

DOSSIER DE VALORISATION
Dossier **Comptabilité-AI**

Forme de la société : SAS au capital de 1.000€
Date de création : 11/08/2023
Dirigeants : Hagnere Patrimoine – Président
L.L.P Conseils – Directeur général
Motif de la valorisation : Cession de parts aux salariés

SOMMAIRE DOSSIER

INFORMATION LEGALE :	2
ACTIVITES ET PORTEFEUILLE CLIENTS	3
A - ACTIVITE DE L'ENTREPRISE	3
PRINCIPAUX ELEMENTS FINANCIERS DU GROUPE	5
INFORMATIONS NECESSAIRES A LA COMPREHENSION DES DOCUMENT FINANCIERS :	6
A - LE BILAN	6
B - COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL	6
1 - METHODE DE VALORISATION PAR LA RENTABILITE	7
A – RETRAITEMENT EBE	8
B – VALORISATION DE 100% DES TITRES DE LA SOCIETE	8
C – COMMENTAIRES	9
2 - METHODE PATRIMONIALE DE VALORISATION	10
A – EVALUATION DU FONDS DE COMMERCE	10
B – VALORISATION DE 100% DES PARTS SOCIALES	10
C – COMMENTAIRE / ANALYSE	10
3 -METHODE DCF	12
COMMENTAIRES	14
3 – CONCLUSION VALORISATION	15

INFORMATION LEGALE :

- Toutes les informations contenues dans ce document sont strictement confidentielles.
- Les informations contenues dans ce document ont été transmises par le demandeur de l'étude de valorisation. La société XVAL ne pourra être tenue pour responsable d'informations ayant été omises par le demandeur de l'étude ou transmises de manières erronées par le demandeur de l'étude de valorisation.
- Aucun audit comptable, juridique ou social n'a été pratiqué par la société XVAL sur les sociétés sujettes de cette étude.
- Les informations contenues dans ce document ne sont pas exhaustives. Elles sont à jour à la date de réalisation du dit document.

CONFIDENTIEL

ACTIVITES ET PORTEFEUILLE CLIENTS

A - Activité de l'entreprise

Comptabilité.ai est une société française spécialisée dans l'automatisation des processus comptables dédiés à l'investissement immobilier et à la gestion d'entreprises. Structurée autour de plusieurs plateformes sectorielles (LMNP.AI pour la location meublée, SCI.AI pour les sociétés civiles immobilières, et prochainement Société-AI pour les entreprises traditionnelles) elle constitue un écosystème numérique intégré, conçu pour optimiser et sécuriser la gestion comptable et fiscale de ses clients.

L'entreprise propose une approche globale intégrant l'ensemble des spécificités fiscales de l'immobilier : gestion de TVA, calculs de plus-values, amortissements, régime réel, gestion d'indivision, et autres particularités sectorielles. Cette couverture exhaustive répond aux besoins tant des investisseurs particuliers que des professionnels de l'immobilier, via une interface centralisée et intuitive.

L'offre repose sur une plateforme technologique propriétaire d'automatisation comptable. Le système procède à l'importation automatique des relevés bancaires et factures, effectue la catégorisation des écritures comptables, génère les liasses fiscales requises (formulaires 2031, 2042, etc.), détecte les anomalies et incohérences, et propose des optimisations fiscales contextuelles. Cette automatisation permet de réduire significativement les délais de traitement tout en renforçant la conformité et la qualité des déclarations.

La Révolution de la Déclaration LMNP/LMP

Un outil ultime pour simplifier votre déclaration LMNP. Déclarez et envoyez votre liasse fiscale aux impôts en toute simplicité.

- Tenir et optimiser votre comptabilité LMNP / LMP
- Produire une liasse fiscale en PDF
- Transmettre votre liasse fiscale aux impôts
- Être 100% en règle avec l'administration fiscale
- Obtenir un PDF d'aide à la déclaration d'impôts

Essayez gratuitement

La structure organisationnelle est volontairement resserrée, ce qui permet à la société de présenter une rentabilité opérationnelle et un potentiel de croissance élevé. L'automatisation des processus permet à chaque collaborateur de traiter un volume de dossiers supérieur aux standards sectoriels, tout en maintenant un niveau de service client optimal. Ce modèle opérationnel garantit une maîtrise stricte des coûts de structure et une capacité de développement naturelle.

