ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

RAPPORT D'ÉVALUATION · EXEMPLE DE LIVRABLE

Évaluation de la SCI TERRALBE

Valeur au 31 décembre 2023, approche multicritère (6 méthodes)
Location de terrains et d'autres biens immobiliers · Ardèche

DESTINATAIRES	Le gérant de la SCI TERRALBE
OBJET	Estimation de la valeur globale de la société dans le cadre d'un apport en nature de ses titres à une holding à constituer
DATE D'ÉVALUATION	31 décembre 2023
DATE DU RAPPORT	19 juillet 2024
ÉTABLI PAR	Philippe MASSOUBRE, expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

EXEMPLE ANONYMISÉ

Ce rapport reprend la structure, les méthodes et les commentaires d'une mission réelle. Les noms des sociétés et des personnes, les lieux, les dates et l'ensemble des montants ont été modifiés ; toute ressemblance avec une entreprise existante serait fortuite.

Sommaire

	Note de l'expert-comptable	3
1	Présentation de la mission	4
2	Présentation de la SCI TERRALBE	5
3	Analyse financière 2021-2023	6
4	Retraitements	9
5	Grandeurs de référence	10
6	Approche patrimoniale	11
7	Approches par la rentabilité	12
8	Méthode combinée	13
9	Synthèse et pondération	14
10	Conclusion	15
11	Annexe : méthodologie	16

SYNTHÈSE

Note de l'expert-comptable

Monsieur le Gérant,

> La valeur de la SCI TERRALBE se situe entre **158 000 € et 170 000 €** au 31 décembre 2023, soit une valeur médiane de **164 000 €**.

VALEUR PATRIMONIALE	MOYENNE DES MÉTHODES DE RENTABILITÉ	FOURCHETTE DE VALEUR
156 k€	**160 k€**	**158 – 170 k€**
capitaux propres corrigés	4 méthodes	valeur médiane 164 k€

La SCI TERRALBE loue des terrains et des biens immobiliers en Ardèche. Ses loyers progressent de 43 k€ en 2021 à 51 k€ en 2023 et couvrent les charges afférentes aux biens, y compris le remboursement des emprunts. Cette évaluation s'inscrit dans le cadre de l'apport des titres de la société à une holding à constituer ; elle a été conduite selon un principe de prudence.

Nous avons examiné 6 méthodes : une approche patrimoniale, qui mesure la valeur des actifs nets de l'entreprise, et des approches fondées sur sa rentabilité, qui capitalisent ses résultats, son excédent brut d'exploitation ou sa capacité d'autofinancement. Leur pondération, présentée en partie 9, aboutit à la fourchette ci-dessus.

Nos travaux reposent sur les comptes annuels des exercices 2021 à 2023. Nous avons considéré ces informations comme fiables et ne les avons pas vérifiées de manière exhaustive ; cette évaluation ne constitue ni un audit, ni un examen limité des comptes.

Fait à Voiron, le 19 juillet 2024

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

1. Présentation de la mission

> Cette étude a pour but de rechercher la valeur globale de la SCI TERRALBE dans le cadre d'un apport en nature de ses titres à une nouvelle société holding à constituer. Notre approche d'évaluateur applique le principe de prudence, afin de permettre une lecture non surévaluée des apports de titres pris dans leur ensemble.

Notre démarche comporte trois étapes : l'analyse des comptes de la société, le retraitement de ses résultats pour obtenir un résultat économique, puis sa valorisation par plusieurs méthodes, dont la pondération aboutit à une fourchette de valeur.

Six méthodes ont été retenues. Dans la moyenne équilibrée, la valeur de productivité reçoit un poids de 5, les autres méthodes un poids de 1.

Méthodes examinées

L'évaluation d'une entreprise résulte d'une combinaison de méthodes adaptées à son cas particulier. Chaque méthode reçoit un poids dans trois moyennes : une moyenne équilibrée, une moyenne orientée patrimoine et une moyenne orientée rentabilité.

