

NORMES INTERNATIONALES D'ÉVALUATION EN QUOI CONSISTENT ELLES ET QUE DEVRAIENT SAVOIR LES CBV

Janvier 2022



MATIÈRES

INTRODUCTION	03
COMPRENDRE LES IVS	04
STRUCTURE DES IVS	05
GLOSSAIRE DES IVS	05
CADRE DES IVS	06
NORMES GÉNÉRALES	07
• IVS 101- ÉTENDUE DES TRAVAUX	08
• IVS 102- ENQUÊTES ET CONFORMITÉ	09
• IVS 103- RAPPORTS D'ÉVALUATION	10
• IVS 104- BASES DE LA VALEUR	11
• IVS 105- APPROCHES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION	13
CERTAINES NORMES RELATIVES AUX ACTIFS	14
• IVS 200- ENTREPRISES ET PARTICIPATIONS DANS UNE ENTREPRISE	15
• IVS 210- ACTIFS INCORPORELS	15

INTRODUCTION

Le présent document constitue la première publication de l'Institut des CBV concernant les Normes internationales d'évaluation (IVS). Cette publication vise à sensibiliser CBV, les étudiants inscrits et les organisations ou groupes internationaux établis au Canada aux IVS. Cette première publication présente un aperçu à haut niveau de la structure des IVS et de leur contenu pertinent à l'évaluation d'entreprises. L'Institut des CBV prévoit de fournir d'autres publications qui compareront les IVS à ses propres normes d'exercice.

Les IVS sont un ensemble de normes internationales d'évaluation adoptées par l'International Valuation Standards Council (IVSC), une organisation indépendante sans but lucratif qui fait office de normalisateur mondial de la profession de l'évaluation¹. L'objectif de l'IVSC consiste à inspirer la confiance envers l'évaluation en établissant une seule série de normes d'évaluation de grande qualité qui sont les mêmes dans le monde entier.



[Cliquez pour visionner une courte vidéo concernant les IVS](#)

L'IVSC compte plus de **130 organisations membres dans le monde entier** et est soutenu par de nombreux organismes commanditaires qui sont des chefs de file dans le domaine de l'évaluation. L'IVSC facilite la collaboration et la coopération entre les organisations qui en sont membres, qui sont des organismes de professionnels en évaluation (OPE), des fournisseurs de services d'évaluation, des sociétés de services financiers, des organismes de réglementation, des instances internationales et des établissements universitaires. L'IVSC est un normalisateur indépendant : il n'offre pas de formation ni d'accréditation aux particuliers ou aux sociétés d'évaluation.

L'IVSC a obtenu différentes formes de reconnaissance, notamment de la part des Nations Unies, de la Banque mondiale, du FMI, de l'Autorité bancaire européenne et du CNCI. Certains des plus importants organismes de réglementation au monde envoient des observateurs aux réunions de l'IVSC, et l'IVSC interagit également aux niveaux les plus élevés pour faire des suggestions et comprendre les questions de réglementation.

En tant qu'un des meilleurs ordres professionnels au monde en matière d'évaluation d'entreprises, l'Institut des CBV est à la fois un membre et un commanditaire de l'IVSC² et joue un rôle essentiel pour le soutien de sa mission. Cela facilite l'influence canadienne sur l'approche mondiale de l'évaluation d'entreprises et augmente la reconnaissance de l'Institut des CBV et de ses membres à l'échelle internationale, ainsi que lorsque des investisseurs internationaux demandent des évaluations sur le marché canadien. Plusieurs de nos membres siègent aux conseils de l'IVSC, notamment:

- **Iseo Pasquali**, FCBV (chef de la direction des affaires et de l'intégration à Deloitte et ancien président du conseil d'administration de l'Institut des CBV), siège au **conseil de iducie** de l'IVSC
- **Drew Dorweiler**, FCBV (ancienne présidente du conseil d'administration de l'Institut des CBV), siège au **conseil d'adhésion et de reconnaissance des normes** de l'IVSC
- **Robert Boulton**, FCBV (vice-président directeur et chef de l'exploitation, de l'Institut des CBV), siège au **conseil des normes d'évaluation d'entreprises** de l'IVSC
- **Thomas Lee**, CBV (associé en évaluation à KPMG et dirigeant national de l'équipe des instruments financiers complexes), agit comme vice-président du nouveau **conseil de normes sur les instruments financiers** de l'IVSC

¹ Pour toutes les catégories d'actifs, y compris l'évaluation d'entreprises, les actifs incorporels, les actifs corporels et les instruments financiers.

² Parmi les autres commanditaires, on peut citer l'AICPA, l'ASA, le RICS, le CFA Institute, PwC, Deloitte, Ernst & Young, KPMG et d'autres.

- **Christine Sawchuk**, CBV (présidente et chef de la direction de l'Institut des CBV), siège au forum de leadership des chefs de la direction de l'IVSC, qui joue un rôle consultatif auprès de la direction de l'IVSC par l'entremise de chefs de la direction d'OPE plus importants dans le monde entier.
- **Catalina Miranda**, CBV (directrice, pratique professionnelle, L'institut des CBV), fait partie du groupe de travail du forum consultatif de l'IVSC.

Le Comité des pratiques et normes professionnelles du L'institut des CBV examine les questions pertinentes à son adoption des IVS. Dans le cadre de ce processus, il était important de comprendre les IVS et de les comparer aux normes d'exercice de l'Institut des CBV. La présente publication adresse la compréhension des IVS.