Comptabilité.ai bénéficie d'un canal d'acquisition privilégié via la chaîne 'HagnéRé Patrimoine'. Animée par l'un des dirigeants fondateurs, cette chaîne rassemble plus de 30 000 abonnés autour des problématiques fiscales et immobilières.

Ce contenu à forte valeur ajoutée génère un trafic qualifié vers les plateformes LMNP.AI et SCI.AI, consolidant la notoriété et la crédibilité de l'entreprise avec un coût d'acquisition client maîtrisé.

Proposée à 179 € par an, la solution LMNP.AI se positionne parmi les offres les plus accessibles du marché, tout en délivrant une couverture fonctionnelle supérieure à celle de concurrents pratiquant des tarifs deux à trois fois supérieurs.

Cette politique tarifaire est rendue viable par l'efficacité opérationnelle permise par l'automatisation. Il en résulte une expertise comptable de niveau professionnel rendue accessible à l'ensemble des investisseurs, sans compromis sur la qualité de service.

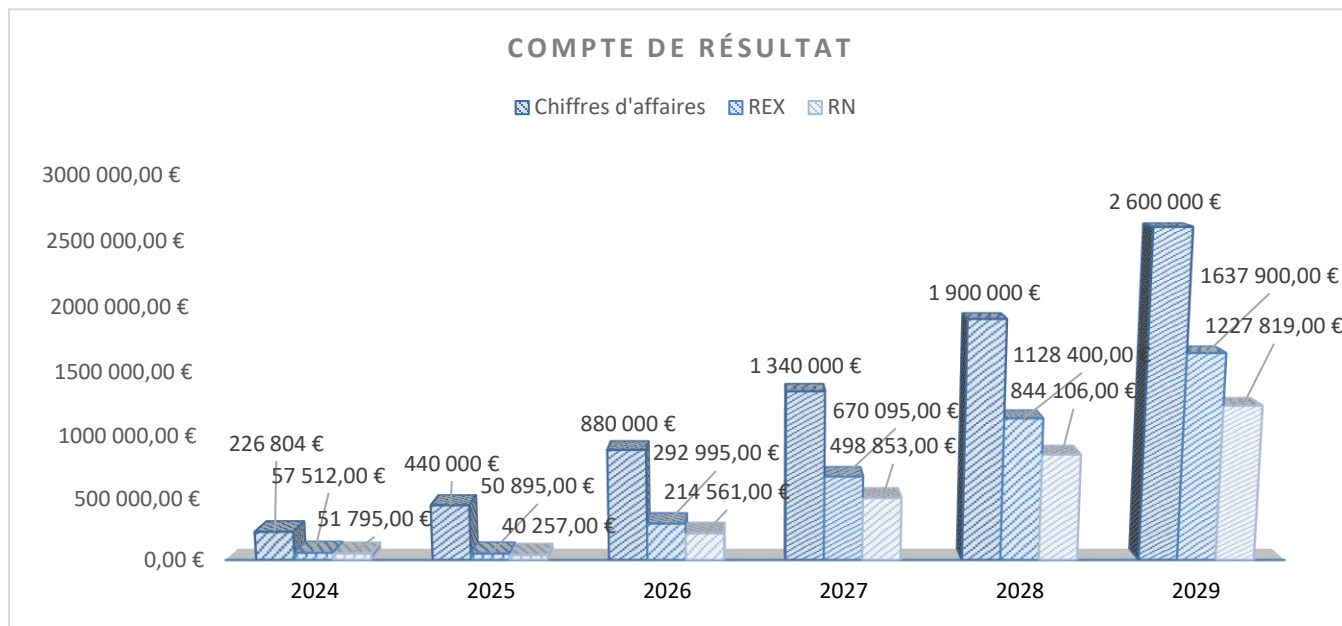
The image displays two service cards for LMNP.AI. The left card, titled 'Offre populaire', features a diamond icon and is for 'Expert Comptable' (Engagement d'expert-comptable). It highlights that users only need to provide essential information, and an expert-comptable will handle the tax return. It lists three benefits: handling all steps from the client space, signature and responsibility of the expert-comptable, and 100% optimized taxation within the legal framework. The price is 249€ TTC/an (83€ TTC/an with CGA), plus 108€ for an additional housing unit (+36€ TTC with CGA). The right card, titled 'Nécessite des bases comptables', features a leaf icon and is for 'Autonomie' (Votre comptabilité intelligente). It offers automatic tax return generation and transmission to the FISC, along with tax declaration assistance. The price is 179€ TTC/an (59€ TTC/an with CGA), with an unlimited number of housing units declared without surcharge. Both cards include 'Essayez gratuitement' and 'En savoir plus' buttons.