MÉTHODE	FAMILLE	POIDS MOYENNE	POIDS PATRIMOINE	POIDS RENTABILITÉ
Valeur patrimoniale	Patrimoniale	1,0	3,0	1,0
Valeur de productivité	Rentabilité	5,0	1,0	3,0
Capitalisation du bénéfice net moyen	Rentabilité	1,0	1,0	3,0
Capitalisation de l'EBE corrigé	Rentabilité	1,0	1,0	3,0
Capitalisation de la CAF moyenne	Rentabilité	1,0	1,0	3,0
Méthode fiscale (combinée)	Mixte	1,0	1,0	3,0

Documents utilisés et limites

- Comptes annuels des exercices clos les 31 décembre 2021, 2022 et 2023 (bilans et comptes de résultat).
- Valeur des biens immobiliers retenue par l'évaluateur pour l'approche patrimoniale.
- Cette évaluation est établie à la date indiquée et pour l'usage décrit ; elle devra être actualisée si l'activité ou la situation financière évolue sensiblement.

2. Présentation de la SCI TERRALBE

Dénomination	SCI TERRALBE
Forme	Société civile immobilière
Activité	Location de terrains et d'autres biens immobiliers, secteur des services
Implantation	Ardèche
Dirigeant	Le gérant
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Derniers comptes	Exercice clos le 31 décembre 2023

La SCI TERRALBE exerce une activité de location de terrains et d'autres biens immobiliers, qui relève du secteur des services. Elle est gérée par son gérant.

Son chiffre d'affaires est constitué exclusivement de loyers ; la société n'a ni achats, ni personnel.

Diagnostic

POINTS FORTS

- La SCI est en bonne santé financière.

POINTS FAIBLES

- Les emprunts en cours sont conséquents.

NOS CONSTATS

- Les loyers encaissés couvrent les charges afférentes aux biens et dégagent un résultat.
- Le poids des emprunts est une situation normale en SCI.

3. Analyse financière

> Les loyers progressent de 43 k€ à 51 k€ en deux ans. Les emprunts sont ramenés de 279 k€ à 226 k€ et les capitaux propres, négatifs fin 2021, redeviennent positifs fin 2023 (15 k€).

Bilan actif

EN €	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Immobilisations corporelles	230 068	205 758	181 449
Total des immobilisations	**230 068**	**205 758**	**181 449**
Créances clients	–	7 356	–
Disponibilités	46 682	41 774	61 983
Total de l'actif circulant	**46 682**	**49 130**	**61 983**
Total de l'actif	**276 750**	**254 888**	**243 432**

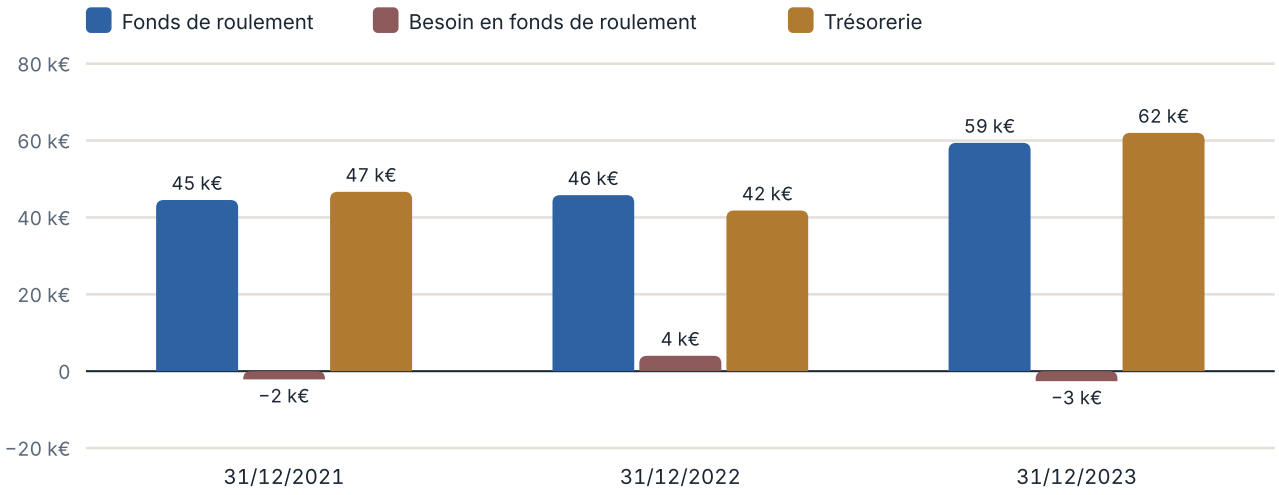
Bilan passif

EN €	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Capitaux propres	**−4 824**	**−1 182**	**15 218**
Emprunts	279 263	252 714	225 643
Comptes courants d'associés	182	–	–
Autres dettes	2 129	3 356	2 571
Total des dettes	**281 574**	**256 070**	**228 214**
Total du passif	**276 750**	**254 888**	**243 432**

