

# Rapport de valorisation détaillé

## SCI TEST

**Adresse :** 15 Route de la Tour de Salvagny

**Code postal :** 65709

**Ville :** DARDILLY

**Pays :** FR

**Code APE (NAF) :** 6820B

**Libellé Code APE (NAF) :** Location de terrains et d'autres biens immobiliers

**Siren :** 123 456 789



Document confidentiel



Rapport élaboré le **xx/xx/2024**  
reflétant les conditions de marché  
et économiques à cette date.

# 1

## Hypothèses de travail

Pour la valorisation de la SCI, il convient de prendre en compte plusieurs éléments :

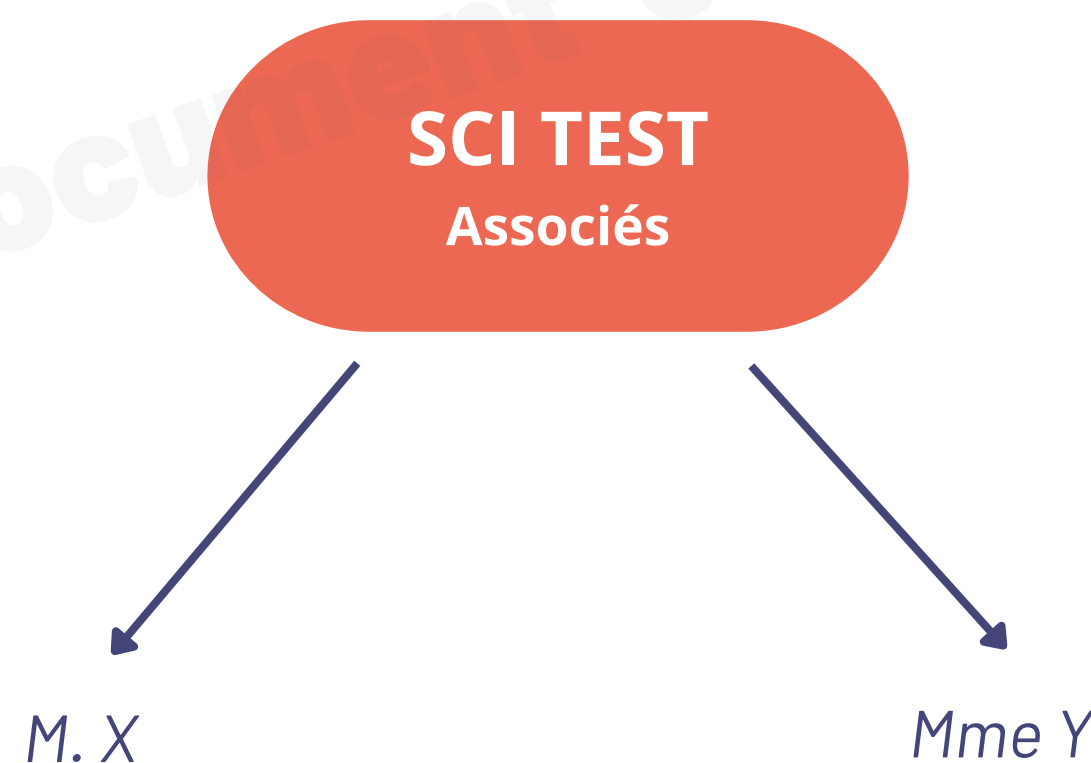
- La trois dernières liasses fiscales (2021/2022/2023) ;
- Le contrat de prêt ayant financé l'acquisition du bien ;
- Le tableau d'amortissement à jour ;
- Le solde de trésorerie à fin décembre 2023 ;
- L'estimation du bien par un agent immobilier.

L'ensemble de ces éléments nous permettra de valoriser la SCI TEST par la méthode du Goodwill appelée également la méthode patrimoniale.

## 2

### Environnement de l'entreprise

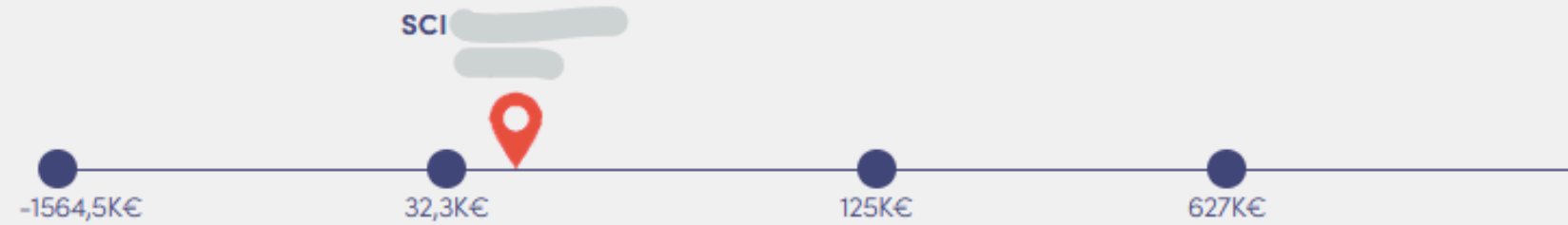
- La SCI TEST est spécialisée dans les activités immobilières.
- Créée en 2017, son activité principale déclarée est la propriété et la gestion, à titre civil, de tous les biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés et tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent, l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles.



