

E.U.R.L BATI-MAISON (Exemple)

Estimation de la valeur de l'entreprise

E.U.R.L BATI-MAISON (Exemple)

Pose de revêtements de sols

Monsieur BLERIOT Louis

56, Boulevard Marcel Paul
BP 14658
44100 NANTES

Tél : 02 40 78 98 56
Fax : 02 40 78 98 80

SOMMAIRE

- ⦿ Diagnostic : Forces / Faiblesses
- ⦿ Bilan
- ⦿ Compte de résultat
- ⦿ Retraitements
- ⦿ Résultats corrigés
- ⦿ Synthèse des méthodes
- ⦿ Valeur estimée
- ⦿ Méthode de calcul

PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

Cette étude a pour but de rechercher la valeur globale de l'entreprise en tenant compte de **ses éléments financiers et de différentes caractéristiques intrinsèques** (diagnostic des forces et des faiblesses).

La valeur déterminée permet d'engager la discussion lors d'une cession de l'entreprise ou d'une éventuelle restructuration juridique. **Elle ne constitue qu'une base de départ** et ne s'impose en aucun cas aux parties prenantes.

Nous vous présentons successivement, **les résultats du diagnostic** (partie 1), **les retraitements des résultats** (partie 2) qui précèdent **les calculs d'évaluation** (partie 3). Une fourchette de prix sensibilise alors le dirigeant sur **ses marges de manœuvre « estimées »**...

Un travail sur les faiblesses de l'entreprise devrait, à notre sens, **conduire la transaction vers la fourchette haute de notre estimation** (conclusion).

DIAGNOSTIC DE L'ENTREPRISE

Les forces et les faiblesses prises en compte pour l'évaluation

POURQUOI UN DIAGNOSTIC ?

Au delà des aspects financiers, patrimoniaux et de rentabilité, la valeur de l'entreprise **est plus ou moins influencée par ses qualités intrinsèques** :

- Potentiel de développement
- Positionnement sur son marché et concurrence
- Dépendance à l'égard du dirigeant
- Motivation et ambiance interne, etc...

Ces caractéristiques jouent sur la valeur **en l'améliorant ou en la pénalisant**. Le diagnostic met en évidence les faiblesses auxquelles le dirigeant devra remédier. En les éliminant, **il tire la valeur de l'entreprise vers le haut et facilite toute transaction future**.

A l'inverse, les forces seront mises en avant lors de la négociation.

DIAGNOSTIC

FORCES

- 🏆 Activité dépendante du secteur immobilier qui a encore un potentiel de croissance à moyen terme
- 🏆 Longue expérience dans le secteur du revêtement de sols : 20 ans d'exploitation du fonds
- 😊 La nature des clients est rassurante (promoteurs, architectes, particuliers...)
- ➡ Rotation du personnel faible et bon niveau de qualification

FAIBLESSES

- ⚡ L'activité commerciale est uniquement assurée par le dirigeant actuel
- 😞 Difficulté de recrutement dans ce secteur d'activité
- ➡ La gestion administrative est assurée par l'épouse du dirigeant actuel

