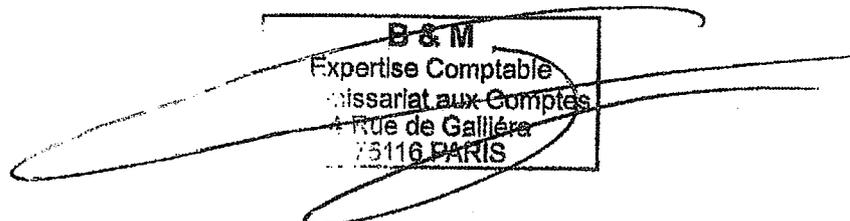


Evaluation de l'entreprise

LUI

174 Boulevard Saint-Germain

75006 PARIS



Sommaire

Présentation	
Description	2
Estimation de la valeur	
Synthèse des méthodes - Valeurs retenues	3
Conclusion	4
Critères des méthodes	5
Rapport final	
Rapport final	6

MISSION

Suite à votre demande et conformément à notre lettre de mission, nous avons rédigé le présent rapport d'évaluation de la société :

LUI
174 Boulevard Saint-Germain

75006 PARIS

Cette étude a pour objet de déterminer la valeur globale de l'entreprise en s'appuyant sur des données objectives.

Il convient de rappeler au préalable qu'il est nécessaire de faire la distinction entre la notion de valeur et celle de prix payé, car il peut exister des écarts notables entre la valeur d'une entreprise et le prix auquel elle est cédée.

Le prix payé pour l'acquisition d'une entreprise (achats de fonds de commerce ou de titres de la société) constitue le résultat d'une négociation.

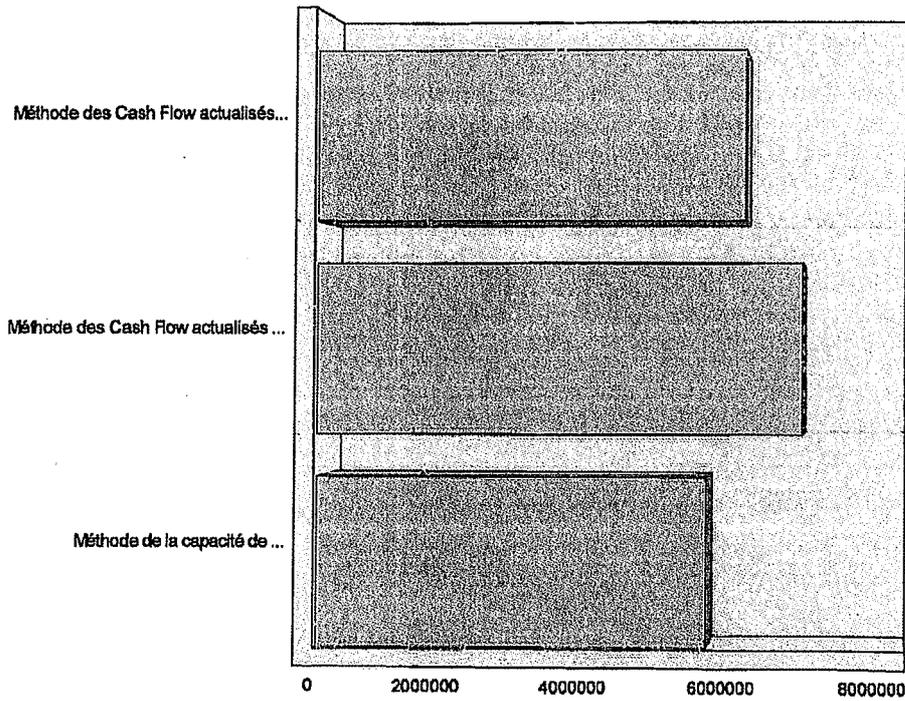
L'évaluation vise l'objectivité, la neutralité et l'indépendance vis à vis des parties en présence. Elle est le produit d'une approche théorique qui peut être une simple comparaison ou, au contraire, résulter de calculs plus ou moins complexes en application de diverses méthodes.