## Positionnement de l'entreprise dans son secteur d'activités

### CHIFFRE D'AFFAIRES

Actuellement, pour le code APE 6820B, 24581 entreprises ont renseigné un chiffre d'affaires.

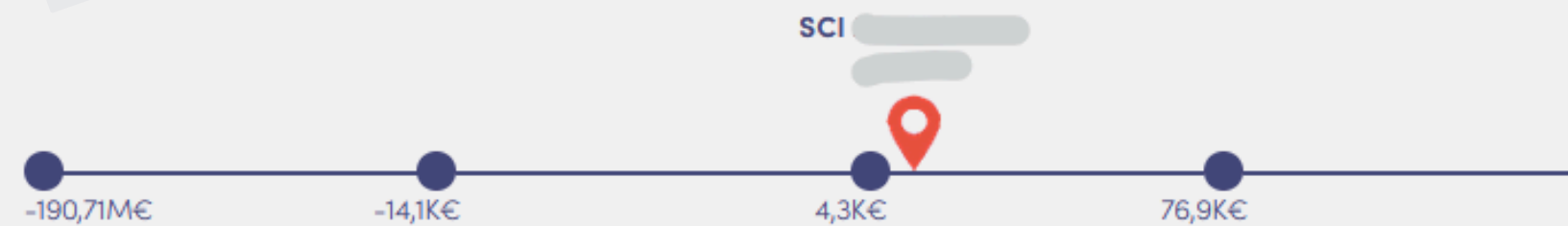


25% des entreprises ayant le même code APE ont un chiffre d'affaires inférieur à **32 262€** (1er quartile)

50% des entreprises ayant le même code APE ont un chiffre d'affaires compris entre **32 262€** et **627 378€**, la médiane se situant à **125 229€**

25% des entreprises ayant le même code APE ont un chiffre d'affaires supérieur à **627 378€** (3ème quartile).

### RÉSULTAT NET



25% des entreprises ayant le même code APE ont un résultat net inférieur à **-14 134€** (1er quartile)

50% des entreprises ayant le même code APE ont un résultat net compris entre **-14 134€** et **76 891€**, la médiane se situant à **4 315€**

25% des entreprises ayant le même code APE ont un résultat net supérieur à **76 891€** (3ème quartile).

## 4

## Benchmark concurrentiel

- Leaders au niveau national

Nom	SIREN	CP	Ville	CA
TotalEnergies Marketing France	531680445	92000	Nanterre	16 942 209 000
ICADE	582074944	92130	Issy-les-Moulineaux	14 402 000 000
ALTAREA	335480877	75002	PARIS	2 837 000 000

- Entreprises du département ayant le chiffre d'affaire le plus proche pour l'exercice comparé

Nom	SIREN	CA
SCI [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
FAUST	791432404	41 462
Y.E.W.2	821270352	42 785
PS INVESTISSEMENT	880854658	44 640
MAYA	414503367	46 558
LES BELLES RIVES	849981469	47 125

**N.B.** Benchmark concurrentiel avec le code APE 6820B

## Bilan Actif

	2023	2022	2021
<b>Actif Immobilisé Net</b>	164 865	180 464	196 696
Immobilisations corporelles	164 865	180 464	196 696
Immobilisations incorporelles	0	0	0
Autres immobilisations	0	0	0
<i>Amortissements</i>	121 264	106 905	90 006
<b>Actif Circulant net</b>	16 238	49 217	45 490
Stocks & En-cours	0	0	0
Créances clients	4 201	3 685	3 692
Autres Créances	191	156	152
<i>Provisions</i>	0	0	0
Disponibilités / Trésorerie	11 846	45 376	41 646
<b>Comptes de régularisation</b>	622	0	357
<b>Total Actif</b>	181 725	229 681	242 543

