

**BATI-MAISON**

Société (IR) - Artisanat  
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

## Rapport d'Évaluation Année 2010

# BATI-MAISON

## Estimation de la valeur de l'entreprise

## Sommaire

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

Cette étude a pour but de rechercher la valeur globale de l'entreprise en tenant compte de divers aspects financiers et de différentes données objectives (diagnostic).

Elle ne constitue qu'une base de départ et ne s'impose en aucun cas aux parties prenantes.

La valeur déterminée permet donc d'engager la réflexion.

## 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

	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
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 €
<b>Total de l'actif</b>	<b>143 279 €</b>	<b>168 160 €</b>	<b>179 819 €</b>
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 €
<b>Total du passif</b>	<b>143 279 €</b>	<b>168 160 €</b>	<b>179 819 €</b>

## Situation financière

31/12/2008

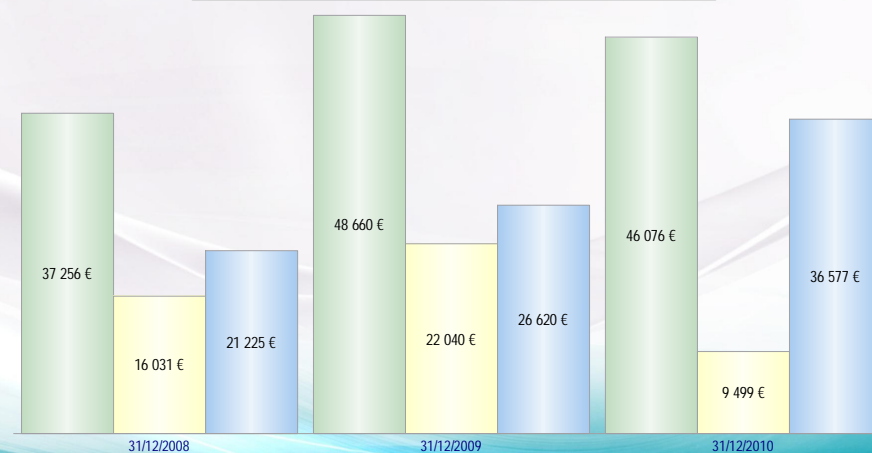
31/12/2009

31/12/2010

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

2008

2009

2010

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

2008

2009

2010

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



## 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

	2008	2009	2010
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 €
<b>Résultat économique corrigé</b>	<b>21 788 €</b>	<b>35 715 €</b>	<b>31 070 €</b>

Les retraitements concernent essentiellement l'année 2008 correspondant à la **dernière année de location gérance**.

## Résultats corrigés

	2008	2009	2010
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 2008 est plus faible que les autres exercices en raison d'**événements exogènes qui ont réduit l'activité de l'entreprise**.

## Compte de résultat corrigé

	2008	2009	2010
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.

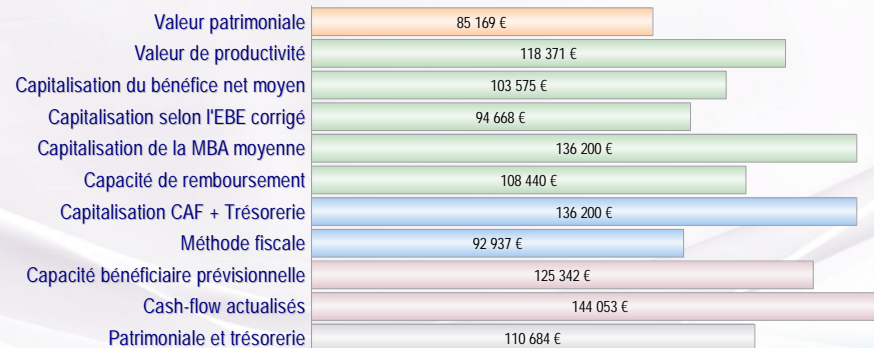
Les méthodes que nous avons retenues, **prennent en compte ces deux paramètres** en les pondérant de façon variable.

