

Les Normes Internationales d'Evaluation

2013 (IVS 2013)



**Fédération Française
des
Experts en Evaluation**

L'International Valuation Standard Council, les auteurs et les éditeurs déclinent toute responsabilité pour les dommages qui pourraient être causés à toute personne qui utiliserait ou s'abstiendrait d'utiliser le présent document, que ce dommage soit causé par la négligence ou autrement.

Copyright © 2013 International Valuation Standards Council (IVSC)
Tous droits réservés. Une autorisation a été délivrée à la Fédération Française des Experts en Evaluation pour traduire les International Valuation Standards 2013 en français et pour éditer la version traduite. La traduction française est la propriété de l'IVSC.

L'IVSC décline toute responsabilité sur l'exactitude de l'information contenue dans le texte, tel que republié ou traduit. Le texte approuvé des International Valuation Standards 2011 est celui publié en anglais et dont les copies peuvent être obtenues à l'IVSC, 1 King Street, London EC2V 8AU, Royaume-Uni. Internet: <http://www.ivsc.org>

The International Valuation Standards Council, the authors and the publishers do not accept responsibility for loss caused to any person who acts or refrains from acting in reliance on the material in this publication, whether such loss is caused by negligence or otherwise.

Copyright © 2013 International Valuation Standards Council (IVSC)
All rights reserved, subject to permission having been granted to the Fédération Française des Experts en Evaluation to translate the International Valuation Standards 2013 into the French language and reproduce that document in translation. The French translation is the copyright of IVSC.

No responsibility is accepted by the IVSC for the accuracy of information contained in the text as republished or translated. The approved text of the International Valuation Standards 2011 is that published by the IVSC in the English language and copies may be obtained from the IVSC, 1 King Street, London EC2V 8AU, United Kingdom. Internet: <http://www.ivsc.org>

La Traduction a été effectuée par Amaury Catrice, ASSORG, 31bis-33 rue Daru 75008 Paris, www.assorg.fr. La relecture a été effectuée par la société Annie Mante, traduction et interprétation, 9T rue Lucien Sampaix 75010 Paris, Francis Cornut, Denis François et Michael Morris.

FFEE – 31 bis 33 rue Daru – 75008 Paris – Tél : 01 42 27 05 91
www.ffee.fr

Préambule

La Fédération Française des Experts en Evaluation (« FFEE ») a été constituée le 10 février 2010, sous la forme d'une association loi de 1901, à l'initiative de l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») et de professionnels intervenant en qualité d'experts en évaluation.

Le présent rapport rend compte des activités menées au cours de l'année 2012 et de ses perspectives pour l'exercice en cours.

La FFEE association française représentant l'IVSC

Comme annoncé lors de la création de la Fédération, « la querelle autour de la notion de juste valeur en comptabilité a servi de révélateur au besoin d'harmonisation au plan mondial des méthodes d'évaluation des actifs et passifs, quelles qu'en soient la nature et les bonnes pratiques suivies par les experts en évaluation ». C'est en effet le rôle que s'est fixé l'International Valuation Standards Council (« IVSC ») dont le Board of Trustees était présidé par Michel Prada jusqu'à la fin de l'an dernier 2011 et désormais présidé par Sir David Tweedie. A l'initiative de l'AMF, une concertation s'est donc engagée fin 2009 avec les professionnels de la place de Paris concernés pour que l'expertise et les bonnes pratiques françaises puissent être représentées à l'IVSC d'où elles étaient absentes. Cette concertation a conduit à la création de la Fédération FFEE dont la candidature à l'IVSC a été acceptée en octobre 2010.

La Fédération Française des Experts en Evaluation est en charge:

- de la représentation au plan international, des experts français en évaluation, notamment auprès de l'IVSC,
- de la promotion des normes édictées par l'IVSC et de l'application de celles-ci par ses membres,
- de la diffusion des bonnes pratiques recommandées par l'IVSC,
- des relations avec les autorités françaises concernées par les questions d'évaluation, en particulier avec l'AMF,
- du développement des échanges d'expériences et du partage des connaissances entre ses membres.

Le Conseil d'Administration:

Dominique Ledouble : Président

Denis François : Vice-président

Daniel Beaumont : Trésorier

Stéphane Imowicz : Secrétaire général

Normes Internationales d'Evaluation

Table des matières

Introduction	5
Définitions utilisées dans les IVS	8
Référentiel IVS	11
IVS 101 Étendue des travaux	24
IVS 102 Mise en œuvre	28
IVS 103 Rapport	30
IVS 200 Entreprises et intérêts dans des entreprises	33
IVS 210 Immobilisations incorporelles	40
IVS 220 Immobilisations corporelles	48
IVS 230 Droits et biens immobiliers	53
IVS 233 Immeubles de placement en cours de construction	60
IVS 250 Instruments financiers	67
IVS 300 Évaluations aux fins de l'information financière	78
IVS 310 Évaluations des intérêts dans des propriétés immobilières pour des prêts garantis	93

Introduction

Les marchés financiers et les autres marchés utilisent largement et s'appuient sur les évaluations, que ce soit pour les intégrer dans les états financiers, pour répondre à des contraintes réglementaires ou pour permettre l'octroi de prêts ou la réalisation de transactions.

L'International Valuation Standards Council (IVSC) est une organisation privée indépendante à but non lucratif dont la mission est de servir l'intérêt public.

L'IVSC a pour objectif d'accroître la confiance du public dans les processus d'évaluation, en créant un cadre conceptuel pour l'établissement d'attestations d'évaluation par des évaluateurs formés de façon appropriée et ayant un comportement éthique.

Les normes internationales d'évaluation (International Valuation Standards (IVS)) comportent des procédures permettant d'entreprendre des missions d'évaluation utilisant les concepts et principes généralement reconnus, en s'appuyant sur des lignes directrices pour permettre une application cohérente de ces principes. L'IVSC met également en avant des normes sur la conduite et la compétence des évaluateurs professionnels.

L'IVSC Standards Board est l'instance en charge de la mise en place des IVS. Le Board est autonome dans le choix de son ordre du jour et sur l'approbation de ses publications. Pour mettre en place les normes internationales d'évaluation, le Board :

- respecte une procédure régulière consistant entre autres, à soumettre chaque nouvelle norme à une consultation auprès des prestataires et des utilisateurs de services d'évaluation, ainsi qu'à effectuer une consultation publique pour toute nouvelle norme ou toute modification significative d'une norme existante,
- assure la liaison avec les autres organismes de normalisation sur les marchés financiers,
- mène des activités de sensibilisation incluant la participation à des tables rondes et des discussions ciblées avec des utilisateurs ou des groupes d'utilisateurs spécifiques.

L'objectif principal des IVS est d'accroître la confiance des utilisateurs de services d'évaluation en mettant en place des procédures d'évaluation transparentes et cohérentes. Une norme doit permettre :

- d'identifier et d'élaborer des définitions applicables au niveau mondial,
- d'identifier et d'énoncer des procédures pour l'acceptation des missions et l'établissement des rapports d'évaluation,
- d'identifier les points particuliers qui doivent être pris en compte et les méthodes généralement utilisées pour évaluer les différentes catégories d'actifs et de passifs,
- d'identifier les procédures d'évaluation en fonction des principaux aspects motivant les évaluations.

Les IVS comprennent soit :

1. des exigences qui doivent être suivies afin d'établir des évaluations qui sont conformes aux normes,

2. des informations ou des conseils qui n'exigent ou n'entraînent aucune action particulière mais qui sont destinés à aider la mise en place de pratiques d'évaluation meilleures et plus cohérentes ou de permettre aux utilisateurs de mieux comprendre l'évaluation qui sur laquelle ils comptent s'appuyer.

Les normes internationales d'évaluation se décomposent comme suit :

Référentiel IVS

Le référentiel des normes internationales d'évaluation sert de préambule à toutes les normes IVS. Il fixe l'ensemble des principes et des concepts d'évaluation qui doivent être et appliqués lorsque l'on se conforme à ces normes.

Le référentiel IVS ne comporte aucune exigence de procédure.

Normes générales IVS

Les Normes générales IVS s'appliquent dans le cadre de toutes les missions d'évaluation, sauf si elles sont modifiées dans les *Normes relatives aux actifs* ou dans les *Applications des évaluations*. Elles sont conçues pour s'appliquer aux évaluations de toutes les catégories d'actifs et pour tous les objectifs d'évaluation auxquels s'appliquent ces normes.

Normes relatives aux actifs

Les Normes relatives aux actifs comprennent des exigences et des commentaires. Les exigences fixent les ajouts ou les modifications qui peuvent modifier ou augmenter la Norme générale et comprennent des exemples sur la façon dont les principes figurant dans les Normes générales s'appliquent à une catégorie d'actifs donnée. Les commentaires apportent des informations sur les caractéristiques de chaque type d'actif qui influencent la valeur, et identifient les approches d'évaluation courantes et les méthodes utilisées.

Applications des évaluations

Les Applications des évaluations concernent les objectifs communs pour lesquels des évaluations sont requises. La norme inclut des exigences complémentaires ou modifications des exigences prescrites par les Normes générales. Elle comprend également des illustrations sur la manière dont les principes des Normes générales et des Normes relatives aux actifs sont appliqués quand une évaluation est effectuée dans ce contexte. La section consacrée aux recommandations apporte des informations sur :

- les exigences issues de réglementations ou de normes internationales émises par d'autres instances de normalisation, par exemple les Normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards, IFRS),
- les autres exigences couramment admises pour des évaluations dans ce contexte,
- les procédures d'évaluation appropriées permettant de respecter ces exigences.

Les documents d'information technique

Les documents d'information technique (TIP) servent à appuyer l'application des exigences des autres normes. A ce titre, ils serviront à :

- fournir des informations sur les caractéristiques des différents types d'actifs qui sont pertinents pour la valeur,
- fournir des informations sur les méthodes d'évaluation appropriées et leur application,
- fournir des détails supplémentaires sur les questions identifiées dans une autre norme,

- fournir des informations pour appuyer le jugement nécessaire pour parvenir à une conclusion de l'évaluation dans différentes situations.

Les TIP peuvent fournir des indications sur les méthodes qui pourraient convenir mais n'interdira pas ou n'imposera pas l'utilisation d'une approche particulière dans une situation spécifique. L'objectif est de fournir des informations pour aider un évaluateur expérimenté à décider quelle est la meilleure ligne de conduite à suivre.

Les TIP ne sont pas destinés à former ou instruire les lecteurs peu familiers avec le sujet. Ils sont principalement centrés sur des applications pratiques. Les TIP ne sont pas des ouvrages ou des discussions académique sur le sujet, et ne citeront ni s'appuieront sur ces derniers.

Application de ces Normes

Lorsqu'il est déclaré qu'une évaluation a été ou sera faite conformément aux normes internationales d'évaluation, il est implicitement admis que toutes les normes individuelles concernées et les orientations émises par l'IVSC sont respectées. Toute dérogation à une exigence législative ou réglementaire doit être clairement expliquée (cf. IVS 101 2(k) et IVS 103 5 (k)).

Actifs et passifs

Ces normes s'appliquent aussi bien à l'évaluation d'actifs que de passifs. Pour améliorer la lisibilité de ces normes, les mots actif ou actifs recouvrent également les mots passif ou passifs, sauf indication contraire ou lorsque le contexte indique clairement que le passif est exclu.

Date d'entrée en vigueur

La date d'entrée en vigueur de chaque norme est précisée dans la norme.

Les TIP n'ont pas de date d'entrée en vigueur car ils ne entraînent pas de mesures particulières à prendre.

Ce que comporte le livre

Ce livre comporte le Référentiel IVS, les Normes générales, les Normes relatives aux actifs et les Applications qui ont été approuvées par le Standard Board de l'IVSC au 1^{er} juillet 2013. Les TIP sont disponibles dans des livrets séparés.

Modifications futures de ces normes

Le Standard Board de l'IVSC a prévu d'examiner une fois tous les deux ans toutes les normes publiées pour leur mise à jour ou leur clarification. Dans le cadre des projets continus du Board, des nouvelles normes ou des amendements pourront être apportés à tout moment. Les nouvelles concernant les projets en cours ainsi que tous les changements imminents ou agréés peuvent être consultables sur le site de l'IVSC à www.ivsc.org.

Définitions utilisées dans les IVS

Les définitions ci-après sont celles de mots ou de phrases utilisés dans le Cadre conceptuel, les Normes Générales, ou dans plus d'une Norme relatives aux actifs ou les Applications des évaluations, et qui ont une signification spécifique ou limitée. Ces définitions figurent en caractères italiques dans chaque norme.

Base de la valeur – Déclaration des hypothèses fondamentales de mesure d'une évaluation.

Approche fondée sur le coût – Procure une indication de la valeur en partant du principe économique qu'un acheteur n'acceptera pas de payer un actif plus cher que le coût pour obtenir un actif ayant la même utilité, que ce soit en l'achetant ou le construisant.

Juste valeur – Le prix estimé pour transférer un actif ou un passif entre des parties identifiées, informées et consentantes et qui reflète les intérêts respectifs de ces parties¹.

Goodwill – Tout avantage économique futur découlant d'une entreprise, d'une participation dans une entreprise ou de l'utilisation d'un groupe d'actifs qui ne sont pas séparables.

Approche fondée sur les revenus – Procure une indication de la valeur en convertissant les flux de trésorerie futurs en une valeur actuelle du capital.

Immobilisation incorporelle – Un actif non monétaire qui se caractérise par ses propriétés économiques. Il n'a pas d'existence physique, mais confère des droits et des avantages économiques à son propriétaire.

Immeuble de placement – Bien immobilier qui peut être un terrain, un bâtiment une partie d'un bâtiment, ou les deux, détenu par son propriétaire pour en tirer des loyers ou pour réaliser des plus-values ou les deux, plutôt que pour :

- (a) s'en servir dans la production de biens ou la prestation de services ou à des fins administratives, ou
- (b) le vendre dans le cadre habituel de son activité.

Valeur d'investissement – Valeur d'un actif pour un propriétaire ou un propriétaire potentiel dans le cadre d'un investissement donné ou d'objectifs opérationnels.

Approche fondée sur le marché – Procure une indication de la valeur en comparant l'actif à évaluer avec d'autres actifs identiques ou similaires dont les prix sont disponibles.

Valeur locative – Montant estimé pour lequel un droit sur bien immobilier devrait être loué, à la *date d'évaluation*, entre un bailleur et un preneur consentants, dans des conditions de location appropriées et de concurrence normale et à l'issue d'un processus de commercialisation approprié, où chaque partie est bien informée et agit avec prudence et sans contrainte.

Valeur de marché – Montant estimé pour lequel un actif ou un passif pourrait être échangé à la *date d'évaluation* entre un acheteur et un vendeur consentants dans des conditions de concurrence normale et à l'issue d'un processus de commercialisation approprié où chaque partie est bien informée et agit avec prudence et sans contrainte

¹ Ceci ne s'applique pas aux évaluations aux fins du reporting financier – voir IVS 300

Biens immobiliers – Terrains et tous les éléments qui font naturellement partie du terrain, tels que les arbres et les minéraux, et les éléments qui sont rattachés au terrain comme les bâtiments, les aménagements et tout ce qui est rattaché de façon permanente aux bâtiments, tel que les installations mécaniques et électriques qui fournissent un service au bâtiment, et qui se trouvent tant en surface qu'en sous-sol.

Propriété immobilière – Tous les droits, intérêts et avantages liés à la propriété d'un *bien immobilier*.

Hypothèses spéciales – Hypothèses qui supposent des faits différents des faits réels à *la date d'évaluation* ou qui ne seraient pas formulées par un acteur type du marché dans le cadre d'une transaction à la *date d'évaluation*.

Acheteur spécial – Acheteur pour qui un actif donné a une *valeur spéciale* du fait des avantages liés à sa possession qui ne seraient pas disponibles pour d'autres acheteurs sur le marché.

Valeur spéciale – Montant qui reflète des caractéristiques particulières d'un actif qui n'ont de valeur que pour un *acheteur spécial*.

Valeur synergique – Élément complémentaire de valeur issue de la combinaison deux ou plusieurs actifs ou droits dont la valeur combinée est supérieure à la somme des valeurs individuelles.

Biens immobiliers commerciaux – Toute *propriété immobilière* conçue pour un type d'activité particulier et dont la valeur reflète le potentiel commercial de cette activité.

Date d'évaluation – Date à laquelle l'attestation de valeur s'applique. Elle devrait également inclure l'heure à laquelle elle s'applique si la valeur de l'actif évalué peut varier considérablement au cours d'une même journée.

Revue de la valeur – L'acte de faire état d'une évaluation effectuée par un tiers, ce qui peut demander à celui qui fait la revue d'émettre sa propre opinion de l'évaluation.

REFERENTIEL IVS

Référentiel IVS

Le Référentiel des normes internationales d'évaluation comprend les concepts d'évaluation généralement admis, ainsi que les principes et les définitions sur lesquels se fondent les normes internationales d'évaluation. Ce Référentiel doit être pris en compte et respecté lors de l'application de chaque Norme et chaque Application des évaluations.

Évaluation et jugement

1. Pour appliquer les principes de ces normes à des situations particulières, il convient de faire preuve de jugement. Ce jugement doit être objectif et ne doit pas être utilisé pour amplifier ou minimiser le résultat d'une évaluation. Le jugement doit être porté en tenant compte de l'objectif de l'évaluation, de la base de la valeur et de toute autre hypothèse qui s'applique à l'évaluation.

Objectivité

2. Le processus d'évaluation nécessite que l'évaluateur formule des jugements impartiaux vis-à-vis des données factuelles ou des différentes hypothèses à l'appui d'une conclusion. Pour qu'une évaluation soit jugée crédible, il est important que ces jugements soient considérés comme ayant été apportés dans un environnement qui favorise la transparence et minimise l'influence de facteurs subjectifs.
3. En appliquant ces normes, il est fondamental que des contrôles et des procédures appropriés soient mis en place pour assurer un niveau d'objectivité suffisant dans le processus d'évaluation, de manière à ce que les résultats d'évaluation puissent être considérés impartiaux. Le code des principes d'éthique pour les évaluateurs professionnels est un exemple de référentiel de conduite cohérent. Lorsque l'objet de l'évaluation exige que l'évaluateur ait un statut particulier ou que l'évaluateur doit mentionner son statut dans son attestation, ces exigences sont énoncées dans la norme appropriée. Les questions en matière de conduite et de comportement éthique sont destinées aux organisations professionnelles d'évaluateurs ou aux autres organisations en charge de la réglementation ou de l'agrément d'évaluateurs.

Compétence

4. L'évaluation fait appel au talent et au jugement. Pour cette raison, il est fondamental que les évaluations soient préparées par une personne ou une entreprise qui possède les compétences techniques appropriées, l'expérience et les connaissances sur l'objet de l'évaluation, le marché dans lequel il opère et la finalité de l'évaluation.
5. Pour les évaluations complexes ou celles qui portent sur plusieurs actifs, l'évaluateur peut recourir à des experts pour certains aspects de la mission. Il doit alors le préciser dans l'étendue des travaux (voir IVS 101 Étendue des travaux).

Prix, coût et valeur

6. Le prix est le montant demandé, offert ou payé pour un actif. Le prix payé peut être différent de la valeur qui pourrait être attribuée à un actif par d'autres personnes en raison des capacités financières, des motivations ou des intérêts particuliers d'un acheteur ou d'un vendeur déterminé.

7. Le coût est le montant requis pour acquérir ou créer un actif. Quand cet actif a été acquis ou créé, son coût devient un fait. Le prix est lié au coût parce que le prix payé pour un actif constitue son coût pour l'acquéreur.
8. La valeur n'est pas un fait mais une opinion sur :
 - a) le prix le plus probable à payer pour un actif dans le cadre d'un échange, ou
 - b) l'avantage économique lié à la détention d'un actif.

Une valeur d'échange est un prix hypothétique, et l'hypothèse utilisée pour l'estimer résulte de la finalité de l'évaluation. La valeur pour le propriétaire est une estimation des avantages qu'une partie déterminée retirerait de cette propriété.

9. Le terme évaluation peut être utilisé pour faire référence à la valeur estimée (la conclusion de l'évaluation), ou pour faire référence à la préparation de l'estimation de la valeur (l'action d'évaluer). Dans les normes de l'IVS, le contexte permet généralement de comprendre le sens voulu. Lorsqu'il existe un risque de confusion ou qu'il est nécessaire de faire une distinction claire entre ces deux significations, des termes supplémentaires sont alors utilisés.

Le marché

10. Le marché est l'environnement dans lequel des biens et des services sont échangés entre des acheteurs et des vendeurs à travers un mécanisme de prix. La notion de marché implique que des biens ou des services peuvent être échangés entre des acheteurs et des vendeurs sans restriction induite. Chaque partie réagit tant à la relation entre l'offre et la demande et à d'autres facteurs de fixation des prix, qu'à sa propre compréhension de l'utilité relative que va lui procurer un bien ou un service et de ses besoins et de ses désirs individuels.
11. Pour estimer le prix le plus probable qui pourrait être payé pour un actif, il est fondamental de comprendre l'envergure du marché sur lequel cet actif est échangé, car le prix qui pourra être obtenu dépendra du nombre d'acheteurs et de vendeurs sur ce marché à la date d'évaluation. Pour influencer le prix, les acheteurs et les vendeurs doivent avoir accès à ce marché. Un marché peut être défini selon différents critères, notamment :
 - a) les biens ou services qui sont échangés, par exemple, le marché automobile est différent du marché de l'or,
 - b) les restrictions de taille ou de distribution, par exemple, un fabricant de biens peut ne pas avoir l'infrastructure de distribution ou de commercialisation pour vendre à l'utilisateur final, et ce dernier peut ne pas avoir besoin de biens dans les quantités produites par le fabricant,
 - c) la géographie, par exemple, le marché pour des biens ou services similaires peut être local, régional, national ou international.
12. Néanmoins, bien qu'à tout moment un marché puisse devenir autonome et être très peu influencé par l'activité des autres marchés, dans le temps, les marchés finiront par s'influencer réciproquement. Par exemple, à une date donnée, le prix d'un actif dans un État peut être supérieur à celui qui pourrait être obtenu pour un actif identique dans un autre État. En faisant abstraction des éventuels effets de distorsion induits par des restrictions sur les échanges commerciaux imposées par les pouvoirs publics ou induits par des politiques budgétaires, au fil du temps, les fournisseurs, accroîtraient l'offre des actifs

dans l'État où ils peuvent obtenir le prix le plus élevé, et diminueraient l'offre dans l'État où le prix est inférieur, entraînant ainsi une convergence des prix.

13. Sauf indication contraire explicitée par le contexte, lorsque les IVS font référence au marché, cela signifie un marché sur lequel un actif ou un passif qui a été évalué est normalement échangé à la date d'évaluation, et auquel la plupart des intervenants sur ce marché, y compris le propriétaire actuel, ont normalement accès.
14. Les marchés fonctionnent rarement dans un équilibre constant entre l'offre et la demande et à un niveau d'activité uniforme, ce à cause de diverses imperfections. Les plus fréquentes peuvent être des ruptures d'approvisionnements, des hausses ou des baisses soudaines de la demande ou encore une asymétrie des connaissances parmi les acteurs du marché. Ces derniers réagissent à ces imperfections et, par conséquent, le marché s'ajustera probablement à un moment donné au changement ayant causé ce déséquilibre. Lorsqu'une évaluation a pour objectif d'estimer le prix le plus probable sur le marché, elle doit refléter les conditions prévalant sur le marché concerné à la date d'évaluation, et non pas un prix ajusté ou lissé fondé sur un retour supposé à l'équilibre.

Activité sur le marché

15. Le niveau d'activité fluctue sur tout marché. Bien qu'il soit possible d'identifier un niveau normal d'activité sur une longue période, dans la plupart des marchés, il y aura des périodes où l'activité sera sensiblement supérieure ou inférieure à cette norme. Le niveau d'activité ne peut être exprimé qu'en termes relatifs, par exemple, le marché est plus ou moins actif qu'il ne l'était à une date antérieure. Il n'y a pas de frontière clairement définie entre un marché qui est actif ou inactif.
16. Lorsque la demande est supérieure à l'offre, les prix ont tendance à augmenter, ce qui tend à attirer davantage de vendeurs sur le marché et ainsi, à accroître l'activité. En revanche, lorsque la demande est faible, les prix baissent. Cependant, la fluctuation de l'activité peut être une réponse à la variation de prix plutôt que sa cause. Les transactions peuvent intervenir et interviennent dans des marchés qui sont moins actifs qu'à la normale et, point tout aussi important, les acheteurs potentiels ont probablement en tête un prix pour lequel ils seraient prêts à entrer sur le marché.
17. L'information sur les prix sur un marché inactif peut néanmoins être une preuve de la valeur de marché. Durant une période de baisse des prix, il est probable qu'on assiste à la fois à un fléchissement du niveau d'activité, et à une augmentation des ventes qui peuvent être qualifiées de « forcées » (voir paragraphes 52 et 54 ci-dessous). Cependant, certains vendeurs sur des marchés baissiers n'agissent pas sous la contrainte et le fait d'ignorer les prix pratiqués par ces vendeurs reviendrait à ignorer la réalité du marché.

Les acteurs du marché

18. Lorsque les IVS font référence aux acteurs du marché, cela signifie l'ensemble des personnes, des entreprises et des entités qui sont impliquées dans des transactions ou qui envisagent de réaliser une transaction pour un type particulier d'actif. La volonté d'échanger et toute opinion attribuée aux acteurs

du marché représentent généralement ceux des acheteurs et des vendeurs, ou des acheteurs et vendeurs potentiels, actifs sur le marché à la date d'évaluation, et non ceux d'une personne ou entité donnée.

19. Lorsqu' une évaluation est fondée sur les données de marché, les questions propres au propriétaire actuel ou à un acheteur potentiel particulier ne sont pas pertinentes dans la mesure où, à la fois, le vendeur et l'acheteur consentants sont des personnes ou des entités hypothétiques ayant les caractéristiques d'un acteur type du marché. Ces caractéristiques sont traitées par le Référentiel dans la valeur de marché (voir paragraphes 30(d) et 30(e)). Le Référentiel requiert également l'exclusion de tout élément de valeur spéciale ou tout élément de valeur qui ne serait pas disponible par les acteurs du marché en général (voir les paragraphes 30(a) et 30(f)).

Facteurs propres à une entité

20. Les facteurs qui sont propres à un acheteur ou à un vendeur donné et qui ne sont pas mis à la disposition des acteurs du marché en général sont exclus des données utilisées pour les évaluations fondées sur les données de marché. Les facteurs propres à une entité qui peuvent ne pas être mis à la disposition des acteurs du marché comprennent notamment :
- a) une valeur supplémentaire découlant de la création d'un portefeuille d'actifs similaires,
 - b) des synergies uniques entre un actif et d'autres actifs détenus par l'entreprise,
 - c) des droits ou des restrictions légales,
 - d) des avantages fiscaux ou une fiscalité défavorable,
 - e) la faculté d'exploiter un actif qui est propre à l'entreprise.
21. Le fait que ces facteurs soient spécifiques à l'entité ou que des tiers y aient accès sur le marché est déterminé au cas par cas. Par exemple, un actif ne s'échange généralement pas seul, mais en tant que partie d'un groupe. Toutes les synergies liées à des actifs connexes seraient transférées aux acteurs du marché en même temps que le transfert du groupe et ne sont par conséquent pas spécifiques à une entité.
22. Si l'objectif de l'évaluation consiste à déterminer une valeur pour un propriétaire spécifique, les facteurs spécifiques de l'entité sont pris en compte dans l'évaluation de l'actif. Les situations suivantes sont celles pour lesquelles une évaluation pour un propriétaire spécifique peut être nécessaire :
- a) étayer des décisions d'investissement,
 - b) examiner la performance d'un actif.