## Bilan Passif

	2023	2022	2021
<b>Capitaux propres</b>	64 655	50 316	39 900
<i>dont Primes, Ecart, Subventions et Provisions règlementées</i>	0	0	0
<b>Autres fonds propres</b>			
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
<b>Dettes</b>	113 816	176 295	199 827
Dettes financières	108 305	123 261	138 117
Dettes fournisseurs	1 146	1 214	912
Dettes fiscales & sociales			
Autres dettes	4 365	51 820	60 796
<b>Comptes de régularisation</b>	3 254	3 070	2 816
<b>Total Passif</b>	181 725	229 681	242 543

\*Données issues des liasses fiscales  
Montants en euros / Source Client

## 6

## Compte de résultat

	2023	2022	2021
Ventes de l'exercice	0	0	0
Marge Commerciale	0	0	0
Production de l'exercice			
Chiffre d'affaires (CA)			
Marge Brute Globale (MB)	41 399	38 573	37 545
Valeur Ajoutée (VA)	36 223	32 942	32 701
<b>Excédent Brut d'Exploitation (EBE)</b>	<b>34 663</b>	<b>31 444</b>	<b>31 278</b>
<i>dont Autres Achats &amp; Charges Externes</i>	5 176	5 631	4 844
<i>dont Impôts &amp; Taxes</i>	1 560	1 498	1 423
<i>dont Salaires &amp; Charges</i>	0	0	0
<b>Résultat d'Exploitation (REX)</b>	<b>19 063</b>	<b>14 546</b>	<b>15 029</b>
<i>dont Amortissements &amp; Provisions</i>	15 600	16 898	16 250
Résultat Financier	-2 193	-2 293	-2 739
Résultat Courant Avant Impôts (RCAI)	16 870	12 253	12 290
Résultat Exceptionnel	0	0	0
<b>Résultat Net (RNET)</b>			
<i>dont Impôt sur les sociétés</i>	2 531	1 838	1 843

\*Données issues des liasses fiscales  
Montants en euros / Source Client

# 7

## Emprunt bancaire

La SCI a recouru à un emprunt bancaire de 220 000 euros.

Le prêt est remboursable sur une durée de 180 mois, avec une durée de préfinancement de 9 mois.

### PLAN DE REMBOURSEMENT

PRET OBJET PROFESSIONNEL PBE TF

Montant du prêt : 220 000,00 EUR

Durée du prêt : 180 Mois

*\*Source Client*

Document confidentiel



## Valorisation de la SCI

Valeur vénale	230 000 €
Endetement	(107 305)
Comptes courants d'associés	(500)
Autres dettes	(1 000)
Trésorerie	10 000 €
<b>Valeur nette SCI TEST</b>	<b>131 195 €</b>

### A - Valeur vénale du bien :

- 230 000€ pour une surface de X m<sup>2</sup>.

*\*Évaluation faite par un expert immobilier.*

### B - Dettes :

- La dette bancaire restante est de 107 305€.
- Les comptes courants d'associés 500€
- Les autres dettes 1 000€ (fournisseurs, fiscales et sociales, caution).

### C - Situation de la trésorerie :

Le solde de trésorerie à fin décembre 2023 est de 10 000 euros.

*\*Source Client*

## 9 Détermination de la Rente du Goodwill

Exercice	Résultat Net	Superbénéfice	Pondération	Superbénéfice Pondéré
2021	10 446 €	6 738 €	1	6 738 €
2022	10 415 €	6 707 €	2	13 414 €
2023	14 339 €	10 631 €	3	31 893 €
<b>Superbénéfices moyens</b>				<b>52 046 €</b>
<b>Rente du Goodwill</b>			<b>6</b>	<b>8 674 €</b>
Taux d'actualisation		<b>8,40%</b>	<b>10,40%</b>	<b>12,40%</b>
<b>Rente du Goodwill actualisée</b>		<b>8 002 €</b>	<b>7 117 €</b>	<b>6 109 €</b>