Fort de sa technologie propriétaire, à la croisée de la tech, de la fiscalité et de l'immobilier, Comptabilité.ai s'impose comme un nouvel acteur de référence dans l'univers de la comptabilité assistée par l'IA afin de démocratiser l'accès à une expertise comptable automatisée, fiable et stratégique, pour tous les investisseurs et entrepreneurs.

Le lancement de Société-AI, marquera une nouvelle étape dans le développement de l'écosystème. En étendant son modèle aux TPE et PME hors immobilier, Comptabilité.ai entend adresser l'ensemble du tissu entrepreneurial, en France puis à l'international.

PRINCIPAUX ELEMENTS FINANCIERS DU GROUPE

Synthèse des éléments financiers, préparés par la direction, de la société :



Informations financières issues du Business Plan 2025-2029 transmis par les dirigeants, non audité par XVAL :

Compte de résultat	N-1	%	2024-2		2025-2		2026-2		2027-2		2028-2	
			025	%	026	%	027	%	028	%	029	%
Prestations vendues	226 804	10 0%	440 000	10 0%	880 000	10 0%	1 340 000	10 0%	1 900 000	10 0%	2 600 000	10 0%
Chiffre d'affaires	226 804	10 0%	440 000	10 0%	880 000	10 0%	1 340 000	10 0%	1 900 000	10 0%	2 600 000	10 0%
Autres produits d'exploitation	1											
Total des produits d'exploitation	226 805	10 0%	440 000	10 0%	880 000	10 0%	1 340 000	10 0%	1 900 000	10 0%	2 600 000	10 0%
Achats effectués de matières	87 824	39 %										
Services extérieurs	65 649	29 %	352 649	80 %	495 549	56 %	578 449	43 %	711 600	37 %	902 100	35 %
Charges externes	65 649	29 %	352 649	80 %	495 549	56 %	578 449	43 %	711 600	37 %	902 100	35 %
Dotations aux amortissements	15 815	7 %	36 456	8 %	91 456	10 %	91 456	7 %	60 000	3 %	60 000	2 %
Autres charges d'exploitation	5											
Total des charges d'exploitation	169 293	75 %	389 105	88 %	587 005	67 %	669 905	50 %	771 600	41 %	962 100	37 %
Résultat d'exploitation	57 512	25 %	50 895	12 %	292 995	33 %	670 095	50 %	1 128 400	59 %	1 637 900	63 %
Produits financiers	11											
Charges financières	1 385	1 %	2 886	1 %	12 581	1 %	10 625	1 %	8 592	0 %	6 474	0 %
Résultat financier	-1 374	-1 %	-2 886	-1 %	-12 581	-1 %	-10 625	-1 %	-8 592	0 %	-6 474	0 %
Résultat courant	56 138	25 %	48 009	11 %	280 414	32 %	659 470	49 %	1 119 808	59 %	1 631 426	63 %
Impôt sur les bénéfices	4 343	2 %	7 752	2 %	65 853	7 %	160 617	12 %	275 702	15 %	403 607	16 %
Résultat de l'exercice	51 795	23 %	40 257	9 %	214 561	24 %	498 853	37 %	844 106	44 %	1 227 819	47 %

INFORMATIONS NECESSAIRES A LA COMPREHENSION DES DOCUMENT FINANCIERS :

A - le bilan

- L'entreprise ne possède pas de fonds de commerce à l'actif du bilan ;
- Investissements initiaux de 300 k€, principalement dédiés au développement des plateformes ;
- Financement équilibré entre apports en comptes courants (150 k€) et emprunts (357 k€), sans recours massif au capital.

Prévisionnel :

- Désendettement rapide : la capacité de remboursement passe sous 1 an dès 2027 ;
- Capitaux propres fortement renforcés, passant de 53 k€ à 2,9 M€ en fin de période ;
- Trésorerie excédentaire et en croissance continue : 3,2 M€ prévus à horizon 2029, reflet d'une forte génération de liquidités ;
- Structure financière saine :
 - Taux d'endettement ramené à 7 % en 2029 ;
 - Autonomie financière renforcée (85 % en 2029) ;
 - Point mort ramené à 53 jours d'activité.

