

## *Fair Value Valutazione della società*

---

### **Posizione di partenza**

<b>1</b>	<b>Management Summary</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Fair Value Vlutazione della società</b>	<b>3</b>
2.1	Fair Value basi	3
2.2	Fair Value Visualizzazione	4
2.3	Fair Value vendite	6
2.4	Fair Value EBIT	6
2.5	Fair Value Capitale prorio	7
2.6	Rating e e cifre chiave	8
2.7	Scala di valutazione AAA fina a C	9
<b>3</b>	<b>Esami prolungati</b>	<b>10</b>
3.1	Due Diligenza - buyer	10
3.2	Valori di correzione	11
3.3	Valori di correzione per la valutazione	11

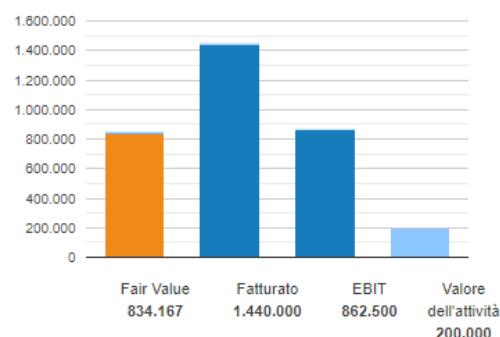
## 1 Management Summary

Le valutazioni aziendali sono necessarie nelle diverse fasi di un'azienda. Il più delle volte si tratta di situazioni cruciali in cui ci sono grandi opportunità ma anche grandi rischi.

La valutazione di un'azienda può differire ampiamente tra il venditore e l'acquirente perché gli interessi non sono gli stessi.

Con la valutazione aziendale Fair Value, offriamo un metodo di valutazione che rappresenta una base equa per entrambe le parti.

**Il valore della vostra azienda**



Per la valutazione è necessario un login airmna.com. Se non ne hai ancora uno, crea un accesso gratuito! [Crea accesso](#)

La Fair Value valutazione aziendale è un calcolo del valore economico di un'azienda che si basa su criteri oggettivi e fondati e tiene adeguatamente conto degli interessi di tutte le parti coinvolte.

La Fair Value valutazione aziendale basa su tre pilastri:

1. Fatturato
2. EBIT
3. Valore del patrimonio netto

Il tiene conto di principi quali: trasparenza, indipendenza e diversificazione. Tale valutazione è importante in varie situazioni aziendali, ad esempio quando si vende o si acquista un'azienda o quando si calcolano i valori aziendali per le decisioni di investimento.

La Fair Value valutazione aziendale è stata sviluppata da KMU Ratgeber AG per la valutazione delle PMI (Piccole e Medie Imprese) e guarda la situazione attuale. Si presuppone che l'ambiente rimanga stabile. In caso contrario, consigliamo una valutazione aziendale secondo il metodo DCF, tenendo conto delle prospettive future, che tengono conto dei ricavi, delle spese e dei rischi futuri dell'azienda, poiché il valore dell'azienda dipende in larga misura dai suoi futuri flussi di cassa.

## 2

# Fair Value Valutazione della società

## 2.1 Fair Value basi

Una corretta valutazione aziendale è un processo in cui il valore di un'azienda viene determinato in modo obiettivo ed equo. Questo è un passo importante in varie situazioni aziendali, come l'acquisto o la vendita di società, fusioni e acquisizioni, la determinazione del valore aziendale a fini fiscali, la determinazione dei piani di stock option o la valutazione delle opportunità di investimento. Una valutazione aziendale equa è fondamentale per garantire che tutte le parti coinvolte siano trattate equamente e che il vero valore dell'azienda sia adeguatamente riflesso.

La valutazione aziendale al fair value si basa su criteri oggettivi e fondati che tengono adeguatamente conto degli interessi di tutte le parti coinvolte.

