

---

# RAPPORT D'ÉVALUATION

---

*26/06/2019*

## DOMAINE A.F.GROS

Grande Rue  
La Garelle  
21630 POMMARD

## SOMMAIRE

1. Présentation de l'étude .....	3
2. Résultats et patrimoine de l'entreprise .....	4
Bilan .....	4
Situation financière.....	5
Compte de résultat .....	5
Détail de l'activité et de la marge .....	6
3. Retraitements .....	7
Retraitement de la masse salariale .....	7
Retraitement des amortissements .....	7
4. Méthodes de calcul retenues .....	8
Les méthodes retenues .....	8
La pondération de ces méthodes .....	8
5. Conclusion.....	10
6. Détail des méthodes de calcul retenues.....	11

# 1. 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 ses différentes caractéristiques intrinsèques** (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.

Dans le cadre d'une cession, **la valeur finale de l'entreprise peut être très différente de la valeur déterminée dans cette étude**. L'amplitude entre l'évaluation d'une entreprise et son prix de cession peut être plus ou moins forte selon l'urgence de la transaction, la rareté de l'affaire, la pluralité ou non des acquéreurs, le montant plancher en dessous duquel le vendeur préférera ne pas vendre.

Une évaluation d'entreprise dépend toujours de trois facteurs :

- le contexte,
- le destinataire de l'évaluation,
- la taille de l'entreprise évaluée.

De ce fait, évaluer une entreprise n'a rien d'une démarche théorique et repose **sur trois phases essentielles** que nous vous présenterons successivement :

- 1 - Un diagnostic de l'entreprise
- 2 - Le retraitement des résultats
- 3 - La valorisation de l'entreprise

Cette démarche débouche sur l'estimation d'**une fourchette de valeur** qui sensibilise le dirigeant sur **ses marges de manoeuvre « estimées »...**

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

Cette étude porte sur l'entreprise **DOMAINE A.F.GROS**, située Grande Rue à POMMARD. Il s'agit d'une entreprise de qui exerce son activité dans le secteur "**Service**". Elle est gérée par .

## 2. Résultats et patrimoine de l'entreprise

L'évaluation financière d'une entreprise repose sur ses comptes annuels.

Le **bilan** d'une entreprise **représente son patrimoine** à la clôture de chaque exercice. Il aura une importance prépondérante dans les évaluations à caractère patrimonial.

Le **compte de résultat** représente **l'activité et la rentabilité de l'entreprise**. Pour les besoins de l'évaluation, il sera présenté sous la forme de soldes intermédiaires de gestion qui détaillent la constitution de son résultat et de sa capacité d'autofinancement. Ces deux dernières notions seront prépondérantes dans le choix des méthodes de rentabilité.

Notre étude, réalisée au titre de l'Année 2018/2019, se base sur vos états financiers des exercices 2016/2017 à 2018/2019 qui vous sont rappelés ci-dessous :

