

MISSION DE L'AUDITEUR FINANCIER DANS LE CADRE D'UN SHARE DEAL

Les mardis d'Alexa

8 novembre 2011

Sommaire

- Les étapes clés du processus
- Le cadre et les objectifs
- Quelques rappels de comptabilité....
- Identification des principales zones de risque
- L'audit comptable et financier
- Les audits complémentaires
- Calcul du prix
- Exemples de formule de prix
- Questions/Réponses

Les étapes clés du processus

PHASES	Asset manager	Auditeur financier	Avocat
PHASE PRÉALABLE			
1. Prise de connaissance du projet et définition de l'étendue de la mission	X		
PHASE ACTIVE			
2. Aide à la définition des cibles	X		
3. Diffusion de l'offre	X		
4. Présélection de cibles	X		
5. Participation à la rédaction de la lettre d'intention	X	X	X
6. Réalisation de l'audit d'acquisition		X	X
7. Participation aux négociations	X	X	X
8. Ingénierie juridique, fiscal et financière	X	X	X
9. Participation à l'élaboration du protocole et des actes liés à la reprise, en particulier le prix	X	X	X
PHASE POST REPRISE			
10. Accompagnement dans la période de reprise	X	X	

Les étapes clés du processus

■ Durée moyenne du processus de transmission

– Pas de règles en la matière

- Dépend du degré de préparation en amont
 - De nature juridique, fiscale, comptable,...
- Dépend de la complexité des circonstances propres à l'entreprise
 - Nombre d'actionnaires, pacte d'actionnaires, litige ou désaccord entre actionnaires,...