Agrégation

23. La valeur d'un actif individuel dépend souvent de son association avec d'autres actifs liés. On peut citer les exemples suivants :
- (a) la compensation d'actifs et de passifs dans un portefeuille d'instruments financiers,
 - (b) un portefeuille de biens immobiliers qui se complètent mutuellement en fournissant à un acheteur potentiel soit une masse critique soit une présence dans des implantations stratégiques,
 - (c) un ensemble de machines dans une chaîne de production, ou le logiciel requis pour faire fonctionner une ou plusieurs machines,
 - (d) les formules et les brevets à l'appui d'une marque,
 - (e) les terrains, les bâtiments, les usines et les équipements interdépendants utilisés dans une entreprise.
24. Lors de l'évaluation d'actifs détenus conjointement en association avec des actifs complémentaires ou liés, il est important de définir clairement s'il s'agit de l'évaluation d'un groupe d'actifs ou d'un portefeuille d'actifs, ou s'il s'agit d'évaluer chaque actif pris isolément. Dans ce dernier cas, il est également important de définir si chaque actif est supposé être évalué comme :
- a) un élément isolé, mais en supposant que les autres actifs sont disponibles pour l'acheteur ou,
 - b) un élément isolé, mais en supposant que les autres actifs ne sont pas disponibles pour l'acheteur.

Base de la valeur

25. La *base de la valeur* désigne la déclaration sur les hypothèses fondamentales de mesure d'une évaluation.
26. Elle décrit les hypothèses fondamentales utilisées pour déterminer la valeur, par exemple la nature de la transaction hypothétique, les relations entre les parties et leurs motivations, et dans quelle mesure l'actif est exposé au marché. La base appropriée varie en fonction de l'objectif de l'évaluation. La base de la valeur doit être clairement distinguée :
- a) de l'approche ou de la méthode utilisée pour fournir une indication de la valeur,
 - b) du type d'actif évalué,
 - c) de l'état réel ou supposé d'un actif au moment de l'évaluation,
 - d) de toute hypothèse supplémentaire ou toutes hypothèses spéciales qui modifieraient les hypothèses fondamentales dans des circonstances particulières.
27. La *base de l'évaluation* peut relever de l'une des trois catégories principales suivantes :

- a) La première consiste à indiquer le prix le plus probable qui pourrait être obtenu dans le cadre d'un échange éventuel sur un marché libre et ouvert. La valeur de marché, telle que définie dans ces normes, relève de cette catégorie.
 - b) La deuxième consiste à indiquer les avantages qu'une personne ou une entité tire de la propriété d'un actif. La valeur est spécifique à cette personne ou à cette entité, et peut n'avoir aucune pertinence pour les acteurs du marché en général. La valeur d'investissement et la valeur spéciale, telles que définies dans ces normes, relèvent de cette catégorie.
 - c) La troisième consiste à indiquer le prix qui serait raisonnablement obtenu entre deux parties pour échanger un actif. Bien que les parties puissent n'avoir aucun lien entre elles et négocier dans des conditions de concurrence normale, l'actif n'est pas nécessairement exposé sur le marché, et le prix convenu peut refléter les avantages ou les inconvénients particuliers de la propriété pour les parties concernées plus que pour le marché en général. La juste valeur, telle que définie dans ces normes, relève de cette catégorie.
28. Les évaluations peuvent nécessiter l'utilisation de plusieurs bases de valeur définies par la loi, la réglementation, par des contrats privés ou par d'autres documents. Bien que ces bases puissent sembler similaires aux bases de la valeur définies dans ces normes, à moins qu'une référence sans équivoque soit faite aux IVS dans le document correspondant, leur application peut nécessiter une approche différente de celle décrite dans les IVS. Ces bases doivent être interprétées et appliquées conformément aux dispositions du document source. Des bases de la valeur qui sont définies dans d'autres règlements peuvent par exemple être les nombreuses bases d'évaluation qui sont énoncées dans les IFRS ou dans d'autres normes comptables.

Valeur de marché

29. La *valeur de marché* est le montant estimé auquel un actif ou un passif pourrait être échangé à la date d'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants, dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie est bien informée et agit avec prudence et sans contrainte, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié.
30. La définition de la *valeur de marché* s'applique conformément au cadre conceptuel suivant :
- a) « le montant estimé » désigne le prix exprimé en termes de montant à payer pour un actif dans des conditions de concurrence normale. La *valeur de marché* correspond au prix le plus probable pouvant être raisonnablement obtenu sur le marché à la *date d'évaluation*, au sens de la définition de la *valeur de marché*. Il s'agit du meilleur prix pouvant être raisonnablement obtenu par le vendeur et le prix le plus avantageux pouvant être raisonnablement obtenu par l'acheteur. Cette estimation exclut spécifiquement un prix estimé, augmenté ou diminué par des conditions ou des circonstances particulières telles que des accords atypiques de financement et de cession-bail, des considérations particulières ou des concessions accordées par toute personne liée à la vente, ou tout élément de *valeur spéciale* ;
 - b) « un actif pourrait être échangé » signifie que la valeur d'un actif est un montant estimé plutôt qu'un montant préalablement fixé ou un prix de vente réel. C'est le prix qui, dans le cadre d'un échange, répond à tous les éléments de la définition de *valeur de marché* à la *date d'évaluation* ;

- c) « à la *date d'évaluation* » impose que la valeur s'applique à une date donnée. En effet, le marché et les conditions de marché peuvent changer, la valeur estimée peut être incorrecte ou inappropriée à un autre moment. L'évaluation reflète l'état et les conditions du marché à la *date d'évaluation*, et non celles à une autre date;
 - d) « entre un acheteur consentant » fait référence à un acheteur motivé mais pas contraint d'acheter. Cet acheteur n'est ni trop impatient, ni déterminé à acheter à n'importe quel prix. Il achète conformément aux réalités du marché actuel et aux attentes actuelles du marché, plutôt que par rapport à un marché imaginaire ou hypothétique dont l'existence ne peut être démontrée ou anticipée. L'acheteur supposé n'est donc pas prêt à payer un prix supérieur à celui du marché. Le propriétaire actuel fait partie de ceux qui constituent « le marché » ;
 - e) « et un vendeur consentant » ne correspond ni au vendeur impatient ou contraint et prêt à vendre à n'importe quel prix, ni à celui qui est disposé à abandonner son bien pour un prix qui ne serait pas jugé raisonnable sur le marché actuel. Le vendeur consentant est motivé pour vendre son actif aux conditions de marché au meilleur prix possible, sur le marché libre à l'issue où d'un processus de commercialisation approprié, quel que soit le prix. La situation concrète du propriétaire réel n'est pas prise en compte, car le vendeur consentant est un propriétaire hypothétique ;
 - f) « dans des conditions concurrence normale » sont celles pour lesquelles les parties n'ont pas de liens spéciaux ou particuliers, tels qu'un lien mère-fille pour une entreprise, ou un lien propriétaire-locataire, qui pourraient positionner le prix à un niveau atypique par rapport au marché ou le surévaluer en raison d'un élément de *valeur spéciale*. La transaction à la *valeur de marché* est supposée se produire entre des parties non liées, agissant chacune de manière indépendante.
 - g) « à l'issue d'un processus de commercialisation approprié » signifie que l'actif est exposé au marché de la meilleure manière possible, afin que la vente puisse se réaliser au meilleur prix possible, conformément à la définition de la *valeur de marché*. La méthode de vente est jugée comme étant la plus appropriée pour obtenir le meilleur prix sur le marché auquel l'acheteur a accès. La durée temps d'exposition n'est pas fixe, et peut varier selon les types d'actifs et les conditions du marché. Le seul critère est celui du délai, qui doit avoir été suffisamment long pour qu'un nombre suffisant d'acteurs du marché ait pris connaissance de l'actif. La période d'exposition précède la date d'évaluation ;
 - h) « où chaque partie est bien informée et agit avec prudence ». Ceci suppose que l'acheteur et le vendeur consentants sont raisonnablement informés de la nature et des caractéristiques de l'actif, de son utilisation actuelle et potentielle et de l'état du marché à la *date d'évaluation*. Chaque partie est ensuite censée utiliser ces informations avec prudence afin de rechercher le prix qui lui soit le plus favorable dans le cadre de la transaction. La prudence est évaluée par référence à l'état du marché à la *date d'évaluation*, et non pas avec le recul, à une date ultérieure. Par exemple, il n'est pas forcément imprudent pour un vendeur de vendre un actif sur un marché baissier, à un prix inférieur aux prix de marché précédents. Dans ces cas, comme c'est le cas pour d'autres transactions sur les marchés dont les prix fluctuent, l'acheteur ou le vendeur prudent agira en fonction des meilleures informations de marché dont il pourra disposer à ce moment.
 - i) « et sans contrainte », signifie que chaque partie souhaite réaliser la transaction, mais qu'elle n'est ni forcée ni contrainte de l'effectuer.
31. Le concept de *valeur de marché* suppose qu'un prix a été négocié sur un marché ouvert et concurrentiel où les acteurs agissent librement. Le marché pour un actif peut être un marché international ou un marché local. Il peut compter de nombreux acheteurs et vendeurs, ou peut être caractérisé par un nombre d'acteurs limité. Le marché sur lequel l'actif mis en vente est celui sur lequel l'actif échangé est habituellement échangé. (Voir les paragraphes 15 à 19 ci-dessus).

32. La valeur de marché d'un actif reflète son utilisation optimale. L'utilisation optimale d'un actif est celle qui maximise son potentiel et qui est à la fois possible, autorisée par la loi et financièrement réalisable. L'utilisation optimale d'un actif peut se traduire par la poursuite de son utilisation actuelle ou par une autre utilisation. Tout dépend de l'utilisation qu'un acteur du marché a à l'esprit quand il propose un prix.
33. L'utilisation optimale d'un actif évalué individuellement peut être différente de celle d'un actif qui fait partie d'un groupe, lorsque sa contribution à la valeur globale du groupe doit être prise en compte.
34. Pour déterminer une utilisation optimale, les éléments suivants doivent être pris en compte :
- a) pour déterminer si une utilisation est possible, ce qui peut être considéré comme raisonnable pour les acteurs du marché doit être pris en compte,
 - b) pour respecter les conditions d'autorisation légale, toutes les interdictions liées à l'utilisation de l'actif (par exemple, des indications de zonage) devront être prises en compte,
 - c) le critère d'utilisation financièrement réalisable suppose de savoir si une autre utilisation qui est matériellement possible et légalement autorisée permettrait de générer un rendement suffisant pour un acteur type du marché, après avoir pris en compte le coût de transformation de cette utilisation, par rapport rendement découlant de l'utilisation actuelle.

Coûts de transaction

35. La *valeur de marché* est le prix d'échange estimé d'un actif compte non tenu des frais de commercialisation et d'achat, et sans ajustement au titre des impôts directement imputables à la transaction qui seraient à la charge du vendeur et de l'acheteur.

Valeur d'investissement

36. La *valeur d'investissement* est la valeur d'un actif que pourrait tirer un propriétaire ou un propriétaire potentiel d'un investissement particulier ou pour des objectifs opérationnels.
37. La *base de la valeur* est propre à une entité. Bien que la valeur d'un actif pour un propriétaire puisse être identique au montant qui pourrait être obtenu de sa vente à une autre partie, la base de la valeur reflète les avantages qu'une entité retire de la détention d'un actif et par conséquent, n'implique pas nécessairement d'éventuelle transaction. La valeur d'investissement reflète la situation et les objectifs financiers de l'entité pour laquelle l'évaluation est réalisée. Elle est souvent utilisée pour mesurer la performance des investissements. La différence entre la valeur d'investissement d'un actif et sa valeur de marché motive les acheteurs et les vendeurs à entrer sur le marché.

Juste valeur

38. La *juste valeur* est le prix estimé pour l'échange d'un actif ou d'un passif entre des parties identifiées, bien informées et consentantes, qui reflète les intérêts respectifs de ces parties.
39. La définition de la juste valeur dans les IFRS est différente de la définition précitée. L'IVSB considère que les définitions de la juste valeur dans les IFRS sont généralement conformes à celle de la valeur de marché. La définition et l'utilisation de la juste valeur selon les IFRS sont développées dans l'IVS 300, *Évaluations aux fins du reporting financier*.

40. Lorsque la *juste valeur* est utilisée à d'autres fins que pour les états financiers, elle peut se différencier de la valeur de marché. La juste valeur nécessite l'estimation d'un prix qui serait jugé juste par deux parties identifiées, compte tenu des avantages et des inconvénients respectifs qu'ils tireraient de l'échange. Elle s'applique généralement dans des contextes judiciaires. En revanche, l'utilisation de la valeur de marché exige généralement de ne pas prendre en compte tous les avantages dont ne bénéficieraient pas les acteurs du marché.
41. La *juste valeur* est un concept plus large que la valeur de marché. Bien que dans de nombreux cas, le prix qui est juste pour deux parties équivaut à celui qui pourrait être obtenu sur le marché, dans certaines situations, l'estimation de la juste valeur implique la prise en compte d'éléments qui ne doivent pas être pris en compte dans l'estimation de la valeur de marché. C'est le cas par exemple des éléments de valeur spéciale résultant d'une combinaison d'intérêts.
42. Des exemples d'utilisation de la juste valeur englobent notamment :
- a) la détermination d'un prix qui est juste pour une participation dans une entreprise non cotée, lorsque la détention des titres par deux parties peut signifier que le prix qui est juste pour elles est différent de celui qui pourrait être obtenu sur le marché,
 - b) la détermination d'un prix qui serait juste entre un preneur et un bailleur pour le transfert permanent de l'actif loué ou pour l'annulation de la dette locative.

Valeur spéciale

43. La *valeur spéciale* est le montant qui reflète à des caractéristiques particulières d'un d'actif qui n'ont de valeur que pour un acheteur spécial.
44. Un *acheteur spécial* est celui pour qui un actif particulier a une valeur spéciale en raison des avantages que procure sa possession, qui ne seraient pas disponibles pour les autres acheteurs sur le marché.
45. La *valeur spéciale* peut découler d'un actif ayant des caractéristiques plus attrayantes pour un acheteur donné que pour tout autre acheteur sur le marché. Ces caractéristiques peuvent être liées à critères matériels, géographiques, économiques ou juridiques de l'actif. Pour établir une valeur de marché, il convient de ne pas prendre en compte la valeur spéciale, car quelle que soit la date, il est uniquement supposé qu'il existe un acheteur consentant et non un acheteur consentant spécifique.
46. Une fois la *valeur spéciale* identifiée, elle doit être divulguée et clairement distinguée de la valeur de marché.

Valeur synergique

47. La *valeur synergique* est l'élément de valeur supplémentaire qui est créé en associant deux ou plusieurs actifs ou droits, lorsque cette valeur combinée est supérieure à la somme des valeurs individuelles. Des synergies attribuables uniquement à un acheteur donné représentent un exemple de *valeur spéciale*.

Hypothèses

48. En plus mentionner la *base de la valeur*, il est souvent nécessaire de formuler une ou plusieurs hypothèses pour préciser soit l'état d'un actif dans le cadre d'un éventuel échange, soit les conditions dans lesquelles cet actif est supposé être échangé. Ces hypothèses peuvent avoir un impact significatif sur la valeur.

49. Les hypothèses suivantes sont couramment posées, sans caractère limitatif :
- a) l'hypothèse qu'une entreprise est cédée comme une entité opérationnelle complète,
 - b) l'hypothèse que les actifs utilisés dans une entreprise sont cédés sans l'entreprise, soit individuellement, soit en groupe,
 - c) l'hypothèse qu'un actif évalué individuellement est cédé avec des actifs complémentaires (voir les paragraphes 23 et 24 plus haut),
 - d) l'hypothèse qu'une participation est cédée en bloc ou individuellement,
 - e) l'hypothèse qu'un bien immobilier occupé par son propriétaire est libre au moment de son éventuel transfert.
50. Lorsque les faits retenus dans une hypothèse sont différents de ceux à la date d'évaluation, cette hypothèse devient une hypothèse spéciale (voir l'IVS 101, Étendue des travaux). Les hypothèses spéciales sont souvent utilisées pour illustrer les effets que peuvent avoir des changements sur la valeur d'un actif. Elles sont qualifiées de « spéciales » pour indiquer à l'utilisateur d'évaluation que la conclusion de l'évaluation est subordonnée à l'évolution des circonstances actuelles ou qu'elle reflète une opinion qui ne serait pas celle des acteurs du marché à la *date d'évaluation*.
51. Les hypothèses et les *hypothèses spéciales* doivent être raisonnables et pertinentes au regard des raisons pour lesquelles l'évaluation a été demandée.

Ventes forcées

52. Le terme « vente forcée » est souvent utilisé pour les situations dans lesquelles un vendeur est contraint de vendre, ce qui rend impossible une période de commercialisation adéquate. Le prix qui pourrait être obtenu dans ces circonstances dépend de la nature de la pression subie par le vendeur et des raisons pour lesquelles une commercialisation adéquate est impossible. Le prix peut également être le résultat de l'impossibilité pour un vendeur de vendre dans les délais requis. Sauf à connaître la nature et les raisons des contraintes du vendeur, il n'est pas possible d'estimer raisonnablement le prix qui pourrait être obtenu dans le cadre d'une vente forcée. Le prix accepté par un vendeur dans le cadre d'une vente forcée résulte davantage de ces conditions particulières que de celles d'un éventuel vendeur consentant au sens de la définition de la *valeur de marché*. Le prix qui peut être obtenu dans une vente forcée peut difficilement être mis en rapport avec la valeur de marché ou avec toutes autres *bases de valeur* définies dans cette norme. Une « vente forcée » décrit la situation dans laquelle l'échange a lieu, il ne s'agit pas d'une *base de valeur*.
53. S'il est demandé une indication du prix qui pourrait être obtenu dans des conditions de vente forcée, il est alors nécessaire d'identifier clairement les raisons des contraintes pour le vendeur, y compris les conséquences de l'échec d'une vente dans le délai imparti en formulant des hypothèses appropriées. Si ces conditions n'existent pas à la date d'évaluation, celles-ci doivent clairement être indiquées comme étant des hypothèses spéciales.
54. Les ventes sur un marché inactif ou baissier ne sont pas automatiquement des « ventes forcées » pour la simple raison qu'un vendeur peut toujours espérer un meilleur prix si les conditions du marché devaient s'améliorer. À moins que le vendeur ne soit contraint de vendre avant une date limite qui empêcherait la commercialisation adéquate, le vendeur sera considéré comme un vendeur consentant au sens de la définition de la valeur de marché (voir les paragraphes 17 et 30 (e) plus haut)

Approches d'évaluation

55. Il est possible d'utiliser une ou plusieurs approches d'évaluation pour réaliser une évaluation telle que définie dans la base de la valeur adéquate (voir les paragraphes 25 à 28 plus haut). Les trois approches décrites et définies dans ce Référentiel sont les principales approches utilisées dans le domaine de l'évaluation. Elles sont toutes établies à partir du principe économique d'équilibre des prix, de l'anticipation des bénéfices ou leur substitution. Il est particulièrement recommandé d'utiliser plusieurs méthodes d'évaluation lorsqu'une unique méthode d'évaluation ne permet pas d'apporter de conclusions fiables en raison d'un manque de données factuelles ou observables

Approche fondée sur le marché

56. *L'approche fondée sur le marché* permet d'obtenir une indication de la valeur en comparant l'actif à évaluer avec d'autres actifs identiques ou semblables pour lesquels des informations sur les prix sont disponibles.
57. La première étape de cette approche consiste à examiner les prix récemment pratiqués sur le marché pour des transactions d'actifs identiques ou similaires. Si les transactions sont peu nombreuses, il peut alors être également opportun d'examiner les prix de mise en vente d'actifs identiques ou similaires, en s'assurant ces informations sont pertinentes et soumises à une analyse critique. Il peut être nécessaire d'ajuster les informations sur le prix pratiqué pour les autres transactions pour tenir compte des différences en termes d'échanges réels et de base de la valeur, et de toutes les hypothèses à adopter sur l'évaluation en cours. L'actif à évaluer peut également présenter des caractéristiques juridiques, économiques ou physiques différentes comparativement aux autres actifs.

Approche fondée sur les revenus

58. *L'approche fondée sur les revenus* permet d'obtenir une indication de la valeur en convertissant les flux de trésorerie futurs en une valeur de capital actuelle.
59. Cette approche prend en compte les revenus que pourra générer l'actif au cours de sa durée d'utilité, et indique sa valeur grâce à un processus de capitalisation. La capitalisation consiste à convertir des revenus en capital en appliquant un taux d'actualisation approprié. Le flux de revenus peut être décrit dans un ou plusieurs contrats, ou ne pas être contractuel, par exemple un bénéfice anticipé généré par l'utilisation ou la détention d'un actif.
60. Les méthodes qui relèvent de l'approche *fondée sur les revenus* comprennent :
- a) la capitalisation des revenus, lorsqu'on applique un taux de capitalisation global à une période de revenus unique représentative,
 - b) les flux de trésorerie actualisés, lorsqu'on applique un taux d'actualisation à une série de flux de trésorerie pour des périodes futures afin de les actualiser à leur valeur actuelle,
 - c) différents modèles d'évaluation des options.
61. *L'approche fondée sur les revenus* peut être appliquée aux passifs en considérant les flux de trésorerie requis pour éteindre le passif.

Approche fondée sur le coût

62. L'*approche fondée sur le coût* permet d'obtenir une indication de la valeur en utilisant le principe économique selon lequel un acheteur ne paiera pas plus cher pour obtenir un actif que cela lui coûterait pour obtenir un actif de même utilité, que ce soit en l'achetant ou en le construisant.
63. Cette approche est basée sur le principe que le prix qu'un acheteur du marché serait prêt à payer pour l'actif évalué ne devrait pas être plus élevé que le coût d'achat ou de construction d'un actif équivalent, à moins que des contraintes de temps, des désagréments, des facteurs de risque ou autres ne soient en jeu. Souvent, l'actif évalué est moins attrayant que celui qui pourrait être acheté ou construit en raison de son âge et de son obsolescence. Le cas échéant, il peut être nécessaire d'ajuster le coût de l'actif alternatif selon la *base de valeur* requise.

Méthodes d'application

64. Chacune de ces principales approches d'évaluation comprend différentes méthodes d'application détaillées. Les différentes méthodes utilisées pour les catégories d'actifs sont détaillées dans les *Normes relatives aux actifs*.

Données utilisées pour l'évaluation

65. Les données utilisées pour l'évaluation sont les données et les autres informations utilisées dans toutes les approches d'évaluation décrites dans cette norme. Ces données peuvent être réelles ou hypothétiques.
66. Les exemples de données d'entrée réelles comprennent :
- a) les prix obtenus pour des actifs identiques ou similaires,
 - b) les flux de trésorerie réels générés par un actif,
 - c) le coût réel d'actifs identiques ou similaires.
67. Les exemples de données d'entrée hypothétiques comprennent :
- a) les flux de trésorerie estimés ou projetés,
 - b) le coût estimé d'un actif hypothétique,
 - c) l'attitude perçue des acteurs du marché face au risque.
68. On accorde généralement plus de confiance aux données réelles. Cependant, lorsqu'elles sont moins pertinentes, par exemple lorsque les éléments utilisés pour une transaction réelle sont datés, lorsque les flux de trésorerie historiques ne sont pas représentatifs des flux de trésorerie futurs ou lorsque l'information sur le coût réel est historique, l'utilisation des données hypothétiques sera plus pertinente.
69. Une évaluation est généralement plus fiable lorsqu'on a accès à une multitude de données. Lorsque le nombre de données est limité, elles devront être examinées et les vérifiées attentivement.
70. Lorsque les données sont des éléments de preuve d'une transaction, il faut s'assurer que les conditions de la transaction étaient bien en accord avec celles de la *base de la valeur*.

71. La nature et la source des données utilisées pour l'évaluation devraient refléter la *base de la valeur*, qui à leur tour dépendent de l'objectif de l'évaluation. Par exemple, il est possible d'utiliser différentes approches et méthodes pour indiquer la *valeur de marché* à condition d'utiliser des données provenant du marché. L'*approche fondée sur le marché* utilise, par définition, des données provenant du marché. Pour indiquer la *valeur de marché*, l'approche fondée sur les revenus devrait être appliquée en utilisant des données et des hypothèses qui seraient adoptées par les acteurs du marché. Pour indiquer la valeur de marché en utilisant l'*approche fondée sur le coût*, le coût d'un actif d'utilité équivalente et l'amortissement devaient être déterminés par l'analyse des coûts basés sur le marché et des amortissements.

Les données disponibles et les conditions de marché relatives à l'actif évalué permettent de déterminer la méthode d'évaluation la plus pertinente et adéquate. Si la méthode est établie à partir de données provenant du marché correctement analysées, chaque approche ou méthode utilisée devrait fournir une indication sur la valeur de marché.

72. Les approches et les méthodes d'évaluation sont généralement les mêmes pour de nombreux types d'évaluation. Cependant, l'évaluation de différentes catégories d'actifs nécessite différentes sources de données qui doivent refléter le marché sur lequel les actifs doivent être évalués. Par exemple, l'investissement sous-jacent dans un *bien immobilier* appartenant à une société sera évalué sur le marché des biens immobiliers sur lequel s'échangent ces *biens immobiliers*, alors que les actions de la société seront évaluées sur le marché sur lequel les actions sont négociées.

IVS 101 Étendue des travaux

Principes généraux

1. Il est possible de fournir différents types et niveaux de conseil en évaluation. Les IVS ont été conçus pour s'appliquer au plus grand nombre de missions d'évaluation comprenant la revue d'évaluation lorsqu'il n'est pas exigé à l'examinateur de fournir son avis sur la valeur. Tous les conseils en évaluation et les travaux préparatoires doivent être adaptés à leur objectif, et il est également important que le destinataire du conseil comprenne ce en quoi consistera l'évaluation et toutes limites de son utilisation avant que le rapport soit finalisé.

Modalités

2. L'étendue des travaux doit être préparée et validée par écrit, elle doit couvrir les points ci-après. Il sera parfois nécessaire, pour certaines catégories d'actifs, de s'écarter de cette norme ou d'inclure des points qu'elle ne couvre pas. Ces points sont développés aux sections Normes relatives aux actifs ou Application des évaluations. La liste suivante d'exigences, les références faites aux évaluateurs comprennent celui qui fait la revue d'évaluation et celles faites aux missions d'évaluations comprennent la revue d'évaluation.

(a) Identification et statut de l'évaluateur

Une mention qui confirme:

- (i) l'identité de l'évaluateur. Il peut être une personne physique ou morale ;
- (ii) que l'évaluateur est à même de réaliser une évaluation objective et impartiale ;
- (iii) si l'évaluateur a un lien significatif ou une relation avec l'objet de la mission de l'évaluation ou avec les parties qui ont commandé cette mission ;
- (iv) que l'évaluateur est qualifié pour entreprendre la mission d'évaluation. S'il a besoin de l'assistance de tiers pour tout aspect de la mission, la nature et l'importance de cette assistance devront être convenues et enregistrées.

(b) Identification du client et des autres destinataires

Il est important que les destinataires de la mission d'évaluation confirment la forme et le contenu du rapport afin que celui-ci soit conforme à leurs besoins.

Toute restriction quant aux utilisateurs de la mission d'évaluation devra être convenue et enregistrée.

(c) Objectif de l'évaluation

L'objectif de la mission d'évaluation devra être clairement défini, par exemple, l'évaluation est demandée dans le cadre d'une garantie de prêt, d'un transfert ou d'une émission d'actions. L'objet d'une évaluation détermine la base de la valeur.

Il est important que le conseil en évaluation ne soit pas utilisé en dehors de son contexte ou pour des raisons pour lesquelles il n'est pas destiné.

(d) Identification des actifs ou des passifs à évaluer

Il peut être nécessaire d'apporter des précisions pour distinguer un actif de son droit d'utilisation.

Si l'évaluation porte sur un actif qui est utilisé conjointement à d'autres actifs, il faut sera nécessaire de préciser si ces actifs font partie de la mission d'évaluation, s'ils en sont exclus tout en étant présumés disponibles ou s'ils en sont exclus tout en étant présumés indisponibles (voir IVS Référentiel, paragraphes 23 et 24).