Description

Raison sociale	LUI
Activité	PRESSE
Responsable	
Forme juridique	SAS
Type juridique	Société
Capital	10000
Adresse (Ligne 1)	174 Boulevard Saint-Germain
Adresse (Ligne 2)	
Code postal / Ville	75006 PARIS
Pays	France
Téléphone	
Télécopie	
No SIRET	
Code NAF	
Email	

Désignation	N	Valeur retenue
Approche sur le rendement		
<i>Méthode des Cash Flow actualisés</i>	5 859 795	5 859 795
<i>Méthode des Cash Flow actualisés intégrant les renouvellements d'immobilisations</i>	6 626 056	6 626 056
<i>Méthode de la capacité de remboursement prévisionnelle</i>	5 327 493	5 327 493

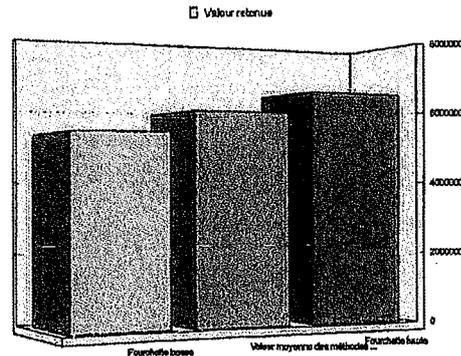


Approche sur le rendement

	Valeur	Coefficient
Méthode des Cash Flow actualisés	5 859 795	1,00
Méthode des Cash Flow actualisés intégrant les renouvellements d'immobilisations	6 626 056	1,00
Méthode de la capacité de remboursement prévisionnelle	5 327 493	1,00

La valeur moyenne des méthodes pondérée de l'entreprise ressort donc à **5 937 781 euros**.

Zone de valeur		Valeur retenue
Zone de valeur		
Fourchette basse		5 344 000
Fourchette haute		6 531 600



La valeur estimée de l'entreprise se situe dans un intervalle de valeur compris entre

5 344 000 euros pour la fourchette basse

et

6 531 600 euros pour la fourchette haute

Approche sur le rendement

Méthode des Cash flow actualisés

Taux de placement (%) : 5,00 %

Taux de rémunération du capital investi (%) : 3,00 %

Délai de récupération (nb d'années) : 7

Méthode des Cash flow actualisés intégrant les renouvellements d'immobilisations

Taux moyen d'actualisation (%) : 2,00 %

Délai de récupération (nb d'années) : 6

Méthode de la capacité de remboursement prévisionnelle

Nombre d'années de visibilité : 7

Coefficient d'abattement (%) : 85,00 %

RAPPORT D'EVALUATION

Nous souhaitons attirer l'attention sur le fait que les informations contenues dans ce rapport (chiffres, tableaux, hypothèses) ont été élaborées à partir de renseignements communiqués et d'hypothèses formulées par les dirigeants et sous leur unique responsabilité.

I - Le contexte

L'évaluation a été effectuée dans le contexte suivant : *d'une préparation à une évaluation dans le cadre des besoins du Président.*

II - Les limites apportées aux travaux

Selon les termes de notre lettre de mission, nous n'avons pas réalisé :

- la valorisation des stocks, des actifs immobiliers et des matériels appartenant à l'entreprise,
- la vérification des hypothèses de développement de l'entreprise,
- l'analyse des créances,
- l'examen des provisions pour dépréciation ou risque,
- la recherche des litiges,
- les conseils liés à la transmission.

Enfin, compte-tenu de l'absence d'une expertise technique les travaux suivants n'ont pas pu être réalisés (Audit d'environnement, ...).

III - Les méthodes retenues et les méthodes écartées

Les méthodes qui ont été écartées sont les suivantes: méthodes basées sur les données existantes ,compte tenu du caractère très récent de la reprise.

Les méthodes retenues sont les suivantes: méthodes basées sur les prévisions issues du budget prévisionnel, établi avec le dirigeant et fourni en annexe.

Nous n'avons pas inclus dans notre évaluation la marque LUI , qui , sans nul doute,représente une vraie valeur, qu'il conviendrait de rajouter à la valeur , ci- dessous.

IV - Conclusion

Compte-tenu des hypothèses et des méthodes retenues ainsi que des limites apportées aux travaux,

La zone de valeur de l'entreprise peut être estimée entre 5 344 000 euros et 6 531 600 euros.

La valeur moyenne pondérée selon les différentes méthodes ressort à 5 937 781 euros.

Compte tenu du caractère récent de l'activité , nous pouvons estimer que la valeur du fonds de commerce se confond avec la valeur de l'entreprise.

Toutefois, il s'agit d'une estimation prudente car elle ne prend pas en compte la marque LUI.