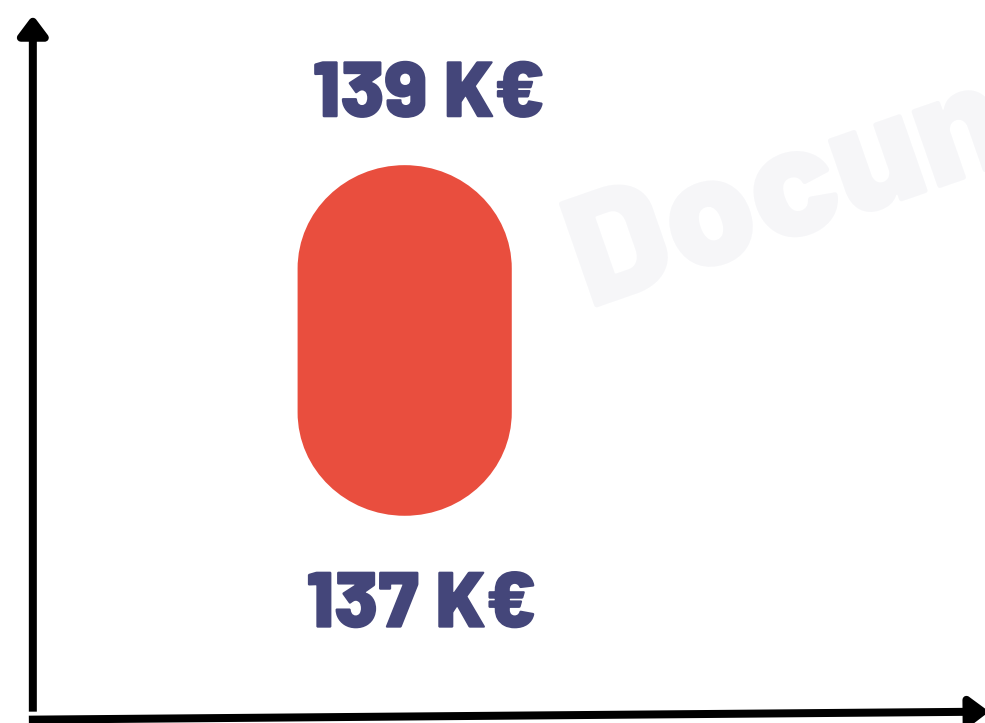
La rente du Goodwill est calculée à partir des Superbénéfices (SB) pondérés des coefficients retenus pour chacun des trois (3) exercices.

La rente du goodwill est positive ce qui signifie que la société génère une rentabilité excédentaire par rapport au rendement normal attendu de ses actifs.

## Valorisation par la méthode du Goodwill (méthode patrimoniale)

La valorisation de la SCI par la méthode du Goodwill prend en compte :

- La valeur de la SCI après remboursement de la dette et ajustée de la trésorerie
- La rente du goodwill actualisée (la rente du goodwill prend en compte les résultats nets des trois derniers exercices pondérés sur 3,2,1; l'année la plus récente (2023) étant celle qui est pondérée à 3. Ensuite, le résultat de ces trois exercices pondéré est divisé par 6 puis actualisé aux différents taux d'actualisation.



- **Paramètres utilisés pour la valorisation**

1. Taux d'actualisation min : 8,4%
2. Taux d'actualisation moyen : 10,4%
3. Taux d'actualisation max : 12,4%
4. Taux des OAT : 2,8%

Sur la base de la méthode de valorisation par le Goodwill, la valorisation de la SCI TEST se situe entre 137 K€ et 139 K€.

Cette valorisation prend en compte la valeur vénale du bien immobilier, la situation d'endettement (y compris les comptes courants d'associés), la trésorerie ainsi que les résultats nets actualisés de la SCI sur les trois dernières années (2021/2022/2023).

La fourchette de taux d'actualisation retenue est de 10,4% - 12,4%. Le taux d'actualisation est calculé en fonction du taux d'inflation, du taux de placement des OAT à 10 ans (Obligations Assimilables du Trésor) et de la prime de risque marché moyenne prévalant à ce jour. Une variation du taux d'actualisation et/ou du taux des OAT à la hausse ou à la baisse en dehors de cette tranche utilisée pourra impacter la valorisation de la SCI TEST.

*Les données utilisées par AVALOR pour l'établissement de ce Rapport détaillé sont réputées publiques dès lors que les comptes sociaux du SIREN étudié et leur contenu sont accessibles via les sites d'Infogreffe ou de l'INPI. Dans tous les autres cas, les informations et données chiffrées utilisées par AVALOR pour l'établissement dudit Rapport détaillé sont considérées comme étant confidentielles quelles que soient leur origine.*

*Les données et informations contenues dans ce Rapport détaillé sont confidentielles. Toute reproduction en tout ou partie de même que toute publication à des fins commerciales est rigoureusement interdite. Sauf autorisation expresse des dirigeants et/ou associés de l'entreprise étudiée ou de leurs représentants, ledit Rapport détaillé et les données ayant servi à sa constitution ne sont pas transmissibles. Ils ne sont ni consultables ni utilisables par des tiers qui ne seraient pas en possession des dits comptes sociaux.*

*Toute décision de diffusion par le Client de ce Rapport détaillé et des informations qu'il contient reste de sa pleine et entière responsabilité. Par voie de conséquence, la responsabilité d'AVALOR et des parties prenantes ayant permis la mise en ligne de ce Rapport détaillé, sources comprises, ne saurait être engagée sur tout effet négatif, préjudice ou perte d'opportunité que sa diffusion et/ou son contenu pourraient avoir suscité.*