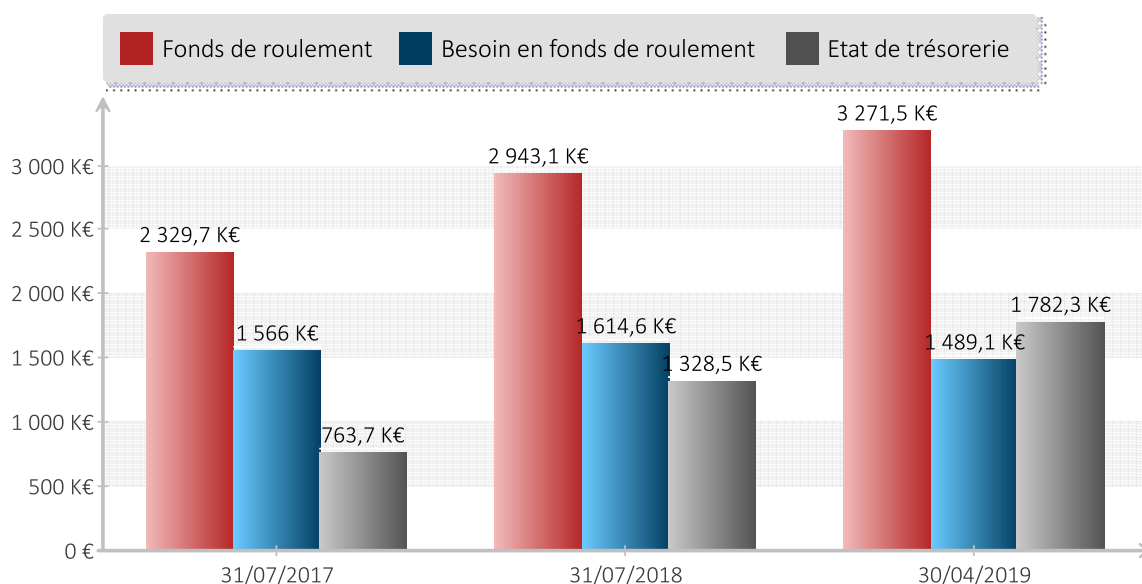
### *Bilan*

Bilan	31/07/2017	31/07/2018	30/04/2019
<i>Immobilisations</i>	1 770 065 €	1 747 087 €	1 761 709 €
<i>Stocks</i>	1 722 354 €	1 727 352 €	1 650 552 €
<i>Créances clients</i>	480 506 €	499 461 €	527 297 €
<i>Autres créances</i>	175 717 €	203 003 €	155 172 €
<i>Disponibilités</i>	763 743 €	1 328 479 €	1 782 773 €
<b>Total de l'actif</b>	<b>4 912 385 €</b>	<b>5 505 382 €</b>	<b>5 877 503 €</b>
<i>Capitaux propres</i>	2 767 170 €	3 391 916 €	3 961 411 €
<i>Dettes financières</i>	1 332 597 €	1 300 215 €	1 074 137 €
<i>Dettes fournisseurs</i>	534 130 €	574 071 €	610 392 €
<i>Autres dettes</i>	278 488 €	239 181 €	231 564 €
<b>Total du passif</b>	<b>4 912 385 €</b>	<b>5 505 383 €</b>	<b>5 877 504 €</b>

## Situation financière

Situation financière	31/07/2017	31/07/2018	30/04/2019
Fonds de roulement	2 329 702 €	2 943 109 €	3 271 465 €
Besoin en fonds de roulement	1 565 959 €	1 614 629 €	1 489 130 €
<b>Etat de trésorerie</b>	<b>763 743 €</b>	<b>1 328 480 €</b>	<b>1 782 335 €</b>