RÉSULTATS ET PATRIMOINE DE L'ENTREPRISE

Les éléments financiers pris en compte pour l'évaluation

BILAN

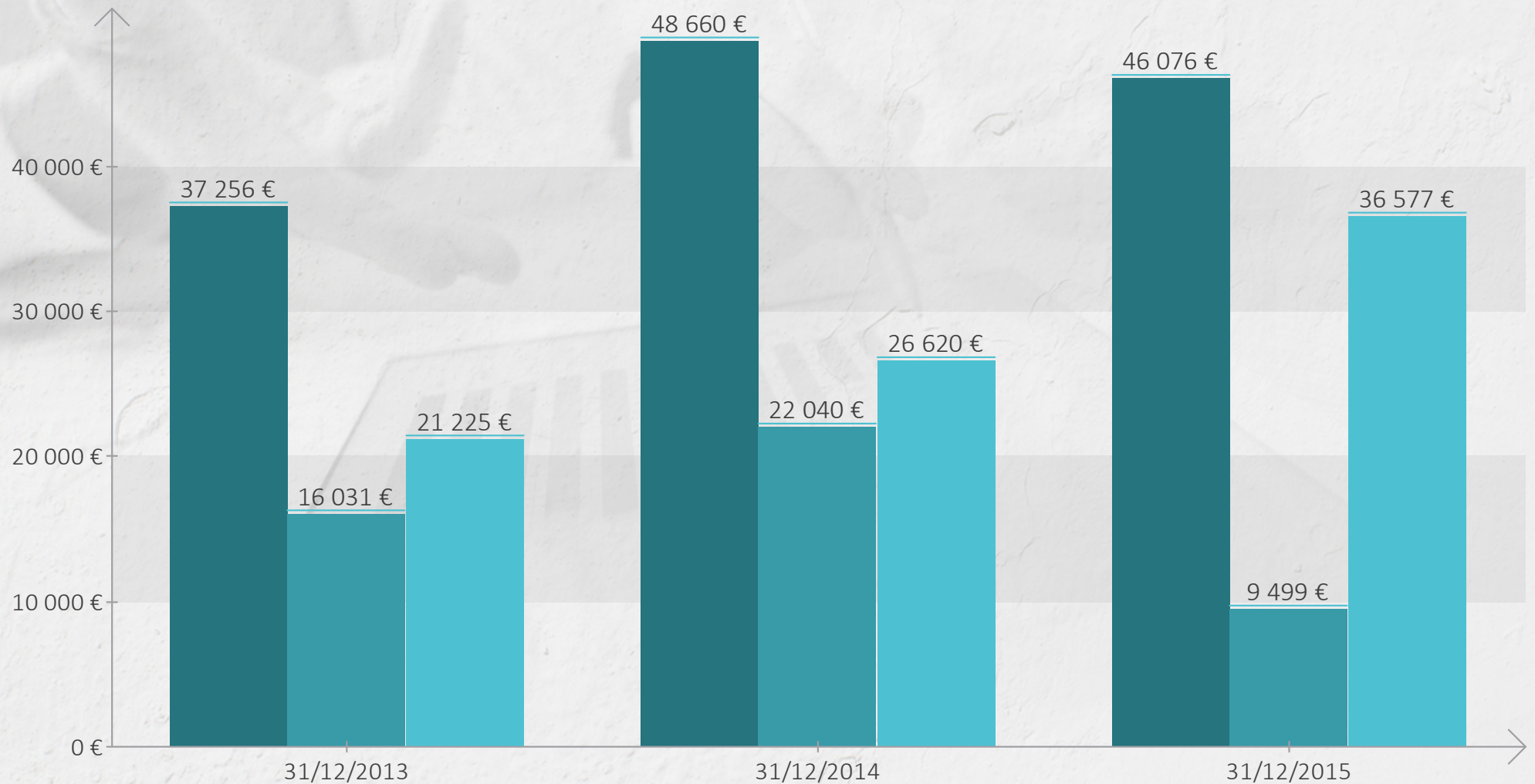
| | 31/12/2013 | 31/12/2014 | 31/12/2015 |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Immobilisations | 40 017 € | 44 516 € | 51 618 € |
| Stocks | 6 571 € | 17 485 € | 11 570 € |
| Créances clients | 67 517 € | 72 603 € | 74 336 € |
| Autres créances | 7 949 € | 6 936 € | 5 718 € |
| Disponibilités | 21 225 € | 26 620 € | 36 577 € |
| Total de l'actif | 143 279 € | 168 160 € | 179 819 € |
| Capitaux propres | 6 855 € | 29 679 € | 24 987 € |
| Dettes financières | 70 418 € | 63 497 € | 72 707 € |
| Dettes fournisseurs | 32 610 € | 39 264 € | 43 485 € |
| Autres dettes | 33 396 € | 35 720 € | 38 640 € |
| Total du passif | 143 279 € | 168 160 € | 179 819 € |

SITUATION FINANCIÈRE

| | 31/12/2013 | 31/12/2014 | 31/12/2015 |
|------------------------------|------------|------------|------------|
| Fonds de roulement | 37 256 € | 48 660 € | 46 076 € |
| Besoin en fonds de roulement | 16 031 € | 22 040 € | 9 499 € |
| Etat de trésorerie | 21 225 € | 26 620 € | 36 577 € |