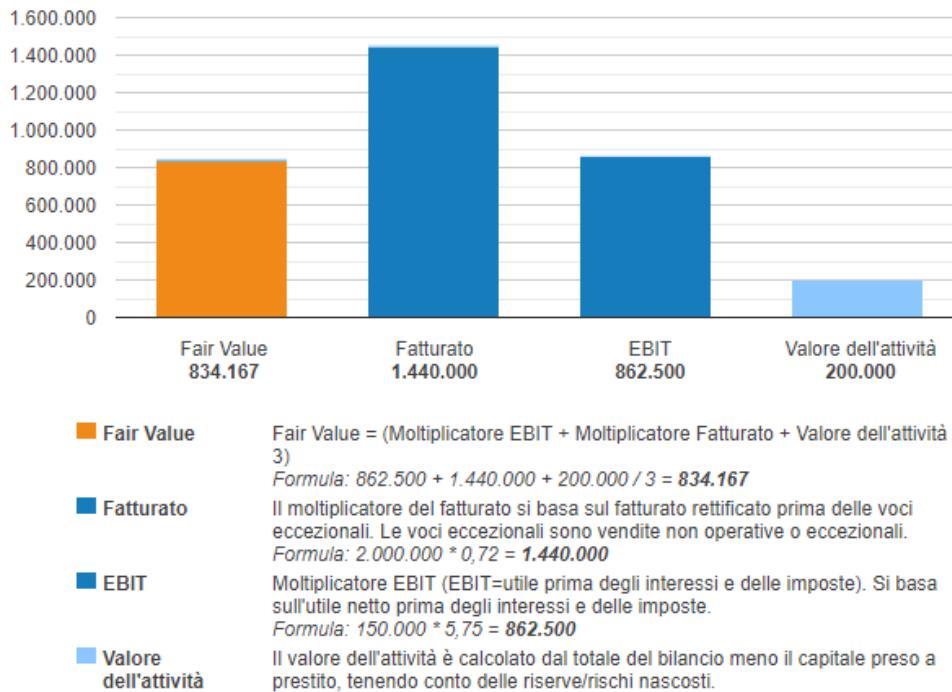
La Fair Value valutazione aziendale basa su tre pilastri:

1. Il multiplo delle **vendite** si basa sulle vendite rettificate prima degli articoli eccezionali. Gli articoli speciali sono vendite non operative o straordinarie.
2. Il moltiplicatore **EBIT** (EBIT=utili prima di interessi e tasse). Si basa sull'utile netto prima degli interessi e delle tasse.
3. Il valore **sostanza** è calcolato dal totale di bilancio meno il capitale preso in prestito, tenendo conto delle riserve/rischi nascosti.

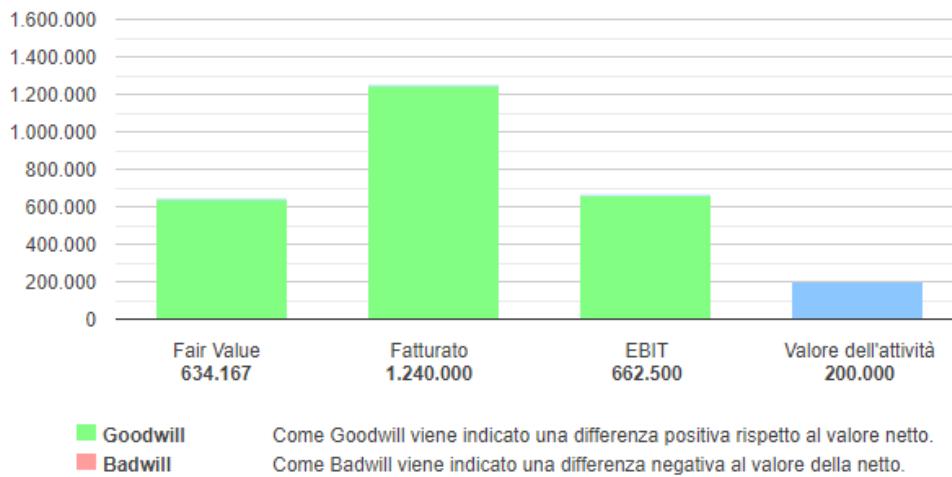
I moltiplicatori delle vendite e dell'EBIT utilizzati dipendono dal settore e sono forniti dalla soluzione di business intelligence biscau.com

Fair Value airmna.com				
Multiples		Multiple	Valore	
Vendite	2'000'000	0.72	1'440'000	
EBIT	150'000	5.75	862'500	
Sostanza	Sostanza	1.00	200'000	
<b>Fair Value</b>			<b>834'167</b>	

## 2.2 Fair Value Visualizzazione



## Goodwill / Badwill



Il tiene conto di principi quali: trasparenza, indipendenza e diversificazione. Tale valutazione è importante in varie situazioni aziendali, ad esempio quando si vende o si acquista un'azienda o quando si calcolano i valori aziendali per le decisioni di investimento.