## Pondération des moyennes

Valeur	2008	2009	2010	
Chiffre d'affaires moyen	315 575 €	263 830 €	288 958 €	368 064 €
EBE moyen	32 667 €	19 064 €	35 617 €	36 519 €
Résultat d'exploitation moyen	32 783 €	22 119 €	37 388 €	33 511 €
Bénéfice moyen	20 715 €	14 526 €	23 811 €	20 714 €
MBA moyenne	27 240 €	17 650 €	30 107 €	29 167 €
MBA moyenne + Prévisionnel	32 061 €	17 650 €	30 107 €	29 167 €
Pondération du calcul des moyennes	x 0,5	x 1	x 1	

L'année 2008 est pondérée car des événements exogènes ont minoré l'activité de l'entreprise.

## Synthèse des méthodes



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

## Valeur estimée



La valeur de l'entreprise est comprise entre 111 et 114 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 (114 k€) serait justifiée.

## Valeur patrimoniale

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

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

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

## Valeur de productivité

<b>Bénéfice moyen</b>	<b>20 715 €</b>
<i>x Taux de capitalisation</i>	<i>17,5%</i>
	<hr/>
	<b>118 371 €</b>

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

<b>Bénéfice moyen</b>	<b>20 715 €</b>
<i>x Coefficient de rendement</i>	<i>5 ans</i>
	<hr/>
	<b>103 575 €</b>

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

<b>EBE moyen</b>	<b>32 667 €</b>
<i>x Coefficient</i>	<i>4 ans</i>
- Endettement à long terme	36 000 €
	<hr/>
	<b>94 668 €</b>

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

<b>MBA moyenne</b>	<b>27 240 €</b>
<i>x Coefficient</i>	<i>5 ans</i>
	<hr/>
	<b>136 200 €</b>

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

<b>MBA moyenne</b>	<b>27 240 €</b>
<i>x Part de la CAF disponible</i>	<i>80%</i>
<i>x Nombre d'années</i>	<i>6 ans</i>
- Emprunts restants dus à déduire (N)	34 000 €
- Renouvellement des immobilisations	10 000 €
Capacité de remboursement	86 752 €
<i>x Part de l'autofinancement</i>	<i>25%</i>
<i>Mode de calcul de l'autofinancement</i>	<i>Selon le %</i>
	<hr/>
	<b>108 440 €</b>

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

<b>MBA moyenne</b>	<b>27 240 €</b>
<i>x Coefficient</i>	<i>5 ans</i>
+ Trésorerie excédentaire	0 €
	<hr/>
	<b>136 200 €</b>

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

<b>Moyennes des méthodes patrimoniales</b>	<b>85 169 €</b>
<i>x Coefficient</i>	<i>0,75</i>
<b>Moyennes des méthodes de rentabilité</b>	<b>116 242 €</b>
<i>x Coefficient</i>	<i>0,25</i>
	<hr/>
	<b>92 937 €</b>

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**.

## Capacité bénéficiaire prévisionnelle

<b>MBA moyenne + Prévisionnel</b>	<b>32 061 €</b>
<i>x Part de la CAF disponible</i>	<i>75%</i>
<i>x Nombre d'années</i>	<i>6 ans</i>
- Emprunts restants dus à déduire (N)	34 000 €
- Renouvellement des immobilisations	10 000 €
Capacité de remboursement	100 274 €
<i>x Part de l'autofinancement</i>	<i>25%</i>
<i>Mode de calcul de l'autofinancement</i>	<i>Selon le %</i>
	<hr/>
	<b>125 342 €</b>

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.

## Cash-flow actualisés

<b>CAF prévisionnelle moyenne</b>	<b>36 079 €</b>
<i>x Nombre d'années</i>	<i>5 ans</i>
<i>x Taux de placements</i>	<i>8%</i>
	<hr/>
	<b>144 053 €</b>

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