COMPRENDRE LES IVS

Les IVS consistent en des exigences obligatoires qui doivent être respectées afin de pouvoir affirmer qu'une évaluation a été effectuée conformément aux IVS. Les IVS ciblent la totalité de la **mission** d'évaluation (c.-à-d. le processus) et pas seulement sur le **rapport** d'évaluation.

Les IVS sont des normes pluridisciplinaires fondées sur des principes : pour cette raison, leur portée est plus étendue que les normes d'exercice de l'Institut des CBV. Les IVS contiennent des exigences liées à plusieurs catégories d'actifs : les actifs corporels (comme les immobilisations corporelles et les intérêts immobiliers), l'évaluation d'entreprises, les actifs incorporels, passifs non financiers, les stocks et les instruments financiers. Même dans le domaine de l'évaluation d'entreprises, la portée des IVS est plus étendue que celle des normes d'exercice de l'Institut des CBV, car les exigences des IVS s'appliquent tant à des missions d'évaluation externes qu'à des missions d'évaluation internes³. Les IVS englobent également des définitions et des conseils supplémentaires concernant les différentes bases de la valeur, comparativement aux normes d'exercice de l'Institut des CBV. Cela dit, les IVS ne contredisent pas les normes d'exercice de l'Institut des CBV, et les conseils et le contenu des IVS sont utiles pour l'application des normes d'exercice de l'Institut des CBV.

Le niveau de détail relativement aux méthodes, aux contreparties, au processus, aux actions, aux conseils et à la documentation est plus large dans les IVS que dans les normes d'exercice de l'Institut des CBV. Par exemple, l'IVS 105 (Approches et méthodes d'évaluation) englobe des conseils faisant autorité concernant différentes approches et méthodes d'évaluation et la manière dont elles doivent être utilisées, contrairement aux normes d'exercice de l'Institut des CBV⁴. Bien que la plupart des détails contenus dans les IVS devraient être pratique courante parmi les CBV, les conseils supplémentaires concernant des domaines techniques de l'évaluation à l'intérieur des IVS elles-mêmes définissent en fait les pratiques acceptables et appropriées, ce qui favorise l'uniformité dans l'exercice de l'évaluation.

³ En vertu des IVS, les clients peuvent être externes ou internes. Cela signifie que les IVS exigent qu'un rapport soit rédigé lorsqu'une évaluation est effectuée pour un employeur. À l'opposé, les normes d'exercice de l'Institut des CBV (par exemple, la norme d'exercice 110) ne sont pas conçues pour s'appliquer aux communications internes.

⁴ L'Institut des CBV inclut ce contenu dans le cadre de son programme d'études.

Les IVS imposent également des exigences supplémentaires dans certains domaines comparativement aux normes d'exercice de l'Institut des CBV. Par exemple, une évaluation conforme aux IVS exige que les évaluateurs évaluent la pertinence de toutes les données d'entrée d'une évaluation, tandis que les normes d'exercice de l'Institut des CBV ne l'exigent pas dans tous les cas⁵.

STRUCTURE DES IVS

Le 30 juillet 2022, l'IVSC a publié la plus récente version des IVS, qui entre en vigueur le 31 janvier 2022. Toute mention des IVS ci-après fait référence à la publication de 2022 des IVS. Les IVS comprennent un glossaire, un cadre et cinq normes générales qui s'appliquent à toutes les missions d'évaluation, ainsi que huit normes connexes aux actifs qui comprennent les exigences associées à des types précis d'actifs.

GLOSSAIRE DES IVS

Le glossaire définit 33 termes utilisés au sein de l'IVS, et ne définit pas les termes de base portant sur l'évaluation, la comptabilité ou les finances (par exemple, actif, passif ou flux de trésorerie), car on suppose que les évaluateurs comprennent de tels termes et les définitions de ces termes peuvent varier selon le but de l'évaluation et la juridiction dans laquelle elle est effectuée. Quelques-uns des termes définis dans le glossaire des IVS:

- **Actifs** – inclut les actifs, les groupes d'actifs, les passifs et les groupes de passifs.
- **Client** – s'entend à la fois des clients externes (tierce partie) et internes (c.-à-d. évaluations effectuées pour un employeur).
- **Juridiction** – le cadre juridique et réglementaire dans lequel une mission d'évaluation est effectuée, qui peut, dans certains cas, nécessiter l'utilisation d'une approche d'évaluation particulière (c.-à-d. la juridiction peut exiger que seule une approche par le marché soit utilisée dans une situation où les IVS indiqueraient que l'approche fondée sur les bénéfices devrait être utilisée). Les juridictions affectent également les écarts par rapport aux IVS.
- **Intervenant** – inclut les intervenants pertinents à la base de la valeur utilisée dans une mission d'évaluation (c.-à-d. la perspective d'un intervenant du marché est requise dans une base de la valeur fondée sur la juste valeur en vertu des IFRS).
- **Objet** – la raison pour laquelle une évaluation est effectuée; peut inclure d'informations financières, des déclarations de revenus, des services conseils en matière de litige, un soutien aux transactions, ou le support aux décisions en matière de prêts garantis.
- **Important** – un jugement professionnel est exigé. « Importance » fait référence à l'importance de la mission d'évaluation. Des aspects d'une évaluation sont jugés comme étant importants si on peut raisonnablement prévoir que leur application ou leur incidence sur l'évaluation aura une influence sur les décisions économiques ou autres des utilisateurs de l'évaluation. Les jugements liés à l'importance sont affectés par la taille ou la nature de l'actif en question. Autrement dit, la portée et l'importance sont associées à l'utilisateur et à sa décision.