La Fair Value valutazione aziendale è stata sviluppata da **KMU Ratgeber AG** per la valutazione delle PMI (Piccole e Medie Imprese) e guarda la situazione attuale. Si presuppone che l'ambiente rimanga stabile. In caso contrario, consigliamo una valutazione aziendale secondo il metodo DCF, tenendo conto delle prospettive future, che tengono conto dei ricavi, delle spese e dei rischi futuri dell'azienda, poiché il valore dell'azienda dipende in larga misura dai suoi futuri flussi di cassa.

#### 6 valori per la valutazione aziendale al fair value

Criteri di base	Figure chiave
1. Paese	1. Volume delle vendite
2. Industria	2. EBIT
	3. Totale attivo
	4. Capitale azionario

Link: [Fair Value Valutazione della società](#)

(Crea un accesso per la valutazione aziendale al valore equo e potrai valutare e pubblicizzare le aziende gratuitamente)

È importante notare che una corretta valutazione aziendale solitamente non si basa su un unico metodo, ma richiede una combinazione di più metodi e un'attenta analisi.

La scelta del metodo o dei metodi appropriati dipende dalle circostanze specifiche ed è spesso consigliabile avvalersi dei servizi di esperti finanziari o specialisti in valutazioni aziendali per garantire che la valutazione sia giusta e appropriata. Una corretta valutazione aziendale dovrebbe essere trasparente e divulgare tutte le informazioni e le ipotesi rilevanti per garantire che la valutazione sia accettabile per tutte le parti coinvolte.

## 2.3 Fair Value vendite

Il fatturato annuo comprende il fatturato di beni, servizi, licenze, ecc., che l'azienda o l'area offerta ha generato nell'ultimo anno solare o 12 mesi, IVA esclusa.

Le correzioni apportate alle vendite possono essere apportate e devono essere giustificate in dettaglio.

Nel complesso, i multipli di vendita possono essere un metodo utile per valutare le aziende, soprattutto se utilizzati insieme ad altri metodi di valutazione e ad un'attenta analisi del settore.

## 2.4 Fair Value EBIT

EBIT = utile aziendale prima di interessi e tasse. È un benchmark internazionale per rendere comparabili i risultati aziendali.

Le tasse e gli interessi passivi vengono aggiunti all'utile annuale e il risultato è l'EBIT. L'intervallo di tempo per l'EBIT è di un anno o 12 mesi.

Nel caso di persone giuridiche (società per azioni, GmbH, ecc.), sono inclusi i costi salariali dei proprietari che lavorano. Nel caso delle persone fisiche (ditta individuale, società in nome collettivo, ecc.), i costi salariali del titolare lavoratore non sono generalmente inclusi e devono quindi essere corretti come segue.

Fair Value EBIT	Bilancio Entità giuridica	Bilancio annuale persona	Correzione persona fisica
<b>EBIT conti annuali</b>			
Vendite	1'125'000	1'125'000	1'125'000
Costi	-650'000	-650'000	-650'000
Costi salariali	-250'000	-150'000	-150'000
Spese	-75'000	-75'000	-75'000
<b>Stipendio dell'imprenditore di correzione</b>			<b>-100'000</b>
<b>EBIT conti annuali</b>	<b>150'000</b>	250'000	
<b>EBIT rettificato persona fisica</b>			<b>150'000</b>

## 2.5 Fair Value Capitale proprio

L'equità è la differenza tra le attività (totale attività; totale attività) e le passività (totale capitale di debito) sullo stato patrimoniale (ad es. delle società). Il capitale è a disposizione della società per un periodo illimitato e non ci sono obblighi di rimborso.

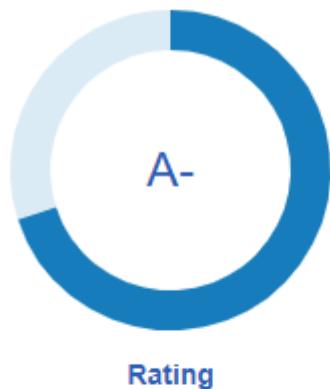
Il bilancio deve essere preventivamente verificato secondo i principi di valutazione riconosciuti (Swiss GAAP FER, IFRS o US GAAP). Includiamo le riserve nascoste esistenti nel patrimonio netto, come attività con un valore troppo basso o passività con un valore troppo alto nel bilancio.