Le bilan de l'entreprise n'appelle pas de commentaires spécifiques.

B - compte de résultat prévisionnel

- Croissance du chiffre d'affaires très dynamique, passant de 440 k€ à 2,6 M€ en 5 ans, portée par le développement progressif des pôles LMNP-AI, SCI-AI, ainsi que le développement de SOCIETE-AI ;
- Amélioration nette de la rentabilité :
 - Résultat net de 40 k€ en 2024-2025, atteignant 1,23 M€ en 2028-2029.
 - Taux de résultat net passant de 9 % à 47 % du CA sur la période.
- Charges externes progressivement diluées dans le CA (de 80 % à 35 %) ;
- Capacité d'autofinancement robuste, supérieure à 1,2 M€ en fin de période.

Le compte de résultat n'appelle pas d'autres commentaires spécifiques.

1 - METHODE DE VALORISATION PAR LA RENTABILITE

Le principe de cette méthode est de considérer qu'**une entreprise vaut par la rentabilité qu'elle dégage**.

L'évaluation s'appuie sur le résultat considéré comme typique de l'entreprise :

- tel qu'observé par le passé,
- ou probable dans le futur si les données sont disponibles.

Usuellement ces valeurs sont pondérées sur une valeur de 3 ans pour prendre en compte des éventuelles variations spécifique.

Dans le but d'obtenir la valeur la plus proche possible de la réalité économique, l'EBE retenu est retraité pour prendre en compte des corrections nécessaires à l'appréciation réelle des flux dégagés par la structure à titre d'exemple :

- la **rémunération** du travail du cédant et des membres de sa famille, y compris les éléments en nature, à ne retenir que pour leur valeur "de marché",
- le montant des **loyers** s'ils sont trop faibles ou au contraire exagérés,
- les **éléments exceptionnels** du passé (positifs ou négatifs),
- les **provisions** manifestement "de confort" (c'est à dire ne correspondant à aucun risque réel de charge dans le futur ou de dépréciation du présent),
- les lacunes de provisions pour des événements récurrents affectant la rentabilité (impayés de clients, stocks, etc.).

Le principe proposé dans cette évaluation est de déterminer le prix qui permettra au repreneur de rembourser son acquisition sur 7 ans (durée usuelle des banques) sur la base d'un financement à 100% et sans prise en compte de la charge financière.

A – retraitement EBE

EBE 2024	73 331 €
EBE 2025	87 351 €
EBE 2026	384 351 €
EBE 2027	761 551 €
EBE 2028	1 188 400 €
EBE 2029	1 697 900 €
EBE Moyen retenu	698 814 €

+	Aucun retraitement	- €
		- €
		- €
-	Aucun retraitement	- €
		- €
		- €
Retraitement		- €

EBE RETRAITE : **698 814 €**

B – valorisation de 100% des titres de la société

EBE retraité	698 814 €
<i>Coefficient retenu</i>	<i>5,8</i>
Valeur d'entreprise	4 053 121 €
Endettement financier net	-122 021 €
[[Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit + Emprunts et dettes financières diverses] -(VMP + Disponibilités)]	
VALEUR POUR 100% des Titres (30/09/2024)	<u>3 931 100 €</u>

C – Commentaires

L'EBE prévisionnel fourni par les dirigeants tient compte d'une réalité économique cohérente de l'entreprise sur son secteur, sans variations ou choix opérationnels propres à la direction de l'entreprise pouvant entraîner un impact sur l'EBE.

Nous retenons un multiple de 5,8 en prenant en compte les paramètres suivants :

- Coefficient moyen sectoriel sur le secteur (bases de données internes alimentées par les valorisations effectuées, les partenaires « acteurs du secteur M&A », les études de valorisation réalisées par les supports de diffusion, etc) ;
- Réurrence de CA liée au modèle SAAS sur un marché d'obligations légales ;
- Prévisionnel financier de la structure crédible et prudent ;
- Rentabilité du modèle déjà éprouvée ;
- Projet scalable avec une mise en place d'automatisations ;
- Leviers de croissance clairement identifiés, accessible sans rupture de modèle ;
- Cohérence de l'équipe dirigeante.