⁵ En vertu de la norme d'exercice 110, la conclusion dans les « rapports d'évaluation portant sur le calcul de la valeur » repose sur un examen et une analyse minimaux et peu de corroboration des informations pertinentes, voire aucune.

- **Évaluateur** – un individu, un groupe d'individus ou un individu au sein d'une entité, qu'il soit employé (interne) ou engagé (contractuel/externe), possédant les qualifications, la capacité et l'expérience nécessaires pour exécuter une évaluation de manière objective, impartiale, éthique et compétente.
- **Examineur d'évaluation** – un évaluateur retenu pour examiner le travail d'un autre évaluateur. Les IVS ne contiennent pas des normes distinctes applicables à la critique du rapport d'un autre évaluateur. Un examinateur d'évaluation peut fournir sa propre conclusion quant à la valeur pendant son examen du travail d'un autre évaluateur⁶.
- **Poids et pondération** – la confiance faite à une indication particulière de la valeur pour tirer une conclusion quant à la valeur. La pondération fait référence au processus d'analyse et de rapprochement de différentes indications de la valeur, provenant typiquement de méthodes ou d'approches différentes, mais elle n'inclut pas l'établissement de la moyenne des évaluations, qui est interdite par les IVS.
- **Peut/Doit/Devrait** – les IVS précisent que tous les aspects des normes sont obligatoires; toutefois, une action précise est exigée dans certains cas, tandis que seul un examen de certains facteurs est requis dans d'autres cas. Les termes « doit », « devrait » et « peut » sont importants, car ils permettent de distinguer différents aspects des IVS et les clarifient.
 - **"Doit"** indique une responsabilité inconditionnelle. L'évaluateur doit s'acquitter des responsabilités de ce type dans tous les cas où les circonstances auxquelles l'exigence s'applique sont présentes.
 - **"Devrait"** indique qu'il est présumé que les responsabilités sont obligatoires. L'évaluateur doit respecter les exigences de ce type, sauf s'il démontre que les autres mesures prises dans les circonstances étaient suffisantes pour atteindre les objectifs des normes (auquel cas elles doivent être documentées). Lorsque « devrait » est utilisé, cela signifie que l'évaluateur devrait examiner une mesure ou une procédure, et donc que l'examen de la mesure ou de la procédure est obligatoire, tandis que la mesure ou la procédure elle-même ne l'est pas. Autrement dit, « devrait » est tout de même une barre assez haute qui signifie que l'évaluateur doit respecter la norme ou documenter pourquoi la mesure indiquée n'était pas nécessaire ou appropriée. L'utilisation courante de « devrait » dans les IVS a des implications pour la documentation des dossiers.
 - **"Peut"** décrire des mesures et des procédures que l'évaluateur est responsable d'examiner; ces éléments nécessitent l'attention et la compréhension de l'évaluateur, mais celui-ci doit faire preuve de jugement professionnel afin de déterminer s'il les met en œuvre et comment.

CADRE DES IVS

Le cadre des IVS comprend des principes généraux concernant l'objectivité, le jugement, la compétence et les écarts acceptables par rapport aux IVS. Le cadre précise également que lorsqu'un énoncé est fait selon lequel une évaluation a été effectuée conformément aux IVS, il est implicite qu'elle a été préparée conformément à toutes les normes pertinentes publiées par l'IVSC. Le cadre (ainsi que la définition de « valeur marchande » contenue dans les IVS) indique spécifiquement que les normes peuvent être appliquées à l'évaluation des actifs comme des passifs.

⁶ En vertu de la norme d'exercice 410 de l'Institut des CBV, un rapport critique restreint, par définition, est un rapport qui ne contient lui-même aucune conclusion d'évaluation ni conclusion sur le montant d'un gain ou d'une perte de nature financière, ni toute autre conclusion de nature financière dans le contexte d'un litige ou d'un différend.

Objectivité

Les IVS sont fondées sur une opinion impartiale et objective. L'évaluateur doit poser des jugements impartiaux quant à la fiabilité des intrants et des hypothèses lors du processus d'évaluation. Cela est conforme à la définition d'un évaluateur, à savoir une personne qui effectue une évaluation de manière objective, impartiale et compétente. Une des attentes fondamentales consiste en la mise en place de contrôles et de procédures pour assurer l'objectivité du processus d'évaluation.

L'« objectivité » est mentionnée dans le code de déontologie de l'Institut des CBV comme faisant partie de l'ensemble des exigences en matière de prestation de services professionnels indépendants.⁷

Compétence

Les évaluations doivent être préparées par une personne ou une entreprise qui possèdent les compétences techniques, l'expérience et une connaissance appropriées du sujet de l'évaluation, du marché dans lequel il se négocie et du but de l'évaluation, tout en indiquant qu'il est possible de demander l'aide de spécialistes, à condition que cela soit divulgué dans l'étendue des travaux.

Écarts

Dans certaines circonstances, un évaluateur peut s'écarter des IVS en raison d'exigences de la loi, de la réglementation ou d'une autre autorité, et tout de même affirmer que « l'évaluation a été effectuée conformément aux IVS », mais il doit divulguer les exigences précises et les différences importantes par rapport aux IVS.