SITUATION FINANCIÈRE

Fonds de roulement Besoin en fonds de roulement Etat de trésorerie



COMPTE DE RÉSULTAT

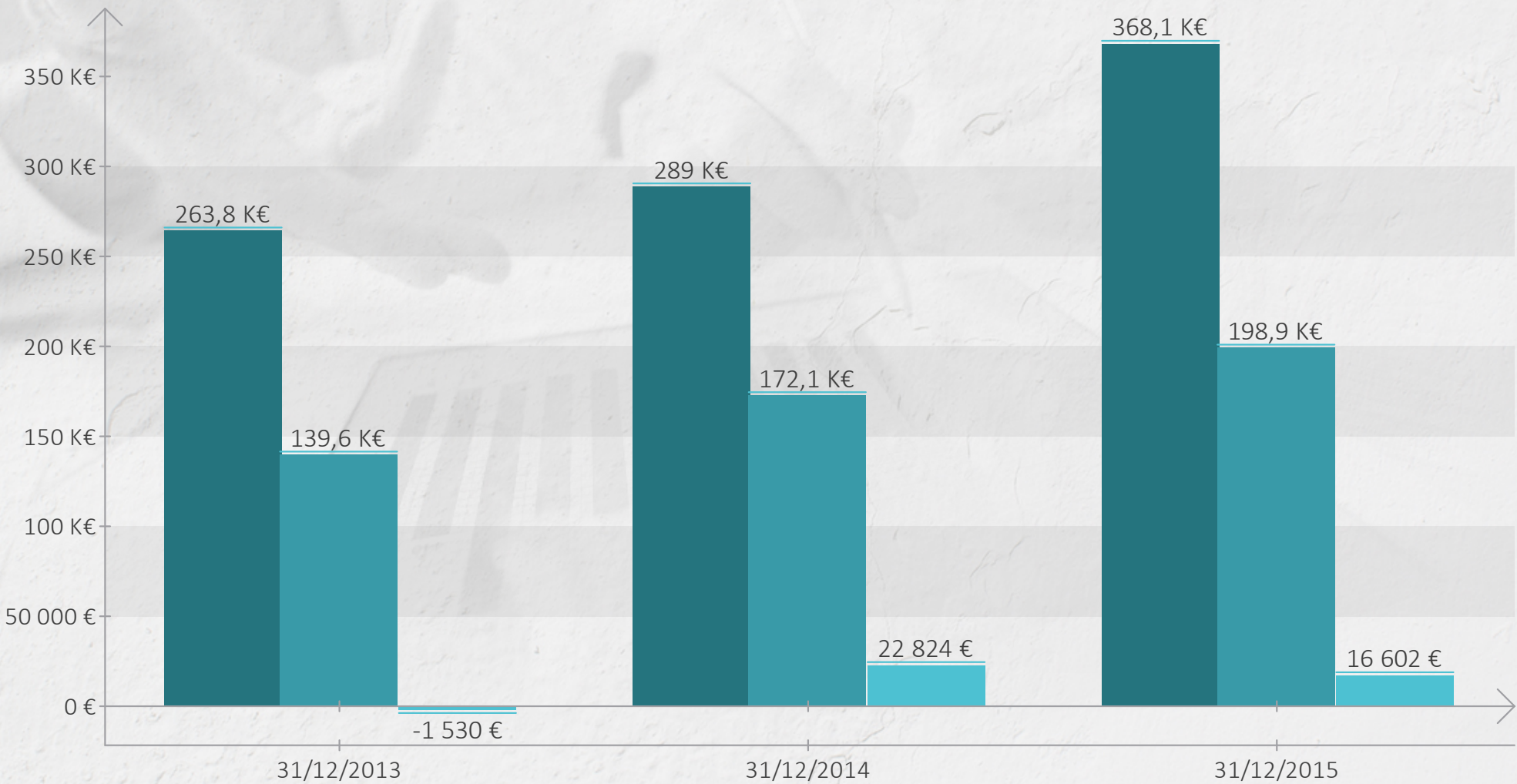
| | 2013 | 2014 | 2015 |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Chiffre d'affaires | 263 830 € | 288 958 € | 368 064 € |
| Marge globale | 139 618 € | 172 101 € | 198 922 € |
| Valeur ajoutée | 104 325 € | 140 942 € | 163 329 € |
| Charges de personnel | 102 039 € | 113 238 € | 136 824 € |
| Excédent brut d'exploitation | -2 604 € | 22 816 € | 19 786 € |
| Dotations aux amortissements | 3 124 € | 6 296 € | 6 453 € |
| Résultat d'exploitation | 451 € | 24 587 € | 18 778 € |
| Résultat financier | -331 € | -1 673 € | -1 985 € |
| Résultat courant | 120 € | 22 914 € | 16 793 € |
| Résultat exceptionnel | -1 650 € | -90 € | -191 € |
| Résultat de l'exercice | -1 530 € | 22 824 € | 16 602 € |
| Capacité d'autofinancement | 1 594 € | 29 120 € | 23 055 € |

