

| |
|--------------|
| INTRA |
|--------------|

Cas 1 : Société RESTAU

Vous êtes nommé chef de mission dans un cabinet d'expertise comptable et une mission d'évaluation de la société RESTAU vous a été confiée.

Votre client, la société FOOD, représentée par M. S, exploite actuellement, en location gérance, un commerce de restauration rapide dans une zone industrielle de la banlieue Casablancaise.

M. S a appris que le gérant de la société RESTAU souhaite prendre sa retraite et céder son restaurant. Cet établissement est situé à deux kilomètres de la société FOOD, dans l'un des plus anciens centres commerciaux. M. S est particulièrement intéressé par cette acquisition.

Il vous demande de lui présenter un dossier d'évaluation pour l'aider à prendre sa décision et pour négocier avec le vendeur.

Aujourd'hui 1^{er} mars N, vous disposez du bilan et du compte de produits et charges du dernier exercice comptable clôturé au 31 décembre N-1. Par ailleurs, divers renseignements figurent dans les annexes, notamment l'annexe 1 qui donne des informations issues de divers entretiens entre M. S, votre client, et l'expert-comptable du cabinet dans lequel vous venez d'être nommé.

TRAVAIL A FAIRE

- 1- Déterminer l'actif net comptable corrigé.
- 2- Déterminer la valeur substantielle brute.
- 3- Déterminer les capitaux permanents nécessaires à l'exploitation.
- 4- Evaluer l'entreprise sur la base d'une valeur de rendement.
- 5- Evaluer la société RESTAU en estimant le goodwill en fonction de l'actif net comptable
- 6- Evaluer la société RESTAU en estimant le goodwill en fonction de la valeur substantielle brute.
- 7- Evaluer la société RESTAU en estimant le goodwill en fonction des capitaux permanents nécessaires à l'exploitation.
- 8- Evaluer la société RESTAU en estimant le goodwill par la méthode des praticiens.
- 9- Quelle valeur d'achat conseillez-vous à M. S ? Peut-on lui conseiller d'acquérir la société RESTAU ?

Annexe 1- Renseignements sur la société RESTAU

M. B est gérant de la société RESTAU depuis quatre ans. La société FAST est propriétaire du fonds de commerce et des constructions et la société RESTAU est en location gérance.

Elle exploite le fonds et peut utiliser l'enseigne « FAST » pour son restaurant.

La société FAST est une société de franchisage. Le franchiseur fournit les approvisionnements, la marque « FAST », réalise les actions commerciales (publicité, promotion, opérations spécifiques comme des ventes de pin's, semaines particulières pour attirer la clientèle...). Il reçoit une redevance et procure une assistance à ses franchiseés.

La société FOOD exploite actuellement la marque « FAST » pour son restaurant.

- Les hommes

Le personnel en place dans le restaurant constitue une équipe très peu performante. Aucune direction n'assure le suivi de cette équipe. Les salariés s'auto gèrent et il en résulte un énorme gâchis qui se traduit par des vols importants de produit bruts non transformés et des erreurs de caisse importantes (100 000 AR par an). Le personnel est par ailleurs fortement syndiqué. Des grèves ne sont pas à exclure ainsi que des risques de violence. M. S dispose dans son restaurant actuel d'une équipe très motivée, prête à le suivre dans cette nouvelle expérience.

- La finance

Le chiffre d'affaires actuel du restaurant « FAST » est satisfaisant et M. S pense qu'il pourra très rapidement l'augmenter fortement en améliorant la gestion. Les résultats sont également satisfaisants malgré la mauvaise gestion actuelle.

Le financement de la société RESTAU pourrait se faire grâce à la trésorerie existante d'une part, et à un emprunt auprès d'une banque d'autre part. M. S entretient d'excellentes relations avec son banquier. Deux prêts sont proposés :

- Prêt à moyen terme d'un montant de 1 400 000 AR à 6% ;
- Crédit spot aux taux EURIBOR à trois mois plus 0,5%.

Monsieur S envisage de licencier une grande partie du personnel actuellement en place et de réembaucher (coût estimé : 50 000 AR). La mise en conformité du matériel lui coûtera vraisemblablement 500 000 AR.

- Le marché

Le restaurant (restauration rapide) est implanté dans l'un des plus anciens centres commerciaux. La clientèle existe. Un concurrent direct ouvrira un restaurant dans six mois, à 100 mètres de là. Un nouveau centre commercial doit être créé d'ici huit ans, à quelques kilomètres du centre actuel.