Les écarts par rapport aux IVS qui ne découlent pas d'exigences de la loi, de la réglementation ou d'une autre autorité, ne sont pas permis dans les évaluations effectuées conformément aux IVS. Les exigences des OPE (comme ceux de l'Institut des CBV), ainsi que les politiques et procédures internes d'autres instances professionnelles ou entreprises pourraient imposer des exigences supplémentaires aux évaluateurs. Ces exigences supplémentaires peuvent être respectées en plus des IVS sans être considérées comme des « écarts », tant que toutes les exigences des IVS sont satisfaites.

NORMES GÉNÉRALES

Cinq normes générales énoncent les exigences pour le déroulement de toutes les missions d'évaluation, y compris l'établissement des conditions d'une mission d'évaluation, les bases de la valeur, les approches et méthodes d'évaluation, et les déclarations. Les normes générales des IVS sont les suivantes:

- **IVS 101 – Étendue des travaux**
- **IVS 102 – Enquêtes et conformité**
- **IVS 103 – Rapports d'évaluation**
- **IVS 104 – Bases de la valeur**
- **IVS 105 – Approches et méthodes d'évaluation**

⁷ Selon le code de déontologie de l'Institut des CBV : « Les membres qui fournissent des services professionnels pour lesquels ils sont tenus d'être indépendants doivent, eu égard à la mission en cause, être et demeurer libres de toute influence, de tous intérêts et de toute relation qui porteraient atteinte à leur jugement professionnel ou à leur objectivité ou qui, aux yeux d'un observateur raisonnable, pourraient être interprétés comme ayant cet effet. »

IVS 101 – ÉTENDUE DES TRAVAUX

Également appelée « conditions de la mission », l'étendue des travaux décrit les conditions fondamentales d'une mission d'évaluation, comme les actifs à évaluer, le but de l'évaluation et les responsabilités des parties concernées.

L'IVS 101 s'applique à un large éventail de missions d'évaluation, y compris les évaluations « internes » (effectuées par les évaluateurs pour leur propre employeur), les évaluations « tierces », et les examens des évaluations.

L'exigence générale pour l'étendue des travaux énonce que le travail effectué doit convenir à l'objet prévu. Un évaluateur doit également s'assurer que le destinataire prévu d'une évaluation comprend ce qui est fourni et transmettre l'étendue des travaux au client avant d'effectuer la mission, y compris :

- l'identité de l'évaluateur, y compris tout lien ou toute implication de nature importante avec l'actif en question ou d'autres parties à la mission d'évaluation;
- l'identité du ou des clients;
- l'identité des utilisateurs prévus;
- l'actif ou les actifs à évaluer;
- la devise de l'évaluation;
- l'objet de l'évaluation;
- la ou les bases de la valeur utilisées;
- la date de l'évaluation;
- la nature et l'étendue du travail de l'évaluateur et toute limite concernant celui-ci;
- la nature et les sources d'information sur lesquelles s'appuie l'évaluateur;
- les hypothèses importantes ou spéciales;
- le type de rapport préparé (le format du rapport doit être décrit);
- toute restriction sur l'utilisation, la distribution et la publication du rapport;
- le fait que l'évaluation sera préparée conformément aux IVS et que l'évaluateur examinera le caractère approprié de toutes les données d'entrée importantes.

L'étendue des travaux devrait être établie et convenue entre les parties avant que l'évaluateur commence son travail. Une étendue des travaux écrite devrait être préparée. L'IVS 101 exige également que tout changement à l'étendue des travaux soit communiqué au client avant la fin de la mission et la remise du rapport d'évaluation.

IVS 102 – ENQUÊTES ET CONFORMITÉ

Enquêtes

L'IVS exige que des preuves suffisantes soient rassemblées (par inspection, demande d'information, calcul et analyse) afin de s'assurer que l'évaluation est bien étayée, et un jugement professionnel est requis à cet égard pour s'assurer que les renseignements obtenus conviennent à l'objet de l'évaluation.

Les enquêtes doivent être appropriées pour l'objet de la mission d'évaluation et la ou les bases de la valeur.

Il pourrait y avoir des limites convenues d'avance quant à l'étendue des enquêtes de l'évaluateur, qui doivent être consignées dans l'étendue des travaux. Toutefois, l'IVS 105 exige que les évaluateurs effectuent des analyses suffisantes pour évaluer la totalité des intrants et des hypothèses et leur caractère approprié pour l'objet de l'évaluation, quelle que soit la source de ces intrants et hypothèses⁸. Si les limites aux enquêtes sont si importantes que l'évaluateur ne peut pas suffisamment évaluer les intrants et les hypothèses, la mission d'évaluation ne doit pas énoncer qu'elle a été préparée conformément aux IVS. Essentiellement, la conformité aux IVS doit être un énoncé significatif concernant la qualité d'une évaluation, et pour cette raison, les IVS n'autorisent pas n'importe quelle limite sur les enquêtes. Plutôt, seules les limites importantes qui nuisent à la capacité d'un évaluateur d'accepter la responsabilité des intrants et des hypothèses font en sorte qu'une évaluation n'est pas conforme aux IVS.

L'IVS 102 exige également que les évaluateurs se demandent si les renseignements fournis par une partie autre qu'eux-mêmes sont crédibles. En fait, d'importants intrants fournis à l'évaluateur par la direction pourraient devoir faire l'objet d'un examen, d'une enquête ou de corroboration. S'il est impossible d'appuyer la crédibilité ou la fiabilité des renseignements, de tels renseignements ne devraient pas être utilisés. Bien qu'un évaluateur ne soit pas tenu de vérifier les renseignements fournis, il doit avoir une conviction raisonnable qu'il est approprié de s'appuyer sur la source.

