



# Calculer vos risques

Risques bien évalués  
= risques bien assurés

## Connaître la valeur de vos biens

L'estimation précise des valeurs assurables est un excellent moyen de vérifier la valeur de vos biens matériels et l'impact possible des interdépendances entre les risques. C'est aussi la garantie d'une certaine cohérence dans vos choix de souscription et de tarification, ainsi que dans l'analyse des sinistres. Ce calcul permet également de choisir judicieusement les montants des garanties pour vos sites, y compris pour les sinistres catastrophiques.

Pour conduire une estimation, il est essentiel de connaître précisément les valeurs assurables de votre entreprise. Les explications et les feuilles de calcul présentées ici sont conçues pour vous orienter tout au long de ce processus et répondre à vos éventuelles interrogations.

## Valeurs et assurances

Votre contrat d'assurance se base sur les valeurs que vous déclarez. Il est par conséquent vital de protéger 100 % de la valeur de vos biens, en tenant compte des pertes d'exploitation éventuelles. En ayant une connaissance précise de ces valeurs, vous avez la certitude que les montants et les limites de votre couverture sont adaptés.

Affiliated FM doit connaître exactement vos valeurs assurables pour optimiser son service. Cela nous permet d'adapter nos services d'ingénierie et nos garanties à vos besoins et, en cas de sinistre, de répondre le plus efficacement possible à vos attentes.

Ce guide vous aidera à évaluer la valeur totale des biens et des risques présents sur vos sites. L'ensemble des feuilles de calcul présentées dans ce document peut être téléchargé depuis notre site Web. Ces outils vous aideront à recenser vos risques en détail ; vous pourrez ainsi déterminer la valeur exacte de vos *biens matériels et immatériels assurés*. Ce guide explique les feuilles de calcul suivantes:

- Feuille de calcul des valeurs matérielles – Biens mobiliers et immobiliers, marchandises et fournitures
- Feuilles de calcul des pertes d'exploitation – dont :
  - *Marge brute – Méthode par différence (risques industriels)*
  - *Marge brute – Méthode par addition (risques non industriels)*
  - *Pertes de loyers*
  - *Frais supplémentaires additionnels*

Ces feuilles de calcul sont disponibles en format électronique sur notre site Web à l'adresse suivante : <http://www.affiliatedfm.fr/produits>. Ces formulaires sont en format Microsoft Excel et calculent automatiquement le montant des biens et des risques. Ils sont conçus pour faciliter l'enregistrement des valeurs actuelles de vos sites. Grâce à leur format électronique, ces feuilles offrent une rare commodité d'emploi : faciles à distribuer, à remplir et à regrouper, elles rationaliseront la déclaration de vos valeurs et vos demandes d'avenant ou de renouvellement de contrats.

*Remarque : veuillez choisir et remplir les formulaires correspondant aux garanties dont vous disposez ou que vous souhaitez acquérir.*

## Bien démarrer

Les pages suivantes contiennent des instructions qui vous aideront à remplir chacune des feuilles de calcul présentées. Pour tout renseignement propre à vos sites, veuillez consulter votre courtier ; il collaborera avec votre correspondant d’Affiliated FM pour répondre précisément à vos questions.

Le formulaire est intitulé "DECLARATION DES CAPITAUX DOMMAGES MATERIELS" et porte le logo "Affiliated FM". Il est divisé en plusieurs sections :

- Assuré** : Nom de site, Adresse, Ville, Pays, Code Postal.
- Site** : No. Client FM, No. de contrat, No. de police.
- Origine des valeurs** : Date de la dernière inspection ou évaluation, Base de l'évaluation (Date d'acquisition).
- BIENS IMMOBILIERS à certains renseignements** :
  - Valeur des équipements fixes à neuf (VNF) depuis la dernière expertise ou évaluation.
  - Nouvelles pièces à réparer/à remplacer (PR) au FNE.
  - Niveau de remplacement (NPR) depuis la dernière expertise ou évaluation.
  - Changements depuis la dernière expertise ou évaluation.TOTAL DES BIENS IMMOBILIERS
- BIENS MOBILIERS (Equipements, machines et autres)** :
  - Valeur de remplacement à neuf (VNF) depuis la dernière expertise ou évaluation.
  - Nouvelles pièces à réparer/à remplacer (PR) au FNE.
  - Investissements/Actions (VNF) depuis la dernière expertise ou évaluation.
  - Changements depuis la dernière expertise ou évaluation.TOTAL DES BIENS MOBILIERS
- Fournitures et Marchandises (stock)** : Valeur actuelle moyen des stocks, Valeur maximale des stocks, Mois maximum.
- BIENS MOBILIERS SPECIAUX** :
  - Objets d'art.
  - Œuvres d'art.
  - Matériel informatique.
  - Dispositifs de valeur et autres.TOTAL DES BIENS MOBILIERS SPECIAUX
- VALEUR TOTALE DECLAREE** (Biens immobiliers, mobiliers, fournitures et marchandises). Note : Tous les biens mentionnés à priori et compris dans votre contrat d'assurance les valeurs déclarées ci-dessus.
- Signature** : Nom, Date, Fonction.
- Commentaires** : Champ libre.