- Le management

Beaucoup de violations du droit de travail sont commises actuellement dans la société RESTAU. M. S propose à trois de ses meilleurs collaborateurs de l'aider dans cette mission difficile.

Il choisit de garder cette éventuelle acquisition secrète pour créer un effet de surprise lors du rachat.

- L'outil de production

L'équipement paraît en mauvais état de fonctionnement. Une remise à niveau s'impose.

Annexe 2- Informations diverses

L'expert-comptable, en collaboration avec Monsieur S, a prévu que la rente de goodwill devrait s'accroître de :

- 11,2% au cours de l'année N ;
- 10% au cours de l'année N+1 ;
- 5% par an au cours des années suivantes.

La durée de vie d'un restaurant de ce type est estimée à 16 ans. Le coût du capital de l'entreprise est de 10%. Le taux de rémunération des capitaux est estimé à 10,5%. Le besoin en fonds de roulement prévisionnel est estimé à 20 jours de chiffre d'affaires hors taxes.

On retiendra un taux d'IS de 30%.

Monsieur S a estimé que les installations techniques de la société RESTAU ont une valeur vénale qui représente 90% de leur valeur brute. De même les agencements ont une valeur vénale qui représente 60% de la valeur brute.

Un bien est actuellement loué. Sa valeur d'utilisation est de 52 000 AR.

La société RESTAU envisage de distribuer sur le résultat de N-1, 16 000 AR de dividendes.

Les charges financières à court terme, figurant dans le compte de produits et charges au 31 décembre N-1 s'élèvent à 5 000 AR.

La totalité des provisions réglementées comportent un impôt latent. Les provisions pour risques et charges correspondent à un risque certain.

Annexe 3- Bilans de la société RESTAU

| BILAN ACTIF | Exercice clos le 31/12/N-1 | | | 31/12/N-2 |
|--|----------------------------|--------------|-----------|-----------|
| | Brut | Amt. & Prov. | Net | Net |
| ACTIF IMMOBILISE | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Inst. tech. , mat. et out. industriels | 630 915 | 361 470 | 269 445 | 337 111 |
| Agencements, aménagements | 465 542 | 238 138 | 227 404 | 241 552 |
| Matériel de transport | 77 484 | 13 225 | 64 259 | 23 334 |
| Matériel et mobilier de bureau | 497 666 | 239 086 | 258 580 | 299 137 |
| Immobilisations financières | | | | |
| Dépôts et cautionnements | 35 536 | | 35 536 | 35 536 |
| TOTAL (I) | 1 707 143 | 851 919 | 855 224 | 936 670 |
| ACTIF CIRCULANT | | | | |
| Stocks | | | | |
| Stocks | 48 199 | | 48 199 | 92 263 |
| Créances | | | | |
| Clients et comptes rattachés | 17 408 | 14 066 | 3 342 | 2 042 |
| Personnel et organismes sociaux | 17 486 | | 17 486 | 19 833 |
| État et TVA | 288 221 | | 288 221 | 16 034 |
| Autres créances d'exploitation | 71 393 | | 71 393 | 65 080 |
| VMP | 727 511 | | 727 511 | 971 103 |
| Disponibilités | 170 980 | | 170 980 | 410 303 |
| Comptes de régularisation | | | | |
| Charges constatées d'avance | 42 594 | | 42 594 | 28 574 |
| TOTAL (II) | 1 383 792 | 14 066 | 1 369 726 | 1 605 232 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) | 6 667 | | 6 667 | 13 333 |
| TOTAL GENERAL (I à II) | 3 097 603 | 865 985 | 2 231 618 | 2 555 235 |

| BILAN PASSIF avant répartition | Exercice N-1 | Exercice N-2 |
|--|--------------|--------------|
| CAPITAUX PROPRES | | |
| Capital social ou individuel | 80 000 | 80 000 |
| Réserve légale | 8 000 | |
| Autres réserves | 3 667 | |
| Report à nouveau | 65 | -70 204 |
| Résultat de l'exercice | 555 740 | 478 602 |
| Provisions réglementées | 41 460 | 58 019 |
| TOTAL (I) | 688 932 | 546 417 |
| PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES | | |
| Provisions pour risques | 41 784 | 15 333 |
| TOTAL (II) | 41 784 | 15 333 |
| DETTES | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 631 882 | 768 097 |
| Emprunts et dettes financières divers | 3 964 | 10 610 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 504 360 | 470 583 |
| Dettes fiscales et sociales | 282 023 | 744 195 |
| Autres dettes diverses | 78 673 | |
| TOTAL (III) | 1 500 902 | 1 993 485 |
| TOTAL GENERAL (I à III) | 2 231 618 | 2 555 235 |