(e) Base de la valeur

La *base d'une évaluation* doit être cohérente avec son objectif. La source de la définition de la *base de la valeur* devra être citée ou expliquée. Cette exigence ne s'applique pas pour une revue d'évaluation qui n'émet pas d'avis sur la valeur ou qui ne fait pas de commentaire sur la base de la valeur utilisée.

Les bases d'évaluation reconnues par les IVS sont définies et expliquées dans IVS *Référentiel*, mais d'autres bases peuvent également être utilisées. Il peut également être nécessaire de préciser la devise utilisée dans le rapport d'évaluation.

(f) Date d'évaluation

La *date d'évaluation* peut être différente de la date d'émission du rapport ou de celle du début ou de la fin des recherches. Le cas échéant, ces dates devront clairement être distinguées.

(g) Étendue des investigations

Toute limite ou contrainte à une investigation, une demande ou une analyse effectuée dans le cadre d'une mission d'évaluation devra être spécifiée dans l'étendue des travaux.

Si des informations utiles ne sont pas disponibles en raison de restrictions des investigations dues aux conditions de la mission limitent et si la mission est acceptée, ces restrictions et toute hypothèse ou *hypothèse spéciale* devront alors être mentionnées dans l'étendue des travaux.

(h) Nature et source des informations

La nature et la source de toute information utilisée et l'étendue de toute vérification à entreprendre pendant le processus d'évaluation devront être validées et indiquées dans l'étendue des travaux.

(i) Hypothèses et hypothèses spéciales

Toutes les hypothèses et les *hypothèses spéciales* formulées au cours d'une mission d'évaluation et dans le reporting doivent être mentionnées.

Les hypothèses sont des points qui peuvent être raisonnablement considérés comme des faits dans le cadre de la mission d'évaluation sans devoir effectuer d'investigation ou de vérification particulière. Ces points, une fois énoncés, doivent être acceptés pour comprendre l'évaluation ou les autres conseils fournis.

Les hypothèses spéciales sont des hypothèses qui valident des faits différents des faits réels à la date d'évaluation ou qui ne seraient pas validées par un acteur type du marché lors d'une transaction à la *date d'évaluation*.

Les *hypothèses spéciales* sont souvent utilisées pour illustrer l'effet de l'évolution des circonstances sur la valeur. Les *hypothèses spéciales* peuvent être par exemple :

- un bâtiment proposé a en fait été achevé à la date d'évaluation,
- un contrat particulier qui existait à la date d'évaluation n'a finalement pas été réalisé,
- un instrument financier est évalué en utilisant une courbe de rendement différente de celle qui serait utilisée par un acteur du marché.

Seules les hypothèses et les *hypothèses spéciales* raisonnables et pertinentes au regard de l'objectif de la mission d'évaluation doivent être formulées.

(j) Restrictions liées à l'utilisation, la distribution et la publication

Toute restriction concernant l'utilisation d'un conseil en évaluation ou ses utilisateurs doit être précisée. Les points susceptibles de remettre en cause l'éligibilité d'un conseil portant sur une évaluation doivent également être mentionnés.

(k) Confirmation que l'évaluation sera conduite en accord avec les IVS

Bien qu'il soit nécessaire de confirmer si l'évaluation est conforme aux IVS, l'objectif de certaines missions d'évaluations nécessite de s'en écarter. Tout écart devra alors être identifié et justifié. Un écart ne peut être justifié s'il en résulte une évaluation trompeuse.

(l) Description du rapport d'évaluation

Le format du rapport d'évaluation doit être accepté et enregistré. Les contenus spécifiés dans IVS Rapport qui sont exclus doivent être indiqués.

Modifications dans l'étendue des travaux

3. Il est possible que certains des points précités puissent être identifiés uniquement durant la mission d'évaluation, ou qu'il soit nécessaire de modifier l'étendue des travaux au cours de la mission. C'est le cas par exemple lorsque des informations supplémentaires deviennent disponibles ou qu'un point

nécessite des investigations complémentaires. Les exigences relatives à l'étendue des travaux peuvent être regroupées dans un document unique remis au début de la mission ou dans une série de documents préparés tout au long de la mission, à condition que toutes les questions soient mentionnées avant que l'achèvement de la mission et la publication du rapport d'évaluation.

Date d'entrée en vigueur

4. Cette norme entrera en vigueur le 1er janvier 2014, mais son adoption anticipée est encouragée.

IVS 102 Mise en œuvre

Principe général

1. Les missions d'évaluations, y compris les revues d'évaluations, devront être conduites conformément aux principes énoncés dans le Référentiel IVS en cohérence avec l'objectif de l'évaluation et aux conditions définies dans l'étendue des travaux.

Investigations

2. Les investigations réalisées au cours d'une mission d'évaluation doivent être appropriées en regard de l'objectif l'évaluation et de la base de valeur qui devra être indiquée dans le rapport. Les références faites à une évaluation ou à une mission d'évaluation devront inclure la revue d'évaluation.
3. Des preuves suffisantes à l'appui de l'évaluation doivent être recueillies au moyen de contrôles, d'enquêtes, de calculs et d'analyses. La détermination de l'importance des preuves nécessaires fait appel au jugement professionnel afin d'assurer que l'information qui sera obtenue est adéquate en regard de l'objectif de l'évaluation. Pour des raisons pratiques, il est normal de convenir du périmètre des enquêtes qui pourront être menées par l'évaluateur. Ce périmètre devra être mentionné dans la portée des travaux.
4. Lorsqu'une mission d'évaluation doit se fonder sur une information fournie par une partie autre que l'évaluateur, il est nécessaire de considérer la fiabilité de l'information ou si celle-ci peut être invoquée sans nuire à la crédibilité de l'avis émis sur l'évaluation. Lorsque l'évaluateur pour douter de la fiabilité et de la crédibilité de l'information fournie, celle-ci ne devra pas être utilisée ou bien l'évaluateur devra faire part de ses interrogations à son client. Pour vérifier la crédibilité et la fiabilité d'une information, fournie, il est nécessaire de vérifier les points suivants :
 - L'objectif de l'évaluation,
 - La matérialité de l'information qui a permis de conclure l'évaluation,
 - L'expertise de la source en relation avec le thème traité,
 - L'expertise de l'évaluateur sur le thème traité,
 - Si la source est indépendante ou si elle est le sujet ou le destinataire de l'évaluation,
 - Dans quelle mesure l'information est dans le domaine public et,
 - Les limites de l'obligation d'enquêter dans le cadre de la portée des travaux.
5. L'objectif de l'évaluation, la base de la valeur, l'importance et le périmètre des enquêtes, ainsi que toutes les sources d'information utilisées doivent être indiqués dans l'étendue des travaux (voir IVS 101 Étendue des travaux). Si, au cours de la mission, il s'avère que les investigations prévues dans l'étendue des travaux ne permettent pas d'obtenir une évaluation fiable ou que les informations fournies par les tiers ne sont pas disponibles ou adéquates, l'étendue des travaux devra être revue en conséquence.

Approches d'évaluation

6. Les différentes approches d'évaluation appropriées ou pertinentes doivent être prises en compte. Les principales approches d'évaluation sont décrites dans *IVS Référentiel*, et les méthodes généralement utilisées pour appliquer ces approches aux différentes catégories d'actifs sont commentées dans les *Normes relatives aux actifs*.
7. L'approche ou la méthode d'évaluation la plus appropriée dépend des facteurs suivants :
 - la base de la valeur adoptée, déterminée par l'objectif de l'évaluation,
 - la disponibilité des données utilisées pour l'évaluation,
 - les approches ou les méthodes utilisées par les acteurs sur le marché concerné.
8. Il peut être nécessaire d'utiliser plusieurs approches ou méthodes d'évaluation pour donner une indication de valeur, notamment lorsqu'une méthode ne permet pas à elle seule d'aboutir à une conclusion fiable en raison du manque de données factuelles ou observables. Lorsque plusieurs approches ou méthodes sont utilisées, les indications de valeur qui en résultent doivent être analysées et rapprochées pour déterminer une valeur finale.

Conservation des documents d'évaluation

9. Les travaux réalisés au cours du processus d'évaluation doivent être conservés pendant une période raisonnable, en tenant compte des exigences légales et réglementaires en la matière. Sous réserve de ces exigences, les documents conservés devront englober l'ensemble des données clés, des calculs, des enquêtes et des analyses utiles pour aboutir à la conclusion finale, et un exemplaire de tout projet ou rapport final soumis au client.

Date d'entrée en vigueur

10. Cette norme est entrera en vigueur le 1er janvier 2014, mais son adoption anticipée est encouragée.

IVS 103 Rapport

Principes généraux

1. La dernière étape d'une procédure d'évaluation consiste à communiquer les résultats de la mission au commanditaire et aux autres destinataires. Le rapport doit impérativement contenir les informations nécessaires à la bonne compréhension de l'évaluation ou de la *revue d'évaluation*. Un rapport ne doit pas être ambigu ou trompeur et doit permettre au lecteur de comprendre clairement l'évaluation ou les autres conseils réalisés.
2. Pour être comparable, crédible et pertinent, le rapport devra comporter une description claire et précise de l'étendue de la mission, de son objectif et de son utilisation prévue, et la communication des hypothèses, des *hypothèses spéciales*, des incertitudes significatives ou des restrictions pouvant directement affecter l'évaluation.
3. Cette norme s'applique à tous les rapports d'évaluation ainsi qu'aux rapports sur les conclusions de *revues d'évaluation*, qu'ils soient sous format papier ou transmis par voie électronique. Pour certaines catégories d'actifs ou pour certaines applications, il peut être nécessaire de s'écarter de cette norme ou de rendre compte d'éléments supplémentaires. Ces situations sont détaillées dans l'Application des actifs ou l'Application des évaluations.

Contenu du rapport

4. Le niveau de détail dans le rapport d'évaluation dépend de l'objectif de l'évaluation, de la complexité de l'actif évalué ou des exigences de l'utilisateur. Le format du rapport et toute suppression de contenu imposé par cette norme doivent avoir été convenus et précisés dans l'étendue des travaux.
5. Les rapports doivent comporter des références aux points ci-après. Les éléments (a) à (k) de cette liste font références aux points qui doivent être précisés dans l'étendue des travaux (voir IVS 101 Étendue des travaux). Il est recommandé de faire référence à l'étendue des travaux dans le rapport d'évaluation. La liste suivante d'exigences les références faites aux évaluateurs comprennent celles faites aux à ceux qui revoient l'évaluation, et les références faites aux missions d'évaluation comprennent les revues d'évaluation.

(a) Identification et statut de l'évaluateur

L'évaluateur peut être une personne physique ou morale. Le rapport doit comporter une mention confirmant que l'évaluateur est à même de réaliser une évaluation objective et impartiale et qu'il est qualifié pour entreprendre cette mission d'évaluation.

Le rapport doit également comporter la signature de la personne ou de l'entité responsable de la mission d'évaluation.

Si l'évaluateur a obtenu une assistance significative de tiers sur tout aspect de la mission, la nature et l'importance de cette assistance devront être précisées dans le rapport.

(b) Identification du client et des autres utilisateurs concernés

La partie qui commande la mission d'évaluation devra être identifiée, ainsi que toutes les parties qui pourraient être concernées par les résultats de la mission (voir le point (j) ci-après).

(c) Objectif de l'évaluation

L'objectif de la mission d'évaluation devra être clairement défini.

(d) Identification des actifs ou des passifs à évaluer

Des précisions devront peut-être être apportées pour distinguer un actif de son droit d'utilisation.

Si l'évaluation porte sur un actif qui est utilisé conjointement avec d'autres actifs, il sera nécessaire de préciser si ces actifs font partie de la mission d'évaluation, s'ils sont exclus et présumés disponibles ou s'ils en sont exclus tout en étant présumés indisponibles (voir l'IVS Référentiel, paragraphes 23 et 24).

(e) Base de la valeur

La base d'une évaluation doit être cohérente avec son objectif. La source de la définition de la base de la valeur devra être citée ou expliquée. Les bases d'évaluation reconnues par les IVS sont définies et expliquées dans *IVS Référentiel*.

Cette exigence ne s'applique pas à la revue d'évaluation dans laquelle il n'est pas demandé de fournir une opinion sur la valeur ou de commenter la base de la valeur utilisée.

(f) Date d'évaluation

La date d'évaluation peut être différente de la date d'émission du rapport ou de celle du début ou de la fin des recherches. Le cas échéant, ces dates devront être différenciées dans le rapport.

(g) Étendue des investigations

L'étendue des investigations entreprises, y compris les limites des investigations précisées dans l'étendue des travaux, devra être mentionnée dans le rapport.

(h) Nature et source des informations

La nature et la source de toute information utilisée et l'étendue des actions entreprises pour vérifier cette information devront être indiquées dans le rapport. Lorsque l'information fournie

n'a pas été vérifiée par l'évaluateur, celui-ci devra clairement l'indiquer par des références, le cas échéant.

(i) Hypothèses et hypothèses spéciales

Toutes les hypothèses et les *hypothèses spéciales* devront être clairement indiquées.

(j) Restrictions liées à l'utilisation, la distribution et la publication

Toute restriction concernant l'utilisation d'une évaluation ou ses utilisateurs doit être précisée.

(k) Confirmation que la mission a été menée conformément aux IVS

Bien qu'il soit nécessaire de confirmer si l'évaluation est conforme aux IVS, l'objectif de certaines évaluations nécessite de s'en écarter. Tout écart devra alors être identifié et justifié. Un écart ne peut être justifié s'il en résulte une évaluation trompeuse.

(l) Approche de l'évaluation et raisonnement

Pour comprendre le résultat d'une mission d'évaluation dans son contexte, le rapport devra préciser la ou les approches adoptées, les données clés utilisées et les principales raisons motivant cette conclusion.

Lorsque le rapport est issu des résultats de la revue d'évaluation, il devra mentionner les conclusions du travail revu par celui qui a finalisé la revue, y compris les justifications à l'appui.

Cette exigence ne s'applique pas s'il est convenu et indiqué dans l'étendue des travaux, que le rapport sera fourni sans raison ou autres informations à l'appui.

(m) Montant des évaluations

Les évaluations seront exprimées dans la devise appropriée.

Cette exigence ne s'applique pas aux revues d'évaluation, si l'évaluateur n'a pas à fournir son opinion sur la valeur.

(n) Date du rapport d'évaluation

La date de publication doit être indiquée dans le rapport. Elle peut être différente de la *date d'évaluation* (voir le point (f) plus haut)

Date d'entrée en vigueur

6. Cette norme entrera en vigueur le 1er janvier 2014, mais son adoption anticipée est encouragée.

IVS 200 Entreprises et intérêts dans des entreprises

EXIGENCES

1. Les principes énoncés dans les Normes générales s'appliquent aux entreprises et aux intérêts dans des entreprises. Cette norme ne comporte que des modifications, des exigences supplémentaires ou des exemples précis sur la façon dont les Normes générales s'appliquent à ces évaluations.

Étendue des travaux (IVS 101)

2. Pour respecter les exigences relatives à l'identification des actifs ou passifs à évaluer prévues par le paragraphe 2(d) d'IVS 101, les intérêts devant être évalués doivent être indiqués. La structure juridique de l'entreprise, la nature globale ou partielle des intérêts, les actifs ou passifs qu'ils englobent ou excluent et la ou les catégories d'actions comprises doivent être précisés.
3. Les hypothèses ou les hypothèses spéciales qui seront indiquées conformément au paragraphe 2(i) des IVS lors de l'évaluation d'une entreprise ou d'intérêts dans une entreprise peuvent comprendre :
 - dans le cas d'intérêts partiels, une hypothèse qui précise si le ou les propriétaires du ou des intérêts résiduels comptent vendre ou conserver leurs intérêts,
 - si certains actifs ou des passifs appartenant à l'entreprise doivent être exclus.

Mise en œuvre (IVS 102)

4. Si l'évaluation porte sur un intérêt habilité à liquider les actifs d'une entreprise, il conviendra de vérifier si la valeur totale des actifs vendus individuellement dans le cadre d'une liquidation serait supérieure à la valeur de l'ensemble des actifs dans un contexte de continuité d'exploitation.

Rapport (IVS 103)

5. Outre l'inclusion des références appropriées aux points abordés dans l'étendue des travaux conformément aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus aucune autre exigence n'est requise pour les entreprises et les intérêts dans des entreprises.

Date d'entrée en vigueur

6. Cette norme entrera en vigueur le 1er janvier 2014, mais son adoption anticipée est encouragée.

COMMENTAIRES

Définitions

- C1. Les définitions suivantes s'appliquent aux commentaires ci-après.
- (a) Valeur d'entreprise – la valeur totale des fonds propres de l'entreprise majorée de la valeur de ses dettes ou de ses passifs, diminuée de la trésorerie et des équivalents de trésorerie disponibles pour faire face à ces engagements.
 - (b) Valeur du capital – la valeur d'une entreprise pour tous ses actionnaires.

Entreprises

- C2. Une entreprise est une activité commerciale, industrielle, de services ou d'investissement. L'évaluation d'une entreprise peut porter sur l'ensemble des activités d'une entité ou seulement sur une partie de ses activités. Il est important de distinguer valeur de l'entreprise et valeur des actifs et des passifs de l'entreprise. Si l'objectif de l'évaluation nécessite une évaluation des actifs et des passifs individuels et que ces actifs sont séparables de l'entreprise et peuvent être cédés de manière indépendante, ces actifs et ces passifs doivent être évalués isolément et non proportionnellement à la valeur de l'ensemble de l'entreprise. Avant d'entreprendre l'évaluation d'une entreprise, il est important de déterminer si l'évaluation porte sur l'ensemble de l'entité, sur les actions de l'entreprise ou une participation dans celle-ci, sur une activité de l'entité ou sur un actif ou un passif spécifique.
- C3. L'évaluation d'entreprise est nécessaire pour différentes raisons : les acquisitions, les fusions et les ventes d'entreprises, la fiscalité, les litiges, les procédures d'insolvabilité et le reporting financier.
- C4. Les points suivants doivent être pris en compte selon le contexte, l'objectif de l'évaluation et la nature de l'entreprise ou des intérêts dans l'entreprise à évaluer.

Droits de propriété

- C5. Les droits, les privilèges ou les conditions attachés à la participation, qu'ils soient détenus sous forme d'entreprise individuelle, de société, ou de société de personnes, exigent une attention particulière dans le cadre du processus d'évaluation. Les droits de propriété sont généralement définis dans les juridictions par des documents légaux tels que les statuts, des clauses dans les documents constitutifs de l'entreprise, les accords de partnership ou les pactes d'actionnaires. Les droits de propriété peuvent porter sur une partie ou sur toute l'entreprise. Dans certains cas, il convient également de différencier la propriété juridique de la propriété économique, et de distinguer les droits et les obligations inhérents aux participations de ceux qui peuvent être contenus dans un accord entre les actionnaires actuels.
- C6. Les documents peuvent contenir des restrictions relatives à la cession des intérêts dans l'entreprise, ainsi que des dispositions régissant la *base de l'évaluation* qui doivent être adoptées en cas de cession des intérêts dans l'entreprise. Par exemple, les documents peuvent stipuler que les intérêts doivent être évalués au prorata du total du capital social émis, qu'il s'agisse d'une participation de contrôle ou d'une participation ne donnant pas le contrôle. Dans chaque cas, les

droits inhérents aux intérêts dans l'entreprise évalués et les droits attachés aux autres catégories d'intérêts évaluées doivent être initialement pris en compte.

- C7. Une participation ne donnant pas le contrôle peut avoir une valeur inférieure à une participation de contrôle. Une participation majoritaire n'est pas obligatoirement une participation de contrôle. Les droits de vote et les autres droits attachés aux intérêts sont déterminés par le cadre juridique de l'entreprise. Il existe souvent différentes catégories d'actions dans une entreprise, chacune ayant de droits différents. Le cas échéant, il est possible qu'une participation ne donnant pas le contrôle puisse exercer un contrôle ou un droit de veto sur certaines actions.

Informations sur l'entreprise

- C8. L'évaluation d'une entreprise ou d'un intérêt dans une entreprise impose de s'appuyer sur les informations reçues par la direction, ses représentants, ou d'autres experts. Lors de la définition de l'étendue des travaux durant le processus d'évaluation, il est nécessaire de veiller à préciser les informations qui peuvent être utilisées, celles qui doivent être vérifiées, et le degré de vérification nécessaire (voir le paragraphe 2(g) d'IVS 101 *Étendue des travaux*).
- C9. Bien que la valeur à une date donnée reflète les avantages anticipés d'une propriété future, l'histoire de l'entreprise est utile car elle peut apporter des indications sur les attentes futures.
- C10. Pour évaluer une entreprise, il est essentiel d'être averti des évolutions économiques possibles et des tendances sectorielles. Les perspectives politiques, la politique publique, les taux de change, l'inflation, les taux d'intérêt et l'activité du marché peuvent affecter très différemment les entreprises qui fonctionnent dans divers secteurs d'activité.
- C11. L'évaluation d'une participation dans une entreprise n'est pertinente que dans le contexte de la situation financière de l'entreprise à un moment donné. Il est important de comprendre la nature des actifs et des passifs de l'entreprise et de déterminer ceux qui doivent être utilisés dans le processus de génération de produits et ceux qui sont hors exploitation à la *date d'évaluation*.
- C12. Certains actifs et passifs ne sont pas comptabilisés dans le bilan. Il peut s'agir de brevets, de marques déposées, de droits d'auteur, de marques, de savoir-faire et de bases de données. Le *goodwill* représente la valeur résiduelle une fois que toutes les immobilisations corporelles et incorporelles identifiables ont été prises en compte. L'évaluation des immobilisations incorporelles est traitée dans *IVS 210 Immobilisations incorporelles*.

Approches d'évaluation

- C13. Les approches d'évaluation fondées sur le marché et sur les bénéfices décrites dans *IVS Référentiel* s'appliquent aux évaluations d'entreprises ou des intérêts dans les entreprises. *L'approche fondée sur le coût* ne peut généralement pas être appliquée sauf dans le cas d'une entreprise au stade de développement initial (« early-stage ») ou d'une start-up, pour lesquelles les profits et/ou les flux de trésorerie ne peuvent être déterminés et pour lesquelles des informations de marché sur les actifs sont disponibles.

- C14. La valeur de certains types d'entreprises, par exemple, une société d'investissement ou une société holding peut être déterminée en additionnant les actifs et les passifs. C'est ce qu'on appelle parfois l' « approche par les actifs nets » ou l' « approche par les actifs ». Il ne s'agit pas d'une approche d'évaluation en soi puisque les valeurs des actifs et des passifs individuels sont établies en utilisant une ou plusieurs approches d'évaluation décrites dans IVS *Référentiel* avant d'être agrégées.

Approche fondée sur le marché

- C15. *L'approche fondée sur le marché* consiste à comparer l'entreprise à évaluer avec des entreprises, des intérêts dans une entreprise et des titres comparables qui ont été échangés sur le marché et avec des transactions sur titres réalisés dans l'entreprise. Les transactions antérieures ou les offres qui ont porté sur des actifs de la société peuvent également donner une indication de la valeur.
- C16. Les trois principales sources de données utilisées dans *l'approche fondée sur le marché* sont le marché boursier sur lequel des participations dans des entreprises similaires sont échangées, le marché des acquisitions sur lequel les entreprises sont cédées ou acquises, et les transactions antérieures qui ont porté sur des actions ou des offres de rachat de l'entreprise évaluée.
- C17. *L'approche fondée sur le marché*, nécessite qu'une comparaison entre entreprises soit raisonnablement possible et qu'elle soit fiable. Ces entreprises similaires doivent appartenir au même secteur que l'entreprise évaluée ou à un secteur sujet aux mêmes variables économiques. Les facteurs à prendre en compte pour savoir s'il existe une base de comparaison raisonnable comprennent :
- la similitude avec l'entreprise évaluée en termes de caractéristiques qualitatives et quantitatives,
 - la quantité et le caractère vérifiable des données concernant les entreprises similaires,
 - si le prix de l'entreprise similaire correspond à des conditions de concurrence normale
- C18. Une analyse comparative sur les similitudes et les différences qualitatives et quantitatives entre l'entreprise évaluée et les entreprises similaires doit également être réalisée.
- C19. Les ratios d'évaluation sont calculés en effectuant une analyse de sociétés cotées ou de transactions réalisées. Il s'agit généralement du cours rapporté au bénéfice ou à l'actif net. Pour calculer et sélectionner ces ratios, il est nécessaire de prendre en compte les éléments suivants :
- (a) le ratio doit fournir des informations significatives sur la valeur de l'entreprise,
 - (b) des ajustements peuvent être nécessaires pour que le ratio corresponde davantage à l'entreprise évaluée. Il peut s'agir, par exemple, d'ajustements liés à des différences en termes de risque et d'anticipations entre les entreprises similaires et l'entreprise évaluée,
 - (c) des ajustements peuvent être nécessaires pour refléter les différences que présentent des participations évaluées sur le plan du degré de contrôle, de la cessibilité, ou de la taille.

- C20. Les commentateurs du marché utilisent fréquemment des indicateurs d'évaluation comme un raccourci de *l'approche fondée sur le marché*. Toutefois, il convient de ne pas accorder trop d'importance à ces valeurs indicatives, sauf à pouvoir montrer que les vendeurs et les acheteurs se fient à ces indicateurs. Même quand c'est le cas, une vérification croisée doit toujours être entreprise en utilisant au moins une autre méthode.
- C21. Les prix de marché des actions ou des intérêts dans des partnerships, les prix d'acquisition d'intérêts dans des entreprises ou d'entreprises ayant des activités identiques ou similaires sont également utilisés pour vérifier de manière raisonnable la conclusion d'évaluation d'une entreprise obtenue en utilisant une autre approche.

Approche fondée sur les bénéfices

- C22. Différentes méthodes sont utilisées pour indiquer la valeur par l'approche fondée sur les bénéfices. Il s'agit notamment de la méthode de la capitalisation des flux de trésorerie et de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie.
- C23. Les bénéfices et la trésorerie répondent à plusieurs définitions. Les bénéfices ou la trésorerie se mesurent avant ou après impôts, bien que cette dernière méthode soit plus fréquente. Le taux de capitalisation ou d'actualisation doit être cohérent avec la définition du revenu ou de la trésorerie utilisée.
- C24. L'approche fondée sur les bénéfices nécessite d'estimer un taux de capitalisation lorsque les bénéfices ou la trésorerie sont capitalisés et un taux d'actualisation lorsque la trésorerie est actualisée. Pour estimer le taux approprié, des facteurs tels que le niveau des taux d'intérêt, le taux de rendement attendu par les acteurs du marché pour des investissements similaires, et le risque inhérent au flux de bénéfices anticipés sont pris en compte.
- C25. Dans les méthodes d'actualisation, la croissance attendue peut être prise en compte de manière explicite dans les prévisions de bénéfices ou de trésorerie. Dans les méthodes de capitalisation qui n'utilisent pas l'actualisation, la croissance attendue se reflète normalement dans le taux de capitalisation. Lorsque les bénéfices et la trésorerie prévisionnels sont exprimés en valeur nominale, il convient d'utiliser un taux d'actualisation qui intègre les changements attendus des prix en raison d'une inflation ou d'une déflation. Si les flux de trésorerie attendus sont exprimés en valeur réelle, il convient alors d'utiliser un taux d'actualisation qui ne prenne pas en compte les changements de prix attendus en raison d'une inflation ou d'une déflation.²
- C26. La valeur d'une entreprise est généralement calculée en capitalisant les bénéfices ou les flux de trésorerie selon un taux de capitalisation ou d'actualisation avant le coût du service de la dette. Le taux de capitalisation ou d'actualisation appliqué est un coût moyen pondéré du capital composé d'une combinaison appropriée de dette et de capitaux propres. La *valeur de marché* de la dette porteuse d'intérêts est déduite de la valeur de l'entreprise afin de déterminer la valeur globale des capitaux propres. La valeur des capitaux propres peut également être déterminée en mesurant

² Pour plus d'information, voir TIP 1 DCF – publié par l'IVSC ISBN 978-0-95693-4-4

directement les flux de capitaux propres. Les actifs hors exploitation, c'est-à-dire ceux qui ne sont pas exploités, doivent être pris en compte lors du calcul de valeur de l'entreprise ou des capitaux propres.