ACTIVITÉ

| | 2013 | 2014 | 2015 |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Ventes de marchandises | 3 900 € | 8 979 € | 2 973 € |
| Marge commerciale | 3 900 € | 8 979 € | 2 973 € |
| Taux de marge commerciale (%) | 100,00% | 100,00% | 100,00% |
| Prestations vendues | 259 930 € | 279 979 € | 365 091 € |
| Marge sur production | 135 718 € | 163 122 € | 195 949 € |
| Taux de marge sur production (%) | 52,21% | 58,26% | 53,67% |

ACTIVITÉ

■ Chiffre d'affaires ■ Marge globale ■ Résultat de l'exercice



RETRAITEMENTS

Le résultat de l'entreprise **est déterminant** dans l'appréciation de la valeur de celle-ci.

Les résultats présentés ci-avant doivent être retraités pour obtenir un résultat économique corrigé **qui reflète au mieux la réalité**.

Concernant les postes du bilan, la règle de base est de vérifier pour tous les postes que la valeur inscrite en comptabilité **est cohérente avec la réalité économique**.

Vous trouverez ci-après les différents retraitements que nous avons opérés, ainsi que les explications associées.

RETRAITEMENTS

| | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Résultat courant | 120 € | 22 914 € | 16 793 € |
| Incidence de la masse salariale | +12 358 € | +12 801 € | +14 277 € |
| Location gérance | +9 910 € | 0 € | 0 € |
| Loyer économique | -1 500 € | 0 € | 0 € |
| Charges externes | +900 € | 0 € | 0 € |
| Résultat économique corrigé | 21 788 € | 35 715 € | 31 070 € |

Les retraitements concernent essentiellement l'année 2010 correspondant à la **dernière année de location gérance**.

RÉSULTATS CORRIGÉS

| | 2013 | 2014 | 2015 |
|-------------------------------|----------|----------|----------|
| Excédent brut d'exploitation | 19 064 € | 35 617 € | 36 519 € |
| Résultat économique | 21 788 € | 35 715 € | 31 070 € |
| Impôt société théorique | 7 262 € | 11 904 € | 10 356 € |
| Résultat économique fiscalisé | 14 526 € | 23 811 € | 20 714 € |
| Amortissements corrigés | 3 124 € | 6 296 € | 8 453 € |
| Capacité d'autofinancement | 17 650 € | 30 107 € | 29 167 € |

Le résultat de l'exercice 2012 est plus faible que les autres exercices en raison d'évènements exogènes qui ont réduit l'activité de l'entreprise.

COMPTE DE RÉSULTAT CORRIGÉ

| | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Chiffre d'affaires | 263 830 € | 288 958 € | 368 064 € |
| Marge globale | 139 618 € | 172 101 € | 198 922 € |
| Valeur ajoutée | 113 635 € | 140 942 € | 165 785 € |
| Charges de personnel | 89 681 € | 100 437 € | 122 547 € |
| Excédent brut d'exploitation | 19 064 € | 35 617 € | 36 519 € |
| Amortissements corrigés | 3 124 € | 6 296 € | 8 453 € |
| Résultat d'exploitation | 22 119 € | 37 388 € | 33 511 € |
| Résultat financier | -331 € | -1 673 € | -2 441 € |
| Résultat exceptionnel récurrent | 0 € | 0 € | 0 € |
| Résultat économique fiscalisé | 14 526 € | 23 811 € | 20 714 € |
| Capacité d'autofinancement | 17 650 € | 30 107 € | 29 167 € |

COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL

| | N+1 | N+2 | N+3 |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Chiffre d'affaires | 379 076 € | 394 179 € | 413 795 € |
| Marge globale | 206 551 € | 216 478 € | 230 763 € |
| Valeur ajoutée | 172 751 € | 182 002 € | 195 597 € |
| Charges de personnel | 126 223 € | 130 010 € | 133 910 € |
| Excédent brut d'exploitation | 39 742 € | 45 138 € | 54 764 € |
| Amortissements corrigés | 8 876 € | 9 320 € | 9 786 € |
| Résultat d'exploitation | 36 311 € | 41 263 € | 50 423 € |
| Résultat financier | -2 490 € | -2 540 € | -2 591 € |
| Résultat exceptionnel récurrent | 0 € | 0 € | 0 € |
| Résultat économique fiscalisé | 22 548 € | 25 817 € | 31 890 € |
| Capacité d'autofinancement | 31 424 € | 35 137 € | 41 676 € |

ÉVALUATION DE L'ENTREPRISE

Combien vaut l'entreprise ?