– Période généralement longue

- De l'ordre de 2 à 6 mois

Le cadre et les objectifs

■ Cible de l'acquisition

- Société ou groupe de sociétés
- Prise ou complément de participation

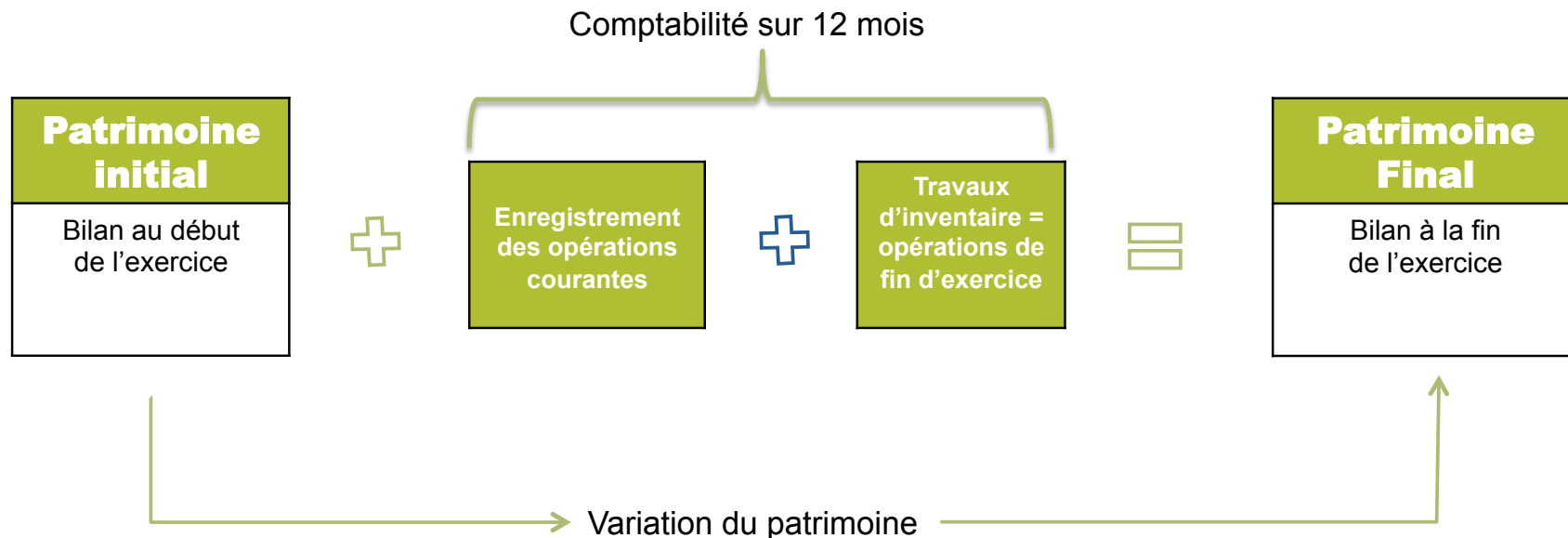
■ Nature de l'audit d'acquisition

- Identifier les zones de risques qui pourraient avoir un impact sur la détermination du prix provisoire et le montant des garanties
- Revoir les comptes arrêtés au jour de la cession et calcul du prix définitif
- Relire les avant-contrats et rédiger toute proposition de modification sur les aspects comptables
- Négocier les points comptables

Quelques rappels de comptabilité...

■ Définition

- La comptabilité est une **technique d'enregistrement** dont l'objectif est, à partir d'une **situation initiale**, d'enregistrer en unités monétaires les **mouvements** modifiant cette situation afin d'établir une **situation finale**



Quelques rappels de comptabilité...

- Différents états de synthèse pour une lecture complète :

Bilan	Compte de résultat	Annexe
• <u>Photo du patrimoine</u> à une date donnée • Permet d'apprécier la pérennité de l'entreprise • Permet de s'assurer qu'elle a la capacité de rembourser ses dettes • Actif = ce qu'elle a • Passif = ce qu'elle doit	• <u>Film qui reflète l'activité</u> de l'entreprise pendant 12 mois • Permet de déterminer le résultat de l'année • Permet d'apprécier la rentabilité de l'entreprise	• Complète et explique le contenu du bilan et du compte de résultat • Indique les règles comptables utilisées (<u>mode d'emploi</u>)

Quelques rappels de comptabilité...

- Deux types de traitement comptable réalisés :

Traduction comptable des opérations courantes

- Enregistrement quotidien des transactions de l'entreprise
- Sur une période de 12 mois

Traduction comptable des opérations de fin d'exercice

- Enregistrement en fin d'exercice (travaux d'inventaire)
- Opérations pour recenser tous les éléments du patrimoine
- Opérations pour déterminer le résultat exact de l'année
- Etablissement des comptes annuels

Quelques rappels de comptabilité...

■ Six principes comptables

Principe de prudence

- Constaté les moins values même si elles sont latentes
- N'inscrire que les bénéfices réalisés à la clôture => pas de transfert sur des exercices futurs

Principe de comparabilité

- Par souci de cohérence, la présentation des comptes ne peut pas évoluer d'un exercice à l'autre

Principe de continuité

- Les comptes annuels doivent être établis et interprétés dans la perspective où l'entité poursuit ses activités

Quelques rappels de comptabilité...

■ Six principes comptables (suite)

Principes de régularité et de sincérité

- Les informations comptables doivent donner au lecteur une description adéquate, loyale, claire, précise et complète des opérations

Principe d'image fidèle

- Lié aux principes de régularité et de sincérité
- Obligation de présenter une annexe qui complète et commente le bilan et le compte de résultat

Principe de permanence des méthodes

- Par souci de cohérence, les méthodes comptables retenues ne peuvent pas évoluer d'un exercice à l'autre

Quelques rappels de comptabilité...

■ L'enregistrement des faits économiques

➤ Le fait économique provoque-t-il une variation de situation nette ?

NON => seuls les comptes de Bilan joueront entre eux et en sens inverse.

OUI => on aura une variation d'un compte de bilan assortie d'une variation de sens inverse d'un compte de résultat.

➤ Il n'existe que **8 combinaisons possibles** en comptabilité pour traduire un fait économique.

Quelques rappels de comptabilité...