C27. Dans le cadre de *l'approche fondée sur les bénéfices*, les états financiers historiques d'une entreprise sont souvent utilisés à titre indicatif, pour estimer les flux de trésorerie ou les bénéfices futurs de l'entreprise. Le fait de déterminer les tendances historiques en analysant des ratios peut contribuer à fournir des informations nécessaires pour évaluer les risques liés opérationnels de l'entreprise dans le contexte de son secteur et les perspectives quant aux performances futures.

C28. Il peut être nécessaire de procéder à des ajustements pour refléter les différences entre les flux de trésorerie historiques courants et ceux qui sont attendus par l'acquéreur de l'entreprise à la *date d'évaluation*. Il peut par exemple être nécessaire de :

- (a) ajuster les produits et les charges à un niveau raisonnablement représentatif de la poursuite de l'activité anticipée,
- (b) présenter de manière homogène les données financières de l'entreprise et de sociétés comparables,
- (c) ajuster les transactions qui ne sont pas réalisées des conditions de concurrence normale,
- (d) ajuster le coût du travail ou le coût d'éléments loués ou qui font autrement l'objet d'un contrat avec des parties liées pour refléter les taux et les prix de marché,
- (e) refléter l'impact d'événements non récurrents sur les produits et les charges historiques. Ces événements peuvent être liés par exemple à des pertes provoquées par des grèves, par la création de nouvelles usines ou des phénomènes météorologiques. Toutefois, les prévisions de flux de trésorerie doivent prendre en compte les produits ou les charges non récurrents qui pourraient être raisonnablement anticipés et des événements passés peuvent être représentatifs d'événements similaires futurs,
- (f) ajuster l'amortissement et la base d'imposition à une estimation similaire aux amortissements utilisés dans des sociétés comparables,
- (g) ajuster la comptabilisation des stocks pour permettre une comparaison avec les autres entreprises dont les comptes peuvent être tenus différemment, ou pour refléter de façon plus précise la réalité économique.

L'ajustement des stocks peut être différent selon que l'on se base sur le compte de résultat ou sur le bilan. Par exemple, la comptabilisation des stocks par la méthode du premier entré-premier sorti permet peut représenter plus fidèlement la valeur des stocks lorsqu'on établit un bilan à la *valeur de marché*. La comptabilisation des stocks par la méthode du dernier entré-premier sorti pour étudier un compte de résultat permet de représenter de façon plus précise le niveau des bénéfices en période d'inflation ou de déflation.

C29. Lorsque l'on utilise une *approche fondée sur les bénéfices*, il peut également être nécessaire d'ajuster l'évaluation, pour prendre en compte des éléments qui ne sont reflétés ni dans les

prévisions de flux de trésorerie ni dans le taux d'actualisation adopté. C'est le cas par exemple des ajustements effectués au titre de la liquidité des intérêts évalués, ou si la participation évaluée confère ou non le contrôle.

- C30. Les petites et moyennes entreprises sont souvent cédées sous forme de cession d'actifs plutôt que sous forme de cession de participation. Dans ces cas, il est fréquent que les éléments tels que les créances, les dettes et le fonds de roulement ne soient pas pris en compte et que la valeur des actifs soit déterminée en appliquant un multiple d'évaluation aux bénéfices avant intérêts, impôts intérêts et amortissements. Le multiple utilisé doit être basé sur une analyse de ventes d'actifs similaires.

IVS 210 Immobilisations incorporelles

EXIGENCES

1. Les principes édictés dans les standards généraux s'appliquent aux évaluations d'immobilisations incorporelles. Cette norme contient uniquement des modifications, des exigences supplémentaires ou des exemples précis sur la façon dont les Normes générales s'appliquent aux immobilisations incorporelles.

Étendue des travaux (IVS 101)

2. Afin d'être conforme à l'exigence du paragraphe 2(d) d'IVS 101 relative à l'identification de l'actif ou le passif à évaluer, les *immobilisations incorporelles* être clairement définis en fonction de leur catégorie et de leur légal sur cet actif. Les principaux types d'*immobilisations incorporelles* et leurs caractéristiques générales sont analysés aux paragraphes C1 à C13.
3. L'étendue des travaux doit identifier tous les actifs contributifs et confirmer s'ils doivent être ou non pris en compte dans l'évaluation. Un actif contributif est celui qui est utilisé conjointement avec l'actif évalué pour en générer les flux de trésorerie associés à l'actif évalué. Si les actifs contributifs doivent être exclus, il est alors nécessaire de clarifier si l'immobilisation incorporelle doit être évaluée en formulant l'hypothèse que les actifs contributifs sont disponibles pour un acheteur ou en supposant qu'ils ne le sont pas, c'est-à-dire l'actif est évalué séparément.
4. Les hypothèses ou *hypothèses spéciales* pouvant être formulées lors de l'évaluation d'une immobilisation incorporelle et qui doivent être indiquées conformément au paragraphe 2(i) d'IVS 101 sont par exemple la délivrance d'un brevet après la *date d'évaluation* ou l'entrée ou la sortie du marché d'un produit concurrent.

Mise en œuvre (IVS 102)

5. Il n'y a pas d'exigence supplémentaire pour les *immobilisations incorporelles*.

Rapport (IVS 103)

6. Il n'y a pas d'exigence supplémentaire pour les *immobilisations incorporelles* hormis l'inclusion des références appropriées aux points mentionnés dans l'étendue des travaux conformément aux paragraphes 2 à 4 ci-dessus.

Date d'entrée en vigueur

7. Cette norme entrera en vigueur le 1er janvier 2014, mais son adoption anticipée est encouragée.

COMMENTAIRES

Principales catégories d'immobilisations incorporelles

- C1. Une *immobilisation incorporelle* est un actif non monétaire qui se caractérise par ses propriétés économiques. Il n'a pas d'existence physique, mais confère des droits et des avantages économiques à son propriétaire.
- C2. L'évaluation des *immobilisations incorporelles* est nécessaire dans de nombreuses circonstances, notamment les acquisitions, les fusions et les cessions d'entreprises ou d'activités, les acquisitions et les cessions d'*immobilisations incorporelles*, les déclarations aux autorités fiscales, les litiges ou les procédures d'insolvabilité, et pour le reporting financier.
- C3. Une *immobilisation incorporelle* peut être identifiable ou non identifiable. Une *immobilisation incorporelle* est identifiable si :
- (a) elle est séparable, c'est-à-dire capable d'être séparée ou divisée de son entité pour être vendue, transférée, mise sous licence, louée ou échangée, soit seule ou avec un contrat, un actif ou un passif identifiable, indépendamment de l'intention de l'entité ou,
 - (b) elle découle d'un contrat ou d'un autre droit juridique, indépendamment du fait que ces droits sont transférables ou séparables de l'entité ou d'autres droits et obligations.
- C4. Toute *immobilisation incorporelle* non identifiable associée à une entreprise ou à un groupe d'actifs est généralement dénommée *goodwill*.
- C5. Les principales catégories d'*immobilisations incorporelles* identifiées sont :
- liées à la commercialisation,
 - liées aux clients et aux fournisseurs,
 - liées à la technologie,
 - liées au domaine artistique.
- C6. Dans chaque catégorie, les actifs peuvent être contractuels ou non contractuels.
- C7. Les *immobilisations incorporelles* liées à la commercialisation sont principalement utilisées pour la commercialisation ou la promotion de biens ou de services. Il peut s'agir par exemple de marques, de noms commerciaux, d'une conception commerciale unique, d'un ou plusieurs noms de domaines ou d'accords de non-concurrence.
- C8. Les *immobilisations incorporelles* liées aux clients ou aux fournisseurs découlent des contacts ou des relations avec les clients ou les fournisseurs. Il peut s'agir, par exemple, de contrats de services ou de distribution, de contrats de licence ou de redevances, de carnets de commandes, de contrats de travail ou de relation client.

- C9. Les *immobilisations incorporelles* liées aux technologies découlent des droits contractuels ou non contractuels d'utiliser des technologies brevetées ou non brevetées, des bases de données, des formules, des dessins, des logiciels, des processus ou des recettes.
- C10. Les *immobilisations incorporelles* liées au domaine artistique découlent des droits à des avantages tels que les redevances liées à des œuvres artistiques tels que des pièces de théâtre, des livres, des films, de la musique et de la protection de droits d'auteurs non contractuels.

Goodwill

- C11. Le *goodwill* représente tout avantage économique futur découlant d'une entreprise, d'une participation dans une entreprise ou de l'utilisation d'un groupe d'actifs qui ne sont pas séparables. Il existe différentes définitions du *goodwill* qui s'appliquent dans le cadre de réglementations sur les informations financières et de régimes fiscaux spécifiques, qui peuvent devoir être appliquées lorsqu'une évaluation est faite dans ces contextes.
- C12. Les avantages apportés par le *goodwill* être par exemple :
- des synergies propres à une entreprise à l'issue d'un regroupement d'entreprises, telles qu'une baisse des charges opérationnelles ou des économies d'échelle qui ne se sont pas reflétées dans la valeur d'autres actifs,
 - des opportunités de croissance, par exemple, le développement sur des marchés nouveaux,
 - le capital organisationnel, par exemple, des avantages retirés d'un réseau.
- C13. C13. Plus généralement, la valeur du *goodwill* est le montant résiduel après déduction des valeurs des immobilisations corporelles, incorporelles et monétaires identifiables, ajustées au titre des passifs réels ou potentiels, de la valeur de l'entreprise.

Caractéristiques des immobilisations incorporelles

- C14. Les *immobilisations incorporelles* spécifiques se définissent et se décrivent par leurs caractéristiques telles que leur propriétaire, leur fonction, leur position sur le marché et leur image. Ces caractéristiques permettent de différencier les *immobilisations incorporelles* les unes des autres. Ces caractéristiques sont illustrées par les exemples suivants :
- des marques de confiserie peuvent se différencier par des différences de goût, d'ingrédients ou de qualité,
 - des logiciels se différencient principalement par référence à des spécificités fonctionnelles.
- C15. Bien que des *immobilisations incorporelles* similaires relevant de la même catégorie puissent avoir des caractéristiques communes, elles présenteront également des caractéristiques différentes qui varient selon le type d'*immobilisation incorporelle*.

Approches d'évaluation

- C16. Les trois principales approches d'évaluation décrites dans IVS Référentiel peuvent s'appliquer à l'évaluation d'*immobilisations incorporelles*.
- C17. Dans toutes les méthodes d'évaluation, la durée d'utilité résiduelle des *immobilisations incorporelles* doit être estimée. Pour certains actifs, il peut s'agir d'une période définie, limitée par un contrat ou par les durées d'utilité habituelles dans un secteur. D'autres actifs peuvent avoir une durée d'utilité indéterminée. L'estimation de la durée d'utilité nécessite de prendre en compte des facteurs juridiques, technologiques, fonctionnels et économiques. Par exemple, un actif qui comprenant un brevet de médicament peut avoir une durée de vie juridique résiduelle de cinq ans avant l'expiration du brevet, mais la commercialisation d'un médicament concurrent avec une meilleure efficacité anticipée peut être attendue dans trois ans. L'évaluation de la durée d'utilité résiduelle peut alors devoir être ramenée à trois ans seulement.

Approche fondée sur le marché

- C18. Dans le cadre de l'*approche fondée sur le marché*, la valeur d'une *immobilisation incorporelle* est déterminée par référence à l'activité du marché, c'est-à-dire des offres pour des produits identiques ou similaires
- C19. Du fait de la nature hétérogène des *immobilisations incorporelles*, il est rarement possible de trouver des preuves sur le marché de transaction impliquant des actifs identiques. S'il existe des preuves sur le marché, elles concernent généralement des actifs similaires et non identiques. En outre, la comparaison de prix de toute transaction impliquant des actifs identiques ou similaires en analysant des opérations de vente peut mettre en évidence des multiples d'évaluation. Par exemple, il est possible de déterminer un prix pour une catégorie d'*immobilisations incorporelles* similaires grâce aux multiples de capitalisation ou aux taux de rendement.
- C20. Lorsqu'il existe des preuves de prix ou de multiples d'évaluation, il est souvent nécessaire de les ajuster pour qu'ils reflètent les différences entre l'actif évalué et les autres actifs impliqués dans les transactions.
- C21. Ces ajustements sont nécessaires pour refléter les caractéristiques qui différencient l'*immobilisation incorporelle* concernée des autres actifs impliqués dans les transactions. Ces ajustements peuvent être déterminables uniquement sur le plan qualitatif plutôt que quantitatif. Les situations qui nécessitent des ajustements qualitatifs peuvent être, par exemple,
- la marque évaluée peut être considérée comme ayant une position plus dominante sur le marché que les autres,
 - le brevet évalué d'un médicament pouvant être plus efficace et s'accompagner de moins d'effets secondaires que les autres.

Approche fondée sur les bénéfices

- C22. Dans le cadre de l'*approche fondée sur les bénéfices*, la valeur d'une immobilisation incorporelle est déterminée par référence à la valeur actuelle des bénéfices, des flux de trésorerie, et des économies de coûts générés par l'*immobilisation incorporelle*. Les principales méthodes utilisées pour évaluer des *immobilisations incorporelles* dans le cadre de l'*approche fondée sur les bénéfices* sont :
- la méthode des redevances,
 - la méthode des bénéfices excédentaires,
 - la méthode des surprofits.
- C23. Chaque méthode nécessite de convertir les prévisions de flux de trésorerie en une indication de valeur en utilisant soit la technique des flux de trésorerie actualisés ou, dans les cas simples, l'application d'un multiple de capitalisation à une période représentative unique de flux de trésorerie.

Méthode des redevances

- C24. Dans cette méthode, la valeur des *immobilisations incorporelles* est déterminée par référence à la valeur des redevances hypothétiques qui seraient économisées en possédant l'actif, plutôt qu'en obtenant auprès d'un tiers une licence pour l'utilisation de cet actif. Les paiements des redevances hypothétiques tout au long de la vie de l'*immobilisation incorporelle* sont ajustés au titre des impôts et actualisés à leur valeur actuelle à la *date d'évaluation*. Dans certains cas, les paiements relatifs aux redevances peuvent comprendre un paiement initial qui s'ajoute aux montants périodiques sur la base d'un pourcentage des produits ou d'autres paramètres financiers.
- C25. Il existe deux méthodes pour calculer un taux de redevance hypothétique. La première est basée sur des taux de redevance pratiqués sur le marché pour des transactions comparables ou similaires. La condition préalable pour pouvoir utiliser cette méthode est l'existence d'immobilisations incorporelles comparables sous licence dans des conditions de concurrence normale. La seconde méthode est basée sur une répartition des bénéfices qui seraient payés lors d'une transaction réalisée dans des conditions de concurrence normale par le preneur d'une licence consentant à un donneur de licence consentant en contrepartie du droit d'utilisation de l'*immobilisation incorporelle* concernée.
- C26. Tout ou partie des données d'évaluation suivantes sont prises en compte dans la méthode des redevances :
- les projections pour les paramètres financiers, par exemple, revenu auquel s'appliquerait le taux de redevance sur la durée de vie de l'*immobilisation incorporelle*, en même temps qu'une estimation de la durée de vie de cet actif,
 - le taux d'un allègement fiscal qui pourrait être obtenu sur les paiements d'une redevance hypothétique,

- le coût de commercialisation et les autres coûts qui seraient à la charge du preneur de licence qui utiliserait l'actif,
- un taux d'actualisation ou de capitalisation approprié pour convertir le paiement des redevances hypothétiques en une valeur actuelle.

Quand il est possible d'appliquer les deux méthodes, elles sont généralement utilisées pour effectuer des vérifications croisées.

C27. Les taux de redevances varient souvent de façon significative sur le marché pour des actifs qui paraissent similaires. Il est donc prudent de comparer les données sur les redevances hypothétiques à la marge opérationnelle qu'un exploitant type pourrait exiger sur les ventes générées par l'utilisation de l'actif.

Méthode des bénéfices excédentaires

C28. Cette méthode consiste à comparer les bénéfices ou les flux de trésorerie prévisionnels qui seraient qu'une entreprise retirerait de l'utilisation de *l'immobilisation incorporelle* avec ceux d'une entreprise qui ne l'utiliserait pas. Cette méthode est souvent utilisée lorsque les taux de redevance pratiqués sur le marché ne sont pas disponibles ou ne sont pas fiables.

C29. Après avoir établi les différences entre les bénéfices qui seront générés, un taux d'actualisation adéquat est appliqué pour convertir les bénéfices périodiques supplémentaires prévus ou les flux de trésorerie en une valeur actuelle ou un multiple de capitalisation pour capitaliser les bénéfices supplémentaires ou les flux de trésorerie constants.

C30. Cette méthode peut être utilisée soit pour évaluer des *immobilisations incorporelles* dont l'utilisation permettrait de réaliser des économies de coûts ou des *immobilisations corporelles* qui permettraient de générer des bénéfices ou des flux de trésorerie supplémentaires.

Méthode des surprofits

C31. Cette méthode détermine la valeur d'une *immobilisation incorporelle* comme étant la valeur actuelle des flux de trésorerie attribuables à cet actif en excluant la part des flux de trésorerie imputable aux actifs contributifs. Cette méthode est généralement utilisée pour évaluer des contrats avec des clients, des relations client, des projets de recherche et développement en cours.

C32. Cette méthode peut s'appliquer en utilisant une période unique de flux de trésorerie prévus, ou en utilisant plusieurs périodes de flux de trésorerie prévisionnels, également dénommée « méthode des bénéfices excédentaires multipériodes ». La méthode multipériodes est plus fréquemment utilisée car les *immobilisations incorporelles* génèrent habituellement des avantages monétaires sur une période prolongée.

C33. Cette méthode consiste à attribuer les flux de trésorerie attendus à la plus petite activité ou au plus petit groupe d'actifs de l'entité qui englobe l'ensemble des bénéfices découlant de l'actif à évaluer.

C34. À partir de cette prévision de flux de trésorerie, la part des flux de trésorerie attribuable aux immobilisations corporelles, incorporelles et financières est déduite. Pour ce faire, une charge ou une rente économique pour les actifs contributifs est calculée, puis déduite des flux de trésorerie. Pour effectuer une évaluation fiable de l'actif concerné, il peut également être approprié d'opérer une déduction supplémentaire au titre de toute valeur additionnelle attribuable au fait que tous les actifs sont utilisés ensemble dans le cadre de la continuité d'exploitation de l'entreprise. Ceci reflète généralement l'avantage lié aux flux de trésorerie attribuables à l'actif inhérent à l'ensemble des effectifs dont l'acquéreur de l'actif individuel ne bénéficierait pas.

Avantage fiscal des amortissements

C35. Dans de nombreux régimes fiscaux, l'amortissement d'une *immobilisation incorporelle* peut être comptabilisé en charges lors du calcul du résultat imposable. Cet « avantage fiscal des amortissements » peut avoir un impact positif sur la valeur de l'actif. Lorsque *l'approche fondée sur les bénéfiques* est utilisée, il est nécessaire de prendre en compte l'impact de tout avantage fiscal disponible pour les acheteurs et d'ajuster les flux de trésorerie en conséquence.

Approche fondée sur les coûts

C36. *L'approche fondée sur les coûts* est principalement utilisée pour les *immobilisations incorporelles* développées en interne qui ne génèrent pas de flux de revenus identifiables. Selon cette méthode, le coût de remplacement d'un actif similaire ou d'un actif qui fournit un service potentiel ou a une utilité similaire est évalué.

C37. Les exemples suivants indiquent des *immobilisations incorporelles* pour lesquelles l'approche fondée sur les coûts peut être utilisée :

- les logiciels développés en interne, étant donné que le prix de logiciels ayant des capacités de service identiques ou similaires peut parfois être obtenu sur le marché,
- les sites Internet, puisqu'il est possible d'estimer leur coût de construction,
- l'ensemble des effectifs en déterminant le coût pour créer cette main d'œuvre.

C38. Les données qui sont prises en compte lors de l'application de *l'approche fondée sur les coûts* comprennent :

- le coût de développement ou d'acquisition d'un actif identique,
- le coût de développement et d'acquisition d'un actif qui offre la même utilité potentielle ou le même service potentiel,
- tout ajustement nécessaire du coût de développement ou d'acquisition pour refléter les caractéristiques spécifiques de l'actif concerné, telles que l'obsolescence économique ou fonctionnelle,

- tout coût d'opportunité engendré par celui qui développe l'actif.

L'approche fondée sur les multiples

C39. En raison de la nature hétérogène d'un grand nombre d'*immobilisations incorporelles*, il est souvent nécessaire, plus que pour d'autres catégories d'actifs, d'envisager plusieurs méthodes et des approches d'évaluation fondées sur les multiples pour obtenir leur valeur.

Informations complémentaires

C40. Des informations complémentaires et des conseils sont consultables sur le TIP 3 *The Valuation of Intangible Assets*³

³ Publié par l'IVSC – ISBN 978-0-9569313-2-0

IVS 220 Immobilisations corporelles

EXIGENCES

1. Les principes énoncés dans les Normes générales s'appliquent aux évaluations d'immobilisations corporelles. Cette norme comprend uniquement des modifications, des exigences supplémentaires et des exemples précis quant à la manière dont les Normes générales s'appliquent aux évaluations concernées par cette norme.

Étendue des travaux (IVS 101)

2. Afin de respecter les exigences d'identification des actifs ou des passifs à évaluer au paragraphe 2(d) d'IVS 101, le degré de rattachement ou d'intégration d'une immobilisation corporelle à d'autres actifs doit être pris en compte. Par exemple :
 - un actif peut être rattaché à un terrain de façon permanente et ne peut en être détaché sans destruction substantielle de l'actif ou d'une structure ou d'un bâtiment dont il dépend,
 - une machine peut faire partie d'une ligne de production intégrée et son fonctionnement dépendre d'autres actifs.

Dans de tels cas, il est nécessaire de définir clairement ce qui doit être compris ou exclu de l'évaluation. Toute hypothèse essentielle ou hypothèse spéciale sur la disponibilité de tout actif complémentaire devra être indiquée (voir aussi le paragraphe 4 ci-après.)

3. Les *immobilisations corporelles* qui sont liées à la prestation de services pour un bâtiment sont souvent intégrées au bâtiment et, une fois installées, en deviennent indissociables. Ces éléments font alors généralement partie de la propriété immobilière. C'est le cas par exemple des installations dont la fonction principale consiste à fournir de l'électricité ou du gaz, à assurer le chauffage, le refroidissement ou la ventilation d'un bâtiment et à des équipements tels que les ascenseurs. Si l'objectif de l'évaluation nécessite une évaluation séparée de ces éléments, l'étendue des travaux devra indiquer que la valeur de ces éléments doit être normalement incluse dans l'intérêt dans la propriété immobilière et qu'elle ne peut être réalisable séparément. Lorsque différentes missions d'évaluation sont réalisées pour évaluer l'intérêt dans une propriété immobilière et des immobilisations corporelles situées au même endroit, il faut être attentif à éviter les omissions et les doubles comptages.
4. La diversité et de la mobilité des immobilisations corporelles imposent généralement de formuler des hypothèses supplémentaires pour décrire l'état et les circonstances dans lesquelles les actifs sont évalués. Conformément au paragraphe 2(i) d'IVS 101, ces hypothèses doivent être incluses dans l'étendue des travaux. Les hypothèses pouvant être appropriées dans certaines circonstances sont par exemple :
 - les immobilisations corporelles sont évaluées comme un tout, en place et dans le cadre de la continuité d'exploitation d'une activité,
 - les immobilisations corporelles sont évaluées comme un tout, en place mais en émettant l'hypothèse que l'activité est arrêtée,

- les immobilisations corporelles sont évaluées de manière indépendante pour les retirer de leur implantation actuelle.

Dans certaines circonstances, il peut être approprié de fonder le rapport sur plusieurs ensembles d'hypothèses, par exemple pour illustrer les effets de la fermeture d'une entreprise ou de l'arrêt des activités sur la valeur des immobilisations corporelles.

Mise en œuvre (IVS 102)

5. Il n'y a pas d'exigences supplémentaires pour les immobilisations corporelles.

Rapport (IVS 103)

6. Outre les exigences minimales d'IVS 103 Rapport, un rapport d'évaluation sur des immobilisations corporelles doit comprendre des références appropriées aux points mentionnés dans la portée des travaux conformément aux paragraphes 2 et 4 plus haut. Le rapport devra également comporter des commentaires sur l'effet que peut avoir sur la valeur constatée, l'exclusion de toute immobilisation corporelle ou incorporelle associée, par exemple un logiciel d'exploitation pour une machine, un droit permanent d'occupation d'un terrain sur lequel l'actif est situé.

Date d'entrée en vigueur

7. Cette norme est entrée en vigueur le 1er janvier 2012, mais son adoption anticipée était encouragée.

COMMENTAIRES

Immobilisations corporelles

C1. Les immobilisations corporelles sont des actifs détenus par une entité pour être utilisés dans la production ou l'offre de biens ou de services, pour la location par des tiers ou pour des raisons administratives, ce pendant un certain temps. Les actifs suivants ne font pas partie de la catégorie des immobilisations corporelles :

- les *propriétés immobilières*,
- les ressources minérales ou naturelles,
- les matières premières et les biens intermédiaires,
- les stocks et les inventaires,
- les matières consommables,
- les actifs agricoles (plantes, bétail, etc.),
- les biens personnels comme les œuvres d'art, les bijoux ou les objets de collection.

C2. L'évaluation des immobilisations corporelles requiert la prise en compte d'un grand nombre de facteurs relatifs à l'actif lui-même, à son environnement et à son potentiel économique. Parmi les facteurs susceptibles de devoir être pris en compte dans chacune de ces catégories, citons par exemple :

Concernant les actifs

- ses spécifications techniques,
- sa durée de vie résiduelle,
- l'état de l'actif, notamment l'historique d'entretien,
- s'ils ne sont pas évalués sur leur emplacement actuel, le coût de leur démantèlement et de leur retrait,
- toute dépréciation potentielle d'un actif complémentaire, par exemple la durée de vie opérationnelle d'une machine peut être écourtée par la durée du bail du bâtiment dans lequel elle se trouve.

Concernant l'environnement

- L'implantation en fonction de la source des matières premières et du marché pour le produit. Un emplacement adéquat ne peut convenir que pour un temps limité, par exemple lorsque la ressource de matière première est limitée ou si la demande est transitoire,
- L'impact d'une loi environnementale ou autre qui peut restreindre l'utilisation ou imposer des coûts d'exploitation ou de démantèlement supplémentaires.

Facteurs économiques

- La rentabilité réelle ou potentielle d'un actif basée sur la comparaison entre les frais de fonctionnement et les gains estimés ou réels,
- La demande pour une immobilisation corporelle, à la lumière des facteurs macro et micro-économiques qui pourraient l'affecter,
- La possibilité de maximiser l'utilisation d'un actif.

Immobilisations incorporelles

- C3. Les *immobilisations incorporelles* ne relèvent pas de la catégorie des immobilisations corporelles. Toutefois, une immobilisation incorporelle peut avoir un impact sur la valeur des immobilisations corporelles. Par exemple, la valeur d'un dessin et d'une matrice est souvent indissociable des droits de propriété intellectuelle associés. Les logiciels d'exploitation, les données techniques, les registres de production et les brevets sont d'autres exemples d'immobilisations incorporelles qui peuvent avoir un impact sur la valeur des immobilisations corporelles, selon qu'ils sont ou non compris dans l'évaluation. Dans de tels cas, la prise en compte des immobilisations incorporelles et leur impact sur l'évaluation des *immobilisations incorporelles* devra être prise en compte dans le processus d'évaluation.