Il importe de noter que si, dans le cadre d'une mission, il devient évident que les enquêtes incluses dans l'étendue des travaux ne donneront pas lieu à une évaluation crédible, ou que les renseignements fournis par des tiers sont soit indisponibles, soit inadéquats, la mission d'évaluation ne respectera pas les IVS.

Dossier d'évaluation

IVLes IVS exigent qu'un dossier soit tenu pendant une période raisonnable concernant le travail effectué et le fondement du travail sur lequel les conclusions ont été tirées. Ce dossier devrait comprendre :

- les intrants clés
- tous les calculs
- les enquêtes et analyses pertinentes à la conclusion finale;
- un exemplaire de tout projet de rapport et de tout rapport final fournis au client⁹

⁸ Par exemple, dans le cas de bases de la valeur telles que la valeur marchande ou la juste valeur (information financière), l'évaluateur devrait examiner si les projections sont raisonnables du point de vue d'un intervenant du marché.

⁹ L'exigence de conserver des exemplaires des projets de rapport dans le dossier d'évaluation ne s'applique qu'à ceux qui ont été fournis au client.

IVS 103 – RAPPORTS D'ÉVALUATION

Les exigences des IVS en matière de déclaration sont fondées sur des principes— le principe fondamental devant être satisfait par les rapports est la communication de renseignements pertinents aux clients. L'IVS ne définit pas un rapport d'évaluation : elle indique plutôt qu'un rapport doit fournir aux utilisateurs prévus une compréhension claire de l'évaluation.

Exigences générales

Aucun format précis de rapport n'est requis pour assurer la conformité avec les IVS. Le rapport doit être suffisant pour communiquer aux utilisateurs prévus l'étendue de la mission d'évaluation, le travail effectué et les conclusions tirées. Toutefois, le rapport doit également contenir suffisamment de détails pour permettre à un professionnel de l'évaluation suffisamment chevronné, qui n'a pas participé précédemment à la mission d'évaluation, d'examiner le rapport et de comprendre l'étendue des travaux effectués, l'analyse et les procédures et la conclusion quant à la valeur.

Comme les IVS n'exigent aucun format en particulier pour les rapports, ceux-ci peuvent aller de rapports descriptifs complets à des rapports sommaires abrégés.¹⁰ Toutefois, les IVS précisent les renseignements qui doivent être transmis dans un rapport d'évaluation. Le rapport doit présenter une description claire et précise de l'étendue de la mission, son but et son utilisation prévue (y compris toute limitation sur l'utilisation), et la divulgation des hypothèses, des hypothèses extraordinaires, des incertitudes importantes ou des conditions limitatives qui affectent directement l'évaluation.

Le niveau de détail approprié au rapport d'évaluation est déterminé par :

- le but de l'évaluation;
- la complexité de l'actif faisant l'objet de l'évaluation;
- les exigences de l'utilisateur¹¹

Les IVS indiquent que le format du rapport devrait être convenu par toutes les parties dans le cadre de l'établissement de l'étendue des travaux. L'IVS 103 exige également que l'étendue des travaux soit claire dans le rapport. Elle fait référence à l'IVS 101 à cet égard. L'étendue des travaux effectués pour la préparation d'une évaluation doit convenir à l'objet prévu.

De plus, les IVS ne distinguent pas les types de rapport en fonction du niveau d'assurance fourni. Les missions qui respectent les IVS doivent fournir une évaluation crédible et étayée, quel que soit le niveau de détail dans le rapport d'évaluation¹². Au bout du compte, le rapport reflète le travail effectué, et l'exigence générale veut que le travail effectué convienne à l'objet et aux utilisateurs prévus.

¹⁰ Les conseils de l'IVSC conviennent qu'il peut être difficile de communiquer suffisamment l'étendue de la mission, le but et l'utilisation prévue du rapport (y compris toute limitation sur celui-ci) et de divulguer les hypothèses importantes lors de l'utilisation de rapports abrégés ou sommaires, mais de tels rapports ne sont pas interdits. Un évaluateur peut utiliser ces formats de rapport à condition de prendre les mesures nécessaires pour atteindre les objectifs de la norme.

¹¹ Un évaluateur doit connaître l'identité générale tous les utilisateurs prévus du rapport d'évaluation (et non seulement le client) et leurs besoins afin de s'assurer que le contenu et le format du rapport répondent à leurs besoins.

¹² Bien que l'étendue des enquêtes puisse être limitée par des ententes avec les clients, la conformité aux IVS exige que l'évaluateur effectue des procédures suffisantes pour évaluer la totalité des hypothèses et des données d'entrées importantes et la pertinence de leur utilisation lors de l'évaluation.

Rapports d'évaluation

Divulgations minimales obligatoires dans les rapports d'évaluation :

- l'étendue des travaux effectués (y compris les 14 éléments de l'étendue des travaux énumérés dans le paragraphe 20.3 de l'IVS 101)¹³;
- l'approche ou les approches adoptées;
- les intrants clés utilisés;
- les hypothèses formulées;
- les conclusions quant à la valeur et les principales justifications de toute conclusion tirée;
- la date du rapport.

Dans le cadre d'une orientation générale vers des normes davantage fondées sur des principes, l'IVS 103 permet également aux évaluateurs de respecter les exigences en matière de déclaration en mentionnant d'autres documents, par exemple des lettres de mission ou des documents décrivant l'étendue des travaux.