Annexe 4- Comptes de produits et de charges

| Produits | N-1 | N-2 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Produits d'exploitation | | |
| Prestations de services | 7 933 781 | 9 627 014 |
| Autres produits d'exploitation | 26 435 | 13 607 |
| Montant net du chiffre d'affaires | 7 960 216 | 9 640 621 |
| Subvention d'exploitation | 3 843 | |
| Autres produits | 28 699 | 7 485 |
| Total I | 7 992 758 | 9 648 106 |
| Produits financiers | | |
| Produits financiers | 121 815 | 48 222 |
| Produits nets sur cessions de VMP | 15 000 | |
| Total II | 136 815 | 48 222 |
| Produits non courants | | |
| Sur opérations de gestion | 140 402 | 43 468 |
| Total III | 140 402 | 43 468 |
| Charges | N-1 | N-2 |
| Charges d'exploitation | | |
| Achats | 2 585 899 | 3 165 303 |
| Variations des stocks | 44 064 | -35 242 |
| Autres achats et charges externes | 1 062 081 | 1 116 735 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | 153 356 | 139 533 |
| Charges de personnel | 1 970 498 | 2 341 956 |
| Dotations aux amortissements | 259 644 | 378 558 |
| Autres charges | 1 356 484 | 1 636 786 |
| Total I | 7 432 026 | 8 743 629 |
| Charges financières | | |
| Intérêts et charges assimilées | 167 472 | 129 211 |
| Total II | 167 472 | 129 211 |
| Charges non courantes | | |
| Sur opérations de gestion | 83 415 | 81 872 |
| Total III | 83 415 | 81 872 |
| Impôts sur les bénéfices | 31 322 | 306 482 |
| Solde créditeur= bénéfice | 555 740 | 478 602 |
| Total des charges (I+II+III) | 8 269 975 | 9 739 796 |

Cas 2 : Société 2C

On vous communique les éléments suivants de la société "2C" au titre de l'exercice de référence clos le 31 décembre N.

| Bilan (en mMGA) | | Etat de résultat (en mMGA) | |
|---------------------------------------|-------|---|---------|
| Actif immobilisé (a) | 1.150 | Chiffre d'affaires | 9.950 |
| Autres actifs non courants (b) | 50 | Autres produits d'exploitation (d) | 50 |
| Actifs courants | 2.000 | Charges d'exploitation | (9.300) |
| Total bilan | 3.200 | Charges financières (e) | (100) |
| Capitaux propres | 800 | Charges exceptionnelles | (300) |
| Dettes financières à + d'un an | 700 | Impôt sur les bénéfices (f) | (90) |
| Passifs courants (c) | 1.700 | Résultat net comptable (g) | 210 |

- (a)** Dont immobilisations hors exploitation 150 mMGA pouvant être cédées à 200 mMGA (coûts de cession négligeables). La juste valeur des actifs immobilisés d'exploitation s'élève à 1.500 mMGA pour une valeur nette comptable de 1.000 mMGA et une dotation aux amortissements de 180 mMGA (durée de vie résiduelle estimée à 6 ans).
- (b)** Il s'agit des frais préliminaires engagés depuis 2 ans et font l'objet d'une résorption sur 3 ans.
- (c)** Dont 200 mMGA de concours bancaires courants.
- (d)** Dont 20 mMGA se rapportent aux immobilisations hors exploitation.
- (e)** Dont 20 mMGA relatives aux concours bancaires courants.
- (f)** Taux d'impôt sur les sociétés (IS) : 30%
- (g)** Il est attendu que la société ne distribuera pas de dividendes.
- (h)** Les effets escomptés et non échus, non-inscrits au bilan, s'élèvent à 80 mMGA. Le besoin en fonds de roulement normatif est estimé à 425 mMGA.

Travail à faire :

A partir d'un taux sans risque (r) de 6% et d'un taux d'actualisation (t) de 10%,

- Déterminez la valeur des capitaux propres (VCP) de la société "2C" selon l'approche patrimoniale (Patrimoine + Goodwill) en appliquant la méthode des anglo-saxons et en retenant un actif de référence équivalent aux capitaux permanents nécessaires à l'exploitation de l'exercice clos le 31 décembre N (CPNE).**
- Commenter la valeur de la société et la méthode CPNE**