Accords de financement

- C4. Un élément d'immobilisation corporelle peut faire l'objet d'un accord de financement. En conséquence, l'actif ne peut être vendu sans que l'encours ne soit remboursé au prêteur ou aux crédit-bailleur conformément à l'accord de financement. Le paiement pourra ou non dépasser la valeur non grevée de l'actif. Selon l'objectif de l'évaluation, il peut être opportun d'identifier tous les actifs grevés et d'indiquer leur valeur séparément des actifs non grevés.
- C5. Les éléments d'immobilisations corporelles qui font l'objet d'un contrat de location simple sont la propriété de tiers et ne sont donc pas pris en compte dans l'évaluation des actifs du locataire. Cependant, ces actifs peuvent devoir être enregistrés, car leur présence peut avoir un impact sur la valeur des actifs détenus dont ils dépendent.

Vente forcée

- C6. Les immobilisations corporelles sont particulièrement sensibles aux conditions de vente forcée (voir IVS Référentiel, paragraphes 53 à 55). Un exemple caractéristique est celui d'un actif qui doit être retiré d'un bien immobilier dans un délai qui exclut tout processus de commercialisation approprié en raison de la résiliation du bail.
- C7. L'impact de ces circonstances sur la valeur doit faire l'objet d'une attention particulière. Afin de faire la meilleure estimation possible de la valeur, des solutions alternatives à la vente dans son emplacement actuel doivent être envisagées, telles que le caractère pratique et le coût de déplacement des actifs dans un autre emplacement dans le cadre d'une cession, dans les délais impartis.

Approches d'évaluation

- C8. Les trois principales approches d'évaluation décrites dans IVS *Référentiel* s'appliquent aux évaluations d'immobilisations corporelles.
- C9. Pour les catégories homogènes d'immobilisations corporelles, telles que les véhicules motorisés et certains types d'équipements de bureau ou de machines industrielles, on utilise généralement une *approche fondée sur le marché* dans la mesure où on dispose de suffisamment de données sur les ventes récentes d'actifs similaires. Toutefois, pour de nombreuses immobilisations corporelles spécialisées, il n'existe pas d'informations sur les ventes, nécessitant alors l'utilisation d'une *approche fondée sur les revenus* ou *sur les coûts*.
- C10. *L'approche fondée sur les revenus* peut être utilisée pour évaluer des immobilisations corporelles lorsque des flux de trésorerie découlant de l'actif ou d'un groupe d'actifs complémentaires peuvent être identifiables. C'est le cas par exemple, lorsqu'un groupe d'actifs formant une usine de traitement est exploité pour produire un produit commercialisable⁴. Toutefois, une partie des flux de trésorerie peut être attribuable aux immobilisations incorporelles et peut être difficiles à séparer des flux de trésorerie découlant des immobilisations corporelles. Cette approche fondée sur les revenus n'est généralement pas applicable pour un grand nombre d'éléments individuels d'immobilisations corporelles.
- C11. L'approche fondée sur les coûts s'applique généralement aux immobilisations corporelles, notamment pour des actifs spécialisés. Pour ce faire, on calcule le coût de remplacement amorti⁵ de l'actif. Le coût de remplacement de l'actif pour un acteur du marché est alors estimé. Le coût de remplacement représente le coût d'obtention d'un autre actif ayant une utilité équivalente. Il peut s'agir soit d'un équivalent moderne ayant une utilité similaire, ou le coût de reproduction d'une réplique exacte de cet actif. Cette dernière méthode doit être utilisée uniquement si le coût de remplacement est inférieur au coût de son équivalent moderne, ou que l'utilité apportée par l'actif ne peut être fournie que par une réplique.
- C12. Une fois le coût de remplacement établi, des déductions sont faites pour refléter l'obsolescence physique, fonctionnelle et économique de l'actif comparativement à l'autre actif qui aurait pu être acquis au coût de remplacement.

⁴ Des directives plus détaillées sont apportées dans le Exposure Draft TIP 1 Discounted Cash Flow (DCF) Method – Real Property and Business Valuation, s publiée en janvier 2011

⁵ Des directives plus détaillées sont apportées dans Exposure Draft TIP 2 Depreciated Replacement Cost publié en février 2011.

IVS 230 Droits et biens immobiliers

EXIGENCES

1. Les principes énoncés dans les Normes générales s'appliquent aux évaluations des droits et biens immobiliers. Cette norme contient uniquement des modifications, des exigences supplémentaires ou des exemples précis sur la façon dont les Normes générales s'appliquent aux évaluations des droits et biens immobiliers.

Étendue des travaux (IVS 101)

2. Pour identifier les actifs à évaluer conformément aux exigences énoncées au paragraphe 2(d) des IVS 101, il conviendra d'intégrer les points suivants :
 - une description des droits et biens immobiliers à évaluer,
 - identifier tout intérêt prioritaire ou subordonné affectant les biens à évaluer.
3. Afin de respecter l'exigence prévue par les paragraphes 2(g) et (h) d'IVS 101 d'indiquer l'étendue des investigations, la nature et des sources des informations, les points suivants seront pris en compte :
 - Les preuves requises pour vérifier le droit sur le bien immobilier et tous les droits connexes,
 - l'étendue de la visite du bien,
 - la responsabilité des informations sur la superficie du terrain et des surfaces des bâtiments,
 - la responsabilité de confirmer les spécifications et l'état du bâtiment,
 - l'étendue des investigations sur la nature, les spécifications et la nature des raccordements (gaz, électricité, etc.),
 - l'existence de toute information sur l'état des sols et des fondations,
 - la responsabilité en matière de détection des risques environnementaux réels ou potentiels,
 - autorisations ou interdictions légales de l'utilisation d'un bien immobilier et des bâtiments.
4. Les hypothèses spéciales qui peuvent nécessiter un accord et une confirmation conformément au paragraphe 2(i) d'IVS 101 comprennent :
 - une modification physique définie s'est produite, par exemple lorsqu'un projet de développement est évalué comme s'il était achevé à la date d'évaluation,
 - la condition matérielle du bien immobilier a changé, par exemple un immeuble vacant a été loué ou un bâtiment loué est devenu vacant à la date d'évaluation.

Mise en œuvre (IVS 102)

5. Il n'y a pas d'exigences supplémentaires pour les *droits et biens immobiliers*.

Rapport (IVS 103)

6. Outre l'inclusion des références appropriées aux points abordés dans l'étendue des travaux conformément aux paragraphes 2 à 4 ci-dessus, aucune autre exigence n'est requise pour les *droits et biens immobiliers*.

Date d'entrée en vigueur

7. Cette norme est entrée en application le 1er janvier 2012, mais son adoption anticipée était encouragée.

COMMENTAIRES

Types d'intérêts des propriétés immobilières

- C1. Un *droit sur un bien immobilier* est un droit de propriété, de contrôle, d'utilisation ou d'occupation d'un terrain et/ou d'un bâtiment. Il existe trois principaux types de droits :
- (a) un droit prioritaire sur une parcelle de terrain délimitée. Le propriétaire de ce droit a un droit de propriété et de contrôle absolu du terrain et de tous les bâtiments qui s'y trouvent, à perpétuité, sous réserve des droits subordonnés et des contraintes légales ;
 - (b) un droit subordonné qui procure à son détenteur un droit de possession et de contrôle exclusif d'une parcelle de terrain délimitée ou de bâtiments pour une durée limitée, par exemple dans le cadre d'un contrat de location ;
 - (c) le droit d'utiliser un terrain ou un bâtiment mais sans droit de possession ou de contrôle exclusif, comme un droit de passage ou d'utilisation d'un terrain pour une activité précise.
- C2. Ces droits peuvent être détenus conjointement, lorsque plusieurs parties peuvent partager l'ensemble des droits ; ou individuellement, lorsque chaque partie a une part déterminée de l'ensemble des droits.
- C3. Bien que les États utilisent des mots et des termes différents pour désigner ces types de droits, les concepts de droit de propriété absolu et illimité, de droit exclusif pour une durée limitée ou de droit non exclusif à une fin précise, se retrouvent dans la plupart des pays. Compte tenu du caractère inamovible des terrains et des bâtiments, c'est le droit détenu par une partie qui est transféré, et non le terrain ou le bâtiment. La valeur est par conséquent attachée au droit dans le bien immobilier plutôt qu'au terrain ou au bâtiment eux-mêmes.

Hierarchie des droits

- C4. Les différents types de droits sur des biens immobiliers ne s'excluent pas mutuellement. Un droit prioritaire peut être soumis à un ou plusieurs droits subordonnés. Le propriétaire du droit absolu peut mettre en location tout ou partie de son droit. Le droit au bail accordé directement par le propriétaire du droit absolu est appelé le droit au « bail principal ». Sauf interdiction prévue par les dispositions du contrat, le détenteur d'un bail principal peut louer tout ou partie de ce droit à un tiers, dénommé droit de sous-location. Le droit de sous-location est toujours plus court que le droit au bail principal, ne serait-ce que d'un jour.
- C5. Ces droits sur des biens immobiliers ont leurs propres caractéristiques, comme illustré dans les exemples suivants :

- Bien qu'un droit absolu procure un droit de propriété à perpétuité, il peut être soumis aux effets d'intérêts subordonnés. Ces intérêts subordonnés peuvent englober des baux, des restrictions imposées par un précédent propriétaire ou des restrictions imposées par la loi.
 - Le droit au bail est limité dans le temps. Au terme du bail, le droit au bail revient au propriétaire de l'intérêt prioritaire dont il est issu. Le contrat de location impose généralement des obligations au locataire, telles que le paiement d'un loyer ou de charges. Il peut également imposer des conditions et des restrictions, telles que la façon dont le bien peut être utilisé ou la manière dont l'intérêt peut être transféré à un tiers.
 - Un droit d'usage peut être détenu pour une durée limitée ou illimitée. Ce droit peut être subordonné à des paiements ou au respect de certaines conditions par le détenteur du droit.
- C6. Pour évaluer un *droit sur un bien immobilier*, il est donc nécessaire d'identifier la nature des droits qui sont accordés à son détenteur et de tenir compte de toutes les contraintes et les servitudes imposées par l'existence d'autres droits sur le même bien. La somme des valeurs individuelles des différents droits sur le même bien immobilier est souvent différente de la valeur du droit prioritaire non grevé de servitudes.
- C7. Les droits sur les biens immobiliers sont généralement définis par les lois des États et soumis à des réglementations nationales ou locales. Avant de commencer l'évaluation d'un droit sur un bien immobilier, il est essentiel de comprendre le cadre juridique dans lequel s'inscrit l'intérêt à évaluer.

Loyer

- C8. Lorsque l'on évalue un droit prioritaire qui fait l'objet d'un contrat de location ou d'un droit créé par contrat de location, le loyer mentionné dans le contrat ou, dans d'autres cas, le *loyer de marché* (valeur locative de marché) doivent être pris en compte.
- C9. Le *loyer de marché* est le montant estimé pour lequel un bien pourrait être loué, à la date d'évaluation, entre un bailleur et un preneur consentants, dans des conditions de location appropriées et de concurrence normale et à l'issue d'un processus de commercialisation approprié, où chaque partie est bien informée et agit avec prudence et sans contrainte.
- C10. Le commentaire relatif à la définition de la *valeur locative* dans IVS *Référentiel* a pour but d'aider à mieux interpréter la notion de *valeur locative*. En particulier, le montant estimé exclut un loyer augmenté ou diminué en raison de conditions, considérations ou concessions spéciales. Les « conditions de location appropriées » sont celles qui seraient généralement conclues par des acteurs sur le marché pour le type de bien à la *date d'évaluation*. L'évaluation de la *valeur locative* doit uniquement être donnée accompagnées d'une indication des conditions du bail principal qui ont été retenues.
- C11. Le loyer contractuel est le loyer payable en vertu d'un contrat de location en cours. Son montant peut être fixe sur la durée du contrat, ou variable. La fréquence et le mode de calcul des modifications du loyer doivent être indiqués dans le contrat de location et doivent être identifiés et compris afin d'établir les avantages et les obligations respectives du bailleur et du preneur.

Méthodes d'évaluation

C12. Les trois principales méthodes d'évaluation décrites dans IVS *Référentiel* peuvent toutes s'appliquer pour les évaluations de *droits sur des biens immobiliers*.

Approche fondée sur le marché (par les comparaisons)

C13. Les droits sur les biens immobiliers ne sont pas homogènes. Même si les terrains et les bâtiments auxquels les intérêts évalués se rapportent ont des caractéristiques matérielles identiques aux autres biens échangés sur le marché, ils sont situés dans des lieux différents. Malgré ces différences, l'*approche fondée sur le marché* est souvent retenue pour l'évaluation de *droits sur des biens immobiliers*.

C14. Afin de comparer le prix du sujet de l'évaluation avec celui des droits sur des biens immobiliers qui ont été récemment échangés ou qui seraient actuellement disponibles sur le marché, il est courant d'adopter une unité de comparaison adéquate. Les unités de comparaison couramment utilisées sont notamment l'analyse du prix de vente calculée à partir du prix au mètre carré d'un immeuble ou d'un hectare de terrain. Lorsqu'il y a homogénéité des caractéristiques matérielles, cette unité peut être le prix par pièce ou le prix par unité de production (par exemple le rendement de cultures). Une unité de comparaison n'est utile que si elle est sélectionnée et appliquée de façon homogène au bien évalué et aux biens comparables. Dans la mesure du possible, toute unité de comparaison utilisée doit être celle généralement utilisée par les acteurs sur le marché concerné.

C15. La fiabilité des points de comparaison des prix utilisés dans le processus d'évaluation est fonction des différentes caractéristiques des biens et des transactions qui ont permis d'obtenir ce prix par rapport à celui du bien évalué. Il conviendra de comparer les points suivants :

- l'intérêt servant de point de comparaison et l'intérêt évalué,
- les situations géographiques respectives,
- la qualité des terrains ou de l'âge et les caractéristiques des bâtiments,
- les autorisations concernant l'usage ou l'occupation des sols pour chaque bien,
- les circonstances qui ont permis de déterminer le prix et la *base de la valeur* requise,
- la date effective de l'intérêt servant de comparaison et la *date d'évaluation* demandée.

L'approche fondée sur les revenus

C16. L'*approche fondée sur les revenus* englobe plusieurs méthodes d'évaluation qui partagent toutes la même caractéristique : la valeur est déterminée à partir d'un revenu réel ou potentiel qui est ou pourrait être perçu par le propriétaire de l'intérêt. Dans le cas d'un immeuble de placement, ce revenu peut prendre la forme d'un loyer ; dans le cas d'un immeuble occupé par son propriétaire, il peut prendre la forme d'un loyer hypothétique (ou d'une économie de loyer) basé sur le coût que le propriétaire devrait encourir pour louer une surface équivalente. Lorsqu'un bâtiment a une destination commerciale spécifique, le revenu est souvent lié aux flux de trésorerie réels ou

potentiels qui pourraient être perçus par son propriétaire dans le cadre de cette activité. L'utilisation du potentiel commercial d'un bien pour indiquer sa valeur est souvent dénommée la « méthode des ratios professionnels ».

- C17. Le flux de revenu identifié permet alors de calculer une valeur selon une procédure de capitalisation. Un flux constant de revenus peut être capitalisé en utilisant un multiple simple, également dénommé taux de capitalisation ou taux de rendement. Ce taux représente le rendement qu'un investisseur - ou le rendement théorique dans la cadre d'un propriétaire occupant - attendrait de la valeur temps de l'argent et les risques et avantages inhérents à la propriété. Cette méthode, également dénommée all risks yield method, est simple et rapide mais ne peut pas être utilisée de manière fiable lorsque les revenus sont susceptibles d'enregistrer au cours de périodes futures des changements plus importants qu'il ne serait anticipé sur le marché, ou lorsqu'il est nécessaire de faire une analyse plus sophistiquée du risque.
- C18. Le cas échéant, il est possible d'utiliser différents modèles d'actualisation des flux de trésorerie. Ces modèles peuvent varier de manière significative pris en détail, mais ils partagent la même caractéristique de base selon laquelle le revenu net pour une période future définie est ajusté à la valeur actuelle à l'aide d'un taux d'actualisation. La somme des valeurs actuelles pour chaque période représente la valeur en capital. Comme dans la méthode dite all risks yield, le taux d'actualisation dans la méthode de flux de trésorerie actualisés est déterminé par la valeur temps de l'argent et par les risques et les avantages inhérents au flux de revenus concerné.
- C19. Le taux de rendement ou le taux d'actualisation précités seront déterminés en fonction de l'objectif de l'évaluation. Si l'objectif consiste à déterminer une valeur pour un propriétaire donné ou un propriétaire potentiel selon leurs propres critères d'investissement, le taux utilisé devra probablement refléter le taux de rendement exigé ou le coût moyen pondéré du capital. Si l'objectif de l'évaluation consiste à établir une *valeur de marché*, le taux découlera des observations faites sur les rendements implicites du prix payé pour des droits sur un bien immobilier échangé sur le marché entre acteurs du marché.
- C20. Le choix du taux d'actualisation doit être déterminé par l'analyse des taux implicites utilisés pour les transactions sur le marché. Lorsque ce n'est pas possible, le taux d'actualisation peut être déterminé par le taux rendement sans risque ajusté en fonction des risques et des opportunités spécifiques au bien immobilier.
- C21. Ce choix du taux de rendement ou du taux d'actualisation varie suivant que les données sur les revenus ou les flux de trésorerie sont basées sur les niveaux actuels, ou sur des projections qui reflètent une inflation ou déflation⁶ future anticipée.

Méthode fondée sur les coûts

- C22. Cette méthode s'applique généralement pour les évaluations de *droits sur des biens immobiliers* au travers de la méthode du coût de remplacement net d'amortissement⁷. Elle s'applique généralement, soit en l'absence de prix de transaction de référence pour des biens semblables,

⁶ Des précisions complémentaires peuvent être obtenues dans le TIP 1 publié par l'IVSC ISBN 978-0-9569313-4-4.

⁷ Des précisions complémentaires peuvent être apportées dans le TIP 2, Cost Approach for Tangible Assets publié par l'IVSC 978-0-9569313-1-3

soit en l'absence de flux de revenu réel ou théorique identifiable pour le propriétaire de l'intérêt. Cette méthode est principalement utilisée pour l'évaluation de biens immobiliers spécifiques, c'est-à-dire pour des biens qui ne sont rarement voire jamais vendus sur le marché, sauf au travers de la vente de l'entreprise ou de l'entité dont elle ferait partie.

- C23. La première étape consiste à calculer un coût de remplacement. Il correspond généralement au coût de remplacement du bien immobilier par un équivalent moderne à la *date d'évaluation* du bien. Il existe cependant une exception lorsque le bien équivalent doit être la réplique du bien immobilier évalué pour fournir à un acteur du marché la même utilité. Dans ce cas, le coût de remplacement correspond au coût pour reproduire ou répliquer le du bien considéré, plutôt que de son coût de remplacement à l'équivalent. Le coût de remplacement doit prendre en compte tous les coûts annexes tels que la valeur du terrain, les infrastructures, les honoraires de conception et les frais financiers qui seraient encourus pas un acteur du marché pour créer un bien équivalent.
- C24. Le coût de remplacement à l'équivalent est alors ajusté au titre de l'obsolescence. L'objectif de l'ajustement pour obsolescence consiste à estimer la perte de valeur du bien immobilier estimé par un acheteur potentiel par rapport à son équivalent moderne. L'obsolescence prend en compte l'état matériel, l'utilité fonctionnelle et économique du bien par rapport à son équivalent moderne.

IVS 233 Immeubles de placement en cours de construction

EXIGENCES

1. Les principes énoncés dans les Normes générales et dans IVS 230, Intérêts dans des *propriétés immobilières*, s'appliquent aux évaluations d'immeubles de placement en cours de construction. Cette norme ne comporte que des modifications, des exigences supplémentaires ou des exemples précis sur la façon dont les Normes générales s'appliquent aux d'immeubles de placement en cours de construction.

Étendue des travaux (IVS 101)

2. Afin d'être conforme aux exigences d'indiquer l'étendue des investigations, la nature et les sources des informations telles que décrites au paragraphe 2 (g) et (h) d'IVS 101, les points suivants devront être détaillés :
 - la source des informations sur le bâtiment proposé, par exemple identifier les plans et les spécifications qui seront utilisés pour indiquer la valeur du projet achevé,
 - la source des informations sur les coûts de construction et les autres coûts nécessaires à l'achèvement du projet.
3. Parmi les hypothèses ou les *hypothèses spéciales* suivantes susceptibles de devoir faire l'objet d'un accord et d'une confirmation afin d'être conformes au paragraphe 2 (i) d'IVS 101 :
 - que le bâtiment sera achevé conformément aux plans et devis spécifiés,
 - que toutes les conditions préalables à un accord sur le bail d'un bâtiment achevé seraient réalisées ou respectées.

Mise en œuvre (IVS 102)

4. Il n'y a pas d'exigence supplémentaire pour les *immeubles de placement en cours de construction*.

Rapport d'évaluation (IVS 103)

5. Outre exigences d'IVS 103 Rapport et d'IVS 230 Intérêts dans des *propriétés immobilières*, le rapport d'évaluation sur les *immeubles de placement* en cours de construction doit comporter des références appropriées aux points abordés dans l'étendue des travaux conformément aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus. Le rapport doit également traiter les questions suivantes pour autant qu'elles relèvent de l'objectif de l'évaluation :
 - une déclaration indiquant que le projet est en cours de construction,
 - une description du projet,

- une description sur l'état d'avancement des travaux, le coût estimé d'achèvement et la source de cette estimation,
- l'identification et, si possible, la quantification des risques résiduels associés au projet, en distinguant les risques liés à la génération de loyers des risques liés à la construction,
- une description de l'impact de risques sur l'évaluation,
- les principales données utilisées pour l'évaluation et les hypothèses formulées pour déterminer ces données,
- si cela est pertinent, un résumé du statut des principaux contrats en cours.

Date d'entrée en vigueur

6. Cette norme entrera en vigueur le 1er janvier 2014, mais son adoption anticipée est encouragée.

COMMENTAIRES

Immeubles de placement

- C1. *Bien immobilier* qui peut être un terrain, un bâtiment une partie d'un bâtiment, ou les deux, détenu par son propriétaire pour en tirer des loyers ou pour réaliser des plus-values ou les deux, plutôt que pour :
- a) s'en servir dans la production de biens ou la prestation de services ou à des fins administratives, ou
 - b) le vendre dans le cadre habituel de son activité.
- C2. Le propriétaire peut détenir un intérêt prioritaire ou subordonné dans l'immeuble de placement. IVS 230, *Intérêts dans des propriétés immobilières*, décrit les différents types d'intérêts dans des propriétés immobilières et les principes à appliquer pour les évaluer. Cette norme s'applique aux situations dans lesquelles un immeuble de placement est en cours de construction à la date d'évaluation.
- C3. Un *immeuble de placement* partiellement achevé peut devoir être évalué pour les raisons suivantes :
- les acquisitions, les fusions, les cessions d'activités ou les cessions partielles,
 - les garanties d'emprunt,
 - les litiges,
 - les rapports financiers.

Approches d'évaluation

- C4. Cette norme énonce les principes qui doivent être respectés pour estimer la *valeur de marché* d'immeubles de placement en cours de construction. La *valeur de marché* est développée en détail dans IVS *Référentiel*. Pour résumer, l'objectif est d'estimer le prix qui serait payé et reçu dans le cadre d'un échange hypothétique du bien partiellement achevé sur le marché à la *date* d'évaluation.
- C5. En pratique, il y a très peu de transactions d'immeubles de placement dans un état partiel d'achèvement entre les acteurs du marché, sauf s'ils font partie de l'échange de l'entité détenue ou si le vendeur est soit insolvable ou en situation d'insolvabilité et donc dans l'impossibilité d'achever le projet. Même dans la situation peu probable où il y aurait une preuve d'échange d'un autre *immeuble de placement* en état partiel d'achèvement à une date proche de la *date d'évaluation*, l'état d'achèvement des travaux serait certainement différent, même si les biens sont par ailleurs similaires.

- C6. En l'absence de preuves de ventes directement comparables, la valeur doit être estimée en utilisant une ou plusieurs approches d'évaluation fondées sur le marché. Ces approches peuvent utiliser des informations issues de sources différentes, telles que :
- la preuve de ventes de biens comparables dans des lieux différents ou dans des états différents en faisant des ajustement pour prendre en compte ces différences,
 - la preuve de ventes de biens comparables échangés dans des conditions économiques différentes en faisant des ajustements pour prendre en compte ces différences,
 - des projections des flux de trésorerie actualisés ou des capitalisations des revenus étayées par des données de marché comparables sur les coûts de construction, les conditions des contrats de location, les coûts d'exploitation, les hypothèses de croissance, les taux d'actualisation et de capitalisation, et d'autres données clé.
- C7. La *valeur de marché* d'un *immeuble de placement* partiellement achevé doit refléter la valeur du bien achevé anticipée par les acteurs du marché, après déduction des coûts requis pour achever le projet et les ajustements appropriés pour tenir compte des avantages et des risques. L'évaluation et toutes les hypothèses clé utilisées pour l'évaluation doivent refléter les conditions de marché à la *date d'évaluation*.
- C8. Il ne convient pas d'estimer la *valeur de marché* d'un *immeuble de placement* en cours d'achèvement en se référant uniquement au plan ou à l'étude faisabilité faite au début du projet. Une fois que le projet a commencé, cet outil d'évaluation de la valeur n'est plus fiable dans la mesure où les données seront devenues des données historiques. L'approche qui consiste à mesurer le degré d'achèvement du projet antérieurement à la *date d'évaluation* n'est donc pas valable pour déterminer la *valeur de marché*.
- C9. Si le délai exigé à la date d'évaluation pour achever la construction d'un nouvel *immeuble de placement* est tel que les flux de trésorerie anticipés s'échelonnent sur une période, et si la valeur temps de l'argent est un facteur important, il peut être plus opportun d'utiliser une méthode d'actualisation des flux de trésorerie qui reflète le calendrier probable de ces flux de trésorerie.
- C10. L'évaluation d'un *immeuble de placement* en cours de construction peut être effectuée à l'aide de flux de trésorerie réel ou nominal.⁸ Dans les deux modèles, l'objectif est d'estimer la valeur en formulant l'hypothèse spéciale que le bien est achevé, puis en effectuant des déductions appropriées pour estimer la valeur du bien dans son état actuel. Le modèle le plus approprié est celui qui prévaut sur le marché pour la catégorie du bien à la *date d'évaluation*. Les données utilisées pour un modèle ne devraient pas l'être pour l'autre, et le rapport d'évaluation devrait préciser quelle approche a été adoptée.

Données utilisées pour l'évaluation

- C11. Les données utilisées pour l'évaluation varient selon le modèle d'évaluation utilisé, mais englobent généralement celles indiquées dans cette section. Les données varient également

⁸ Pour d'autres informations et conseils, voir TIP 1 Discounted Cash Flows.

selon qu'on utilise un flux de trésorerie nominal ou réel (voir le paragraphe C10 ci-dessus). Les données d'entrées comprennent généralement :

(a) Biens immobiliers achevés

La valeur d'un bien immobilier achevé peut se fonder sur la valeur actuelle selon les *hypothèses spéciales* qu'à la *date d'évaluation* et conformément au cahier des charges en vigueur elle reflètera la valeur projetée du bien une fois achevé, c'est-à-dire la valeur attendue du bien à la date d'achèvement anticipée. Des précautions doivent être prises pour s'assurer que le taux d'actualisation utilisé est proportionnel à la méthode d'évaluation et aux hypothèses utilisées.

(b) Location

Si les locataires du bien ne sont pas encore identifiés après son achèvement, une provision devra être faite pour prendre en compte le temps et le coût qui permettront de trouver de façon réaliste une occupation stable, c'est-à-dire le temps qu'il faudra pour atteindre un niveau d'occupation à long terme réaliste. Les coûts encourus durant cette période peuvent comprendre les honoraires, les frais de commercialisation, les avantages, les frais d'entretien, et les charges non récupérables. Les contrats de location en cours qui dépendent de l'achèvement de l'intégralité ou d'une partie importante du projet, devront, le cas échéant, être pris en compte dans l'évaluation.