### Situation financière

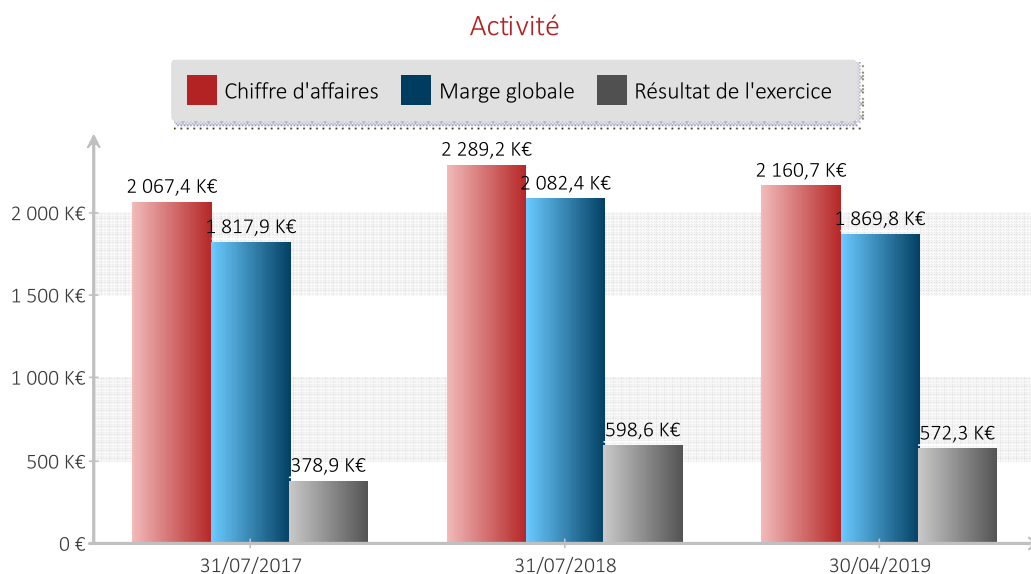


## Compte de résultat

Compte de résultat	2016/2017	2017/2018	2018/2019 (9 mois)
Chiffre d'affaires	2 067 412 €	2 289 167 €	2 160 658 €
<b>Marge globale</b>	<b>1 817 910 €</b>	<b>2 082 389 €</b>	<b>1 869 826 €</b>
Autres achats et charges externes	637 080 €	702 147 €	705 284 €
Valeur ajoutée	1 180 830 €	1 380 242 €	1 164 542 €
Charges de personnel	612 107 €	455 241 €	314 197 €
Excédent brut d'exploitation	557 844 €	914 600 €	839 604 €
Dotations aux amortissements	170 002 €	180 128 €	145 194 €
Résultat d'exploitation	456 109 €	896 690 €	775 996 €
Résultat financier	-6 799 €	-10 447 €	-6 580 €
Résultat courant	449 310 €	886 243 €	769 416 €
Résultat exceptionnel	101 282 €	-9 643 €	18 535 €
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>378 933 €</b>	<b>598 602 €</b>	<b>572 281 €</b>
Capacité d'autofinancement	539 514 €	765 889 €	701 725 €

## Détail de l'activité et de la marge

Activité / Marge	2016/2017	2017/2018	2018/2019 (9 mois)
Ventes de marchandises	65 €	1 931 €	1 069 €
Achats consommés de marchandises	162 €	-4 490 €	331 €
<b>Marge commerciale</b>	<b>-97 €</b>	<b>6 421 €</b>	<b>738 €</b>
Taux de marge commerciale (%)	-149,23%	332,52%	69,04%
<b>Production vendue</b>	<b>2 024 090 €</b>	<b>2 261 836 €</b>	<b>2 138 575 €</b>
<b>Prestations vendues</b>	<b>43 257 €</b>	<b>25 400 €</b>	<b>21 014 €</b>
Production stockée	-78 011 €	-14 413 €	-59 071 €
<b>Production de l'exercice</b>	<b>1 989 336 €</b>	<b>2 272 823 €</b>	<b>2 100 518 €</b>
Achats consommés de matières	171 329 €	196 855 €	231 430 €
<b>Marge sur production</b>	<b>1 818 007 €</b>	<b>2 075 968 €</b>	<b>1 869 088 €</b>
Taux de marge sur production (%)	91,39%	91,34%	88,98%



### 3. Retraitements

Le résultat de l'entreprise **est déterminant** dans l'appréciation de la valeur de celle-ci mais il peut être influencé par des décisions de gestion, des évènements divers ou exceptionnels,...

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

Les principaux retraitements effectués en matière d'évaluation d'entreprise concernent :

- l'annulation des éléments à caractères exceptionnels,
- la correction des rémunérations,
- la comptabilisation du crédit-bail en ventilant les annuités en charges financières et amortissements,
- la correction des loyers,
- la correction des dotations aux amortissements.

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**.

Dans le cadre de notre étude, voici les principaux retraitements que nous avons opérés, les retraitements du bilan étant directement intégrés dans les méthodes de valorisation :

#### *Stocks*

Les stocks au 30 avril 2019 ont fait l'objet d'une revalorisation sur la base des cours BIVB connus à la même date. En l'absence de cours, il a été retenu celui de l'année précédente. Il a été tenu compte de l'IS sur la plus-value latente.

#### *Plus-value sur actif immobilisé*

L'actif immobilisé est constitué de matériel, de vignes et de parts de société.

En ce qui concerne le matériel, aucune plus value latente n'a été identifiée, s'agissant de matériel amorti sur des durées d'usage.

En ce qui concerne les vignes, il s'agit d'une parcelle de Moulin à vent pour laquelle aucune plus-value latente n'a été identifiée au regard de l'évolution des prix de transactions sur cette région depuis la date d'acquisition.

En ce qui concerne les parts de société, l'évolution des capitaux propres et de la rentabilité de la filiale ne justifient pas la constatation d'une plus-value latente.