2 - METHODE PATRIMONIALE DE VALORISATION

La méthode par comparaison consiste à comparer l'entreprise à d'autres entreprises présentant un profil le plus proche possible et ayant fait l'objet de transactions (si possible récentes et nombreuses), puis à utiliser la valeur de ces transactions pour déterminer la valeur de marché de l'entreprise.

Cette méthode est particulièrement adaptée aux services SAAS, pour lesquelles il existe des bases de données comportant un grand nombre de transactions.

La méthode est dite « patrimoniale » car après avoir évalué le fonds de commerce de l'entreprise (clients, réputation, équipe en place, etc.) selon les ratios usuels du marché, on y ajoute les capitaux propres de la société soit le patrimoine généré et capitalisé par l'entreprise au fil des années.

A – Evaluation du Fonds de Commerce

Type d'activité	CA (HT)	Coefficient revalorisation	Fonds de commerce revalorisé (HT)
Exercice 2024	226 804 €	3,80	861 855 €
Exercice 2025	440 000 €	3,60	1 584 000 €
Exercice 2026	880 000 €	3,40	2 992 000 €
Exercice 2027	1 340 000 €	3,20	4 288 000 €
Exercice 2028	1 900 000 €	3,00	5 700 000 €
Exercice 2029	2 600 000 €	2,80	7 280 000 €
Chiffre d'affaires moyen - Total	1 231 134 €		3 784 309 €

B – valorisation de 100% des parts sociales

VALEUR REEVALUEE Fonds de Commerce : 3 784 309 €

ACTIF		PASSIF	
Immobilisations incorporelles	- €	Capitaux propres	52 795 €
TOTAL ACTIF	- €	TOTAL PASSIF	52 795 €

VALEUR POUR 100 % DES PARTS SOCIALES au 30/09/2024 :

3 837 104 €

C – commentaire / Analyse

Nous retenons un coefficient de revalorisation du fonds de 2,8 à 3,8 sur une base annuel d'ancienneté correspondant :

- Coefficients sectoriels « moyens » sur les secteurs, bases de données internes alimentées par les valorisations effectuées, les partenaires « acteurs du secteur M&A », les études de valorisation réalisées par les supports de diffusion, etc) ;
- Récurrence d'activité du modèle SaaS ;
- Churn limité et capacité d'acquisition démontrée.
- Diversité des clients et marché important ;
- Très bonne connaissance du marché d'implantation des associés fondateurs ;
- Taux d'endettement nul avec un fort niveau de disponibilités à terme ;
- Développement d'activité rapide.

CONFIDENTIEL

3 -METHODE DCF

La méthode DCF ou Discounted Cash-Flow est une méthode de valorisation qui permet de déterminer à une date « t » la valeur financière d'une entreprise à travers les flux de trésorerie actualisés qu'elle va générer dans le futur. C'est le contraire de la méthode de l'actif net comptable, qui se base sur la performance passée.

Selon la méthode DCF, la valeur de l'entreprise peut être déterminée comme suit :

Valorisation de l'entreprise par la méthode DCF = $\sum FTD * (1 + CMPC)^{-n} + VTn * (1 + CMPC)^{-n}$

Avec

- ✓ FTD : flux de trésorerie disponible ;
- ✓ CMPC : coût moyen pondéré du capital ;
- ✓ VT : Valeur terminale de l'entreprise en fin d'horizon ;
- ✓ n : période estimée des flux.

Les hypothèses retenues pour le dossier :

- ✓ Les prévisions de CA sont celles transmises par le dirigeant de l'entreprise
- ✓ Les prévisions d'EBE sont celles transmises par le dirigeant de l'entreprise
- ✓ Les prévisions d'investissement et immobilisation sont celles transmises par le dirigeant de l'entreprise
- ✓ Taux de croissance à perpétuité : 1,5% et WACC : 20%

Tableau de calcul – WACC :

Coût des fonds propres	Coût de la dette
Coût des fonds propres (%) : 20 %	Coût de la dette avant impôt (%) : 5,12 %
	Taux de déductibilité des frais financiers (%) : 25%
	Coût de la dette après impôt (%) : 3,84%
Coût moyen pondéré du capital (CMPC ou WACC)(%) : 20%	

Le coût des capitaux propres est approché par le rendement attendu par les investisseurs en equity.

Pour les start-ups, ce taux est plus élevé que le taux d'intérêt de la dette en raison du risque accru.

Le coût du capital propre estimé est de 20% pour les entreprises « early stage » : Valeur retenue de 20%.