(c) Coûts de construction

Les avantages liés aux travaux entrepris antérieurement à la *date d'évaluation* vont se répercuter sur la valeur, mais sans pour autant la déterminer. De même, les paiements effectués dans le cadre du contrat actuel de construction du bâtiment antérieurement à la *date d'évaluation* ne sont pas pertinents pour déterminer la valeur actuelle. En revanche, les sommes restant dues dans un contrat exécutoire de construction en cours à la *date d'évaluation* sont souvent la meilleure preuve des coûts de construction requis pour l'achèvement. Toutefois, s'il existe un risque significatif de non-exécution du contrat (par exemple à cause d'un conflit ou de l'insolvabilité d'une des parties), il peut alors être plus approprié de prendre en compte le coût pour embaucher un nouvel entrepreneur pour terminer les travaux. En l'absence de contrat forfaitaire en place, il est alors plus approprié d'utiliser un coût estimatif, c'est-à-dire celui qui reflètera les anticipations raisonnables des acteurs du marché, à la *date d'évaluation*, des coûts aux dates auxquelles ils seront probablement encourus.

(d) Coûts financiers

Ils représentent les coûts financiers depuis le projet d'acquisition jusqu'au remboursement prévu de l'emprunt. Dans la mesure où le créancier peut percevoir que les risques durant la construction et postérieurement à son achèvement varient de façon significative, les coûts financiers attachés à chaque période doivent être pris en compte séparément. Même si l'entité autofinance le projet, il conviendra de fixer des taux d'intérêt du marché appropriés correspondant à ceux qu'obtiendrait un acheteur classique du bien sur le marché à la date d'évaluation.

(e) Autres coûts

Ils comprennent les frais juridiques et les honoraires professionnels qui sont généralement dus par un acheteur qui doit achever la construction et louer l'*immeuble de placement*. Les

coûts de commercialisation doivent également être pris en compte, sauf s'il existe un contrat de location en cours. Les charges occasionnées dans le cadre d'une transaction effective à la *date d'évaluation* ne sont toutefois pas prises en compte.

(f) Avantages et risques pour l'acheteur

Il convient de prendre en compte le rendement attendu par l'acquéreur d'un *immeuble de placement* non encore achevé sur le marché. Ce rendement doit refléter les risques associés à la réalisation du programme de construction et à l'atteinte du niveau de revenu ou de valeur de capital anticipés à la *date d'évaluation*. Le rendement pour l'acheteur se mesure en termes d'objectif de bénéfice, soit un montant forfaitaire ou un pourcentage de rendement sur un coût ou une valeur.

Tous les risques significatifs doivent être identifiés et évalués. Les risques-types associés aux projets de construction partiellement achevés comprennent les variations des coûts de construction, des frais financiers et du programme de construction. Les autres risques associés aux *immeubles de placement* en cours de construction comprennent les variations de la valeur du projet achevé entre le début et l'achèvement de la construction, mais également le temps qu'il faudra pour mettre en place des locataires et dégager un revenu stable. Les risques associés à la génération de revenus après l'achèvement du bien doivent être identifiés et évalués séparément des risques associés à l'achèvement de la construction. Si les données utilisées pour l'évaluation reflètent les valeurs et les coûts actuels ; le risque de variation de ces données entre la date d'évaluation et la date d'achèvement anticipée doit donc être pris en compte. Si les données de l'évaluation sont fondées à partir de valeurs et de coûts estimatifs, le risque que ces projections soient inexacts doit être pris en compte.

A défaut, si l'évaluation est faite à partir d'une méthode des flux de trésorerie actualisés, le taux d'actualisation utilisé pourra être le taux minimum de rentabilité attendu par un acteur classique sur le marché.

Les bénéfices anticipés par l'entité au début du projet de construction ne sont pas pertinents pour l'évaluation de son intérêt dans le projet une fois la construction commencée. L'évaluation doit tenir comptes des risques résiduels à la date d'évaluation et du rendement que l'acquéreur d'un projet partiellement achevé exigerait pour l'avoir mené à bien.

(g) Autres facteurs

Lorsqu'il y a eu un changement sur le marché depuis la conception du projet, le projet en construction peut ne plus représenter l'utilisation optimale du terrain. Dans de tels cas, le coût pour achever le projet initial peut ne plus être pertinent dans le mesure où l'acteur sur le marché pourrait soit démolir toute structure partiellement achevée, soit l'adapter dans le cadre d'un autre projet. La valeur de *l'immeuble de placement* en cours de construction doit refléter la valeur actuelle du projet alternatif et les coûts et les risques associés à l'achèvement de ce projet.

Considérations particulières pour rapports financiers

- C12. Les états financiers sont généralement établis en émettant l'hypothèse de la continuité d'exploitation de l'entité (voir le paragraphe 4 d'IVS 300 *Évaluation pour les rapports financiers*). Il

est donc normal de supposer que tout contrat de construction ou de location d'un bien en état d'achèvement par exemple, même si ces contrats ne sont pas cessibles dans une transaction réelle, seraient transférés à l'acheteur dans une transaction hypothétique, sauf s'il existe des preuves d'un risque de défaut anormal par une des parties contractante à la *date d'évaluation*.

Considérations particulières pour les évaluations de prêts immobiliers garantis

- C13. Comme indiqué dans IVS 310 *Évaluation des intérêts dans des propriétés immobilières pour de prêts immobiliers garantis*, la valeur de marché est la base de la valeur appropriée pour les prêts immobiliers garantis. Cependant, si l'on considère la valeur de tout bien en cours de construction comme une garantie, il ne faut pas oublier que bon nombre de contrats deviennent caduques ou sont susceptibles de le devenir lorsqu'une des parties fait l'objet d'une procédure de faillite. Par conséquent, il peut ne pas être approprié de formuler l'hypothèse que l'acheteur d'un projet partiellement achevé puisse bénéficier des contrats de construction existants et de toutes les garanties associées. De même, pour les contrats de location, la prudence s'impose lorsque l'on formule l'hypothèse que les avantages inhérents aux contrats conclus par un emprunteur qui agit en tant que bailleur seront transférables à un acquéreur.

IVS 250 Instruments financiers

EXIGENCES

1. Les principes énoncés dans les Normes générales s'appliquent aux évaluations d'instruments financiers. Cette norme ne comporte que les modifications, les exigences supplémentaires ou les cas spécifiques sur la façon dont les Normes générales s'appliquent aux évaluations d'instruments financiers.

Etendue des travaux (IVS 101)

2. Lorsqu'une évaluation est réalisée par l'entité détentrice des titres et qu'elle est destinée à être utilisée par des investisseurs externes, des régulateurs ou d'autres entités, l'entité devra préciser l'identité et le statut de l'évaluateur conformément au paragraphe 2(a) d'IVS 101, en mentionnant l'environnement de contrôle existant, voir paragraphes de Commentaires C31 à C35 ci-après.
3. Afin d'être conforme aux exigences d'identification des actifs et des passifs à évaluer, comme précisé au paragraphe 2(d) d'IVS 101, les points suivants devront être détaillés :
 - la ou les classes d'instruments à évaluer,
 - si l'évaluation porte sur un instrument particulier, sur un portefeuille d'instruments identiques ou sur un portefeuille d'actifs dans son ensemble.

Mise en œuvre (IVS 102)

4. Il n'y a pas d'exigence supplémentaire pour les instruments financiers.

Rapports (IVS 103)

5. Afin de satisfaire à l'exigence de décrire l'approche d'évaluation et sa logique conformément au paragraphe 5(l) d'IVS 103, il conviendra de respecter le niveau d'information approprié. Ce dernier varie en fonction de la catégorie des différents instruments financiers. Les utilisateurs doivent recevoir suffisamment d'informations pour leur permettre de comprendre la nature de chaque catégorie d'instrument évalué et les principaux facteurs qui peuvent influencer leur valeur. Il faut éviter d'ajouter des informations qui n'apporteraient que peu d'éclairage supplémentaire à l'utilisateur sur la nature de l'actif ou sur les principaux facteurs qui influencent sa valeur. Pour déterminer le niveau d'information approprié, il faut être attentif aux points suivants :
 - Importance relative

Le rapport entre la valeur d'un instrument ou d'une catégorie d'instruments et soit la valeur totale des actifs et des passifs détenus par la société, soit le portefeuille évalué.
 - Incertitudes

L'évaluation d'un instrument financier peut être l'objet d'incertitudes significatives à la date d'évaluation en raison de la nature de l'instrument, du modèle ou des données utilisées, ou

encore en raison d'anomalies du marché. L'évaluateur devra fournir les informations sur la cause et la nature de ces incertitudes.

- **Complexité**

Il convient, pour les instruments complexes, d'apporter une description plus précise de la nature de ces instruments et des facteurs qui peuvent en influencer la valeur.

- **Comparabilité**

Les instruments qui ont un intérêt particulier pour les utilisateurs peuvent évoluer au fil de temps. L'utilité d'un rapport d'évaluation ou de toute autre référence à l'évaluation est d'autant plus forte qu'elle reflète les demandes d'information par les utilisateurs au fil de l'évolution des conditions du marché, bien que, pour être utile, l'information présentée doit pouvoir être comparée avec celle de périodes antérieures.

- **Actifs sous-jacents**

Si les cash-flows d'un instrument sont générés ou garantis par des actifs sous-jacents spécifiques, les informations concernant les facteurs qui peuvent influencer la valeur actuelle de ces actifs aideront les utilisateurs à comprendre la valeur de l'instrument.

6. Lorsque les instruments financiers sont évalués pour être ajoutés dans un rapport financier préparé selon les normes IFRS, IFRS7 impose de présenter des informations spécifiques selon la classification de l'instrument dans la hiérarchie des données utilisées pour l'évaluation (voir IVS 300 *Évaluations pour les états financiers*)

Date d'entrée en vigueur

7. La date d'entrée en vigueur de cette norme est le 1er Janvier 2012, mais son adoption anticipée est encouragée.

COMMENTAIRES

Introduction

- C1. Un instrument financier est un contrat qui crée, pour des parties, des droits ou des obligations de recevoir ou de verser sous forme de liquidités, de contrepartie financière ou d'instruments de capitaux propres. Le contrat peut prévoir que la contrepartie soit reçue ou payée à une date ou avant une date donnée, ou qu'il soit déclenché par la survenue d'un événement spécifique. Un instrument de capitaux propres désigne tout contrat qui génère un intérêt résiduel dans les actifs d'une entité après déduction de tous ses passifs.
- C2. Les évaluations d'instruments financiers sont nécessaires notamment pour les raisons suivantes, sans caractère limitatif :
- les acquisitions, les fusions et les cessions d'activités ou de parties d'activités,
 - le reporting financier,
 - les exigences réglementaires, en particulier, les exigences de fonds propres des banques,
 - les risques internes et les procédures de conformité,
 - la détermination de la valeur nette d'inventaire des fonds de placement des compagnies d'assurance,
 - l'évaluation et la mesure de performance des fonds d'investissement.
- C3. Les instruments financiers peuvent être classés en « instruments de trésorerie », qui comprennent les emprunts, les dépôts, les actions et les obligations, ou en « instruments dérivés », qui dégagent un rendement grâce à un ou plusieurs actifs sous-jacents.
- C4. Il est nécessaire d'avoir une bonne compréhension globale de l'instrument qui est évalué pour identifier et déterminer les informations de marché pertinentes qui sont disponibles pour des instruments identiques ou similaires. Ces informations comprennent les prix pratiqués pour des transactions portant sur instruments similaires ou identiques, les cotations des courtiers ou des prestataires fournissant de services de fixation des prix, les indices ou toutes autres données utilisées dans la procédure d'évaluation, tels que la courbe des taux d'intérêt ou la volatilité des prix.

Marchés d'instruments financiers

- C5. Les instruments liquides tels que les actions d'une société importante, les obligations d'État, ou les contrats à terme sur matières premières, sont échangés sur les principales places financières et les prix en temps réel sont facilement disponibles, à la fois pour les acteurs du marché et plus largement à travers des diffuseurs d'informations. Certains instruments dérivés liquides, tels que les contrats à terme ou les options sur actions sont également échangés sur des marchés organisés.

- C6. Il existe également de nombreux types d'instruments, y compris des instruments dérivés ou non liquides, qui ne sont pas échangés en bourse et qui sont plus ou moins illiquides. Ces instruments sont alors négociés sur le marché de gré-à-gré (hors cote).
- C7. Bien que la taille du marché global du gré-à-gré soit nettement plus importante que celle du marché boursier, le volume des échanges varie de manière significative. Des volumes importants de swaps classiques sont échangés quotidiennement, alors que pour d'autres swaps conçus sur mesure, il n'y a souvent aucune transaction effectuée après la conclusion de l'accord initial, soit parce que les termes du contrat interdisent toute cession ou parce qu'il n'a pas de marché pour cette catégorie d'instrument.
- C8. Les techniques d'évaluation s'avèrent d'autant plus nécessaires dans le cas d'instruments échangés sur un marché de gré-a-gré ou sur un marché organisé qui est devenu inactif. Cette norme traite principalement de ces situations.

Risque de crédit

- C9. La compréhension du risque de crédit est un aspect important dans l'évaluation de tout instrument de dette. Certains des facteurs suivants doivent être pris en compte pour établir et mesurer le risque de crédit :

- risque de contrepartie

La solidité financière de l'émetteur ou de tout garant nécessite la prise en compte, non seulement de l'évolution historique de l'activité et de la rentabilité de l'entité concernée, mais également de la performance et des perspectives de son secteur d'activité⁹.

- subordination

La détermination du rang de priorité d'un instrument est déterminante pour évaluer le risque de défaut. D'autres instruments peuvent avoir un rang prioritaire sur les actifs d'un émetteur ou sur les flux de trésorerie sous-jacents à cet instrument.

- effet de levier

Le montant de la dette utilisée pour financer les actifs dont dépend le rendement d'un instrument affecte la volatilité des rendements pour l'émetteur, et peut également affecter le risque de crédit.

- qualité des actifs donnés en garantie

Les actifs auxquels le détenteur d'instrument peut recourir en cas de défaut doivent être pris en compte. En particulier, il faut vérifier si le recours porte sur tous les actifs de l'émetteur ou sur des actifs particuliers. Plus la valeur et la qualité des actifs donnés en garantie en cas de défaut est grande, plus le risque de crédit inhérent à l'instrument est faible.

⁹ L'IVSC travaille actuellement sur un projet sur les ajustements d'évaluations de crédits et débits avec la parution d'un exposé sondage en 2013. Davantage d'informations sur www.ivsc.org.

- accords de compensation

Lorsque des instruments dérivés sont détenus par plusieurs contreparties, il est possible de réduire le risque de crédit grâce à un accord de compensation qui limite leur exposition respective à la valeur nette des opérations ; autrement dit, si une partie devient insolvable, l'autre partie a le droit de déduire les sommes dues à la partie insolvable des sommes dues au titre d'autres instruments.

- protection en cas de défaut

De nombreux instruments financiers comportent des protections permettant de réduire le risque de défaut. Cette protection peut prendre la forme d'une garantie donnée par un tiers, d'un contrat d'assurance, d'un swap de défaut de crédit, ou plus d'actifs qu'il n'est nécessaire pour assurer le paiement. Le risque de défaut est également atténué si des instruments subordonnés supportent les premières pertes sur les actifs sous-jacents, ce qui réduit le risque pour les instruments de rang prioritaire. Lorsque la protection prend la forme d'une garantie, d'un contrat d'assurance ou d'un swap de défaut de crédit, il est nécessaire d'identifier la partie qui fournit cette protection et d'en évaluer la solvabilité. Pour prendre en compte la solvabilité d'un tiers, il faut vérifier non seulement la situation actuelle, mais également l'effet que pourrait avoir d'autres garanties ou d'autres contrats d'assurance qu'il peut avoir donné en garantie. Si le fournisseur de la garantie a également garanti d'autres titres de dette corrélés, le risque de défaut peut alors augmenter de façon significative.

- C10. Pour les entités pour lesquelles peu d'information sont disponibles, il peut être nécessaire d'examiner les informations sur des entités présentant des caractéristiques de risque similaires. Les indices de crédit publiés peuvent faciliter ce processus. S'il existe un marché secondaire des titres de dette structurés, suffisamment de données peuvent être disponibles pour fournir des preuves d'ajustement du risque à apporter. Les différentes sensibilités des passifs au risque du crédit doivent être prises en compte pour évaluer les sources de données sur le crédit qui apportent les informations les plus pertinentes. L'application de l'ajustement du risque ou le spread de crédit est fonction du montant qu'un acteur du marché exigerait pour un instrument donné.

Risque de crédit propre à une entité

- C11. Puisque le risque de crédit associé à un passif influe sur sa valeur, on pourrait en déduire que lorsque l'on évalue les intérêts de l'émetteur d'un passif, son risque de crédit influe sur la valeur du passif si celui-ci est échangeable. Lorsqu'il faut supposer le transfert d'un passif, quelles que soient les contraintes réelles des parties à réaliser ce transfert (par exemple, pour se conformer aux exigences relatives aux informations financières), il existe différentes sources potentielles qui permettent de déterminer son propre risque de crédit dans le cadre de l'évaluation des passifs. Ces sources peuvent être la courbe de rendement des obligations de l'entité ou d'autres emprunts émise, les swaps de défaut de crédit ou par référence à la valeur de l'actif correspondant. Cependant, dans beaucoup de cas, l'émetteur de passifs ne pourra pas les échanger, mais peut seulement régler le passif avec la contrepartie.

- C12. Lorsque l'on réalise des ajustements de son propre risque de crédit, il est également important de prendre en compte la nature des garanties disponibles liées aux passifs évalués. La garantie qui est séparée juridiquement de l'émetteur réduit généralement le risque de crédit. Si les passifs font l'objet d'une procédure de garantie quotidienne, il peut ne pas y avoir d'ajustement significatif de son propre risque de crédit car la contrepartie est protégée contre les pertes en cas de défaut. Cependant, la garantie qui est donnée à une contrepartie ne l'est pas nécessairement aux autres contreparties. Ainsi, bien que des passifs garantis puissent ne pas faire l'objet de risque crédit important, l'existence de cette garantie peut avoir un effet sur le risque de crédit des autres passifs.

Liquidité et activité de marché

- C13. L'éventail des instruments financiers va de ceux qui sont régulièrement échangé en bourse dans des volumes importants, aux instruments sur mesure convenus entre deux parties et qui ne peuvent être cédés à un tiers. Pour ces types d'instruments, la liquidité ou le niveau de l'activité de marché sont des facteurs importants qui doivent être pris en compte pour déterminer l'approche d'évaluation la plus appropriée.
- C14. Il est possible de faire la distinction entre liquidité et activité de marché. La liquidité d'un actif se mesure par sa rapidité et sa facilité à être échangé contre de la trésorerie ou des équivalents de trésorerie. L'activité de marché, qui se mesure par le volume des transactions un moment donné, est une mesure relative plutôt qu'une mesure absolue (voir *IVS Référentiel*).
- C15. Bien que deux concepts distincts, l'absence de liquidité ou le faible niveau d'activité de marché posent des difficultés en termes d'évaluations en raison d'un manque de données pertinentes, c'est-à-dire des données qui seraient actuelles à la date d'évaluation, ou qui portent sur un actif suffisamment similaire pour être fiables. Plus le niveau de liquidité ou d'activité de marché est faible, plus il faudra être attentif aux approches d'évaluation qui utilisent des techniques pour ajuster ou pondérer les données obtenues à partir d'autres transactions afin de refléter soit les évolutions du marché, soit les caractéristiques distinctes des actifs.

Donnée utilisées pour l'évaluation

- C16. A l'exception des instruments liquides qui sont échangés sur les marchés, et dont les prix sont observables et accessibles à tous les acteurs du marché, les données utilisées pour l'évaluation ou les sources des données peuvent provenir de différentes origines. Les sources des données les plus fréquemment utilisées sont les cotations fournies par les courtiers et les prestataires fournissant des services de fixation des prix.
- C17. Bien qu'elles ne soient pas aussi fiables que le prix d'une transaction récente, lorsque qu'une telle information n'est pas disponible, les cotations des courtiers peuvent alors fournir la deuxième meilleure approximation de la façon dont les acteurs fixeraient le prix d'un actif. Toutefois, certains problèmes liés à la cotation par les courtiers peuvent nuire à la fiabilité de ces données utilisées dans le cadre d'une évaluation, en particulier :
- Les courtiers agissent généralement en qualité de teneurs de marché et font des offres pour les instruments les plus courus et peuvent ne pas couvrir les instruments moins liquides. La

liquidité diminuant souvent avec le temps, il peut aussi être plus difficile de trouver des cotations pour des instruments plus anciens.

- La motivation principale d'un courtier est la négociation et non l'évaluation. Un courtier a peu d'intérêt à rechercher activement une cotation pour une évaluation que s'il s'agit d'une demande pour un achat ou une vente. Ceci peut affecter la qualité des informations.
- Il existe un conflit d'intérêt intrinsèque lorsque les courtiers sont la contrepartie pour un instrument.
- Les courtiers ont plutôt intérêt à orienter les conseils fournis aux clients acheteurs d'une manière favorable à la détention.

C18. Les fournisseurs d'estimations par consensus collectent des informations sur les prix d'un instrument détenu par différents acteurs. Ils reflètent un ensemble de cotations issues de sources différentes, avec ou sans ajustement statistique pour refléter les écarts-types ou la distribution des cotations.

C19. Les fournisseurs d'estimations par consensus de prix permettent de dépasser le problème de conflits d'intérêts associés à l'utilisation d'un seul courtier. Toutefois, la couverture de ces services est au moins aussi limitée que les cotations qui seraient obtenues par un seul courtier. Comme pour toute donnée utilisée dans une évaluation, il est essentiel de comprendre les sources et comment elles sont ajustées par le fournisseur pour mesurer la fiabilité qui doit lui être donnée dans la procédure d'évaluation.

Approches d'évaluation

C20. De nombreux instruments financiers, notamment ceux qui sont échangés en bourse, sont valorisés de façon systématique à l'aide de méthodes informatiques automatisées, qui reposent sur des algorithmes qui analysent les transactions effectuées sur le marché et produisent des valorisations d'actifs donnés. Ces modèles sont souvent liés à des plateformes d'échanges exclusives. L'examen en détail de tels modèles sort du cadre des normes d'évaluation, bien que de même que pour les autres modèles ou approches non automatisés ou partiellement automatisés, ces normes établissent un contexte pour leur utilisation et la présentation des résultats.

C21. Qu'elles soient automatiques ou manuelles, les différentes méthodes de valorisation utilisées sur les marchés financiers reposent pour l'essentiel sur *l'approche fondée sur le marché* ou *l'approche fondée sur les coûts*, tel que décrites dans IVS, *Référentiel*. Cette norme décrit les méthodes généralement utilisées, les questions et les données qui doivent être prises en compte lorsque l'on utilise ces méthodes.

C22. Lorsque l'on utilise un modèle ou une méthode d'évaluation spécifique, il faut s'assurer qu'elle s'appuie régulièrement sur des informations de marché observables. Ceci permet de s'assurer que le modèle reflète bien les conditions de marché prévalentes et qu'il identifie bien les défaillances potentielles. Au fil de l'évolution des conditions de marché, il peut devenir nécessaire de changer le ou les modèles utilisés, ou d'apporter des ajustements supplémentaires aux

évaluations. Ces ajustements doivent être faits de façon à s'assurer que le résultat final correspond au plus près à l'objectif d'évaluation.

L'approche fondée sur le marché

- C23. Un prix obtenu pour une transaction réalisée sur une plateforme boursière reconnue à la date ou à une date très proche de l'évaluation est généralement la meilleure indication de la *valeur de marché* d'un instrument identique. Lorsqu'il n'y a pas eu de transaction récente pertinente, les preuves d'un prix coté ou celle d'un prix d'offre peuvent être appropriées.
- C24. Dans les cas où l'instrument est identique et l'information est suffisamment récente pour être pertinente, il n'est pas utile d'ajuster l'information de prix. Si ce n'est pas le cas, des ajustements seront peut-être nécessaires. Un ajustement ou une pondération des prix cotés ou des prix d'offre peuvent sembler nécessaires notamment dans les cas suivants :
- lorsque l'instrument évalué présente des caractéristiques différentes de celles pour lesquels le prix est disponible,
 - lorsqu'il existe des différences dans la taille et dans le volume des transactions prises en référence comparativement à l'instrument à évaluer,
 - lorsque la transaction n'a pas été réalisée entre parties consentantes agissant de manière indépendante,
 - le moment de la transaction, par exemple des transactions proches de la clôture du marché, ce qui accélère les échanges.
- C25. Un autre facteur pouvant générer une différence entre un prix de bourse et une valorisation sur un instrument à valoriser est le fait que le transfert des instruments engendre soit un intérêt à contrôler ces instruments soit un intérêt à pouvoir générer un changement de contrôle.

Approche fondée sur les revenus

- C26. La valeur d'un instrument financier peut être déterminée en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés. Les flux de trésorerie peuvent être fixes sur la durée de vie l'instrument ou bien variables. Les conditions de l'instrument déterminent - ou permettent d'estimer- les flux de trésorerie non actualisés. Les conditions d'un instrument financier sont généralement :
- le calendrier des flux de trésorerie, c'est-à-dire les moments où l'entité peut s'attendre à réaliser les flux de trésorerie liés à l'instrument,
 - le calcul des flux de trésorerie, par exemple, pour un instrument de dette, le taux d'intérêt qui s'applique (le coupon), ou pour un instrument dérivé, la manière dont les flux de trésorerie sont calculés par rapport à l'instrument ou à l'indice sous-jacent,
 - le calendrier et les conditions liés aux options du contrat, par exemple, option d'achat ou de vente, options de paiement anticipé, de conversion ou de reconduction,

- la protection des droits des parties à l'instrument, par exemple les conditions liées au risque de crédit pour des instruments de dette ou le rang priorité ou la subordination par rapport à d'autres instruments détenus.
- C27. Pour de déterminer le taux d'actualisation approprié, il est nécessaire de définir le rendement exigé pour l'instrument en contrepartie du coût de l'argent et des risques liés aux éléments suivants :
- les conditions de l'instrument, par exemple, son rang subordonné,
 - le risque de crédit, c'est-à-dire l'incertitude quant à la capacité de la contrepartie à effectuer les paiements lorsqu'ils sont exigibles,
 - la liquidité et la possibilité d'échanger l'instrument
 - le risque lié aux évolutions de l'environnement légal et réglementaire,
 - le statut fiscal de l'instrument.
- C28. Lorsque les flux de trésorerie futurs ne sont pas établis à partir de montants contractuels fixes, les revenus probables devront être estimés pour fournir les données nécessaires. La détermination du taux d'actualisation nécessite également de formuler des hypothèses sur les risques. Le taux d'actualisation doit également être cohérent avec les flux de trésorerie ; par exemple, si les flux de trésorerie sont calculés avant impôt, alors le taux d'actualisation devrait être dérivé d'autres instruments avant impôt.
- C29. En fonction de l'objectif de l'évaluation, les données et les hypothèses formulées dans le cadre du modèle des flux de trésorerie devront refléter soit celles qui seraient faites par les acteurs du marché, soit celles qui seraient basées sur les attentes et les objectifs actuels du détenteur de l'instrument. Par exemple, si l'objectif de l'évaluation est de déterminer la *valeur de marché*, ou la juste valeur telle que définie dans les IFRS, les hypothèses émises devraient refléter celles des acteurs du marché. Si l'objectif est de mesurer la performance d'un actif par rapport aux évaluations déterminées par la direction, par exemple un objectif de taux de rendement interne, alors la formulation d'autres hypothèses pourra être appropriée.