Compte tenu des corrections apportées ci-dessus, voici la synthèse des résultats corrigés qui serviront de bases aux méthodes utilisées :

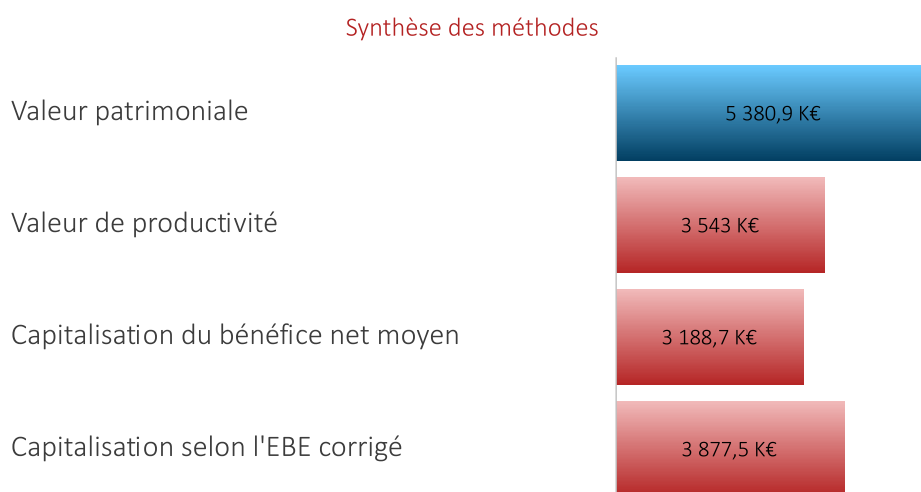
Résultats corrigés	2016/2017	2017/2018	2018/2019
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>557 844 €</b>	<b>914 600 €</b>	<b>1 119 472 €</b>
<b>Résultat économique</b>	<b>449 310 €</b>	<b>886 243 €</b>	<b>1 025 888 €</b>
<i>Impôt société théorique</i>	<i>149 755 €</i>	<i>295 385 €</i>	<i>321 941 €</i>
<b>Résultat économique fiscalisé</b>	<b>299 555 €</b>	<b>590 858 €</b>	<b>703 947 €</b>
<i>Amortissements corrigés</i>	<i>170 002 €</i>	<i>180 128 €</i>	<i>193 592 €</i>
<i>Variation des provisions</i>	<i>-8 925 €</i>	<i>-12 053 €</i>	
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>460 632 €</b>	<b>758 933 €</b>	<b>897 539 €</b>

## 4. Méthodes de calcul retenues

### *Les méthodes retenues*

L'évaluation d'une entreprise résulte d'une combinaison de méthodes dites "retenues", car adaptées au cas particulier après mise à l'écart des méthodes inadéquates dites méthodes "écartées".

Dans notre étude, voici les méthodes que nous avons retenues. Elles vous sont présentées sous forme graphique pour une meilleure représentativité de chacune d'entre elle dans la valorisation globale de votre entreprise :



### *La pondération de ces méthodes*

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 la façon suivante :

<b>Pondération des méthodes</b>	<b>Valeur</b>	<b>Moyenne</b>	<b>Patrimoniale</b>	<b>Rentabilité</b>
<i>Valeur patrimoniale</i>	5 380 937 €	1,00	3,00	1,00
<i>Valeur de productivité</i>	3 543 020 €	1,00	1,00	3,00
<i>Capitalisation du bénéfice net moyen</i>	3 188 718 €	1,00	1,00	3,00
<i>Capitalisation selon l'EBE corrigé</i>	3 877 544 €	1,00	1,00	3,00
<b>Valorisation des méthodes</b>		3 997 555 €	4 458 682 €	3 720 878 €