Tableau de calcul – valorisation DCF :

1 Principales hypothèses

Coût moyen pondéré du capital	20,0%
Taux de croissance à perpétuité	1,5%

2 Business plan simplifié

En MEUR	2025	2026	2027	2028	2029	Normatif
Compte de résultat						
Chiffre d'affaires	440 000	880 000	1 340 000	1 900 000	2 600 000	2 912 000
EBITDA	87 351	384 451	761 551	1 188 400	1 697 900	1 901 648
- Dotations aux amortissements	(36 456)	(91 456)	(91 456)	(60 000)	(60 000)	(60 000)
= Résultat d'exploitation	50 895	292 995	670 095	1 128 400	1 637 900	1 841 648
Bilan						
Immobilisations	512 159	420 703	329 247	269 247	209 247	149 247
+ Besoin en fonds de roulement	55 137	(64 510)	(107 457)	(134 894)	(134 894)	(151 081)
= Actif économique	567 296	356 193	221 790	134 353	74 353	(1 834)

4 Ratios financiers et hypothèses à perpétuité

	2025	2026	2027	2028	2029	Normatif
Taux de croissance	-	100,0%	52,3%	41,8%	36,8%	12,0%
Marge d'EBE	19,9%	43,7%	56,8%	62,5%	65,3%	65,3%
Marge d'exploitation	11,6%	33,3%	50,0%	59,4%	63,0%	63,2%
Marge d'exploitation après IS de 35%	7,5%	21,6%	32,5%	38,6%	40,9%	41,1%
Rentabilité économique après IS de 35%	5,8%	53,5%	196,4%	545,9%	1431,9%	35,4%
Immobilisations / CA	116,4%	47,8%	24,6%	14,2%	8,0%	8,0%
BFR / CA	12,5%	-7,3%	-8,0%	-7,1%	-5,2%	-5,2%
Rotation de l'actif économique	0,8x	2,5x	6,0x	14,1x	35,0x	35,0x

5 Détermination des flux de trésorerie

En MEUR	2025	2026	2027	2028	2029	Normatif
Résultat d'exploitation	50 895	292 995	670 095	1 128 400	1 637 900	1 841 648
- Impôts sur les sociétés (25%)	(12 724)	(73 249)	(167 524)	(282 100)	(409 475)	(460 412)
+ Dotations aux amortissements	36 456	91 456	91 456	60 000	60 000	60 000
- Variation du BFR	(55 137)	119 647	42 947	27 437	0	(40 000)
- Investissements nets	0	300 000	0	0	0	300 000
Flux de trésorerie	19 490	130 849	636 974	933 737	1 288 425	1 101 236

6 Calcul de la valeur présente des flux de trésorerie

En MEUR	2025	2026	2027	2028	2029
Facteurs d'actualisation		0,83	0,69	0,58	0,48
Valeur présente des flux		109 041	442 343	540 357	621 347
Valeur terminale					2 870 673
Valeur présente totale		4 583 761			

Le niveau de valorisation proposée par cette méthode est de 4 583 761 EUR

Commentaires

La valorisation DCF est basée sur le potentiel de développement de l'entreprise à 5 ans d'après le business plan fourni par les dirigeants de l'entreprise cf. page 4.

Elle intègre par nature l'assentiment d'un investisseur ou acheteur qui valide le BP proposé et accepte le potentiel de croissance pressentie.

CONFIDENTIEL

3 – CONCLUSION VALORISATION

Sur la base des éléments qui nous furent transmis et de l'étude précédente, nous estimons la valeur des titres de la société **Comptabilité-AI** comme suit :

Valeur par la rentabilité :	: 3 931 100 EUR
Valeur patrimoniale :	: 3 837 104 EUR
Valeur DCF	: 4 583 761 EUR
Valeur moyenne :	: 4 117 321 EUR

Cette valeur s'entend pour la cession de titres de la société à un tiers. Elle a été établie à une date donnée en tenant compte du bilan au 30/09/2024. Elle devra être mise à jour en fonction des derniers chiffres arrêtés dans le cadre de la cession.

Enfin, cette étude ne tient pas compte des différents pourcentages de détention des associés, de leur implication dans la gestion et le développement de l'activité de l'entreprise.

Votre contact XVAL :

Laurent Delcamp / Mob. : 07 82 71 59 60 / Mail : ldelcamp@xval.fr