Rapports d'examen de l'évaluation

L'IVS 103 précise également les divulgations minimales obligatoires dans les rapports d'examen d'évaluation.

IVS 104 – BASES DE LA VALEUR

Une base de la valeur¹⁴ décrit les principes fondamentaux sur lesquelles les valeurs déclarées seront fondées. Les IVS permettent à un évaluateur de sélectionner n'importe quelle définition appropriée de la valeur, qui pourrait être propre à l'objet de l'évaluation, au pays, aux exigences locales, aux statuts ou aux règlements, etc. La base (ou les bases) de la valeur doit être appropriée aux conditions et à l'objet de la mission d'évaluation, car elle peut influencer ou imposer le choix des méthodes, des intrants et des hypothèses de l'évaluateur, et l'opinion finale quant à la valeur.

Un évaluateur doit sélectionner la base (ou les bases) de la valeur appropriée et respecter toutes les exigences applicables qui lui sont associées, qu'elles soient incluses dans les IVS (pour les bases de la valeur définies par les IVS) ou non (pour les bases de la valeur qui ne sont pas définies par les IVS). La source de la définition de toute base de la valeur utilisée doit être citée, ou la base doit être expliquée. En pratique, cela signifie qu'il n'est pas interdit à un CBV d'utiliser la définition existante de « juste valeur marchande » (JVM), à condition qu'elle soit appropriée à l'objet de la mission d'évaluation.

Bases de la valeur définies par les IVS :

- **Valeur marchande**
- **Loyer économique**

¹³ Un évaluateur doit divulguer la nature et les sources des renseignements sur lesquels il s'est appuyé, et l'étendue de la vérification devant être effectuée pendant le processus d'évaluation doit également être inscrite.

¹⁴ Dans les IVS, la « base de la valeur » est différente de celle des normes de l'Institut des CBV (qui prévoient deux bases de la valeur possibles : entreprise en exploitation ou liquidation).

- **Valeur équitable**
- **Valeur des placements**
- **Valeur synergique**
- **Valeur de liquidation**

Les bases de la valeur susmentionnées sont définies et abordées dans l'IVS 104. La « valeur marchande » est la base de la valeur des IVS qui ressemble le plus à la définition de JVM adoptée par l'Institut des CBV¹⁵. En vertu des IVS, la valeur marchande est définie comme le montant estimatif pour lequel un actif ou un passif serait échangé à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans le cadre d'une transaction sans lien de dépendance, après une mise en marché appropriée et lorsque chacune des parties a agi de façon bien informée, prudente et sans contrainte. La valeur marchande est le prix le plus probable qui peut raisonnablement être obtenu sur le marché, et contrairement à la JVM, elle n'exige pas explicitement le prix le plus élevé, mais elle note que le marché sur lequel il est présumé que l'actif est mis en vente est celui sur lequel l'actif théoriquement échangé est normalement échangé.

L'IVS mentionne quatre bases de la valeur définies par d'autres organisations¹⁶:

- Juste valeur (**IFRS**)
- Juste valeur marchande (**OCDE**)
- Juste valeur marchande (**I.R.S. des États-Unis**)
- Juste valeur (**prescrite par la loi**) – inclut la jurisprudence canadienne

Les évaluateurs doivent choisir la base ou les bases de la valeur pertinentes en fonction des conditions et de l'objet de la mission d'évaluation. Le choix de la base de la valeur devrait tenir compte des instructions et des commentaires reçus de la part du client ou de ses représentants; toutefois, l'évaluateur ne devrait pas utiliser une base de la valeur qui n'est pas appropriée à l'objet visé par l'évaluation. Pour les bases de la valeur définies par des organisations autres que l'IVSC, c'est à l'évaluateur qu'il incombe de comprendre et de suivre le règlement, la jurisprudence ou toute autre orientation interprétative associée à ces bases de la valeur à la date d'évaluation.

Prémisse de la valeur

Différentes bases de la valeur peuvent exiger une prémisse de la valeur particulière ou permettre l'examen de plusieurs prémisses de la valeur. L'IVS 104 décrit et définit certaines prémisses courantes de la valeur, notamment :

- Utilisation optimale¹⁷
- Utilisation actuelle ou existante
- Liquidation ordonnée

¹⁵ Veuillez consulter le bulletin de pratique professionnelle no 2 de l'Institut des CBV – Glossaire international d'évaluation d'entreprises

¹⁶ Les IVS les incluent en tant que bases de la valeur couramment utilisées et exemples illustratifs, mais elles ne visent pas à fournir une liste exhaustive de toutes les bases de la valeur. Ainsi, la définition de la JVM adoptée par l'Institut des CBV n'est pas précisément mentionnée, mais cela ne signifie pas qu'elle n'est pas permise, à condition d'être présentée

¹⁷ Bien que ce concept soit le plus souvent appliqué aux actifs non financiers (comme les biens immobiliers) puisque de nombreux actifs financiers n'ont pas d'autre utilisation, il peut y avoir des cas dans lesquels l'utilisation optimale d'actifs financiers doit être prise en considération.

- Liquidation forcée

Ces prémisses sont utilisées sur différents marchés de façon courante, mais peu uniforme. L'IVS fournit des définitions à haut niveau de ces termes afin d'améliorer la compréhension et d'accroître l'uniformité sur les marchés.