ANNEXE METHODES

Sommaire

APPROCHE SUR LE RENDEMENT

Méthode des cash flows actualisés	1
Cash flows actualisés avec renouvellement immos	2
Capacité de remboursement prévisionnelle	3

Cette méthode appelée également fonds de reconstitution suppose que les cash flows dégagés par l'entreprise permettent :

- de reconstituer en fonction de la période le capital investi (t_i)
- de rémunérer également le capital investi (t_r)

La valeur retenue de l'entreprise est égale à la valeur suivante : $V=K * CF$

Avec $K = 1/(t_r+(t_i/((1+t_i)^n-1)))$

et CF : Cash flow représentant la moyenne des cash flow futurs actualisés

n : délai de récupération du capital investi

t_r : taux de rémunération exigé de l'investisseur pour le capital investi

t_i : taux d'intérêt auquel est placé le fonds d'amortissement (ou de reconstitution)

Le taux de reconstitution du capital investi t_i peut être assimilé au taux de placement sans risques.

La valeur retenue, selon la méthode des cash flow actualisés de trésorerie, est calculée en multipliant la valeur moyenne des cash flow actualisés de trésorerie sur une durée prévisionnelle de cinq ans par un coefficient K.

Le détail du calcul de K est le suivant : $1 / (3,00\%+(5,00\% / ((1+5,00\%)^7-1)))$, soit 6,5445.

La valeur moyenne des cash flow actualisés est la moyenne arithmétique des 5 CAF prévisionnelles saisies, soit 895 377 euros.

La valeur retenue ressort donc à $895\ 377 * 6,5445$, soit 5 859 795 euros.

Le détail de la capacité d'autofinancement prévisionnelle par exercice est le suivant :

Désignation	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Capacité d'autofinancement	403 582	735 085	1 112 739	1 112 739	1 112 739



Cette méthode permet de dégager la trésorerie disponible sur une durée choisie par l'investisseur en prenant en compte les investissements, les cessions d'actif et la variation du besoin en fonds de roulement.

Valeur de l'entreprise = $\text{Cash flow libre} / (1+tx)^i$

tx est le taux d'actualisation et i le délai de récupération du capital.

Le **Cash Flow libre** est calculé d'après la formule suivante : CAF prévisionnelle + Cessions d'actifs - Renouvellement d'immobilisations de l'exercice - Variation du BFR de l'exercice.

La valeur retenue correspond à l'actualisation des cash flow libres sur une période prévisionnelle pouvant aller jusqu'à 8 ans, et généralement plutôt comprise dans une fourchette de 4 à 6 ans.

Ce montant est ensuite actualisé par exercice prévisionnel de la façon suivante :

Exemple exercice N+1: $VI(n+1) = \text{Cash flow} / (1+TX)^i$

i est égal à 1 la première année du prévisionnel, à 2 la seconde...

Le calcul de la valeur de l'entreprise à partir de cette méthode fait abstraction de la valeur terminale.

Pour ce dossier, le délai de récupération ou période sur laquelle les cash flow libres sont estimés est de 6 années, et le taux d'actualisation TX est de 2,00%.

La valeur retenue est égale à $VI(n+1)+VI(n+2)+VI(n+3)+VI(n+4)...$, soit 6 626 056 euros.



La valeur retenue, selon la méthode de la capacité de remboursement prévisionnelle correspond à la capacité de remboursement prévisionnelle moyenne auquel on applique un coefficient d'abattement et qui est multiplié par le nombre d'années de visibilité.

La formule de calcul est donc la suivante $V = [(Somme\ des\ capacités\ de\ remboursement\ annuelles) / (Nombre\ d'années\ de\ prévisionnel\ disponibles)] * (Nombre\ d'années\ de\ visibilité) * (coefficient\ d'abattement)$

Valeur de la méthode = $[895\ 377] * 7 * 85,00\%$, soit **5 327 493 euros**.

La capacité de remboursement prévisionnelle moyenne est la moyenne des valeurs suivantes :

La valeur annuelle est calculée de la façon suivante : CAF prévisionnelle de l'exercice - Remise à niveau des immos de l'exercice - Remboursement du capital des emprunts existants de l'exercice

Pour l'exercice N+1, le montant retenu est 403 582 - 0 - 0, soit 403 582 euros

Pour l'exercice N+2, le montant retenu est 735 085 - 0 - 0, soit 735 085 euros

Pour l'exercice N+3, le montant retenu est 1 112 739 - 0 - 0, soit 1 112 739 euros

Pour l'exercice N+4, le montant retenu est 1 112 739 - 0 - 0, soit 1 112 739 euros

Pour l'exercice N+5, le montant retenu est 1 112 739 - 0 - 0, soit 1 112 739 euros

Le détail de la capacité de remboursement prévisionnelle par exercice est le suivant :

Désignation	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
CAF prévisionnelle	403 582	735 085	1 112 739	1 112 739	1 112 739
- Remise à niveau des immobilisations					
- Rbt du capital des emprunts existants					
Capacité de remboursement annuelle	403 582	735 085	1 112 739	1 112 739	1 112 739