

IFRS 13

Évaluation de la juste valeur

1. Objet de la norme

La présente Norme répond à un triple objectif :

- proposer une définition de la juste valeur ;
- définir un cadre pour l'évaluation en juste valeur ;
- prescrire les informations à fournir en annexe sur les évaluations réalisées à la juste valeur.

Cette Norme s'applique lorsqu'une autre Norme IAS/IFRS impose ou permet des évaluations à la juste valeur et exclut les domaines suivants :

- transactions dont le paiement est fondé sur des actions (se référer à la Norme IFRS 2 – Paiement fondé sur des actions) ;
- opérations de location (se référer à la Norme IFRS 16 – Contrats de location) ;
- valeur nette de réalisation (se référer à la Norme IAS 2 – Stocks) ;
- valeur d'utilité (se référer à la Norme IAS 36 – Dépréciation d'actifs).

2. Contenu de la norme

La juste valeur est définie comme le prix auquel survient une **transaction normale** (vendre un actif ou transférer un passif) **entre des intervenants du marché**, à la date d'évaluation. Les techniques d'évaluation sont regroupées en trois catégories :

- **L'approche par le marché** : transactions de marché identiques ou comparables (c'est-à-dire similaires). On retrouve notamment dans cette catégorie les approches fondées sur des multiples de marché ou bien celles d'approche matricielle ;
- **L'approche par les coûts** : montant qui serait actuellement nécessaire pour remplacer les services apportés par un actif ;
- **L'approche par le résultat** : convertir des montants futurs en un montant unique actualisé (approche Discounted Cash Flow).

Pour déterminer l'évaluation de la juste valeur, il convient de procéder aux étapes suivantes :

I. **Identifier** clairement l'**actif** ou le **passif** à valoriser sur une base qui concorde avec l'unité de comptabilisation spécifiée dans d'autres IFRS. Il peut s'agir : d'actifs non financiers, de passifs et instruments de capitaux propres de l'entité elle-même, d'actifs et passifs financiers dont les positions en matière de risque de marché ou de risque de crédit se compensent.

II. **Déterminer l'utilisation optimale**, c'est-à-dire le comportement d'un intervenant de marché qui recherche au mieux son intérêt économique soit par l'utilisation de l'actif ou du passif soit en le vendant à un tiers capable d'optimiser son utilisation (dans la limite de la légalité, de sa faisabilité et de la cohérence de son coût). Dès lors, l'intention d'utilisation ou l'utilisation effective de l'intervenant peut être différente de celui qui valorise dans ses comptes ce même actif ou ce même passif (mesure fondée sur le marché).

Exemple 1 : Une usine est située sur un parc de 10 000 m² en plein centre d'une grande ville dans une zone constructible. Cette usine réalise des pertes depuis plusieurs années et aucun repreneur ne s'est manifesté pour cette unité de production (d'autant qu'il existe des contraintes environnementales fortes pour continuer l'exploitation dans ce secteur géographique). Plusieurs lotisseurs, par comparaison avec d'autres programmes réalisés dans un secteur géographique comparable, estiment que la division de ce terrain en 20 parcelles de 500 m² aboutirait à un prix de vente de 100 000 par parcelle. Quelle est la juste valeur de cet actif ?

Au regard de la situation géographique, il est probable que l'intervenant de marché ne sera pas un industriel mais une société de construction immobilière qui valorisera cet actif en tant que réserve foncière. Dès lors, la juste valeur n'est pas liée à l'activité de l'usine mais au prix de vente du site industriel en tant que terrain (déduction faite des éventuels coûts de réhabilitation du site pour accueillir des logements d'habitation ou des bureaux), soit 2 000 000 (20 * 100 000).

Exemple 2 : le groupe X, équipementier automobile, achète pour des questions stratégiques (accompagner dans une zone géographique ses principaux clients et éviter qu'ils ne se tournent vers des concurrents), une usine pour 1 000 000. Lors de cette acquisition, 3 autres sociétés s'étaient portées acquéreur de cette usine pour un prix très proche de celui proposé par le groupe X et pour une utilisation à 100% de l'outil industriel. Il convient de noter que cette usine ne sera utilisée qu'à 60% de ses capacités de production à moyen voire à long terme par le groupe X. Quelle est la valeur d'entrée de cet actif ?

La juste valeur de l'actif (prix d'entrée) s'élève à 1 000 000 puisque 3 autres intervenants de marché s'étaient portés acquéreur de l'usine pour utilisation optimale (100% des capacités industrielles). Le groupe X devra ensuite envisager de déprécier l'actif pour tenir compte de la sous-exploitation de l'usine.

III. **Identifier le marché principal** correspondant à celui pour lequel on observe le volume ou l'activité la plus élevée pour l'actif ou le passif à évaluer dans la limite d'avoir accès à ce marché. A défaut de marché principal, il convient de retenir le marché le plus avantageux (soit en principe celui sur lequel évolue l'entité).

IV. **Evaluer la juste valeur** (au plus près des données observables du marché) en fonction de la **hiérarchie** suivante :

- Niveau 1 : cours d'un marché actif sur lequel des transactions ont lieu de manière régulière (volume et fréquence suffisants)
- Niveau 2 : données observables directement ou indirectement autres que le cours spécifié dans le niveau 1 (par exemple le cours sur des marchés peu actifs ou l'existence de transactions récentes).
- Niveau 3 : données non observables (niveau par défaut). Il s'agit par exemple de données propres à l'entité, de données de marché historiques, etc. Le niveau de la juste valeur est assimilé au niveau le plus bas de données d'entrée.

Exemple 3 : Le modèle de valorisation d'un actif retenu par une entité utilise deux données de niveau 1, trois données niveau 2 et 1 donnée de niveau 3. Quel est le niveau hiérarchique global de cette valorisation à la juste valeur ?

Le niveau le plus bas utilisé dans le modèle étant un niveau 3, la valorisation est globalement de niveau 3 et nécessitera en annexe un niveau d'information correspondant à ce niveau.

3. Informations à fournir

Une entité doit fournir les éléments suivants :

- Le détail des actifs et passifs évalués à la juste valeur :
 - ✓ sur une base récurrente ou non après la comptabilisation initiale ;
 - ✓ les techniques d'évaluation ;
 - ✓ les données d'entrée utilisées pour établir les valeurs.
- Pour les évaluations de la juste valeur récurrentes faites à l'aide de données d'entrée non observables importantes de niveau 3, l'effet de ces évaluations sur le résultat net ou sur les autres éléments du résultat global pour la période (OCI).