## Valeurs matérielles

Les biens matériels doivent être déclarés individuellement pour chacun des sites. Il est par conséquent recommandé d'utiliser un formulaire par site. La feuille de calcul des valeurs matérielles répartit les biens en quatre catégories : les biens immobiliers, les biens mobiliers, les stocks et fournitures et enfin les biens mobiliers spéciaux.

**Biens immobiliers** Renseignez cette section si vous êtes propriétaire ou si vous avez l'obligation légale d'assurer vos bâtiments. Les valeurs à indiquer incluent le bâtiment et tous les agencements dont il a fait l'objet, ainsi que l'ensemble des installations et des équipements fixes qui font partie intégrante du bâtiment ou de la structure. Le calcul doit donc intégrer les valeurs d'éléments tels que l'éclairage extérieur, les signalisations, les réservoirs, les tuyauteries, les équipements électriques, les aménagements paysagers, les chaussées, les clôtures et les parcs de stationnement.

**Biens mobiliers** Cette section concerne les valeurs des biens mobiliers que vous possédez ou que vous êtes tenu d'assurer. Les valeurs à déclarer ici concernent le matériel et l'outillage de bureau et de production, le mobilier, les installations fixes, les équipements informatiques, les équipements de test, les moules, les matrices, les modèles ainsi que tout autre équipement. Les équipements d'extérieur doivent également être pris en compte.

**Marchandises et fournitures** Cette catégorie inclut les matières premières, les fournitures, les marchandises, les encours et les produits finis. La catégorie des fournitures est la plus vaste : elle comprend les fournitures de bureau, les denrées périssables et impérissables, les éléments métalliques devant intégrer un produit fini, les pièces de rechange des installations électriques et mécaniques, les matières premières, les encours, les produits finis et/ou les marchandises. Les stocks et fournitures sont sujets à des fluctuations mensuelles. Par conséquent, vous devez déclarer une valeur moyenne annuelle et la valeur mensuelle ou saisonnière maximale.

**Biens mobiliers spéciaux** Il s'agit de biens ayant une valeur intrinsèque. Cette catégorie regroupe notamment les documents de valeur, les œuvres d'art et les données, programmes et logiciels informatiques. Il est essentiel de déterminer le coût de remplacement de ces biens par d'autres biens de qualités identiques ou similaires. Les données et logiciels sont généralement sauvegardés ou peuvent être recréés. Le coût minimal de ces opérations devrait être ajouté à celui des supports vierges. Certaines œuvres d'art, papiers ou documents de valeur et données personnalisées peuvent être plus difficiles à renouveler. Le coût de reconstitution, de reproduction ou de remise à neuf de ces informations doit être calculé et ajouté au prix de base de leur support. Il peut être nécessaire de faire appel à un expert indépendant pour estimer la valeur de ces articles spéciaux.

# Feuille de calcul des valeurs matérielles

## Déclarer des biens matériels

Les valeurs matérielles de chaque site devraient être reportées sur une feuille de calcul séparée. En plus des quatre catégories expliquées précédemment, les sections de la ligne 1 vous permettent d'enregistrer la valeur intégrale de vos biens en utilisant soit leur coût de remplacement actuel, soit le montant enregistré au cours de l'année ou de la durée du contrat précédente.

## Valeur des biens mobiliers et immobiliers

Indiquez la source de vos évaluations (expertise, prix d'achat, comptes de résultat, etc.) dans la case prévue à cet effet, en haut de la feuille de calcul. Précisez la date de l'expertise lorsqu'il y a lieu ainsi que l'indice (RI ou FNB) de référence à cette date. La case « base d'évaluation », autrement dit la valeur à neuf ou la valeur vétusté déduite, doit être complétée pour refléter les valeurs déclarées.

La ligne 1, « Valeur de remplacement (à 100%) d'après la dernière expertise ou évaluation », permet d'enregistrer la valeur intégrale des biens en utilisant soit leur coût de remplacement actuel, soit le montant déclaré au cours de l'année ou de la durée du contrat précédente.