MÉTHODES RETENUES

La valeur d'une entreprise dans le contexte d'une cession dépend de l'intérêt stratégique que peut représenter celle-ci pour un éventuel acquéreur.

La **valeur financière** peut être appréhendée de façon technique par :

- une **approche patrimoniale** qui consiste à évaluer le patrimoine de l'entreprise en valorisant les actifs au prix du marché en valeur d'usage et en déduisant les dettes,
- une **approche par le rendement** qui consiste à valoriser l'entreprise selon les bénéfices générés.

Les méthodes que nous avons retenues, **prennent en compte ces deux paramètres** en les pondérant de façon variable.

MOYENNES RETENUES

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Chiffre d'affaires moyen | 263 830 € |
| EBE moyen | 19 064 € |
| Résultat d'exploitation moyen | 22 119 € |
| Bénéfice moyen | 14 526 € |
| MBA moyenne | 17 650 € |
| MBA moyenne + Prévisionnel | 17 650 € |

PONDÉRATION DES MOYENNES (RÉALISÉ)

| | 2013 | 2014 | 2015 |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Chiffre d'affaires moyen | 263 830 € | 288 958 € | 368 064 € |
| EBE moyen | 19 064 € | 35 617 € | 36 519 € |
| Résultat d'exploitation moyen | 22 119 € | 37 388 € | 33 511 € |
| Bénéfice moyen | 14 526 € | 23 811 € | 20 714 € |
| MBA moyenne | 17 650 € | 30 107 € | 29 167 € |
| MBA moyenne + Prévisionnel | 17 650 € | 30 107 € | 29 167 € |
| Pondération du calcul des moyennes | x 1 | x 0 | x 0 |

PONDÉRATION DES MOYENNES (PRÉVISIONNEL)

| | N+1 | N+2 | N+3 |
|------------------------------------|----------|----------|----------|
| MBA moyenne + Prévisionnel | 31 424 € | 35 137 € | 41 676 € |
| EBE prévisionnel moyen | 39 742 € | 45 138 € | 54 764 € |
| CAF prévisionnelle moyenne | 31 424 € | 35 137 € | 41 676 € |
| Pondération du calcul des moyennes | x 0 | x 0 | x 0 |

SYNTHÈSE DES MÉTHODES



Nous avons retenu les **méthodes de valorisation couramment appliquées** lors des évaluations de ce type d'entreprise.

VALEUR ESTIMÉE



ESTIMATION HAUTE

74 000 €



ESTIMATION BASSE

70 000 €

La valeur de l'entreprise est comprise entre 112 et 119 K€.

CONCLUSION

La fourchette retenue constitue une marge relativement élevée pour le choix d'un prix de cession de l'ensemble des éléments corporels et incorporels de l'entreprise.

Compte tenu des résultats obtenus par les différentes méthodes de valorisation, **une valeur retenue proche de l'estimation haute (119 k€)** serait justifiée.

VALEUR PATRIMONIALE

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Capitaux propres | 24 987 € |
| + Plus-values de la clientèle | 59 483 € |
| + Plus-values des immo. corporelles | 699 € |
| + Correction du bilan N | 0 € |
| | <hr/> |
| | 85 169 € |

La **valeur patrimoniale** correspond souvent à la valeur plancher de l'entreprise.

Lorsque celle-ci dégagne des bénéfices récurrents, on choisira les méthodes calculées en fonction des résultats.

VALEUR DE PRODUCTIVITÉ

Bénéfice moyen

14 526 €

÷ Taux de capitalisation

17,5%

83 006 €

La **valeur de productivité** est calculée en capitalisant le bénéfice net moyen à un taux distinct d'un taux de placement sans risque.

En fait, plus le risque est élevé, plus le taux de capitalisation sera élevé.

CAPITALISATION DU BÉNÉFICE NET MOYEN

Bénéfice moyen

14 526 €

x Coefficient de rendement

5 ans

72 630 €

Le **coefficient retenu** détermine le rendement désiré par un investisseur qui doit tenir compte du risque lié à la qualité tant de l'entreprise que du secteur économique.

CAPITALISATION SELON L'EBE CORRIGÉ

| | |
|----------------------------|-----------------|
| EBE moyen | 19 064 € |
| <i>x Coefficient</i> | <i>4 ans</i> |
| - Endettement à long terme | - 36 000 € |
| | <hr/> |
| | 40 256 € |

La **valeur de l'entreprise** est déterminée en fonction de la rentabilité d'exploitation en tenant compte d'un nombre d'années, sous déduction de l'endettement restant.