Situation financière

EN €	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Fonds de roulement	44 553	45 774	59 412
Besoin en fonds de roulement	−2 129	4 000	−2 571
Trésorerie	**46 682**	**41 774**	**61 983**

Fonds de roulement, besoin en fonds de roulement et trésorerie (k€)



Les immobilisations corporelles, constituées des biens loués, diminuent chaque année du montant des amortissements (24 k€). Elles sont financées par des emprunts encore importants (226 k€ fin 2023), qui se réduisent d'environ 27 k€ par an.

Le fonds de roulement est positif et le besoin en fonds de roulement quasi nul : la trésorerie atteint 62 k€ fin 2023.

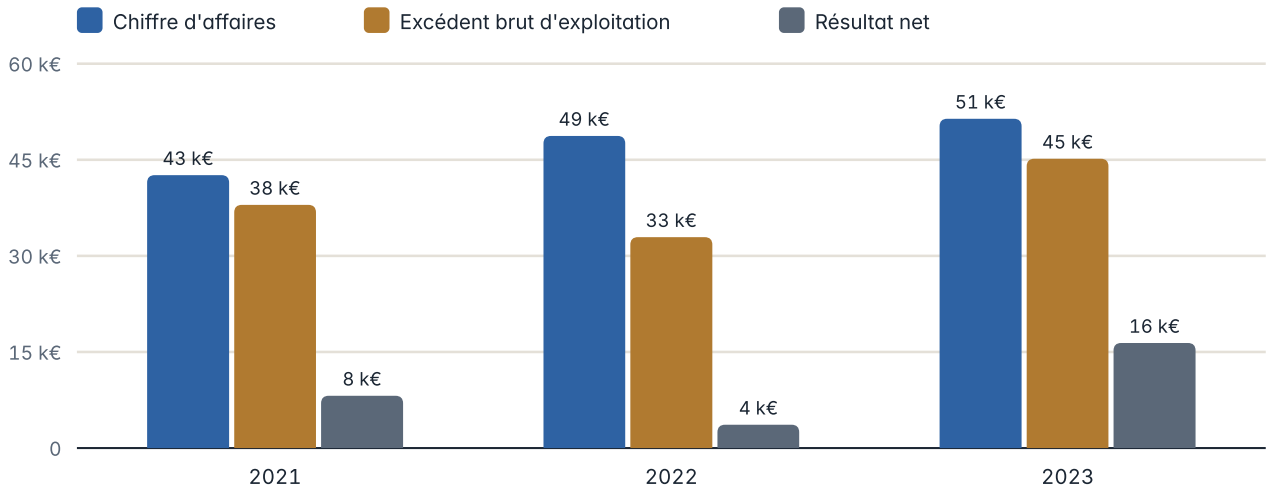
Soldes intermédiaires de gestion

EN €	2021	2022	2023
Chiffre d'affaires (loyers)	42 588	48 718	51 398
Marge globale et valeur ajoutée	**42 588**	**48 718**	**51 398**
Impôts et taxes	4 625	15 806	6 250
Excédent brut d'exploitation	**37 963**	**32 912**	**45 148**
Dotations aux amortissements	24 310	24 310	24 310
Résultat d'exploitation	**13 653**	**8 602**	**20 838**
Charges financières	5 473	4 960	4 438
Résultat courant avant impôt	**8 180**	**3 642**	**16 400**
Résultat net	**8 180**	**3 642**	**16 400**
Capacité d'autofinancement	*32 490*	*27 952*	*40 710*

Activité et marge

EN €	2021	2022	2023
Loyers	42 588	48 718	51 398
Marge sur production	**42 588**	**48 718**	**51 398**
Taux de marge sur production	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Impôts et taxes en % du chiffre d'affaires	*10,86 %*	*32,44 %*	*12,16 %*

Chiffre d'affaires, marge et résultat (k€)



Les loyers progressent de 14 % en 2022, puis de 6 % en 2023. Ils constituent intégralement la marge de la société.