Si la valeur des biens indiquée sur la ligne 1 correspond au montant actuel du coût total de remplacement à neuf, passez directement à la section suivante en omettant les lignes 2, 3 et 4. Par contre, si vous avez saisi le montant de l'année précédente, actualisez la valeur en complétant les lignes 2, 3 et 4.

La ligne 2, « Nouvel indice à l'échéance/renouvellement », permet de revaloriser le montant déclaré l'année précédente au moyen d'indices réactualisés tous les trimestres

Les lignes 3 et 4, « Investissements/Désinvestissements », permettent de mettre à jour les valeurs de l'année précédente. Vous pouvez ajouter ou supprimer dans ces cases tous les biens achetés, vendus ou mis au rebut au cours de l'année écoulée. Indiquez ici les coûts de remplacement à neuf de ces biens et non leur valeur d'achat ou leur valeur après amortissement.

**Merci de compléter une feuille par site**

Origine des valeurs:  Base de l'évaluation:

Date de la dernière l'expertise ou évaluation:  Date d'échéance:

Index lors de la dernière expertise ou évaluation:

**BIENS IMMOBILIERS, améliorations incluses**

1	Valeur de remplacement (à 100%) d'après la dernière expertise ou évaluation	<input type="text"/>	\$	-
2	Nouvel indice à l'échéance/renouvellement	<input type="text"/>		
3	Nouvelle constructions/extensions (Valeur à neuf) depuis la dernière expertise ou évaluation	<input type="text"/>		
4	Démolitions/retraits depuis la dernière expertise ou évaluation	<input type="text"/>		
<b>TOTAL DES BIENS IMMOBILIERS</b>			\$	-

Remarque : la feuille de calcul des valeurs matérielles vous permet d'indiquer les valeurs totales des biens mobiliers et immobiliers. Les lignes 1 à 4 du cadre ci-dessus apparaissent dans les sections Biens immobiliers et Biens mobiliers.

## Fournitures et Marchandises

Indiquez ici le coût intégral de remplacement à neuf de vos stocks pour la durée de contrat à venir. Précisez également le mois où vos stocks et fournitures sont à leur niveau maximum, ainsi que la valeur associée à ce pic annuel.

## Biens mobiliers spéciaux

Saisissez dans cette section le coût de reconstitution, de reproduction ou de remise à neuf de vos œuvres d'art, de vos équipements et données informatiques et de vos documents et papiers de valeur. La feuille de calcul contient une case pour chacun de ces renseignements.

Lorsque vous avez rempli les quatre catégories (*Biens immobiliers, Biens mobiliers, Fournitures et Marchandises* et *Valeurs des biens mobiliers spéciaux*), un chiffre apparaît dans la case Valeur totale. Il s'agit de la valeur matérielle à déclarer pour le site concerné.

<b>Fournitures et Marchandises (stocks)</b>	
Valeur annuelle des stocks	<input type="text"/>
Valeur mensuelle maximale des stocks pour les 12 derniers mois	<input type="text"/>
Mois maximum	<input type="text"/>
<b>AUTRES BIENS MOBILIERS</b>	
1. Objets d'Art	<input type="text"/>
2. Données informatiques	<input type="text"/>
3. Matériels informatiques	<input type="text"/>
4. Documents de valeurs et Archives	<input type="text"/>
<b>TOTAL DES AUTRES BIENS MOBILIERS</b>	\$ <input type="text"/> -

Remarque: les données et équipements informatiques ne doivent être déclarés qu'une seule fois, même s'ils sont stockés sur plusieurs sites.

## Pertes d'exploitation

La marge brute se calcule en fonction de vos projections pour l'année à venir d'après les ventes et les dépenses de l'année précédente. Affiliated FM propose deux feuilles de calcul différentes pour déclarer le montant de la marge brute : *Méthode par différence (risques industriels)* et *Méthode par addition (risques non industriels)*. Nous disposons également de feuilles de calcul pour déclarer les montants des frais supplémentaires additionnels et des revenus locatifs (pertes de loyers). L'ensemble de ces formulaires est disponible sur notre site Web. Vous trouverez ci-dessous la liste des montants à définir pour remplir les feuilles de calcul. Veuillez remplir un formulaire pour chaque site bénéficiant d'une garantie Pertes d'exploitation.

## Feuilles de calcul pour risques industriels et non industriels

Affiliated FM propose un formulaire pour chaque méthode de calcul de la Marge brute: méthode par différence et méthode par addition. D'une façon générale, la méthode par différence permet de déterminer le revenu brut (ventes et autres) moins les déductions, et la méthode par addition donne le bénéfice net plus tous les frais et dépenses fixes (indépendantes de la valeur de la production).