■ Synthèse des 8 combinaisons possibles

N° d'opérations	Comptes de Bilan				Comptes de résultat	
	Actif		Passif			
	Augmentation Actif	Diminution Actif	Diminution Passif	Augmentation Passif	Augmentation Charges	Augmentation Produit
	Débit	Crédit	Débit	Crédit	Débit	Crédit
1.	x	← → x			Pas de variation de la situation nette	
2.			x	← → x		
3.	x	← → x				
4.		x	← → x			
5.	x					→ x
6.			x			→ x
7.				x	← → x	
8.		x			→ x	

Quelques rappels de comptabilité...

■ Exemples des 8 combinaisons possibles

1. **Encaissement d'un client:** augmentation d'un poste d'Actif « Banque » par diminution d'un autre poste d'Actif « Client »
 2. **Remboursement d'un emprunt par les actionnaires:** augmentation du poste de Passif « Comptes courants » par diminution d'un autre poste de Passif « Emprunts »
 3. **Réalisation de travaux:** augmentation du poste d'Actif « Immobilisations » par l'augmentation du poste de Passif « Fournisseurs »
 4. **Règlement de l'achat ci-dessus par la banque :** diminution du poste d'Actif « Banque » par la diminution du poste de Passif « Fournisseurs »
- Tous ces faits économiques **modifient la composition du patrimoine mais pas sa valeur globale**. Ils ne modifient donc pas la situation nette de l'entreprise => **Ils ne transitent donc pas par le compte de résultat**

Quelques rappels de comptabilité...

■ Exemples des 8 combinaisons possibles (suite)

5. **Encaissement d'un loyer** : augmentation d'un poste d'Actif « Banque » par augmentation du compte de Produits « Chiffre d'affaires »
 6. **Annulation d'une provision devenue sans objet (perte prévue mais non réalisée)** : diminution du poste de passif « Provisions pour risques » par l'augmentation du compte de Produits « Profits exceptionnels »
 7. **Réception d'une facture d'honoraires** : augmentation du poste de Passif « Fournisseurs » par l'augmentation du compte de Charges « Frais Généraux »
 8. **Paiement d'une taxe** : augmentation d'un compte de Charges « Impôts et taxes » par la diminution du poste d'Actif « Banque »
- Tous ces faits économiques **modifient la valeur globale du patrimoine**, donc la situation nette de l'entreprise => **Ils transitent donc par les comptes de résultat**

Identification des principales zones de risque

■ Risques inhérents à la cible

- Risques découlant des informations obtenues sur:
 - La fiabilité d'information, l'organisation comptable
 - Les principes et méthodes comptables appliquées par l'entité
 - La situation financière : déséquilibres, résultats insuffisants,...
 - La situation juridique : litiges, conflits entre actionnaires,...
 - La situation commerciale : locataires défaillants,
 - La situation immobilière : qualité de l'immeuble, respect des normes,...
- Risques découlant de l'attitude du vendeur
 - Volonté de répondre aux besoins de la mission d'audit d'acquisition, compétences appropriées,...

Identification des principales zones de risque

■ Risques inhérents au processus

- Préparation très en avance ?
 - Dossier de présentation par le cédant établi à l'aide de conseils spécialisés ?
 - Mémoire d'informations complet ? Business plan, Etude de marché..
 - Qualité de la data room ?
- Préparation et mise à jour des documents importants et des principaux contrats ?
- Le cédant est-il bien entouré ?
- La qualité des réponses aux questions est-elle satisfaisante

L'audit comptable et financier

■ Son objectif

- S'assurer que le repreneur achète bien ce qui lui a été présenté
- C'est-à-dire que la cible est dans une situation économique et financière conforme à ce qui lui a été annoncé

L'audit comptable et financier

■ La démarche d'audit par les risques

- Nécessité d'aller à l'essentiel dans des délais limités
- Le risque principal en audit d'acquisition



Que "la mariée" soit plus belle qu'en réalité !