L'approche fondée sur les coûts

- C30. Le principe de substitution inhérent à *l'approche fondée sur les coûts* s'applique aux évaluations d'instruments financiers basées sur l'utilisation de la méthode de réplique. Cette méthode donne une indication de la valeur actuelle d'un instrument ou d'un portefeuille en reproduisant ou en « répliquant » les risques ou les flux de trésorerie dans une alternative hypothétique ou synthétique. Cette alternative est réalisée grâce à une combinaison de titres et/ou d'instruments dérivés simples afin d'estimer le coût pour compenser ou pour couvrir la position à la *date d'évaluation*. La réplique d'un portefeuille d'instruments est souvent utilisée pour simplifier les procédures d'évaluation de portefeuilles d'instruments financiers complexes (par exemple les demandes d'indemnisation d'assurance anticipées, ou lorsqu'il s'agit de produits structurés) en remplaçant le portefeuille initial par une réplique du portefeuille, constituée d'actifs plus faciles à évaluer, rendant ainsi la gestion du risque plus simple à réaliser au quotidien.

Conseils supplémentaires

- C31. L'IVSC envisage de produire des indications supplémentaires sur l'évaluation des différents types de produits dérivés. Un premier exposé sondage sur la valorisation des produits dérivés a été publié en juillet 2013. L'information actuelle sur ces projets peut être consultable sur www.ivsc.org.

Environnement de contrôle

- C32. Contrairement à d'autres catégories d'actifs, le volume d'instruments financiers en circulation est important mais le nombre d'acteurs actifs sur le marché est relativement peu élevé. La nature et le volume des instruments et la fréquence à laquelle ils sont évalués signifie que les évaluations sont souvent réalisées à partir de modèles théoriques et informatiques liés à des plateformes de négociation. Ainsi, de nombreux instruments sont systématiquement évalués par l'entité qui les détient, même lorsque l'analyse de ces évaluations doit être effectuée par des intervenants extérieurs tels que des investisseurs ou des régulateurs. Une évaluation par des experts indépendants est moins fréquente que pour d'autres catégories d'actifs.
- C33. L'évaluation effectuée par l'entité qui détient les instruments crée un risque significatif quant à l'objectivité perçue de l'évaluation. Lorsque les évaluations sont destinées à des tiers externes, il convient de prendre des mesures pour assurer un environnement de contrôle adéquat qui minimise les risques liés à l'indépendance de l'évaluation.
- C34. L'environnement de contrôle englobe la gouvernance interne et les procédures de contrôle en place, qui ont pour objectif d'accroître la confiance des personnes qui comptent utiliser l'évaluation dans leurs propres processus de valorisation et dans leur diffusion.
- C35. En règle générale, les évaluations réalisées par les services du front office et par les activités de tenue de marché qui doivent être incluses dans les états financiers ou utilisées par des tiers, doivent être soumises à un examen et une autorisation du « back office ». La validation officielle et finale de telles évaluations doit être séparée et totalement indépendante des fonctions liées à la prise de risque. Les moyens pour arriver à séparer les fonctions dépendent de la nature de l'entité, des types d'instruments évalués, de l'importance de la valeur de la catégorie de l'instrument par rapport à l'objectif d'investissement global. Les protocoles et les contrôles appropriés devraient être déterminés en tenant compte de la perception de craintes de tiers quant à l'objectivité de l'évaluation.
- C36. Les composantes courantes de l'environnement de contrôle peuvent comprendre:
- la mise en place d'un groupe de gouvernance responsable de la politique et des procédures d'évaluation et en charge de la surveillance de la procédure d'évaluation mise en place. Le groupe doit également être constitué de personnes extérieures à l'entité,
 - une procédure qui définit la fréquence et les méthodes pour calibrer et tester les modèles d'évaluations,
 - les critères des contrôles de certaines évaluations par différents experts internes et externes,

- l'identification des seuils ou des événements qui vont déclencher un contrôle plus approfondi ou qui vont nécessiter un contrôle de second niveau,
- l'identification des procédures pour définir des données nécessaires aux modèles de valorisation et qui ne sont pas directement disponibles sur le marché, par exemple, en mettant en place des comités de pricing ou d'audit.

IVS 300 Évaluations aux fins de l'information financière

INTRODUCTION

Les évaluations sont demandées pour différentes raisons comptables dans le cadre de l'établissement des rapports financiers ou des états financiers d'une entreprise et d'autres entités. Il peut s'agir, par exemple, de l'évaluation d'un actif ou d'un passif en vue de son intégration dans l'état de la situation financière, l'affectation du prix d'acquisition dans le cadre de l'acquisition d'une activité, les tests de dépréciation, la classification des contrats de location et les données d'évaluation pour calculer la dotation aux amortissements dans le compte de résultat.

La section Recommandations de ce chapitre se réfère à de nombreuses exigences prévues par les IFRS. Bien que les IFRS soient les normes d'information financière les plus utilisées dans le monde, certaines normes nationales sont également très largement utilisées. Bien qu'il ne soit pas possible de faire référence aux normes comptables nationales dans un document d'envergure internationale, beaucoup de ces normes sont similaires ou proches des IFRS. Les recommandations peuvent donc être utilisées dans le cadre de normes d'information financière autres que les IFRS.

DÉFINITIONS

Les définitions suivantes s'appliquent à cette norme :

Normes d'information financière : toute norme reconnue ou adoptée pour l'établissement des états périodiques de la situation financière d'une entreprise.

Normes internationales d'information financière (IFRS) : les normes et les interprétations adoptées par l'International Accounting Standards Board (IASB). Elles comprennent:

- (a) les IFRS,
- (b) les normes comptables internationales (IAS) et,
- (c) les interprétations développées par le l'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) ou l'ancien Standing Interpretations Committee (SIC).

Unité de compte : le niveau pour lequel un actif à évaluer est agrégé ou non à d'autres actifs.

EXIGENCES

1. Les évaluations réalisées pour être incluses dans un état financier devraient être fournies en respectant les exigences des normes d'information financière applicables. Les principes repris dans les Normes générales (IVS 101, 102 et 103) s'appliquent également, sauf lorsqu'ils doivent être modifiés en raison d'exigences liées à une norme comptable ou à cette norme.

Étendue des travaux (IVS 101)

2. Afin de respecter l'exigence prévue par le paragraphe 2(c) d'IVS 101 concernant l'objectif de l'évaluation, l'étendue des travaux devra identifier les normes d'information financière applicables y compris l'objectif comptable pour lequel l'évaluation est demandée. L'objectif comptable est l'utilisation pour laquelle l'évaluation est demandée dans les états financiers, par exemple, évaluer la valeur comptable, affecter le prix d'acquisition dans le cadre d'un regroupement d'entreprises, effectuer des tests de dépréciation, classer les contrats de location ou, calculer l'amortissement d'un actif.
3. Outre l'exigence d'identifier l'actif à évaluer prévue par le paragraphe 2(d) d'IVS 101, l'étendue des travaux devra préciser la façon dont l'actif sera utilisé ou classé par l'entité présentant les états financiers. Le traitement comptable requis pour des actifs ou des passifs identiques ou similaires peut diverger selon la façon dont ils sont utilisés par l'entité. Par exemple :
 - Le traitement comptable d'un bien immobilier détenu par une entité peut diverger selon que ce bien est occupé dans le cadre de l'activité de l'entité, qu'il est détenu en tant qu'investissement, qu'il n'est pas nécessaire à son activité, ou dans le cas d'une entreprise en développement, qu'il soit traité comme un fonds de commerce,
 - Les instruments financiers qui sont uniquement détenus pour en tirer des flux de trésorerie contractuels comprenant uniquement le paiement du capital et d'intérêts, peuvent être considérés différemment d'autres types d'instruments,
 - Les immobilisations incorporelles acquises lors d'une opération de fusion ou d'acquisition peuvent être traitées différemment des actifs similaires déjà détenus par l'entreprise.

Lorsqu'un actif est utilisé conjointement à d'autres actifs identifiables séparément, l'unité de compte devra être identifiée. La norme d'information financière adéquate peut préciser comment l'unité de compte, ou le degré d'agrégation, doit être déterminé en fonction des différentes catégories d'actifs ou pour différents objectifs comptables.

Conformément au paragraphe 2(e) d'IVS 101 la base de la valeur spécifique doit être clairement identifiée. Les bases requises dans les normes comptables sont par exemple la juste valeur, la valeur nette de réalisation, et la valeur recouvrable. La définition sera précisée dans la norme comptable appropriée.

4. Conformément au paragraphe 2(i) d'IVS 101 toutes les hypothèses formulées devront être indiquées dans le rapport. Les hypothèses peuvent varier selon la façon dont l'actif est détenu ou classé. La plupart des normes d'information financière considèrent que les états financiers sont

établis selon l'hypothèse de la continuité d'exploitation, sauf si la direction souhaite la liquider, cesser les activités ou n'a pas d'autres solutions que de le faire. Sauf pour les instruments financiers, il est généralement approprié de supposer que l'actif ou les actifs continueront à être utilisés dans le cadre de l'activité dont ils font partie. Cette hypothèse ne s'applique pas lorsque l'intention est clairement de liquider l'entreprise, de céder un actif particulier, ou lorsqu'il est nécessaire de prendre en compte le montant qui pourrait être recouvré grâce la cession ou la mise au rebut d'un actif.

5. Il sera également nécessaire d'indiquer les hypothèses qui sont formulées pour définir l'unité de compte, par exemple, si l'actif doit être évalué seul ou en association avec d'autres actifs. La norme comptable adéquate peut préciser les hypothèses ou les principes d'évaluations qui peuvent être retenus.
6. Il n'est généralement pas approprié qu'une évaluation préparée pour être intégrée dans un état financier soit faite sur la base d'une hypothèse spéciale.
7. Compte tenu des restrictions énoncées au paragraphe 2(j) d'IVS 101, il conviendra de prendre en compte :
 - (a) l'étendue et la forme de toute référence à l'évaluation pouvant figurer dans les états financiers publiés,
 - (b) l'étendue des responsabilités de l'évaluateur pour répondre à toute question soulevée par un auditeur de l'entité.

L'étendue de travaux devra comprendre les références appropriées à ces questions.

Mise en œuvre (IVS 102)

8. Il n'y a pas d'exigence supplémentaire pour les évaluations réalisées dans le cadre de l'information financière.

Rapport (IVS 103)

9. En plus des exigences minimums prévues par IVS 103 Rapport, un rapport d'évaluation destiné à être utilisé dans un état financier devra comporter les références appropriées aux points abordés dans l'étendue des travaux conformément aux paragraphes 2 à 7 ci-dessus.
10. Le rapport devra également inclure toutes les informations sur l'évaluation que l'entité devra présenter dans le cadre des normes d'information financière. Des exemples d'informations à présenter pour l'évaluation de la juste valeur peuvent comprendre les méthodes et les hypothèses significatives utilisées pour réaliser l'évaluation et, si l'évaluation a été déterminée par référence aux prix observables ou aux transactions récentes réalisées sur le marché. Certaines normes peuvent également exiger des informations sur la sensibilité de l'évaluation à la modification des données.
11. Quand les hypothèses formulées ont un effet significatif sur la valeur, celui-ci devra être mentionné dans le rapport.

12. Conformément à l'exigence de mentionner les restrictions d'utilisation, de distribution ou de publication, énoncée au paragraphe 5(j) d'IVS 103, la publication des états financiers devra préciser les conditions et la façon dont le rapport pourra être cité ou reproduit.

Date d'entrée en vigueur

13. Cette norme est entrera en vigueur le 1er janvier 2014, mais son adoption anticipée est encouragée.

COMMENTAIRES

Cette section fournit des informations générales sur les exigences en matière d'évaluation dans le cadre des IFRS. Les IFRS sont publiées par l'IASB. Les IFRS regroupent des normes et des interprétations numérotées. Les normes publiées avant 2001 sont dénommées IAS (International Accounting Standards). Celles qui l'ont été après 2001 sont dénommées IFRS. Les nombreux extraits et références tirées des IFRS dans ce guide ont été reproduits avec la permission de l'IFRS Foundation.

Les références faites aux publications des IFRS et à d'autres publications de l'IASB sont celles qui sont publiées à la date de la publication de l'évaluation. Les IFRS et leurs interprétations évoluent au fil du temps. Par conséquent, certaines références faites dans ce document peuvent ne plus être à jour. Ce document ne doit pas être utilisé comme un substitut des IFRS et des interprétations actuelles publiées par l'IASB et l'IFRS Foundation. Les informations sur les IFRS et leurs publications sont consultables sur le site Internet www.ifrs.org.

Ces commentaires sont destinés à aider les évaluateurs et les utilisateurs à comprendre certaines exigences des IFRS dans le domaine de l'évaluation. Bien que ce guide reflète les pratiques d'évaluation généralement admises à la date de sa publication, il n'impose aucune règle.

Les références aux exigences comptables dépendent des IFRS appropriées, et en cas de conflit entre ce guide et les IFRS, ces dernières prévalent. Bien que des exigences similaires puissent exister dans d'autres normes d'information financière, l'IVSC n'émet aucune affirmation sur la pertinence de ces commentaires pour de telles normes.

Juste valeur

G1. La juste valeur peut être soit la base d'évaluation exigée soit ou option accordée pour de nombreuses catégories d'actifs et de passifs dans le cadre des IFRS. IFRS 13, *Évaluation de la juste valeur* comprend la définition suivante :

« Le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction normale entre les acteurs du marché à la date de l'évaluation ¹⁰»

Cette définition remplace les précédentes qui pouvaient apparaître dans les différentes IFRS. Il est à noter que cette définition est différente de celle qui apparaît dans IVS Référentiel, qui est généralement utilisée dans des situations autres que les rapports financiers.

G2 Cette définition et les commentaires d'IFRS 13 indiquent clairement que la juste valeur au sens des IFRS est un concept différent de la juste valeur définie et discutée dans IVS Référentiel. Les commentaires d'IFRS 13 et, plus spécialement, la référence aux acteurs du marché, celle au marché normal, la transaction se réalisant sur le marché principal ou le plus avantageux et pour tirer le meilleur prix de l'actif, montrent clairement que la juste valeur au sens des IFRS est généralement cohérente avec la notion de valeur de marché définie et dans IVS Référentiel. Pour des raisons pratiques, la notion de valeur de marché au sens des IVS répondra aux exigences de la juste valeur selon IFRS 13, sous réserve de certaines hypothèses exigées par la norme

¹⁰ © IFRS Foundation

comptable, telles que la mention de l'unité de compte utilisée ou la non-prise en compte de contraintes liées à la vente.

Agrégats

- G3. Dans les IFRS, la juste valeur s'applique à l'unité de compte pour un actif ou un passif comme précisé dans la norme appropriée. Il s'agit généralement d'un actif ou d'un passif individuel, mais dans certains cas, d'un ensemble d'actifs liés. IFRS 13 impose que, dans le cas des actifs, il est nécessaire de déterminer si la valeur maximale pour les acteurs du marché serait la valeur s'ils utilisaient l'actif en association avec d'autres actifs ou passifs pris dans leur ensemble, ou s'ils l'utilisaient de manière isolée. L'exigence de mentionner comment les actifs individuels sont supposés être agrégés aux autres actifs potentiellement complémentaires est cohérente avec les exigences d'IVS 101, tendue des travaux et d'IVS 103, *Rapport*.

Données d'évaluation et hiérarchie des justes valeurs

- G4. IFRS 13 prévoit une « hiérarchie de la juste valeur » qui classe les évaluations selon la nature des données disponibles. En résumé, les trois niveaux de hiérarchie sont les suivants :
- Les données de niveau 1 sont « des prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation ».
 - Les données de niveau 2 « sont des données d'entrée, autres que les prix cotés inclus dans les données d'entrée de niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement ».
 - Les données de niveau 3 sont « des données non observables concernant l'actif ou le passif »¹¹

On retrouve également cette hiérarchie dans IFRS 7 *Instruments financiers : informations à fournir*

- G5. IFRS 13 impose que le niveau de la hiérarchie pour tout actif ou passif évalué à la juste valeur soit indiqué dans les états financiers.
- Il existe des exigences comptables supplémentaires pour les évaluations effectuées dans le cadre des données de niveau 3. Il convient donc d'inclure dans un rapport d'évaluation effectué pour être utilisé dans des états financiers et préparé conformément aux IFRS, suffisamment d'information sur les données d'évaluation utilisées pour permettre à l'entité présentant des états financiers de classer correctement les actifs selon cette hiérarchie.

Passifs

- G6. IFRS 13 précise que l'évaluation d'un passif suppose qu'il soit transféré à un acteur du marché à la date de l'évaluation, et non qu'il soit remboursé ou éteint. Lorsqu'il n'existe pas de prix de marché observable pour le passif, sa valeur doit alors être évaluée en utilisant la même méthode que celle qu'utiliserait la contrepartie pour évaluer la valeur de l'actif correspondant. La juste valeur d'un passif reflète le risque de non-performance associé à un passif, mais estime qu'il sera

¹¹ © IFRS Foundation

le même avant et après le transfert supposé. Le risque de non-performance comprend les effets du risque de crédit de l'entité.

- G7. Il existe dans IFRS 13 des dispositions spéciales pour les situations dans lesquelles il n'existe pas d'actif correspondant à un passif, comme c'est le cas pour de nombreux passifs non financiers. Les contraintes contractuelles ou autres limitant la capacité d'une entité à transférer un passif ne doivent pas être prises en compte dans l'évaluation de sa juste valeur.

Amortissement

- G8. IAS 16 précise également le traitement comptable de l'amortissement des immobilisations corporelles. Dans le cadre de la présentation de l'information financière, l'amortissement est traité comme une charge imputée au résultat dans les états financiers, pour refléter la consommation d'un actif sur sa durée d'utilité pour l'entité. Les composants d'un actif qui représentent un coût relatif significatif comparativement à l'ensemble des actifs doivent être amortis séparément. Les composants qui ont la même durée d'utilité et sont amortis de la même manière peuvent être groupés. Dans le cas des biens immobiliers, les terrains ne sont pas amortis. Les évaluations sont souvent demandées à l'appui du calcul du montant amortissable.
- G9. Le terme d'amortissement est utilisé dans différents contextes d'évaluation et d'information financière. Dans le contexte d'une évaluation, il est souvent utilisé pour faire référence aux ajustements effectués lorsqu'on utilise l'approche fondée sur les coûts au coût de reproduction de remplacement de l'actif pour refléter l'obsolescence afin d'indiquer la valeur d'un actif lorsqu'il n'existe pas directement d'indices de vente disponibles. Dans le contexte de l'information financière, l'amortissement désigne la charge déduite du résultat pour refléter l'affectation systématique du montant amorti d'un actif tout au long de sa durée d'utilité pour l'entité.
- G10. Pour estimer la charge d'amortissement, il faut déterminer le « montant amortissable ». Il correspond à la différence, le cas échéant, entre la « valeur comptable » d'un actif et sa « valeur résiduelle ». Pour déterminer la « valeur résiduelle » de l'actif, sa « durée d'utilité » doit également être déterminée. Ces termes sont définis dans IAS 16 comme suit :
- Le montant amortissable est le coût d'un actif, ou tout autre montant substitué au coût dans les états financiers, diminué de sa valeur résiduelle.
 - La valeur comptable est le montant pour lequel un actif est comptabilisé au bilan après déduction du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur relatifs à cet actif.
 - La valeur résiduelle est le montant net qu'une entreprise s'attend à obtenir pour un actif à la fin de sa durée d'utilité après déduction des coûts de sortie attendus., si l'actif se trouvait déjà dans l'état prévu à la fin de sa durée d'utilité.
 - La durée d'utilité est (a) soit la période pendant laquelle l'entreprise s'attend à utiliser un actif, (b) soit le nombre d'unités de production ou d'unités similaires que l'entreprise s'attend à obtenir de l'actif.
- G11. Notons que la valeur comptable peut être basée sur le coût historique ou la juste valeur, diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. La valeur résiduelle et la durée d'utilité doivent être revues au moins à chaque date de clôture.

Amortissement des terrains et des bâtiments

- G12. IAS 16 considère que les terrains ont généralement une durée d'utilité indéterminée, ce qui signifie qu'ils devraient être comptabilisés séparément et ne doivent pas être amortis. La première étape pour établir le montant amortissable d'un bien immobilier, ou d'une partie de ce bien, consiste à établir la valeur du terrain. Cette opération est généralement effectuée en calculant la valeur du terrain à la date des états financiers, puis de la déduire de la valeur comptable de l'intérêt dans la propriété immobilière, terrain et bâtiments, pour déterminer l'élément qui pourra être attribué aux bâtiments. Il s'agit d'une valeur notionnelle car il n'est pas possible de céder un bâtiment sans céder le terrain sur lequel il se trouve.
- G13. Une fois la valeur notionnelle du bâtiment établie, sa valeur résiduelle doit être estimée. Pour ce faire, il faut établir la durée d'utilité du bien. Il est important de préciser qu'elle peut être différente de la durée de vie économique résiduelle telle qu'elle pourrait être retenue par un acteur type du marché. Dans le cadre d'IAS 16 la durée d'utilité est propre à l'entité. Si le bien immobilier n'est pas disponible pour l'entité sur toute sa durée d'utilité, ou si l'entité estime que le bâtiment sera excédentaire en regard de ses besoins à court terme, il s'agit alors de la durée d'utilité.
- G14. La valeur résiduelle est la valeur réelle à la date des états financiers mais en supposant que l'actif était arrivé au terme de sa durée d'utilité et dans un état en rapport avec cette hypothèse. Les bâtiments peuvent avoir une durée de vie économique qui va au-delà de la période durant laquelle ils devraient être utilisés ou nécessaires à l'entité, et peuvent par conséquent avoir une valeur résiduelle importante.

Amortissement des immobilisations corporelles

- G15. La durée d'utilité utile d'un élément d'immobilisation corporelle est plus susceptible de coïncider avec la durée de vie économique de cet élément, dans la mesure où les taux d'obsolescence sont généralement plus élevés que pour les bâtiments, de sorte que ces durées vies économiques sont plus courtes. Cependant, il convient toujours de distinguer la durée d'utilité de l'entité de sa durée de vie économique résiduelle.

Amortissement : détermination des composants

- G16. Lorsque la valeur comptable est basée sur le coût historique, le coût des composants qui ont à la fois un coût significatif par rapport au coût total et une durée d'utilité différente, sont généralement facilement identifiables.
- G17. Lorsque la valeur comptable est basée sur la juste valeur de l'élément, la juste valeur doit être affectée aux différents composants. Bien qu'il soit possible de déterminer la valeur d'un composant d'un élément d'immobilisation corporelle s'il existe un marché actif pour ces composants, dans les autres cas, les composants ne seront pas échangés activement. C'est généralement le cas pour les composants d'un bâtiment. En effet, les bâtiments sont rarement cédés sans leurs systèmes électriques et mécaniques qui servent à chauffer, éclairer ou ventiler le bâtiment, et les installations ne pourraient être cédées sans le bâtiment. Lorsque la valeur d'un composant ne peut pas être estimée de manière fiable, la valeur globale est répartie entre les

composants. Le ratio du coût de l'élément rapporté au coût global peut servir de base pour réaliser une telle affectation.

Contrats de location

G18. Dans IAS 17, les contrats de location sont classés pour être intégrés dans les états financiers en contrats de location simple ou contrat de location-financement.¹²

Il peut être nécessaire de réaliser des évaluations pour déterminer la classification d'un contrat de location et, s'il est classé comme un contrat de location-financement, de déterminer la valeur comptable des actifs et des passifs. Ces types de contrats de location sont définis à IAS 17 comme suit :

- Un contrat de location-financement est un contrat de location ayant pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Le transfert de propriété peut intervenir ou non, in fine.
- Un contrat de location simple est un contrat autre qu'un contrat de location-financement.

G19. Des règles particulières sont applicables pour les contrats de location de biens immobiliers. Hormis pour les immeubles de placement, les éléments des terrains et des bâtiments d'un intérêt dans une propriété immobilière doivent être pris en compte séparément pour les classer en contrats de location simple ou contrats de location-financement. Les dispositions relatives aux immeubles de placement sont décrites aux paragraphes G29 à G32. IAS 17 ne s'applique pas aux actifs biologiques définis dans IAS 41.

Classification des contrats de location

G20. Le test de classification dépend plus de la substance que de la forme du contrat. Par exemple, un contrat signé entre deux parties relatif à l'utilisation d'un actif en contrepartie d'un paiement peut ne pas être dénommé contrat de location. Mais si les conditions fixées par IAS 17 sont respectées, il est alors nécessaire de comptabiliser ce contrat comme un contrat de location.

G21. Les exemples suivants sont indiqués par IAS 17 comme étant des situations qui, individuellement ou conjointement, pourraient conduire à classer un contrat de location en contrat de location-financement :

- (a) le contrat de location transfère la propriété de l'actif au preneur au terme de la durée du contrat de location ;
- (b) le contrat de location donne au preneur l'option d'acheter l'actif à un prix qui devrait être sensiblement inférieur à sa juste valeur¹³ à la date à laquelle l'option peut être levée pour que, dès le commencement du contrat de location, l'option soit levée ;
- (c) la durée du contrat de location couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif, même s'il n'y a pas de transfert de propriété ;

¹² L'IASB est actuellement en train de revoir le traitement comptable des contrats de location, et les premières propositions impliquent des changements majeurs, y compris le retrait de la distinction actuelle entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement.

¹³ Voir paragraphe G33.

- (d) au début du contrat de location, la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location s'élève au moins à la quasi-totalité de la juste valeur de l'actif loué ;
 - (e) les actifs loués sont d'une nature tellement spécifique que seul le preneur peut les utiliser sans leur apporter de modifications majeures ;
 - (f) si le preneur peut résilier le contrat de location, les pertes subies par le bailleur relatives à la résiliation sont à la charge du preneur ;
 - (g) les profits ou les pertes résultant de la variation de la juste valeur de la valeur résiduelle sont à la charge du preneur ;
 - (h) le preneur a la faculté de poursuivre la location pour une deuxième période moyennant un loyer sensiblement inférieur au prix du marché.
- G22. IAS 17 souligne que les critères énumérés sont des exemples et des indicateurs, mais ne constituent pas un élément probant. Si d'autres caractéristiques montrent clairement que le contrat ne transfère pas la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété, le contrat de location est classé en tant que contrat de location simple. Ce peut être le cas, par exemple, si la propriété de l'actif est transférée au terme du contrat de location moyennant le paiement d'un montant variable égal à sa valeur à ce moment, ou s'il y a des révisions régulières du loyer, à un niveau du marché à ce moment, ou en référence à un indice d'inflation.
- G23. La classification d'un contrat de location s'effectue au début du contrat. La classification implique d'évaluer le niveau du transfert de l'avantage économique par le contrat de location. Dans un grand nombre de cas, une évaluation qualitative des conditions du contrat de location indique rapidement la classification correcte sans qu'il soit nécessaire d'évaluer les différents intérêts relatifs au contrat de location. Toutefois, il peut être nécessaire de réaliser des évaluations pour aider à établir les avantages allant respectivement au bailleur et au preneur, par exemple, en estimant la valeur résiduelle à la fin du contrat de location pour déterminer si le contrat couvre la majeure partie de la durée de vie économique de l'actif.

Classement des contrats de location de biens immobiliers

- G24. Lorsqu'un contrat de location porte sur un terrain et sur un ou plusieurs bâtiments, IAS 17 stipule que ces deux éléments doivent être pris en compte séparément aux fins de leur classification. S'il s'avère que si la partie du contrat relative au bâtiment est un contrat de location-financement, il est alors nécessaire d'affecter le loyer initial sur la base à partir des justes valeurs relatives de l'intérêt dans chaque élément au début du contrat.
- G25. Pour la plupart des contrats de location de biens immobiliers, l'intérêt lié au terrain et aux bâtiments loués revient au bailleur à l'expiration du contrat. Il existe également souvent des dispositions relatives à la révision périodique du loyer pour prendre en compte l'évolution de la valeur du bien, et d'autres qui contraignent le preneur à rendre les bâtiments au bailleur en bon état. Ces indicateurs montrent généralement que le bailleur n'a pas totalement transféré tous les risques et les avantages inhérents à la propriété au preneur à la conclusion du contrat. Ainsi, de nombreux contrats de location de terrains et de bâtiments sont facilement identifiés comme des contrats de location simple.