Facteurs propres à l'entité

L'IVS 104 comprend un exposé de différents facteurs qui sont propres à un acheteur ou un vendeur en particulier, mais qui ne sont pas nécessairement accessibles par les participants en général, et leur incidence sur l'évaluation.

Synergies

L'IVS 104 définit les synergies et tient compte du fait que leur contrepartie dépend de la base de la valeur.

Hypothèses et hypothèses extraordinaires

L'IVS 104 établit une distinction entre « hypothèses » et « hypothèses extraordinaires ». Les hypothèses sont des faits présumés qui concordent ou pourraient concorder avec ceux qui existent à la date d'évaluation, et les hypothèses extraordinaires sont celles où les faits présumés sont différents de ceux qui existent à la date d'évaluation ou qui sont différentes de ceux qu'un participant typique ferait (« hypothétique »). Les hypothèses extraordinaires sont ainsi nommées pour qu'il soit évident pour l'utilisateur que la conclusion d'évaluation est conditionnelle à un changement de la situation actuelle. Elles sont couramment utilisées lors de l'évaluation de biens immobiliers. Les hypothèses peuvent également être des hypothèses importantes si on peut raisonnablement prévoir qu'elles auraient une influence sur les décisions des utilisateurs de l'évaluation.

IVS 105 – APPROCHES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

Les principales approches d'évaluation sont l'approche fondée sur le marché, l'approche fondée sur les bénéfices, et l'approche par le coût, et l'IVS 105 comprend des renseignements sur les méthodes détaillées d'application de chaque approche. Un évaluateur doit sélectionner la méthode la plus appropriée pour la situation donnée. Les évaluateurs ne sont pas tenus d'utiliser plus d'une méthode d'évaluation, mais ils devraient envisager l'utilisation de plusieurs approches et méthodes lorsqu'il n'y a pas suffisamment d'intrants factuels ou observables pour tirer une conclusion fiable à partir d'une seule méthode. Lorsque plusieurs approches et méthodes sont utilisées pour tirer une seule conclusion, l'évaluateur devrait analyser et effectuer un rapprochement des différentes valeurs obtenues, et devrait décrire ce processus d'analyse et de rapprochement dans le rapport d'évaluation.

L'IVS 105 reconnaît que le respect des IVS peut nécessiter qu'un évaluateur utilise une méthode qui n'est ni définie ni mentionnée dans les IVS.

Les approches et méthodes suivantes sont détaillées dans l'IVS 105, y compris les circonstances dans lesquelles elles devraient être utilisées et les étapes clés de leur application:

- **Approche fondée sur le marché¹⁸**

- Méthode des transactions comparables
- Méthode des sociétés cotées comparables
- Autres contreparties de l'approche fondée sur le marché

- **Approche fondée sur les bénéfices**

Méthode fondée sur les flux de trésorerie actualisés (y compris le type de flux de trésorerie, la période explicite de prévision, la période de prévision des flux de trésorerie, la valeur résiduelle, les méthodes fondées sur les taux d'actualisation et les contreparties, etc.)

- **Approche par le coût**

- Méthode fondée sur le coût de remplacement
- Méthode fondée sur le coût de reconstitution
- Méthode de cumul ou méthode fondée sur l'actif sous-jacent
- Considérations liées aux coûts
- Amortissement ou obsolescence

Le niveau de détail supplémentaire dans l'IVS concernant les approches et les critères concernant le moment où elles devraient être utilisées exige que l'évaluateur maintienne une documentation considérable dans ses dossiers. Par exemple, l'évaluateur aurait besoin de documenter l'analyse comparative effectuée sur les actifs comparables et l'actif en question, ainsi que les ajustements apportés aux sociétés comparables, y compris la documentation des raisons des ajustements et de la manière dont ils ont été quantifiés.

NORMES RELATIVES AUX ACTIFS

Les IVS comprennent huit normes relatives aux actifs qui s'appliquent en fonction du type d'actif faisant l'objet de l'évaluation. Les normes relatives aux actifs comprennent des exigences associées à des types précis d'actifs, y compris des renseignements généraux sur les caractéristiques de chaque type d'actif qui influencent la valeur et des exigences supplémentaires propres à l'actif concernant les approches et méthodes d'évaluation couramment utilisées. Les normes relatives aux actifs couvrent les aspects suivants :

- **IVS 200 – Entreprises et participations dans une entreprise**
- **IVS 210 – Actifs incorporels**
- **IVS 220 – Passifs non financiers**
- **IVS 230 – Les stocks**
- **IVS 300 – Immobilisations corporelles**
- **IVS 400 – Intérêts immobiliers**
- **IVS 410 – Propriété en développement**
- **IVS 500 – Instruments financiers**

¹⁸ Par exemple, l'IVS précise que l'approche par le marché devrait être appliquée et recevoir une pondération suffisante lorsque a) l'actif en question a récemment été vendu dans le cadre d'une transaction qui peut être examinée de façon appropriée dans le cadre de la base de la valeur, b) l'actif en question ou des actifs essentiellement semblables sont activement cotés en bourse, ou c) il existe des transactions observables fréquentes ou récentes relativement à des actifs essentiellement semblables.

Seules les normes relatives aux actifs qui sont le plus pertinentes à l'évaluation d'entreprises et aux actifs incorporels (IVS 200 à IVS 210) sont traités dans le présent document.