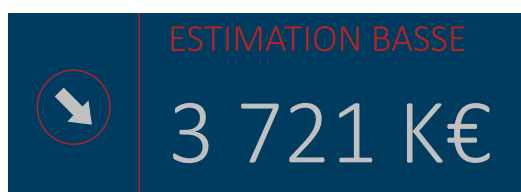
## 5. Conclusion

### 5. Conclusion

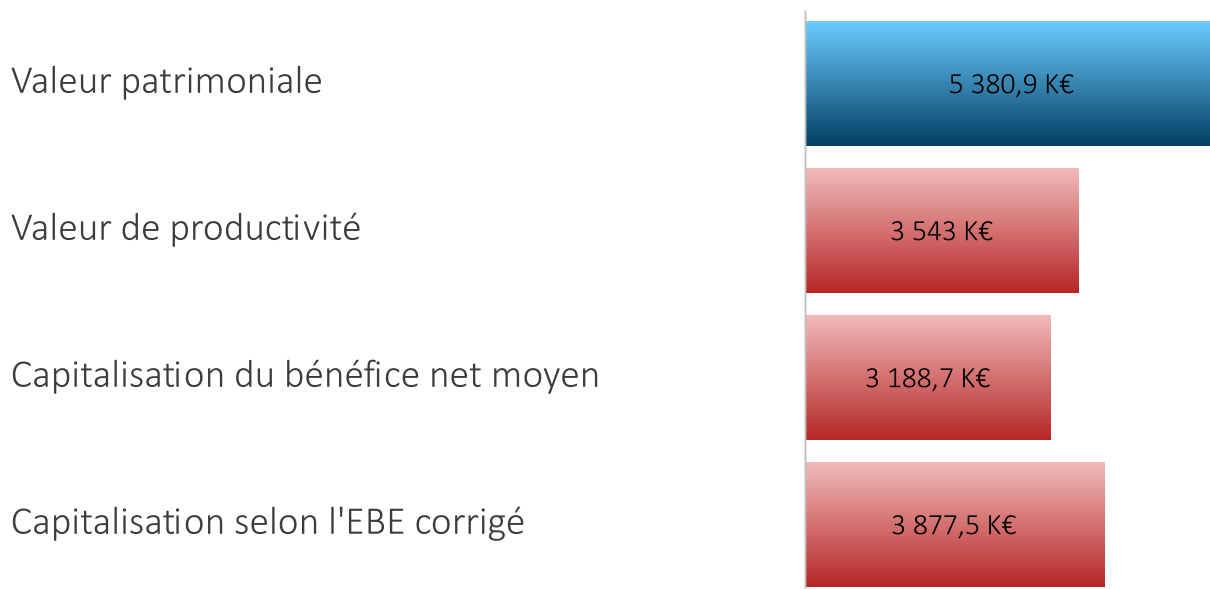
La pondération de ces différentes méthodes débouche sur une fourchette d'estimation.

La valeur de votre société se situe **entre 3 721 000 € et 4 459 000 €**.

#### Synthèse des méthodes



#### Synthèse des méthodes



Un travail sur les faiblesses constatées dans le diagnostic devrait, à notre sens, tirer la valeur de l'entreprise vers l'estimation haute...

## 6. Détail des méthodes de calcul retenues

### Pondération des moyennes

Pondération des moyennes	Valeur	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Chiffre d'affaires moyen	2 412 485 €	2 067 412 €	2 289 167 €	2 880 877 €
EBE moyen	863 972 €	557 844 €	914 600 €	1 119 472 €
Résultat d'exploitation moyen	795 820 €	456 109 €	896 690 €	1 034 661 €
Bénéfice moyen	531 453 €	299 555 €	590 858 €	703 947 €
MBA moyenne	705 701 €	460 632 €	758 933 €	897 539 €
<b>Pondération du calcul des moyennes</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

### Valeur patrimoniale

Valeur patrimoniale	Valeur
Capitaux propres	3 961 411 €
+ Correction du bilan N	1 419 526 €
<b>Résultat de la méthode</b>	<b>5 380 937 €</b>

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

Valeur de productivité	Valeur
Bénéfice moyen	531 453 €
÷ Taux de capitalisation	15,00%
<b>Résultat de la méthode</b>	<b>3 543 020 €</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

Capitalisation du bénéfice net moyen	Valeur
Bénéfice moyen	531 453 €
x Coefficient de rendement	6 ans
<b>Résultat de la méthode</b>	<b>3 188 718 €</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 de l'EBE corrigé

Capitalisation selon l'EBE moyen	Valeur
<i>EBE moyen</i>	863 972 €
<i>x Coefficient</i>	3,5 ans
<i>- Endettement à long terme</i>	929 131 €
<i>+ Trésorerie excédentaire</i>	1 782 773 €
<b>Résultat de la méthode</b>	<b>3 877 544 €</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.*