Les impôts et taxes atteignent un niveau inhabituellement élevé en 2022 (16 k€, contre 5 k€ en 2021 et 6 k€ en 2023), ce qui explique le recul ponctuel de l'excédent brut d'exploitation cette année-là.

Les dotations aux amortissements (24 k€ par an) absorbent l'essentiel de l'excédent brut d'exploitation : le résultat net reste modeste (16 k€ en 2023), alors que la capacité d'autofinancement atteint 41 k€.

4. Retraitements

Le résultat de l'entreprise est déterminant dans l'appréciation de sa valeur, mais il peut être influencé par des décisions de gestion ou par des événements exceptionnels. Il est retraité pour obtenir un résultat économique corrigé qui reflète au mieux la réalité ; les retraitements du bilan sont intégrés directement dans les méthodes de valorisation.

Les principaux retraitements concernent l'annulation des éléments à caractère exceptionnel (aucun sur la période), la correction des dotations aux amortissements, les biens immobiliers ne se dépréciant pas au rythme des amortissements comptables et fiscaux, et la correction de l'impôt sur les sociétés afférent. L'impôt théorique est calculé au barème actuel : 15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfice, 25 % au-delà.

Retraitement des amortissements

EN €	2021	2022	2023
Dotations aux amortissements	24 310	24 310	24 310
Amortissement économique neutralisé	−24 300	−24 300	−24 300
Amortissements corrigés	**10**	**10**	**10**
Incidence sur le résultat	**24 300**	**24 300**	**24 300**

Résultat économique

EN €	2021	2022	2023
Résultat courant avant impôt	8 180	3 642	16 400
Incidence de l'amortissement économique	24 300	24 300	24 300
Résultat économique corrigé	**32 480**	**27 942**	**40 700**

Résultats corrigés retenus

EN €	2021	2022	2023
Excédent brut d'exploitation	**37 963**	**32 912**	**45 148**
Résultat d'exploitation corrigé	37 953	32 902	45 138
Résultat économique	32 480	27 942	40 700
Impôt théorique (barème actuel)	4 872	4 191	6 105
Résultat économique après impôt	**27 608**	**23 751**	**34 595**
Amortissements corrigés	10	10	10
Capacité d'autofinancement corrigée	**27 618**	**23 761**	**34 605**

La neutralisation de l'amortissement des immeubles porte le résultat économique à 41 k€ en 2023, soit 35 k€ après impôt théorique. La capacité d'autofinancement corrigée est alors quasiment égale au bénéfice retraité.

5. Grandeurs de référence

> Les méthodes de rentabilité s'appliquent à des moyennes pondérées des 3 derniers exercices : plus l'exercice est récent, plus son poids est élevé.

MOYENNES PONDÉRÉES	VALEUR RETENUE	2021	2022	2023
Chiffre d'affaires moyen	**49 036**	**42 588**	**48 718**	**51 398**
EBE moyen	39 872	37 963	32 912	45 148
Résultat d'exploitation moyen	39 862	37 953	32 902	45 138
Bénéfice moyen	29 816	27 608	23 751	34 595
CAF moyenne	29 826	27 618	23 761	34 605
Poids de l'exercice		*1*	*2*	*3*

Les exercices 2021 à 2023 reçoivent des poids de 1 à 3. Le bénéfice moyen retraité s'établit à 30 k€ et l'excédent brut d'exploitation moyen à 40 k€.

6. Approche patrimoniale

Valeur patrimoniale

CALCUL	MONTANT
Capitaux propres	15 218 €
+ Plus-value sur les immeubles	188 051 €
− Impôt latent sur la plus-value (25 %)	−47 000 €
Résultat de la méthode	**156 269 €**

La valeur patrimoniale correspond souvent à la valeur plancher de l'entreprise. Lorsque celle-ci dégage des bénéfices récurrents, les méthodes fondées sur la rentabilité prennent le relais.