IVS 200 – ENTREPRISES ET PARTICIPATIONS DANS UNE ENTREPRISE

L'IVS 200 contient des exigences supplémentaires qui s'appliquent à l'évaluation d'entreprises et de participations dans une entreprise. Il est essentiel que l'évaluateur définisse clairement l'entreprise ou la participation dans une entreprise faisant l'objet de l'évaluation. Le type de valeur fournie doit être approprié pour l'objet de l'évaluation et communiqué dans le cadre de l'étendue de la mission. Voici les différents niveaux auxquels la valeur peut être exprimée :

- Valeur d'entreprise
- Valeur totale du capital investi
- Valeur d'exploitation
- Valeur nette réelle

L'IVS 200 fournit un exposé des trois principales approches d'évaluation (marché, bénéfices et coût) et de la manière dont elles peuvent être appliquées à l'évaluation d'entreprises et de participations dans une entreprise.

Considérations spéciales pour les entreprises et les participations dans une entreprise

L'IVS 200 contient également les sujets suivants (la liste est non exhaustive) qui sont pertinents à l'évaluation d'entreprises et de participations dans une entreprise :

- **Droits de propriété** – La totalité des droits et des privilèges associés à l'entreprise ou à la participation dans une entreprise en question, comme les restrictions sur le transfert d'une participation dans une entreprise, de multiples catégories d'actions, les parts des actionnaires avec ou sans contrôle, etc., devraient être pris en considération lors d'une évaluation.
- **Renseignements sur l'entreprise** – Un évaluateur doit évaluer la vraisemblance des renseignements reçus de la part de la direction, des représentants de la direction ou d'autres experts, et déterminer s'il est approprié de s'appuyer sur ces renseignements compte tenu de l'objet de l'évaluation.
- **Facteurs relatifs à l'économie et au secteur** – Une connaissance des développements économiques pertinents et des tendances propres au secteur est essentielle pour toutes les évaluations.
- **Actifs d'exploitation et hors exploitation** – Il est important de comprendre les actifs et les passifs qui doivent être utilisés dans les activités productrices de revenus de l'entreprise, et ceux qui sont redondants ou « excédentaires » pour l'entreprise à la date d'évaluation.
- **Facteurs relatifs à la structure du capital** – Comme les entreprises sont souvent financées par l'entremise d'une combinaison de dettes et de capitaux propres, l'évaluateur devrait généralement tenir compte de l'affectation de la valeur d'entreprise entre les dettes et les différents types de capitaux propres.

IVS 210 – ACTIFS INCORPORELS

L'IVS 210 contient des exigences supplémentaires qui s'appliquent à l'évaluation d'actifs incorporels. L'IVS 210 énumère les catégories suivantes d'actifs incorporels :

- Liés au marketing
- Liés aux clients
- Liés aux arts
- Liés aux contrats
- Fondés sur la technologie

L'achalandage est également abordé et défini de façon générale, quoique la définition de ce terme varie selon l'objet de l'évaluation. La valeur de l'achalandage peut varier si elle est calculée à d'autres fins, et pour certaines fins, il peut s'avérer nécessaire de diviser davantage l'achalandage entre l'achalandage transférable et l'achalandage non transférable ou personnel.

Les actifs incorporels qui peuvent devoir être évalués et la manière dont ils sont définis peuvent varier, selon l'objet de l'évaluation. Les différences dans les définitions des actifs incorporels peuvent entraîner des différences importantes à la valeur. L'IVS 210 reconnaît que les actifs incorporels peuvent être évalués à différentes fins, pas seulement aux fins de l'information financière. C'est à l'évaluateur qu'il incombe de comprendre l'objet de l'évaluation et si les actifs incorporels devraient être évalués séparément ou groupés avec les autres actifs.

Les situations qui comprennent couramment une composante d'évaluation des actifs incorporels sont les suivantes : à des fins d'information financière, à des fins de déclaration fiscale, dans le contexte de litiges, ou d'autres situations prévues par la loi, ou à des fins de consultation générale, ou des missions de soutien aux décisions de financement ou aux transactions.

Bases de la valeur

L'IVS 210 fait référence à l'IVS 104 – Bases de la valeur.

Approches et méthodes d'évaluation

L'IVS 210 fait référence à l'IVS 105 – Approches et méthodes d'évaluation. Pour chaque approche, l'IVS 210 fournit des conseils quant au moment où chaque type d'approche devrait être utilisé, ainsi que des exemples d'actifs incorporels pour lesquels l'approche fondée sur le marché, l'approche fondée sur les bénéfices ou l'approche sur le coût sont couramment utilisées.

Par exemple, dans le cadre de l'approche fondée sur les bénéfices, les méthodes suivantes font l'objet d'un exposé assez détaillé dans la norme :

- Méthode fondée sur les bénéfices excédentaires
- Méthode des redevances
- Méthode de profit sur les primes ou méthode « with-and-without »
- Méthode Greenfield
- Méthode du distributeur

L'IVS 210 contient également les contreparties spéciales suivantes pour les actifs incorporels (liste non exhaustive de sujets pertinents à l'évaluation d'actifs incorporels) :

- Taux d'actualisation ou taux de rendement pour les actifs incorporels (les difficultés associées à la

sélection de taux d'actualisation pour les actifs incorporels et les facteurs à prendre en considération lors de l'évaluation des risques associés à un actif incorporel)

- Durée économique des actifs incorporels (limitée ou indéfinie)
- Avantage lié à l'amortissement fiscal





cbvinstitute.com
416 977 1117

277, rue Wellington Quest,
bureau 808, Toronto, Ontario
M5V 3E4, Canada