L'audit comptable et financier

■ Risque audit = surévaluation des résultats et masquage des faiblesses

■ Les ajustements classiques

Non-valeurs	Sous évaluation des charges	Sur évaluation des produits
Frais d'établissement	Prov./ lots vacants mal estimées	Indexations loyers sur estimées
CCA sans avantage économique futur	Prorata mal calculés	Refacturation de charges non justifiée
Créances anciennes impayées	Taxes sous provisionnées	Produits à recevoir incertains
Mali technique	Breakage costs sous évalués	
Prime de CAP		

L'audit comptable et financier

■ Les travaux d'audit proprement dits

– Buts recherchés

- Identifier les ajustements ➡ décote du prix
- Identifier les incertitudes ➡ garanties
- Estimer les perspectives de pérennité

L'audit comptable et financier

- Les travaux d'audit proprement dits (suite)
 - Revue des règles et méthodes comptables
 - Revue analytique des comptes
 - Sur les 3 ou 5 dernières années selon l'importance de la cible
 - Sur la base de documents officiels
 - Revue des principaux contrats et rapprochement avec les comptes
 - Analyse des comptes significatifs

L'audit comptable et financier

■ Les travaux d'audit proprement dits (suite)

OBJECTIFS	ASSERTION
S'assurer que toutes les opérations réalisées sont enregistrées	Exhaustivité
S'assurer que les opérations enregistrées correspondent à des transactions réelles	Réalité
S'assurer que les transactions sont comptabilisées à leur valeur exacte	Exactitude
S'assurer qu'elles sont correctement valorisées	Valorisation
S'assurer que les actifs sont la propriété de l'entreprise et que les passifs la concerne	Appartenance

L'audit comptable et financier

■ Comptes significatifs du bilan

<i>POSTES</i>	<i>RISQUES</i>
Immobilisations incorporelles	Non valeurs
Immobilisations corporelles	Périmètre / appartenance
Immobilisations financières	Valorisation / engagements
Créances	Maintien à l'actif de créances non recouvrables
Appel de fonds (property)	Réalité / exactitude / réciprocité
Trésorerie	Réalité / engagements
Charges constatées d'avance	Non valeurs
Provision (risques, lots vacants)	Omission ou insuffisance
Emprunt	Exhaustivité / exactitude / engagements
Compte courant d'associés	Non réciprocité
Appel de provisions locataires	Exhaustivité / exactitude
Produits constatés d'avance	Cut off / Exhaustivité

L'audit comptable et financier

■ Comptes significatifs du compte de résultat

<i>POSTES</i>	<i>RISQUES</i>
Loyers	Réalité / exactitude
Charges refacturées	Réalité / exactitude
Autres charges externes	Cut off / exhaustivité
Dotations aux amortissements	Exactitude
Dotations aux provisions	Exhaustivité / valorisation
Charges financières	Exhaustivité / exactitude
Produits financiers	Réalité / exactitude
Résultat exceptionnel	Réalité / exactitude
Impôt société	Exactitude

Les audits complémentaires

■ Audit des relations commerciales

– Objectifs

- Prendre connaissance de tous les contrats qui engagent l'entreprise à long terme et dont l'acquéreur va "hériter"
- Analyser leur incidence sur la situation nette (capitaux propres) et sur la valorisation de l'entreprise tant sur ses résultats futurs que sur la "liberté ou non" de restructurer

Les audits complémentaires

■ Audit des relations commerciales (suite)

– Diligences

- Examiner TOUS les contrats significatifs (conditions, sortie, échéance,...)
- Ne pas négliger le caractère *intuitu personae* de certains contrats
- Étudier les éventuels contrats à clause particulière pouvant limiter l'activité
- Étudier les possibilités de sortie et le prix à payer pour les contrats non nécessaires
- Recenser les garanties personnelles données par le dirigeant pour lesquelles il faudra prévoir une substitution
- Recenser les litiges en cours (à rapprocher des provisions comptabilisées)

Les audits complémentaires

■ Audit des relations commerciales (suite)

– Exemples de contrats à analyser

- Les baux
- Les contrats de financement (emprunt, crédit-bail)
- Les contrats de prestations de services à plus d'un an (maintenance informatique, sécurité...)
- Les contrats de travail des cadres « clés »
- Les contrats de sous-traitance (durée, volume, coût de sortie)
- Les contrats *intuitu personae* (découverts bancaires, cautions, contrats d'exclusivité, concession,...)

