement une question de jugement professionnel qui exige la prise en considération de l'ensemble des faits et des circonstances pertinents, y compris le niveau d'assurance dont ont convenu l'évaluateur et son client.
12. **Pertinence du rapport d'évaluation par rapport au but dans lequel il est préparé**
La norme d'exercice 110 énonce ce qui suit : Le type de rapport d'évaluation à délivrer est une question dont doivent discuter et sur laquelle doivent s'entendre l'évaluateur et le client, et qui doit ensuite être mentionnée dans les conditions de la mission. Pour se mettre d'accord, l'évaluateur et le client devraient tenir compte du but pour lequel le rapport d'évaluation sera préparé, de la disponibilité d'informations sur lesquelles il sera possible de fonder une conclusion, et du niveau d'assurance recherché par le client. L'évaluateur devrait également se demander si le type de rapport envisagé sera crédible au regard du but prévu [...].
13. Lorsqu'il s'entend avec le client sur le type de rapport d'évaluation qui est requis, l'évaluateur doit déterminer si le type de rapport d'évaluation à produire est pertinent par rapport au but pour lequel il sera préparé. La pertinence d'un rapport d'évaluation au regard d'un but particulier est fonction de la nature de l'assurance fournie en ce qui concerne la conclusion exprimée. Lors de ces déterminations, il faut considérer avec prudence les contraintes d'honoraires et de temps liées à la mission. Il ne faut pas accepter une mission pour laquelle le niveau d'assurance à fournir dans le rapport d'évaluation ne serait pas pertinent au regard du but dans lequel le rapport est demandé.
14. La détermination du type de rapport d'évaluation pertinent par rapport au niveau d'assurance requis dans une situation donnée nécessite de tenir compte du contexte pour lequel le rapport d'évaluation est préparé et de la mesure dans laquelle l'utilisateur de ce rapport s'appuiera sur les conclusions qui y sont exprimées pour prendre une décision ou adopter une ligne de conduite. Il se peut que la mesure dans laquelle de telles décisions ou lignes de conduite ne pourront être modifiées influe sur le niveau d'assurance requis.
15. Voici quelques éléments d'appréciation qui pourraient être utiles pour déterminer si un certain type de rapport d'évaluation est pertinent dans une situation donnée :
 - (i) La mesure de l'appui – La mesure dans laquelle l'utilisateur s'appuiera sur la conclusion exprimée varie selon les circonstances. Par exemple, dans le cas d'une transaction sur le marché libre, l'utilisateur du rapport d'évaluation ne cherche peut-être qu'une indication générale de la valeur, parce qu'il a suffisamment sondé le

marché des acheteurs potentiels et que le prix auquel se conclura la transaction sera le résultat d'une négociation ou d'une enchère. Un rapport offrant un niveau d'assurance peu élevé pourrait convenir à cette situation. Inversement, dans le cas où l'accord quant à un prix de transaction ou au montant d'un règlement ne peut être conclu que sur la base de la conclusion exprimée dans le rapport d'évaluation, le niveau d'assurance approprié peut être assez élevé.

- (ii) L'importance de l'objet du rapport pour l'utilisateur – Le degré d'importance pour l'utilisateur peut faire augmenter le niveau d'assurance requis.
 - (iii) La nature préliminaire de l'objet – il se peut que l'utilisateur n'ait besoin que d'une conclusion fondée sur un examen d'étendue limitée afin de porter une appréciation préliminaire ou provisoire dans une affaire de longue haleine;
 - (iv) Le nombre d'utilisateurs du rapport – Le besoin d'assurance peut augmenter si le nombre d'utilisateurs est élevé, car il peut y avoir des utilisateurs qui ne comprennent pas bien ce qu'implique une étendue limitée des travaux.
 - (v) La publication du rapport – Le besoin d'assurance peut augmenter si le rapport doit être rendu public ou s'il doit y être fait référence dans un document publié, car il pourrait y avoir des utilisateurs qui ne comprennent pas bien ce qu'implique une étendue limitée des travaux.
 - (vi) La nature contentieuse (ou potentiellement contentieuse) de l'objet – Si l'objet du rapport est contentieux (ou potentiellement contentieux), la probabilité que le rapport d'évaluation soit déposé comme élément de preuve et serve de fondement à un jugement augmente, ce qui peut faire augmenter le niveau d'assurance requis.
 - (vii) La réglementation ou les contrats – Il peut arriver que les autorités de réglementation ou encore les contrats ou conventions applicables (par exemple, une convention entre actionnaires) prescrivent un type particulier de rapport d'évaluation.
16. Les éléments d'appréciation précédemment mentionnés le sont uniquement à titre indicatif, afin qu'il soit plus facile de déterminer si un certain type de rapport d'évaluation est pertinent dans une situation donnée. Leur mention n'est pas exhaustive et ne vise pas à prescrire le type de rapport d'évaluation à produire à l'issue d'une mission en particulier. La question de savoir si le type de rapport d'évaluation à produire conviendra au but dans lequel il est préparé est nécessairement une question de jugement professionnel qui exige la prise en considération de tous les faits et circonstances pertinents.
17. **Incidence de la disponibilité des informations sur le type de rapport d'évaluation à produire**

L'une des choses à prendre en considération pour déterminer le type de rapport d'évaluation à préparer est la disponibilité d'informations sur lesquelles fonder une conclusion. Des informations que l'évaluateur pourrait vouloir examiner aux fins de la production d'un rapport d'évaluation exhaustif ne seraient peut-être pas nécessaires dans le cas d'un rapport d'évaluation portant sur une estimation de la valeur ou sur des calculs de valeur. D'autre part, l'incapacité de l'évaluateur à accéder à une information pertinente pourrait amener celui-ci à déterminer qu'il ne lui est pas possible de préparer un rapport d'évaluation sans réserve procurant un certain niveau d'assurance, mais qu'il lui est néanmoins possible de préparer un rapport d'évaluation sans réserve procurant un niveau d'assurance moindre. En pareille situation, l'évaluateur devrait donc se demander si un rapport d'évaluation procurant un niveau d'assurance élevé, mais qui exprime une conclusion avec réserve en raison d'une limitation de l'étendue des travaux est ce qui répond le mieux aux besoins des utilisateurs, ou s'il ne serait pas préférable de préparer un rapport sans réserve procurant un niveau d'assurance moins élevé.

18. La détermination de l'incidence de la disponibilité des informations sur le type de rapport d'évaluation à produire est une question de jugement professionnel qui exige la prise en considération de l'ensemble des faits et des circonstances pertinents, y compris le but du rapport d'évaluation, le niveau d'assurance dont ont convenu l'évaluateur et son client ainsi que l'importance des informations non disponibles ou manquantes par rapport à la conclusion.

19 septembre 2012