CAPITALISATION DE LA MBA MOYENNE

MBA moyenne

17 650 €

x Coefficient

5 ans

88 250 €

Les **ressources dégagées** par l'entreprise sont multipliées par un nombre d'années, le plus souvent en relation avec les durées des financements.

CAPACITÉ DE REMBOURSEMENT

| | |
|--|-----------------|
| MBA moyenne | 17 650 € |
| <i>x Part de la CAF disponible</i> | 80% |
| <i>x Nombre d'années</i> | 6 ans |
| - Emprunts restants dus à déduire (N) | 34 000 € |
| - Renouvellement des immobilisations | 10 000 € |
| Capacité de remboursement | 40 720 € |
| <i>x Part de l'autofinancement</i> | 25% |
| <i>Mode de calcul de l'autofinancement</i> | Selon le % |
| | <hr/> |
| | 50 900 € |

La **valeur de l'entreprise** correspond à sa capacité à rembourser une dette d'acquisition diminuée des emprunts restant dûs et du renouvellement des immobilisations.

Cette capacité peut être augmentée d'une part d'autofinancement.

CAPITALISATION CAF + TRÉSORERIE

| | |
|---------------------------|-----------------|
| MBA moyenne | 17 650 € |
| <i>x Coefficient</i> | <i>5 ans</i> |
| + Trésorerie excédentaire | 0 € |
| | <hr/> |
| | 88 250 € |

Les **ressources dégagées** par l'entreprise sont multipliées par un nombre d'années correspondant à la rentabilité souhaitée d'un acquéreur.

On y ajoute la **trésorerie excédentaire** disponible immédiatement.

MÉTHODE FISCALE

| | |
|---|-----------------|
| Moyennes des méthodes patrimoniales | 85 169 € |
| <i>x Coefficient</i> | <i>0,75</i> |
| Moyennes des méthodes de rentabilité | 70 549 € |
| <i>x Coefficient</i> | <i>0,25</i> |
| | <hr/> |
| | 81 514 € |

Cette méthode combine les valeurs patrimoniales et les valeurs de rentabilité selon des coefficients par secteur et taille d'entreprise.

Cette méthode couramment utilisée par l'administration fiscale, permet d'**assembler plusieurs modes de valorisation**.

MÉTHODE DCF

Valeur résiduelle **179 937 €**

x Taux d'actualisation (Par année entière) **12,56%**

Avec un taux de croissance à l'infini **3%**

Valeur globale **156 305 €**

- Dettes du bilan **15 243 €**

141 062 €

La valeur de l'entreprise, obtenue par **les flux de trésorerie actualisés**, est basée sur sa capacité à réaliser ses prévisions.

Cette méthode utilise les éléments essentiels à la valorisation : croissance, rentabilité, investissements.

CASH-FLOW ACTUALISÉS

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| CAF prévisionnelle moyenne | 0 € |
| <i>x Nombre d'années</i> | <i>5 ans</i> |
| <i>x Taux de placements</i> | <i>8%</i> |
| | <hr/> |
| | 0 € |

La valeur de l'entreprise correspond à la **somme des flux futurs de trésorerie** dégagés au cours des prochains exercices.

CAPACITÉ BÉNÉFICIAIRE PRÉVISIONNELLE

| | |
|--|-----------------|
| MBA moyenne + Prévisionnel | 17 650 € |
| <i>x Part de la CAF disponible</i> | 75% |
| <i>x Nombre d'années</i> | 6 ans |
| - Emprunts restants dus à déduire (N) | 34 000 € |
| - Renouvellement des immobilisations | 10 000 € |
| Capacité de remboursement | 35 425 € |
| <i>x Part de l'autofinancement</i> | 25% |
| <i>Mode de calcul de l'autofinancement</i> | Selon le % |
| | <hr/> |
| | 44 281 € |

La **valeur de l'entreprise** correspond à sa capacité, passée et future, à rembourser une dette d'acquisition diminuée des emprunts restant dûs et du renouvellement des immobilisations.

Cette capacité peut être augmentée d'une part d'autofinancement.

The background of the slide is a faded, light-colored image. It depicts two hands holding a tablet computer. On the tablet, a bar chart is visible, with several vertical bars of varying heights. The overall image is semi-transparent and serves as a background for the text.

SAS SOBEC