Les audits complémentaires

■ Audit juridique

- Connaissance de l'organisation juridique
- S'assurer que la cible est à jour de ses obligations
- Analyse des engagements et obstacles éventuels à la cession
- Autres aspects
 - Contrôle des titres de propriété
 - Difficultés, litiges et procès en-cours
 - Avals, cautions, garanties
 - Conditions bancaires,...

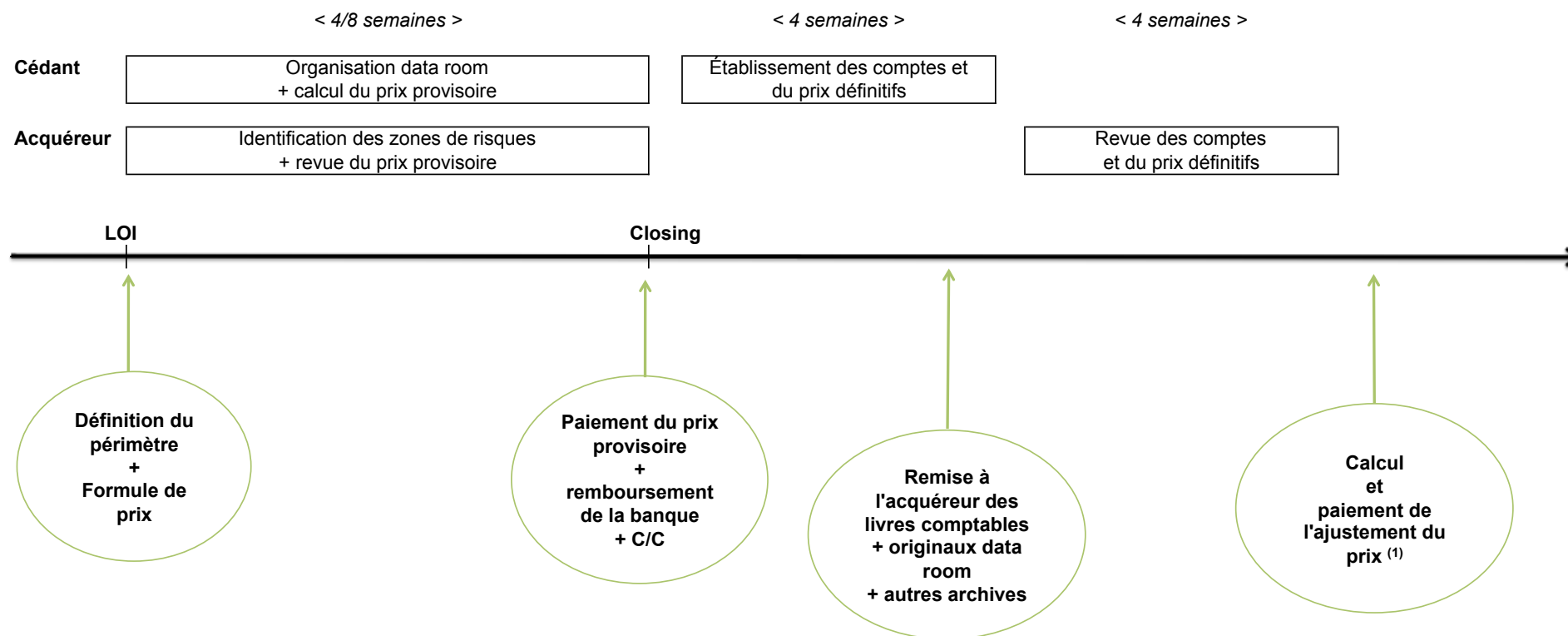
Les audits complémentaires

■ Audit fiscal

- Connaissance de la politique fiscale
- S'assurer que la cible est à jour de ses obligations
- Analyse des principaux impôts
 - IS, taxe professionnelle
 - TVA
 - Redressements fiscaux
 - Prix de transfert,...