**Marge Brute - Méthode par différence (risques industriels)** – Pour déterminer le risque de l'année à venir, vous devez saisir les résultats (revenus) de l'année précédente. La feuille de calcul vous permet de calculer les revenus anticipés de l'année à venir en fonction de l'évolution prévue de votre activité.

En d'autres termes, l'objectif de ce formulaire est d'enregistrer les valeurs de vos chiffres d'affaires/profits, moins les charges variables d'exploitation qui disparaissent avec la cessation d'activité.

les feuilles de calcul Pertes d'exploitation (risques industriels et non industriels) permettent

### Déclarer le montant des produits d'exploitation

Saisissez tout d'abord les périodes concernées effectives et anticipées.

**A. 1. Le montant du chiffre d'affaires net de la production** t-du site se calcule en soustrayant du chiffre d'affaires brut les provisions pour créances douteuses, les invendus, la T.V.A et le fret payé d'avance (s'ils sont inclus dans le prix de vente).

**2. Les autres revenus** – Cela inclut tous les autres revenus dérivés de l'exploitation de votre activité.

**B. Les Charges Variables d'exploitation** suivantes sont déductibles:

- 1) Achats de matières premières;
- 2) Achats de matières consommables
- 3) Achats d'emballages
- 4) Achats de marchandises

5) Services extérieurs (sous-traitance, locations, entretien, réparations, etc...)

6) Coût des énergies (électricité, eau, etc...) interrompues en cas d'inactivité

7) Coût du personnel intérimaire

8) Frais de transport

9) Remises, rabais et ristournes

10) Variations de stocks

**Marge Brute - Méthode par différence risques industriels** se calcule automatiquement en soustrayant les charges et dépenses variables au chiffre d'affaires, puis en ajoutant les revenus supplémentaires.

Sous la section suivante, indiquez les informations suivantes:

**Ligne 1, - nombre de jours travaillés par an** saisissez le nombre de jours ouvrés (temps plein ou partiel) sur votre site pendant l'année.

**Lignes 2 et 3** - précisez si le site dépend ou est le fournisseur d'une autre usine de votre société. Enumérez les autres sites par adresse ou numérotation.

**Ligne 4** - saisissez le pourcentage de vos ventes par Internet depuis ce site, s'il y a lieu.

B. CHARGES VARIABLES D'EXPLOITATION		
1. Achats de matières premières	- €	- €
2. Achats de matières consommables	- €	- €
3. Achats d'emballages	- €	- €
4. Achats de marchandises	- €	- €
5. Services extérieurs (sous-traitance, locations, entretien, réparations, etc...) d'inactivité	- €	- €
7. Coût du personnel intérimaire	- €	- €
8. Frais de transport	- €	- €
9. Remises, rabais et ristournes	- €	- €
10. Variations de stocks	- €	- €
<b>TOTAL DES CHARGES VARIABLES</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>

<b>MARGE BRUTE ANNUELLE (A - B)</b>	- €	- €
1 Nombre de jours travaillés par an		
2 Le site est-il dépendant ou fournisseur d'un (ou plusieurs) autre(s) site(s) ?	Oui ou Non ==>	
3 Dans l'affirmative : liste des interdépendances (nom et adresse des sites concerné)		
4 Pourcentage du chiffre d'affaires réalisé via Internet (si zéro, entrer 0%)		

Remarque: les feuilles de calcul Pertes d'exploitation (risques industriels et non industriels) permettent de comptabiliser les ventes, les déductions et les revenus supplémentaires.

# Marge Brute - Méthode par addition (risque non - industriel)

Pour estimer le risque de l'année à venir, vous devez indiquer les résultats (bénéfice) de l'année précédente. La feuille de calcul «Marge brute – méthode par addition» permet d'évaluer le bénéfice anticipé pour l'année à venir en fonction de l'évolution prévue de votre activité.

Plus généralement, il s'agit d'enregistrer votre bénéfice net sans déduction de l'impôt sur le revenu des sociétés, et à le combiner avec vos frais fixes et autres dépenses constantes.

Saisissez tout d'abord les périodes concernées effectives et anticipées pour:

A. *Le résultat d'exploitation*, en omettant les déductions de l'impôt sur le revenu des sociétés.

B. *Les charges fixes et autres dépenses* en incluant les charges et dépenses énumérées par catégories (voir ci-dessous).

Ces totaux sont combinés pour obtenir le montant annuel de la garantie Marge brute.