- G26. Les contrats de location-financement de terrains et de bâtiments sont souvent utilisés lorsqu'un contrat a clairement pour objectif de financer l'achat éventuel du bien par le preneur, par exemple, en mettant en place une option d'achat de l'intérêt du bailleur pour un montant nominal à l'issue du paiement des loyers. De temps à autre, les contrats qui ne sont clairement structurés comme des contrats de location-financement peuvent répondre à certains critères des contrats de location-financement. C'est le cas, par exemple, lorsque les loyers ne reflètent pas la valeur sous-jacente du bien immobilier. Dans ce cas, il est nécessaire de réaliser une analyse plus approfondie de la valeur des risques et des avantages transférés du bailleur au preneur, afin de déterminer classification correcte.
- G27. Lorsqu'un contrat porte sur une parcelle de terrain sur lequel est construit un bâtiment, il est possible de répartir de manière fiable le loyer de chaque élément, s'il existe un marché actif pour le terrain et pour un projet de développement similaire sur la localité. Dans d'autres situations, par exemple lorsque le contrat fait partie d'un bâtiment loué en vertu de plusieurs contrats de location sans que le terrain puisse être affecté à un contrat particulier, une affectation fiable peut être impossible. IAS 17 indique que lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une affectation fiable, le contrat de location pris dans son ensemble doit être traité comme un contrat de location-financement, à moins que les deux éléments ne soient des contrats de location simple. S'il était clair dès le début que les deux éléments concernent des contrats de location simple, l'affectation devient superflue.
- G28. En pratique, les contrats faisant partie d'un ensemble de contrats de location sont généralement des contrats de location simple et le bien immobilier pris dans son ensemble est classé en tant qu'immeuble de placement par le bailleur. Dans ce cas, l'affectation devient superflue. Dans le cas où le composant bâtiment est manifestement loué en vertu d'un contrat de location-financement, le composant terrain sera probablement identifiable. Il est relativement rare qu'un bâtiment réponde aux critères de classification des contrats de location-financement et que le terrain ne soit pas clairement identifiable. Cependant, si un tel cas se produisait, une affectation entre le composant terrain et le composant bâtiments ne doit pas être effectuée à partir de critères non fiables. Dans ces circonstances, l'ensemble du bien loué doit être comptabilisé comme un contrat de location-financement.

Location d'immeubles de placement

- G29. Selon IAS 17, il n'est pas nécessaire d'effectuer une affectation entre le terrain et les bâtiments d'un *immeuble de placement* détenu en vertu d'un contrat de location et comptabilisé selon le modèle de la juste valeur.
- G30. Les *immeubles de placement* sont souvent détenus pas des investisseurs en vertu d'un contrat, par exemple, un bail emphytéotique d'un terrain sur lequel un investisseur a construit des bâtiments, et qui sont ensuite loués en tant qu'investissement. Le terrain n'étant pas amortissable, la location du terrain devrait normalement relever du contrat de location simple et donc ne pas être mentionnée dans l'état de la situation financière. Toutefois, un grand nombre d'*immeubles de placement* étant détenus sur cette base, IAS 40 indique que, lors de la comptabilisation initiale, un

immeuble de placement détenu en vertu d'un contrat de location simple doit être comptabilisé comme s'il s'agissait d'un contrat de location-financement conformément à IAS 17.

- G31. Bien que les dispositions précédentes signifient que la question de la classification ou de l'affectation ne se pose généralement pas pour les *immeubles de placement*, il demeure une anomalie potentielle. La valeur de l'intérêt de l'investisseur dans un *immeuble de placement* détenu en vertu d'un contrat location simple reflète la différence entre les loyers du contrat principal et les recettes ou recettes potentielles du ou des contrats de sous-location (voir IVS 230 *Intérêts dans des propriétés immobilières*). Toutefois, IAS 17 précise qu'il ne convient pas de présenter dans les états financiers les passifs correspondant aux actifs loués en déduction des actifs loués.
- G32. Pour être conforme à cette disposition, IAS 40 prévoit que lorsque l'évaluation d'un *bien immobilier* détenu en vertu d'un contrat de location est nette de tous les paiements attendus, il est alors nécessaire de réintégrer les passifs locatifs comptabilisés à la valeur comptable. Il s'agit juste d'un ajustement comptable ne doit pas être reflété ou anticipé dans l'évaluation des intérêts droits de l'investisseur (bailleur).

Évaluation des actifs et des passifs loués

- G33. Lorsqu'un contrat de location est identifié comme étant un contrat de location-financement, les preneurs doivent comptabiliser l'actif ou le passif soit à la juste valeur de l'actif loué, soit à la valeur actuelle des paiements minimaux au titre du contrat de location, si elle est inférieure, les deux valeurs étant déterminées au début du contrat. IFRS 13 *Évaluation de la juste valeur*, ne s'applique pas aux contrats de location.
- G34. Dans le cadre d'IAS 17, la valeur de l'actif est considérée séparément de tout passif créé par le contrat de location. Lors de la comptabilisation de l'intérêt d'un bailleur dans un contrat de location-financement, il est nécessaire d'évaluer l'actif en évaluant l'avantage que retirerait un acteur du marché du droit d'utilisation de cet actif sur la durée du contrat. Pour les contrats de location immobilière autres que des *immeubles de placement*, il est important de noter qu'il ne s'agit pas de la valeur de l'intérêt du preneur créé par le contrat (voir IVS 230 *Intérêts dans des propriétés immobilières*), qui reflète le passif au titre du contrat de location ainsi que la valeur de l'actif.
- G35. Les paiements minimums au titre des contrats de location sont définis par IAS 17. Pour résumer, ce sont les paiements que le preneur est, ou peut être, tenu d'effectuer pendant la durée du contrat de location, à l'exclusion du loyer conditionnel, du coût des services et des taxes à payer par le bailleur ou à rembourser au bailleur. Ils comprennent également toute valeur résiduelle garantie par le preneur au bailleur. Comme les loyers conditionnels ne sont pas pris en compte dans le calcul des paiements minimums au titre des contrats de location, et que les paiements doivent clairement être indiqués dans le contrat de location, des évaluations doivent normalement être réalisées.
- G36. IAS 17 indique que la valeur actuelle des paiements minimums au titre des contrats de location doit être calculée en utilisant un taux d'actualisation équivalent au « taux d'intérêt implicite du

contrat de location » ou, s'il n'est pas déterminable, du « taux marginal d'endettement » du preneur. Le calcul du taux d'intérêt implicite du contrat de location exige de connaître la juste valeur de l'actif loué (sans contrainte) au début du contrat de location et sa valeur résiduelle au terme du contrat.

- G37. Les exigences de dépréciation indiquées dans IAS 16 s'appliquent également aux actifs loués ; les paragraphes G8 à G18 peuvent donc également être pertinents.

Affectation du prix d'achat

- G38. À l'issue d'un regroupement d'entreprises, c'est-à-dire de l'acquisition d'une participation de contrôle dans une ou plusieurs entreprises, IFRS 3 précise que l'acquéreur doit comptabiliser la transaction en évaluant à leur juste valeur les actifs identifiables acquis et les passifs repris. Selon IFRS 3, le goodwill représente la différence entre le prix d'acquisition payé pour le transfert de l'entreprise et la juste valeur des actifs nets identifiables de l'entreprise acquise.

- G39. Les immobilisations corporelles d'une entreprise sont généralement aisément identifiables et peuvent être évaluées séparément. L'identification et l'évaluation des immobilisations corporelles identifiables prises séparément peuvent s'avérer plus délicates, mais les commentaires exposés dans IVS 210 *Immobilisations incorporelles*, comprend des commentaires utiles.

- G40. IFRS 3 comporte des exceptions au point précédent pour la comptabilisation et/ou l'évaluation d'actifs ou de passifs identifiables. Certaines exigences particulières s'appliquent aux passifs éventuels, aux impôts sur le résultat, aux avantages du personnel, aux actifs compensatoires, aux droits recouverts, aux paiements fondés sur des actions et aux actifs détenus en vue de leur vente.

Tests de dépréciation

- G41. Une dépréciation se produit lorsque la valeur comptable d'un actif est supérieure à la valeur qui peut être recouvrée par son utilisation continue et/ou par la vente de l'actif. Dans IAS 36, *Dépréciation d'actifs*, l'entité doit revoir certaines catégories d'actifs à chaque date de clôture afin de déterminer s'il existe un indice de dépréciation d'un actif. Cette dépréciation peut être due à des évolutions du marché technologiques, à l'obsolescence d'un actif, à la sous-performance d'un actif par rapport à son rendement attendu, ou à l'intention d'abandonner ou de restructurer certaines activités. Certains actifs (le goodwill et les immobilisations incorporelles ayant une durée d'utilité indéterminée ou non encore utilisables) devraient être soumis à des tests de dépréciation chaque année.

- G42. Si une perte de valeur est identifiée, la valeur comptable de l'actif, qu'elle soit issue du coût historique ou d'une évaluation précédente, doit être comptabilisée comme le « montant recouvrable ». Il s'agit de la « valeur d'utilité » la plus élevée de l'actif ou de sa « juste valeur diminuée des coûts de la vente ».

Tests de dépréciation – Montant recouvrable

- G43. Le montant recouvrable est la valeur plus élevée de la valeur d'utilité et de la juste valeur diminuée des coûts de vente. Il n'est pas toujours nécessaire de déterminer ces deux montants; si l'une est supérieure à la valeur comptable de l'actif, l'actif ne s'est pas déprécié et il n'est pas nécessaire d'estimer l'autre montant.
- G44. La valeur d'utilité est définie à l'IAS 36 comme étant la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs susceptibles de découler d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie. L'unité génératrice de trésorerie d'un actif est le plus petit groupe d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs.
- G45. La valeur d'utilité est propre à l'entité dans la mesure où elle reflète les flux de trésorerie qu'elle s'attend à recevoir de l'utilisation continue d'un actif tout au long de sa vie utile, y compris toute procédure à l'occasion de la cession finale.
- G46. IAS 36 précise que les points suivants doivent être pris en compte dans le calcul de la valeur d'utilité d'un actif :
- (a) une estimation des flux futur de trésorerie que l'entité s'attend à obtenir de l'actif,
 - (b) des anticipations de variations éventuelles du montant ou du calendrier de ces flux de trésorerie,
 - (c) la valeur temps de l'argent, représentée par le taux d'intérêt sans risque actuel du marché,
 - (d) le prix pour supporter l'incertitude inhérente à l'actif,
 - (e) d'autres facteurs, tels que l'illiquidité, que les acteurs du marché reflèteraient dans la détermination des flux futurs de trésorerie que l'entreprise espère obtenir de l'actif.¹⁴
- G47. Le caractère raisonnable des flux de trésorerie attendus doit être testé en s'assurant que les hypothèses sur lesquelles les projections de l'entreprise sont fondées sont compatibles avec les résultats réels antérieurs, à condition que les effets d'événements ultérieurs ou de circonstances qui n'existaient pas lorsque ces flux de trésorerie réels ont été générés le permettent. Les flux de trésorerie sont évalués pour un actif pris dans son état réel et par conséquent, les flux de trésorerie attendus ne devraient pas refléter d'augmentation due à une restructuration ou au reconditionnement d'un actif pour lequel l'entreprise ne s'est pas encore engagée.
- G48. Le taux d'actualisation approprié doit refléter le rendement que les acteurs du marché demanderaient pour un investissement qui générerait des flux de trésorerie dont le montant, le calendrier et le profil de risque seraient équivalents à ceux que l'entité s'attend à obtenir de l'actif.
- G49. IAS 36 détaille les dispositions à prendre pour évaluer la valeur d'utilité.

Tests de dépréciation – Juste valeur diminuée des coûts de la vente

¹⁴ © IFRS Foundation

- G50. La juste valeur diminuée du coût de la vente d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie est le montant qui peut être obtenu de sa vente lors d'une transaction dans des conditions de concurrence normale entre des parties bien informées et consentantes, diminué des coûts de sortie¹⁵. Hormis le cas où l'entité propriétaire est contrainte de céder l'actif à la *date d'évaluation* sans avoir eu le temps de l'exposer au marché, il ne s'agit pas une vente forcée.
- G51. Les coûts de la vente sont les coûts directement attribuables à la transaction, par exemple, les frais juridiques, les frais de commercialisation, les frais de déménagement, les frais sur les transactions non récupérables et tout autre coût directement généré par la préparation de l'actif ou de l'unité génératrice de trésorerie à la vente. Sont exclus les coûts indirects, tels que ceux impliqués dans la réorganisation de l'entreprise suite à la cession.

¹⁵ © IFRS Foundation

IVS 310 Évaluations des intérêts dans des propriétés immobilières pour des prêts garantis

INTRODUCTION

Les prêts bancaires et issus d'autres établissements financiers sont souvent garantis par le nantissement d'intérêts dans des *propriétés immobilières* de l'emprunteur. Il peut s'agir d'un prêt hypothécaire ou d'autres charges fixes ou flottantes. Dans tous les cas, le prêteur a le pouvoir de recouvrer son emprunt en prenant le contrôle de la garantie en cas de défaillance de l'emprunteur. Différents types de biens peuvent être donnés en garantie.

EXIGENCES

1. Les principes énoncés dans les Normes générales et dans IVS 230 *Intérêts dans des propriétés immobilières*, s'appliquent aux évaluations des prêts garantis à moins qu'elles ne soient modifiées dans ce standard. Ce standard ne comporte que des modifications, des exigences supplémentaires ou des exemples précis sur la façon dont les Standards Généraux s'appliquent à ces évaluations.

Étendue des travaux (IVS 101)

2. Conformément à l'exigence de vérification de l'identité et la situation de l'évaluateur telle qu'énoncée au paragraphe 2(a) d'IVS 101, l'étendue des travaux devra également indiquer toute implication significative de l'évaluateur vis-à-vis de la propriété immobilière à évaluer, de l'emprunteur ou l'emprunteur potentiel. L'importance de l'implication actuelle ou passée relève du jugement professionnel de l'évaluateur, mais le critère principal est le fait de savoir si cette information serait susceptible de jeter un doute, pour une personne raisonnable, sur la capacité de l'évaluateur à fournir une évaluation objective si cette implication était découverte après la réalisation de l'évaluation.
3. Afin d'être conforme à l'exigence d'identifier les actifs à évaluer énoncée au paragraphe 2(d) d'IVS 101, il faudra clairement identifier l'intérêt dans la propriété immobilière qui sera utilisé en garantie de l'emprunt ou des autres montages financiers, ainsi que la partie à qui l'intérêt est actuellement affecté.
4. La *valeur de marché* utilisée sera généralement la *base de la valeur* conformément au paragraphe 2(e) d'IVS 201. Certains prêteurs exigent que des évaluations soient faites dans l'hypothèse d'une vente forcée, ou imposent un délai pour la cession éventuelle du bien. L'impact des contraintes de période de commercialisation sur le prix dépend des circonstances au moment où la vente se produit. Il n'est donc pas réaliste de spéculer sur le prix qui pourrait être obtenu sans avoir connaissance de ces circonstances. Il est possible de faire une évaluation à partir des *hypothèses spéciales* définies dans l'étendue des travaux. Dans ce cas, il est nécessaire de préciser que la valeur n'est valide qu'à la *date d'évaluation* et qu'elle ne pourra pas être réalisée dans le cas de la survenue d'un défaut futur, alors que les conditions de marché et les circonstances de la vente peuvent être différentes.

5. Les évaluations de prêts garantis sont souvent demandées dans le cas de l'hypothèse spéciale de modification de l'état d'un bien. Conformément à l'exigence de mentionner toute hypothèse au paragraphe 2(i) d'IVS 101, la formulation d'*hypothèses spéciales* devra être mentionnée dans l'étendue des travaux. Des exemples d'*hypothèses spéciales* couramment formulées dans le cadre d'évaluations de prêts garantis peuvent comprendre :
- a) que le bâtiment proposé a été achevé à la *date d'évaluation*,
 - b) que le contrat de location du bien proposé est achevé à la *date de l'évaluation*,
 - c) que le niveau d'occupation spécifié a été atteint à la *date d'évaluation*,
 - d) que le vendeur a imposé un délai pour la cession qui s'est révélé inapproprié pour une commercialisation adéquate.

Entrée en vigueur (IVS 102)

6. Il n'y a pas d'exigence supplémentaire pour la réalisation d'évaluation pour des prêts garantis.

Rapport d'évaluation (IVS 103)

7. Outre les éléments imposés par IVS 103 Rapport, le rapport d'évaluation pour des prêts garantis devra comporter les références adéquates aux points traités dans l'étendue des travaux, conformément aux paragraphes 2 et 5 ci-dessus. Le rapport doit également comporter des commentaires sur les facteurs pertinents qui permettraient à un prêteur d'évaluer la performance de la garantie jusqu'à l'échéance du prêt. Ces facteurs peuvent être :
- a) l'activité et les tendances actuelles sur le marché concerné,
 - b) la demande historique, actuelle et future prévue pour le type de bien et son implantation,
 - c) toute demande potentielle ou probable pour des utilisations alternatives qui existent ou qui pourraient être anticipée à la *date d'évaluation*,
 - d) l'impact de tout événement prévisible à la date d'évaluation sur la valeur probable future de la garantie au cours de la période du prêt. C'est le cas par exemple lorsqu'un locataire exerce son droit de résiliation du contrat de location,
 - e) lorsque la *valeur de marché* indiquée fait l'objet d'une hypothèse spéciale, le rapport devra mentionner :
 - (i) l'explication de cette *hypothèse spéciale*,
 - (j) un commentaire sur toute différence entre la valeur de marché et la valeur de marché qui fait l'objet d'une *hypothèse spéciale*,
 - (k) un commentaire sur le fait qu'une telle valeur ne pourrait être réalisable à une date ultérieure, sauf si les faits sont tels que décrits dans les *hypothèses spéciales*.
8. Lorsque le prêt proposé a pour objet de participer à l'acquisition d'un intérêt dans une propriété immobilière, un prix de vente aura généralement été accepté ou confirmé. Des recherches

doivent être faites pour confirmer ce prix et le résultat des recherches devra être indiqué dans le rapport. Lorsqu'il existe une différence entre le prix d'une transaction récente ou en cours et l'évaluation, les raisons de cette différence devront être précisées.

Date d'entrée en vigueur

9. Cette norme est entrée en vigueur le 1er janvier 2012, mais son adoption anticipée est encouragée.

IVS 310 Évaluations des intérêts dans des propriétés immobilières pour des prêts garantis

GUIDE D'APPLICATION

Intérêt dans des propriétés immobilières

- G1. L'existence ou la création d'autres intérêts vont affecter la valeur des intérêts dans les propriétés immobilières donnés en garantie. C'est pourquoi il est important d'identifier tous les intérêts dans la propriété immobilière concernée, ainsi que les parties à qui les intérêts sont attribués. Lorsque les informations détaillées sur la propriété n'ont pas été fournies ou ne sont pas disponibles, les hypothèses concernant les intérêts dans des *propriétés immobilières* devront être clairement indiquées. C'est également une bonne pratique de recommander de vérifier ces points avant que la conclusion du prêt.
- G2. La prudence s'impose lorsque le bien donné en garantie est loué à une partie liée ou associée à l'emprunteur. Si ce contrat de location produit un flux de revenus plus important que ce ne serait le cas s'il était loué sur le marché, il peut être approprié de ne pas prendre compte de l'existence du contrat de location pour l'évaluation du bien donné en garantie.

Avantages

- G3. Il n'est pas rare que le vendeur de biens immobiliers, et plus particulièrement un promoteur immobilier ou un marchand de biens, offre des avantages à un acheteur. Ces avantages peuvent être une garantie sur les revenus locatifs, une participation aux frais de déménagement ou d'aménagement, ou encore la fourniture de mobilier ou d'équipement. La *valeur de marché* ne tient pas compte des augmentations des prix liées à des raisons ou des concessions particulières. Lorsqu'il existe des avantages, il convient alors d'indiquer leur impact sur le prix de vente, dans la mesure où ils ne sont pas forcément disponibles pour le prêteur s'il avait à se reposer sur la garantie.

Approches d'évaluation

- G4. Toutes les approches d'évaluation utilisées pour développer ou étayer une indication de la valeur de marché sont établies à partir d'observations du marché. Bien que les trois approches identifiées dans IVS Référentiel puissent être utilisées pour fournir une indication de la *valeur de marché* pour un prêt garanti, si la spécialisation du bien est telle qu'il n'y a pas suffisamment de preuves pour utiliser soit l'*approche fondée sur le marché* ou l'*approche fondée sur les revenus*, il est peu probable que le bien considéré comme une garantie valable. Aussi l'*approche fondée sur les coûts* est-elle rarement utilisée pour ce type d'évaluation, sauf pour vérifier le caractère raisonnable de la valeur déterminée en utilisant une autre approche.

Types de biens immobiliers

- G5. Les types de biens ont des caractéristiques différentes en termes de garantie. Il est important de prendre en compte ce point pour l'évaluation des intérêts afin de fournir au prêteur des informations sur la pertinence du bien immobilier donné en garantie et pour l'aider à identifier les facteurs de risques associés à ce bien sur la durée de l'emprunt.

Immeubles de placement

- G6. Les *immeubles de placement* sont généralement évalués au cas par cas pour des prêts, bien que des prêteurs puissent prêter en fonction de la valeur d'un portefeuille défini. Dans de tels cas, il conviendra de distinguer la valeur de *l'immeuble de placement* pris individuellement, en supposant qu'il soit vendu seul, de sa valeur en tant que partie du portefeuille.
- G7. Il faudra prêter attention à la demande anticipée pour le bien et sa commercialisation sur la durée du prêt, ainsi qu'aux conseils sur les conditions actuelles du marché indiquées dans le rapport. Ces conseils ne doivent concerner des prévisions d'événements ou de valeurs futures, mais plutôt les attentes actuelles du marché concernant les performances futures des investissements établies à partir des tendances actuelles. Toutefois, si ces informations semblent indiquer qu'il existe un risque significatif pour les paiements de loyer à venir, l'impact de ce risque sur l'évaluation doit être pris en compte et mentionné dans le rapport.
- G8. La mission d'évaluation n'a généralement pas pour objet de fournir un conseil sur la capacité d'un locataire à payer ses loyers futurs et de s'acquitter de ses engagements locatifs. Elle peut se limiter aux informations publiques disponibles sur le locataire et qui sont accessibles par tous les acteurs du marché.
- G9. Si les revenus d'un bien immobilier sont tributaires d'un locataire ou de plusieurs locataires du même secteur ou de la même industrie, ou d'autres facteurs qui pourraient induire une instabilité des revenus futurs, cet impact doit être pris en compte dans le processus d'évaluation. Dans certains cas, l'estimation de la valeur d'un bien basée sur une utilisation alternative, en supposant que le bien n'est pas occupé, peut être appropriée.

Biens occupés par leur propriétaire

- G10. L'évaluation d'un bien occupé par son propriétaire aux fins d'un prêt sera normalement effectuée en formulant l'hypothèse que le bien est cédé libre de toute occupation par son propriétaire, c'est-à-dire que l'acquéreur a droit de contrôle et de propriété totale. Cette disposition n'exclut pas la situation dans laquelle le propriétaire fait partie du marché, mais elle exige que tous les avantages spéciaux liés à l'occupation par le propriétaire, qui peuvent être reflétés par l'évaluation d'une activité, soient exclus de l'évaluation.

Biens immobiliers spécialisés

- G11. Un *bien immobilier spécialisé* n'a de valeur significative qu'en tant que bien appartenant à une activité. Pour les évaluations de prêts garantis, et sauf instructions contraires, de tels biens immobiliers sont évalués en formulant l'*hypothèse spéciale* que l'activité a cessé et que, par conséquent, la garantie sous-jacente reflètera la valeur d'un usage alternatif. L'évaluation devra tenir compte du coût et du risque liés au nouvel usage.
- G12. L'évaluation d'un bien immobilier spécialisée peut être demandée lorsqu'il fait partie d'une entreprise dont l'activité est en cours. Dans de telles circonstances, la valeur dépendra de la rentabilité de l'entreprise. Il conviendra également de faire la différence entre la valeur du bien dans le cadre de l'activité et la valeur du bien si l'activité a cessé.

Biens immobiliers à usage commercial

- G13. La valeur des *biens immobiliers à usage commercial* doit refléter leur capacité à générer des revenus en raison des bâtiments et des structures qui ne seraient adaptés qu'à un type d'activité commerciale possible. Du fait des caractéristiques spéciales de ces biens immobiliers, il peut exister une différence significative entre leur valeur du bien dans le cadre d'une activité en exploitation et sa valeur s'il n'y avait pas d'activité. Si l'activité avait cessé, tout acquéreur qui aurait l'intention d'exercer une nouvelle activité aurait besoin de temps pour rétablir une nouvelle entreprise au sein du bien immobilier, ce qui engendrerait des coûts de démarrage et autres pour l'équiper, et pour obtenir les autorisations ou permis nécessaires, etc. Lorsqu'un prêteur s'appuie sur la valeur sous-jacente de l'intérêt dans la propriété immobilière donnée en garantie, l'évaluation au titre d'un prêt garanti doit commenter l'impact de l'arrêt de l'activité au sein du bien sur la valeur de l'intérêt. Dans certains cas, la valeur d'un usage alternatif potentiel peut constituer la valeur de marché.

Biens immobiliers en développement

- G14. Les biens détenus pour être développés ou les sites qui serviront au développement de bâtiments sont évalués en prenant en compte les habilitations et les autorisations potentielles ou existantes de développement. Toutes les hypothèses formulées sur les questions d'occupation des sols et les autres facteurs matériels doivent être raisonnables et doivent refléter celles qui seraient formulées par les acteurs du marché.
- G15. L'approche de l'évaluation des biens en développement dépend de l'état de développement du bien à la date d'évaluation. Elle peut également prendre en compte le niveau de prévente ou pré-location de ces biens. D'autres éléments peuvent être pris en compte, sans caractère limitatif :
- (a) estimer la période de développement à partir de la date d'évaluation, et la nécessité de refléter toutes les étapes prévues du projet de développement,
 - (b) déterminer les effets d'exigences supplémentaires du développement sur les coûts et les revenus, en utilisant lorsque nécessaire, la valeur actualisée,
 - (c) identifier les tendances anticipées du marché sur la période du développement,
 - (d) identifier les risques associés au développement,
 - (e) tenir compte l'impact de toute relation spéciale entre les parties impliquées dans le développement.
- G16. Si le programme de développement une fois achevé consiste en de multiples unités individuelles, la méthode d'évaluation adoptée devra refléter le calendrier anticipé de l'achèvement de la construction de chaque unité et du rythme auquel ces unités seront vendues. Dans le cadre du rapport d'évaluation, il faudra clairement distinguer la valeur du bien pour un acheteur unique qui prendrait à sa charge les risques et les coûts de la revente de chacune des unités en espérant dégager une marge bénéficiaire, de la somme des prix de vente anticipés de chaque unité.

- G17. Pour plus de précisions sur la valeur d'un bien en développement lorsque les travaux n'ont pas encore commencé ou lorsqu'ils sont en cours, voir les commentaires d'IVS 223 *Immeubles de placement en cours de construction*.

Actifs gaspillés

- G18. Des considérations spécifiques peuvent être soulevées dans le cadre de l'évaluation d'un actif gaspillé pour un prêt garanti, c'est-à-dire celui dont la valeur se dépréciera au cours du temps. C'est le cas par exemple des mines et des carrières. La durée de vie et l'érosion de la valeur au cours de cette vie devraient être identifiés et clairement mentionnés dans le rapport.



FFEE
31bis-33 rue Daru
75008 Paris
Tél : 01 42 27 05 91
Mail : amaury.catrice@fee.fr