	<b>Valori dei conti annuali</b>	<b>Riserve occulte</b>	<b>Totale</b>
<b>Attivi</b>			
Fondi liquidi	50'000		50'000
Crediti	100'000	5'000	105'000
Magazzino	50'000	25'000	75'000
Capitale fisso	125'000	25'000	150'000
<b>Passivi</b>			-
Breve termine	-75'000		-75'000
Lungo termine	-50'000		-50'000
Accantonamenti	-100'000	45'000	-55'000
<b>Capitale proprio</b>	<b>100'000</b>		
<b>Reserve occulte</b>		<b>100'000</b>	
<b>Capitale proprio con reserve occulte</b>			<b>200'000</b>

Tuttavia, è importante notare che il metodo del valore intrinseco presenta anche svantaggi e limiti. Non tiene conto del valore immateriale, come il valore del marchio, la proprietà intellettuale o le relazioni con i clienti. Inoltre, non tiene conto del potenziale di guadagno dell'azienda, che in molti casi può essere una componente importante del suo vero valore.

Nella pratica, la valutazione del valore intrinseco viene spesso utilizzata in combinazione con altri metodi di valutazione per ottenere un quadro più completo del valore dell'azienda. È particolarmente utile quando un'attività è costituita principalmente da beni materiali o quando vi è incertezza sulle prospettive di guadagno future.

## 2.6 Rating e cifre chiave

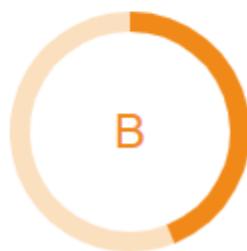


Aziende sana con possibili rischi; proprietà favorevoli al futuro

### Cifre chiave



Redditività



Finanziamento



Economia

Il rating aziendale e la valutazione dei key figures si basano sulle regole di [www.biscau.com](http://www.biscau.com). I valori di rating calcolati possono discostarsi dal rating delle istituzioni finanziarie.

Per il rating vengono presi in considerazione sia fattori quantitativi che strutturali. I fattori quantitativi includono gli indicatori del settore di liquidità, finanziamento e guadagni. I fattori strutturali tengono conto dei dati economici dell'azienda.

## 2.7 Scala di valutazione AAA fina a C

Il rating valuta la salute e la sicurezza futura di un'azienda. Il calcolo del biscau si basa sui fattori e sui principi generalmente riconosciuti di Basilea III.

categoria di rischio	KMUaudit	S&P	Moody's
Aziende molto sana; la massima qualità della sicurezza futura	AAA	AAA	Aaa
Aziende sana; alta qualità della sicurezza futura	AA+ AA AA-	AA+ AA AA-	Aa1 Aa2 Aa3
Aziende sana con potenziali rischi; favorevoli proprietà future-proof	A+ A A-	A+ A A-	A1 A2 A3
Aziende con potenziali rischi; media qualità della sicurezza futura	BBB+ BBB BBB-	BBB+ BBB BBB-	Baa1 Baa2 Baa2
Aziende con rischi esistenti; sufficienti strutture protette in futuro	BB+ BB BB-	BB+ BB BB-	Ba1 Ba2 Ba3
Aziende a medio rischio; le strutture povere in futuro	B+ B B-	B+ B B-	B1 B2 B3
Aziende con rischio medio-grande; fortemente minacciata dalla futura sicurezza	CCC+ CCC CCC-	CCC	Caa
Aziende con grandi rischi; molto bassa sicurezza futura	CC+ CC CC-	CC	Ca
Aziende con rischi molto elevati; meno probabile	C+ C C-	C	C

### 3 Esami prolungati

#### 3.1 Due Diligenza - buyer

Una due diligence è un controllo che viene solitamente avviato dall'acquirente al momento dell'acquisto di società o di partecipazioni societarie.

Serve per portare il futuro acquirente nella maniera più completa possibile alla conoscenza del venditore, per ottenere una conferma per le informazioni e le informazioni precedenti, per acquisire e valutare quante più opportunità e rischi possibili, per ottenere informazioni per il miglioramento del business.

A seconda delle dimensioni e della complessità dell'azienda, la dovuta diligenza può assumere un ampio raggio di azione. A tal fine, l'acquirente seleziona gli specialisti appropriati che esamineranno la società da acquisire per lui.

Questi esperti, come amministratori fiduciari, consulenti fiscali, revisori contabili e avvocati, a volte anche esperti tecnici, industriali e finanziari, sono responsabili delle loro valutazioni, quindi si può presumere che tutti i revisori esercitino grande cautela e che quindi la dovuta diligenza possa essere ovviamente molto ampia.