**Merci de compléter une feuille par site**

MARGE BRUTE	Marge brute réelle sur les 12 derniers mois	Marge brute estimée sur les 12 prochains mois
<b>A. RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	- €	- €
<b>B. CHARGES FIXES ET AUTRES DEPENSES</b>		
1. Impôts	- €	- €
2. Taxes et versements assimilés	- €	- €
3. Frais de location	- €	- €
4. Frais de publicité	- €	- €
5. Charges de personnel, salaires, traitements, charges sociales	- €	- €
6. Coût des énergies (eau, électricité, etc...)	- €	- €
7. Primes d'assurances	- €	- €
8. Dotations aux amortissements et provisions	- €	- €
9. Autres charges de gestion courante (poste, téléphone, etc...)	- €	- €
10. Autres charges d'exploitation fixes	- €	- €
<b>TOTAL DES CHARGES FIXES</b>	- €	- €
<b>MARGE BRUTE ANNUELLE (A + B)</b>	- €	- €

# Feuille de calcul des frais supplémentaires additionnels

La garantie des frais supplémentaires additionnels permet d'indemniser les dépenses engagées pour limiter les conséquences d'un sinistre sur l'activité en excédent des frais qui auraient normalement été engagés en l'absence de sinistre. La plupart de ces dépenses sont affectées à la location et à la mise en route de site et/ou d'équipement temporaires. La feuille de calcul propose 12 catégories de **frais supplémentaires additionnels** pouvant survenir en cas de sinistre.

FRAIS SUPPLEMENTAIRES	
<b>Estimation des dépenses supplémentaires qui seraient engagées pour reprendre les activités interrompues sur un nouveau site afin de limiter les conséquences du sinistre, telles que :</b>	
1. Location temporaire de locaux	- €
2. Location temporaire de matériel	- €
3. Frais de déménagement	- €
4. Préparation des locaux loués	- €
5. Installations téléphoniques	- €
6. Heures supplémentaires du personnel	- €
7. Frais de transport	- €
8. Location temporaire d'énergies (eau, électricité, etc...)	- €
9. Gardiennage	- €
10. Frais d'ingénierie supplémentaires	- €
11. Frais de fabrication supplémentaires	- €
12. Autres dépenses	- €
<b>MONTANT DES FRAIS SUPPLEMENTAIRES ADDITIONNELS</b>	- €

*Remarque: il est possible de garantir la Marge Brute et les revenus locatifs pour un même site. Dans ce cas, incluez vos revenus locatifs dans la section « Autres Revenus» de la feuille de calcul Méthode par différence.*

# Feuille de calcul des Pertes de loyers (Revenus locatifs)

La garantie des loyers permet d'indemniser la perte de loyers et les dépenses fixes.

**Section A. Revenus des loyers.** Cette partie permet d'indiquer les revenus que vous tirez des zones louées ou non de votre bâtiment, ainsi que la valeur locative potentielle de l'espace occupé par votre activité..

**Section B. Déductions** Cette section sert à enregistrer les charges et les dépenses variables.

**Merci de compléter une feuille par site**

A. REVENUS DES LOYERS	
1. Revenus des loyers dus au titre des baux en vigueur	- €
2. Revenus escomptés des parties non-occupées ou non- louées	- €
3. Revenus estimés des parties occupées par l'Assuré (si c'est le cas)	- €
<b>TOTAL</b>	- €
B. DEDUCTIONS	
1. Charges et dépenses variables interrompues en cas d'inoccupation	- €
<b>PERTES DE LOYERS (A - B)</b>	- €

## Pour en savoir plus

Nos feuilles de calcul sont conçues pour vous aider à déterminer les valeurs assurables de votre société. Nous vous encourageons également à utiliser les services suivants d'Affiliated FM :

- Votre courtier et votre correspondant chez Affiliated FM se tiennent à votre disposition pour répondre à toute question et vous aider à réaliser une expertise dans vos locaux si nécessaire.
- Nous établissons chaque année une tendance des prix pour revaloriser les valeurs matérielles déclarées en fonction de leurs coûts de remplacement réels.

Pour toute question relative au calcul des valeurs assurables de votre entreprise, n'hésitez pas à consulter votre correspondant chez Affiliated FM ou votre courtier.



P0395 Imprimé aux Etats-Unis ( 11/04)

© 2004 Affiliated FM Insurance Company

Tous droits réservés.

Aux Etats-Unis :

1301 Atwood Avenue

P.O. Box 7500

Johnston, RI 02919 USA

N° tél. : +1 (1)401 275 3000

N° fax: +1 (1)401 944 9477

En France :

Tour Europlaza

Défense 4

Paris La Défense Cedex

France

Tél. : +33 (0)1 46 93 97 00

Fax : +33 (0)1 46 93 97 09

[www.affiliatedfm.fr](http://www.affiliatedfm.fr)