Les biens immobiliers sont retenus pour 370 k€, contre 181 k€ de valeur nette comptable : la plus-value latente de 188 k€ est diminuée de l'impôt qui serait dû en cas de cession, au taux de 25 % (47 k€).

La valeur patrimoniale s'établit ainsi à 156 k€, contre 160 k€ pour la moyenne des méthodes de rentabilité.

7. Approches par la rentabilité

Valeur de productivité

CALCUL	MONTANT
Bénéfice moyen	29 816 €
÷ Taux de capitalisation	16,00 %
Résultat de la méthode	**186 350 €**

Le bénéfice moyen est capitalisé à un taux qui rémunère le placement sans risque augmenté d'une prime liée au risque de l'entreprise et de son secteur : plus le risque est élevé, plus le taux est élevé et la valeur faible.

Capitalisation du bénéfice net moyen

CALCUL	MONTANT
Bénéfice moyen	29 816 €
× Coefficient de rendement	6 ans
Résultat de la méthode	**178 896 €**

Le bénéfice moyen est multiplié par un coefficient de rendement, exprimé en années, qui traduit le risque lié à la qualité de l'entreprise et à son secteur d'activité.

Capitalisation de l'EBE corrigé

CALCUL	MONTANT
EBE moyen	39 872 €
× Coefficient	8 ans
− Endettement financier à long terme	225 700 €
+ Trésorerie excédentaire	30 900 €
Résultat de la méthode	**124 176 €**

La rentabilité d'exploitation (EBE moyen) est multipliée par un nombre d'années usuel dans le secteur, sous déduction de l'endettement financier restant et en ajoutant la trésorerie excédentaire immédiatement disponible.

Capitalisation de la CAF moyenne

CALCUL	MONTANT
CAF moyenne	29 826 €
× Coefficient	5 ans
Résultat de la méthode	**149 130 €**

Les ressources dégagées par l'entreprise (capacité d'autofinancement moyenne) sont multipliées par un nombre d'années, le plus souvent en relation avec la durée des financements d'une reprise.

8. Méthode combinée

Méthode fiscale (combinée)

CALCUL	MONTANT
Moyenne des méthodes patrimoniales	156 269 €
× Pondération	75 %
Moyenne des méthodes de rentabilité	159 638 €
× Pondération	25 %
Résultat de la méthode	**157 111 €**

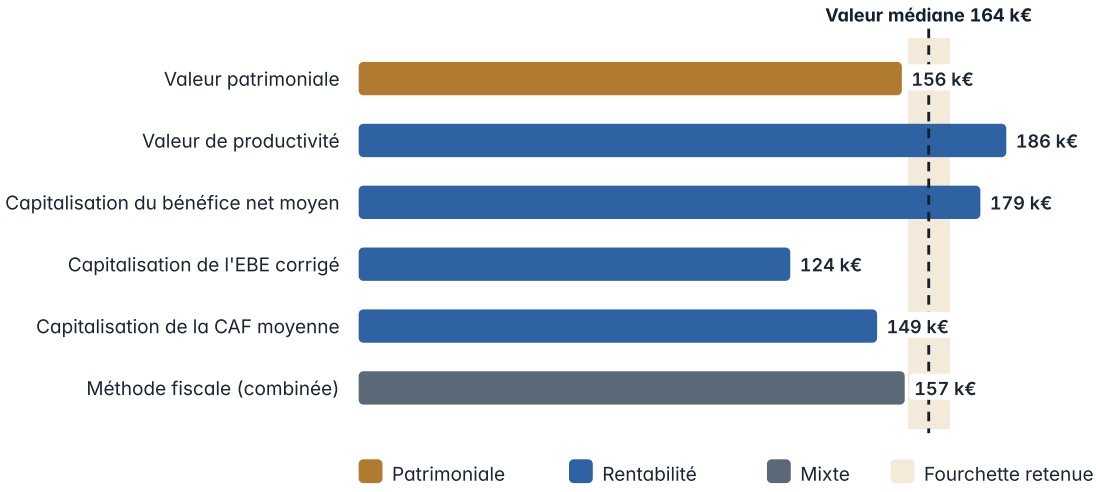
Cette méthode combine la moyenne des valeurs patrimoniales et celle des valeurs de rentabilité selon des pondérations adaptées au secteur et à la taille de l'entreprise, conformément à l'approche multicritère retenue par l'administration fiscale.

