

FINANCE D'ENTREPRISE

Nos prestations font état de conseils stratégiques sur la création, l'acquisition, la fusion ou la scission d'entreprises et d'analyses dynamiques sur ces investissements.

INVESTISSEMENT

Création	Formation d'une entreprise.
Acquisition	Achat d'une entreprise.
Fusion	Regroupement des activités de deux ou de plusieurs entreprises.
Scission	Séparation des activités d'une entreprise.

ANALYSE DYNAMIQUE

Une analyse dynamique spécifie le rendement d'un investissement à raison d'une projection de ses flux financiers d'encaissement et de décaissement à termes annuels, escomptés par un « taux de rendement exigé » sur le temps imparti d'un horizon économique requis pour son amortissement (Méthode DCF).

L'ECONOMIE ET LES IMMEUBLES

Spécimen d'évaluation financière d'un immeuble

DEVISE - CHF

ANALYSE DYNAMIQUE DES INVESTISSEMENTS • 05

Immeuble locatif
 BF No • Adresse

5.1 FINANCEMENT	Montant	Avance	Taux	Pondération	5.2 INDEXATION ANNUELLE	Taux	Facteur
+ Fonds propres	1'406'160.-	20%	7.50%	1.50%	Revenus & Valeur locative	0.50%	1.0050
+ Fonds étrangers	5'624'639.-	80%	2.50%	2.00%	Charges d'exploitation	1.00%	1.0100
+ Risque financier	5'624'639.-	80%	0.50%	0.40%			
= WACC - Coût Moyen Pondéré du Capital	7'030'799.-	100%		3.90%	5.3 TAUX DE RENDEMENT INTERNE		Ratio
					TRI s/Valeur actuelle nette égale à Zéro		3.96%

5.4 ECHEANCIER DES FLUX FINANCIERS				PERIODE EXPLICITE					SUBSEQUENTE
cf.	Montant	Ratio	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
- Coût présumé d'acquisition	-4'075'000.-		-4'075'000.-						
- Provision pour frais d'acquisition	-203'750.-	5.0%	-203'750.-						
- Coût présumé des travaux de rénovation	3.1 -1'400'000.-			-400'000.-	-850'000.-	-100'000.-	-50'000.-		
- Coût présumé des travaux de valorisation	4.1 -1'352'049.-				-1'352'049.-				
+ Valeur vénale anticipée de l'immeuble	6.5							6'715'459.-	
= INVESTISSEMENTS	-7'030'799.-		-4'278'750.-	-400'000.-	-2'202'049.-	-100'000.-	-50'000.-	6'715'459.-	
+ Revenus	2.3		279'256.-	280'652.-	282'056.-	283'466.-	284'883.-	286'308.-	287'739.-
+ Valeur locative	4.2								
- Perte locative présumée s/Revenus		25.0%		-70'163.-	-70'514.-	-70'866.-	-70'931.-	-70'931.-	-70'931.-
- Charges présumées d'exploitation	1.3		-42'457.-	-42'882.-	-43'311.-				
- Charges présumées d'exploitation	6.3					-55'380.-	-55'934.-	-56'494.-	-57'059.-
= EBITDA			236'799.-	167'607.-	168'231.-	244'277.-	316'442.-	317'745.-	319'051.-

5.5 FLUX DE TRESORERIE		-4'041'951.-	-232'393.-	-2'033'818.-	144'277.-	266'442.-	7'033'204.-
Facteurs d'escompte		1.0000	0.9625	0.9263	0.8916	0.8581	0.8259
Flux de trésorerie escomptés	$Flux \times \left[\frac{1}{(1 + wacc)^n} \right]$	-4'041'951.-	-223'669.-	-1'884'000.-	128'632.-	228'634.-	5'808'654.-

5.6 VALEUR ACTUELLE NETTE	Somme des flux de trésorerie escomptés sur la période explicite	15'688.-
----------------------------------	---	-----------------

Variabiles de nature méthodique (turquoise), statistique (grenat).

S. E. & O.