Calcul du prix

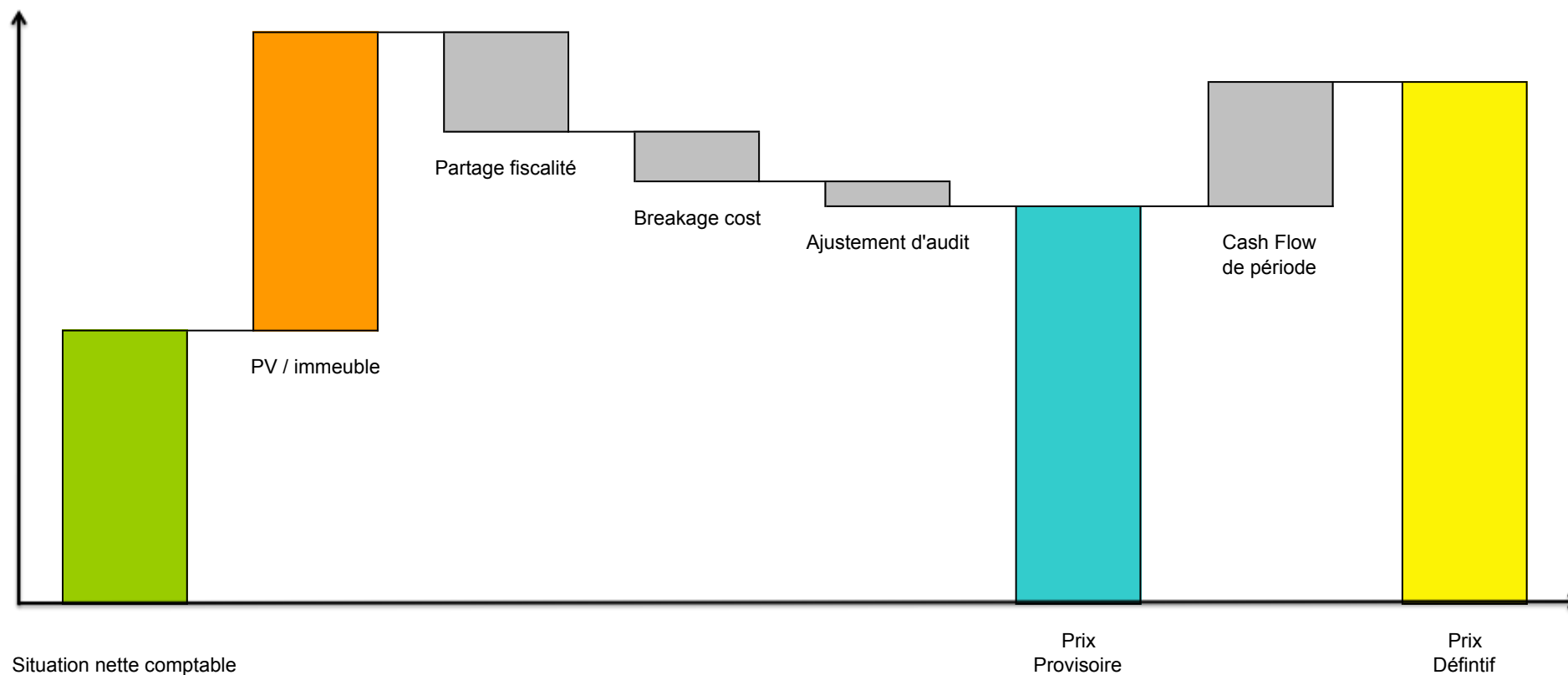
■ Calendrier



⁽¹⁾ Différence entre prix définitif et prix provisoire

Calcul du prix

■ Formation du prix



Calcul du prix

■ Formule de prix (exemple 1)

	Source		
Valorisation Immobilière de l'Actif (acte en mains)	LOI du 9/12/2010	VC	169 850 000
+ Situation nette comptable	Comptes au 31/12/2010	SN	-9 254 702
- VNC de l'actif immobilier	Comptes au 31/12/2010	VNC	114 273 717
- Breakage costs Swap		CP	828 000
- Breakage costs Emprunt		CP	0
- Non valeurs	cf infra	AJ	8 214 131
Prix Provisoire de 100% de la SAS		=VC+SN-VNC-CP-AJ	37 279 450
Droits d'enregistrement à la charge du vendeur			1 775 212
Prix Provisoire de 100% de la SAS (acte en mains)			35 504 238