9. Synthèse et pondération

> Les trois moyennes pondérées des 6 méthodes s'établissent entre **158 059 €** et **169 733 €**.

MÉTHODE	FAMILLE	VALEUR	MOYENNE	PATRIMOINE	RENTABILITÉ
Valeur patrimoniale	Patrimoniale	156 269 €	1,0	3,0	1,0
Valeur de productivité	Rentabilité	186 350 €	5,0	1,0	3,0
Capitalisation du bénéfice net moyen	Rentabilité	178 896 €	1,0	1,0	3,0
Capitalisation de l'EBE corrigé	Rentabilité	124 176 €	1,0	1,0	3,0
Capitalisation de la CAF moyenne	Rentabilité	149 130 €	1,0	1,0	3,0
Méthode fiscale (combinée)	Mixte	157 111 €	1,0	1,0	3,0
Valeur pondérée			**169 733 €**	**158 059 €**	**158 954 €**

Valeur obtenue par chaque méthode (k€)



FOURCHETTE DE VALEUR

Arrondie au millier d'euros, la valeur de la SCI TERRALBE se situe entre **158 000 € et 170 000 €**, soit une valeur médiane de **164 000 €**.

10. Conclusion de l'expert-comptable

> Au terme de nos travaux, nous estimons la valeur de la SCI TERRALBE au 31 décembre 2023 entre **158 000 € et 170 000 €**, avec une valeur médiane de **164 000 €**.

Les méthodes dites de rendement donnent des résultats proches des méthodes dites patrimoniales : la valeur patrimoniale (156 k€) et la méthode fiscale (157 k€) se situent au cœur des valeurs de rendement, qui vont de 124 k€ (capitalisation de l'EBE corrigé) à 186 k€ (valeur de productivité). Cette homogénéité fiabilise notre évaluation.

La fourchette qui résulte de leur pondération est par conséquent étroite (158 k€ à 170 k€). Établie selon un principe de prudence, elle constitue la base d'appréciation de la valeur d'apport des titres à la holding.

Points de vigilance

- La valeur des biens immobiliers (370 k€) conditionne l'approche patrimoniale : elle devra être confirmée à la date de l'apport.
- Les emprunts restant dus (226 k€ fin 2023) sont conséquents ; leur remboursement mobilise l'essentiel de la capacité d'autofinancement.
- Le niveau inhabituel des impôts et taxes de 2022 (16 k€) pèse sur les moyennes : s'il ne se renouvelle pas, les valeurs de rendement sont prudentes.

Cette estimation est établie à la date indiquée et pour l'usage décrit : l'appréciation de la valeur d'apport des titres de la société à une holding. Elle devra être actualisée si la situation de la société évolue sensiblement.

Fait à Voiron, le 19 juillet 2024

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

11. Annexe : méthodologie et glossaire

- **Moyennes pondérées** : chaque exercice reçoit un poids croissant avec sa date (1 pour 2021, 3 pour 2023).
- **Bénéfice moyen** : résultat courant de chaque exercice, corrigé de l'amortissement économique des immeubles, après impôt théorique au barème actuel (15 % jusqu'à 42 500 €, 25 % au-delà), pondéré.
- **CAF moyenne** : bénéfice retraité augmenté des amortissements corrigés, pondéré.
- **Fourchette** : plus faible et plus forte des trois moyennes pondérées, arrondies au millier d'euros ; la valeur médiane en est le milieu.

Un apport de titres, une cession ou une transmission ?

Ce rapport est un exemple anonymisé des évaluations réalisées par ExpertComptablenLigne.fr : approche multicritère, grandeurs pondérées, fourchette argumentée. Le rapport est remis rapidement, à prix fixe, après réception de votre dossier complet.

Premier échange : déposez votre dossier, gratuitement et sans engagement, sur **www.expertcomptablenligne.fr/depot** ; nous l'examinons avant toute commande. Conseil stratégique du dirigeant : **www.strategiedirigeant.com**