I risultati di una due diligence sono registrati nella relazione di due diligence e influenzano le negoziazioni, in particolare il catalogo delle garanzie e la determinazione del prezzo di acquisto. Una terza parte neutrale può aiutare con una ponderazione plausibile dei rischi in caso di controversia.

Gli enti creditizi spesso vogliono vedere il rapporto di due diligence, le sue dichiarazioni influenzano il finanziamento.

La dovuta diligenza è una questione delicata per un venditore perché al momento della revisione, i dipendenti di solito non sono ancora consapevoli dell'intenzione di vendere.

Al giorno d'oggi, è anche comune impostare sale dati virtuali con tutti i documenti rilevanti e le copie del contratto. Un potenziale acquirente riceve i diritti di accesso a fronte di una password protetta, che gli consente di visualizzare i documenti. Tale sala dati digitale può essere creata con il software [www.biscau.com](http://www.biscau.com).

La fornitura di una data room virtuale ha anche il vantaggio da non sottovalutare che diversi potenziali acquirenti possono controllare contemporaneamente senza dover apparire in azienda o persino conoscersi.

## 3.2 Valori di correzione

Per le PMI, il rendiconto finanziario annuale è la base di una valutazione aziendale. I conti annuali sono controllati secondo standard riconosciuti a livello internazionale come IFRS o Swiss GAAP FER e, se necessario, corretti.

- Le possibili correzioni sono:
  - attività o passività non richieste per le operazioni
  - attività o passività valutate troppo basse o troppo alte
  - spese non richieste per le operazioni
  - Proventi non operativi
  - Spese eccessivamente prenotate come salari imprenditoriali, spese finanziarie o di affitto ...

Se si desidera creare una valutazione in futuro, vengono utilizzate le cifre del budget. Si ottiene una buona panoramica confrontando gli indicatori finanziari con la media del settore. Inoltre, i potenziali sinergici possono essere inclusi nella valutazione presentando le catene del valore e quantificando le singole posizioni.

## 3.3 Valori di correzione per la valutazione

Questi fattori di correzione possono essere applicati in varie situazioni per adeguare il valore aziendale determinato e adattarlo in modo più preciso alle circostanze specifiche. Ecco alcuni fattori di correzione comuni che possono essere presi in considerazione quando si valuta un'azienda:

1. **Premio di controllo:** questo fattore tiene conto del valore di un'azienda se l'acquirente ne prende il controllo. Il premio di controllo riflette il valore aggiuntivo che un acquirente è disposto a pagare per assumere il controllo della società.
2. **Sconto sugli interessi di minoranza:** se l'oggetto della valutazione è un interesse di minoranza, può essere applicato uno sconto per tenere conto della minore influenza e controllo degli azionisti di minoranza.
3. **Sconto di liquidità:** questo fattore tiene conto del tempo necessario per vendere gli asset e convertirli in contanti. Le aziende con asset scarsamente liquidi possono ricevere uno sconto di liquidità sul loro valore totale.
4. **Premio per il rischio di mercato:** in ambienti economici volatili, potrebbe essere necessario aggiungere o sottrarre un premio per il rischio di mercato per tenere conto dell'impatto delle fluttuazioni del mercato sul valore dell'azienda.
5. **Premio di sinergia:** in situazioni di fusione e acquisizione, può essere aggiunto un premio di sinergia per tenere conto del valore aggiuntivo creato dalla combinazione di due società.

6. **Fattori specifici del settore:** a seconda del settore e del tipo di azienda, nella valutazione possono essere inclusi fattori specifici del settore come fluttuazioni stagionali, nicchie di mercato e tendenze tecnologiche.
7. **Implicazioni fiscali:** gli aspetti fiscali possono influenzare il valore dell'azienda. Ciò può includere il ricorso alla svalutazione fiscale o ad altri sgravi fiscali.

L'applicazione dei fattori correttivi nella valutazione aziendale richiede un'analisi attenta e una conoscenza precisa delle circostanze specifiche dell'azienda oggetto di valutazione. Questi fattori hanno lo scopo di aiutare ad adeguare il valore determinato più fedelmente alle circostanze effettive e garantire che la valutazione sia quanto più corretta e accurata possibile. In molti casi, la valutazione viene effettuata da esperti finanziari o specialisti in valutazioni aziendali per garantire che tutti i fattori rilevanti siano presi in considerazione.