Non valeurs	
Produits à recevoir correspondant à l'étalement des franchises sur la durée des baux (non valeur car pas de contrepartie cash)	8 214 131
	8 214 131

Calcul du prix

■ Formule de prix (exemple 2)

		Source	
Valorisation Immobilière de l'Actif		A	9 826 353
VNC de l'Immeuble	31/12/10	B	8 419 089
Capitaux Propres de la Société	31/12/10	C	-11 328 314
50% de l'IS sur la PV latente		D	242 260
50% de l'IS sur les déficits	9 466 611	E	1 629 677
Non valeur		F	298
Prix Provisoire de 100% de la SARL avant recapitalisation		A-B+C-D+E-F	-8 533 931
Incorporation au capital d'une partie des comptes courants			8 533 932
Prix Provisoire de 100% de la SARL après recapitalisation et avant complément de prix			1
Compte courant	31/12/10		22 728 831
Montant incorporé au capital			-8 533 932
Montant des comptes courants à rembourser par l'Acquéreur			14 194 899
Complément de prix (payable par l'acquéreur à la délivrance du PC)			1 163 648
TOTAL à verser au Vendeur			15 358 547

Calcul du prix

■ Formule de prix (exemple 3)

Source			
Situation nette comptable de la SCI	Comptes au 31/12/2010	SNs	44 994 275
+ Valorisation contractuelle de l'immeuble	LOI	VA	205 607 450
- VNC de l'immeuble dans les comptes de la SCI	Comptes au 31/12/2010	VNC	-95 127 512
- Non valeur	Comptes au 31/12/2010	NV	0
- Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2010	Comptes au 31/12/2010	R	-7 929 367
Prix Provisoire de 100% de la SCI		PP	147 544 846

Calcul du prix

■ Formule de prix (exemple 4)

	Source	Formule SPA	
Actif Net Comptable	Comptes au 31/12/2010	a	-395 434
VNC des terrains et constructions	Comptes au 31/12/2010	b	0
Sommes versées en compte-courant au crédit-bailleur	Comptes au 31/12/2010	c	105 375
		(i) = a-b-c	-500 809
Valeur conventionnelle de l'Immeuble déterminée ne varietur		(ii)	2 009 500
Encours de Crédit Bail	Contrat de crédit bail	(iii)	-380 937
25% de l'IS sur Plus Value Latente sur Immeuble	Cf calcul infra	(iv)	-134 232
Frais à engager au moment de la levée de l'option	Cf calcul infra	(v)	-57 445
Prix de 100% des parts de la SARL (acte en mains)		(i)+(ii)-(iii)-(iv)-(v)	936 076
Droits d'enregistrement (payés par le Vendeur)		(vi)	-44 575
Prix de 100% des parts de la SARL (net vendeur)		(i)+(ii)-(iii)-(iv)-(v)-(vi)	891 501

Calcul du prix

■ Formule de prix (suite exemple 4)

Calcul des 25% de l'IS sur PV latente		
Valeur Conventionnelle de l'immeuble		2 009 500
Valeur de l'immeuble au moment de la levée de l'option	Tableau financier Crédit Bail	341 104
Frais de levée d'option	cf calcul infra	57 445
Plus Value Latente sur Immeuble		<u>1 610 951</u>
Taux d'IS	33,33%	
IS sur Plus Value Latente sur Immeuble		<u>536 930</u>
		134 232

Calcul des frais à engager au moment de la levée de l'option		
Frais de notaire	2% valeur conventionnelle de l'immeuble	40 390
Droits d'enregistrements	5% valeur de l'immeuble au moment de la levée de l'option	<u>17 055</u>
		57 445

Questions/Réponses

- www.prejean-audit-conseil.fr

- Pierre PRÉJEAN

06 23 93 31 48