

DETAIL DES FRAIS GENERAUX

		Inflation		2%				
FRAIS GENERAUX HT	Constatés en	2004	Prévus en	2005	COMMENTAIRES			
Edf	11 934 €	<u>2,03%</u>	2,03%	12 173 €				
Gaz	2 809 €	<u>0,48%</u>	0,48%	2 865 €				
Eau	4 736 €	<u>0,80%</u>	0,80%	4 831 €				
Carburant		<u>0,00%</u>	0,00%	- €				
Petit matériel et outillage	2 526 €	<u>0,43%</u>	0,43%	2 577 €				
Fournitures entretien		<u>0,00%</u>	0,00%	- €				
Consommables	1 437 €	<u>0,24%</u>	0,25%	1 466 €	0,16 €	par nuitée		
Fournitures de bureau		<u>0,00%</u>	0,00%	- €	Rachat Immobilier	Estimation	Annuel	
		<u>0,00%</u>	0,00%	- €	PAR UNE SCI			
Charges locatives		<u>0,00%</u>	0,00%	- €			- €	
Nouveau Loyer annuel	78 000€		13,24%	78 000 €	Loyer de l'ancien exploitant		52 044 €	
CREDIT BAUX EN COURS		<u>0,00%</u>		- €	Année de l'investissement			
Matériel à financer	Prix d'achat	Taux	Durée	Coût	2005	2006	2007	
				0€	NON	NON	NON	
				0€	NON	NON	NON	
CREDIT BAIL IMMOBILIER	0€			0€	Crédit bail Immo		NON	
Location téléviseur	8 896 €	<u>1,51%</u>	1,51%	9 074 €				
Entretien plomberie	2 200 €	<u>0,37%</u>	0,37%	2 244 €				
Location machine à affranchir	568 €	<u>0,10%</u>	0,10%	579 €				
Blanchissage	16 642 €	<u>2,82%</u>	2,94%	17 314 €	1,82 €	par nuitée		
Entretien chambres	30 723 €	<u>5,21%</u>	5,21%	31 964 €	3,36 €	par nuitée		
Entretien espaces verts		<u>0,00%</u>	0,00%	- €				
Entretien immobilier	8 200 €	<u>1,39%</u>	1,39%	8 364 €				
Entretien matériel transport		<u>0,00%</u>	0,00%	- €				
Assurance multirisque	4 216 €	<u>0,72%</u>	0,72%	4 300 €				
Documents		<u>0,00%</u>	0,00%	- €				
Sous Traitance	2 400 €	<u>0,41%</u>	0,41%	2 448 €				
Maintenance informatique	980 €	<u>0,17%</u>	0,17%	1 000 €				
Documentation générale	814 €	<u>0,14%</u>	0,14%	830 €				
Canal +	5 966 €	<u>1,01%</u>	1,01%	6 085 €				
Assurance prêt		<u>0,00%</u>	0,50%	1 950 €				
"Garantie Sofaris "		<u>0,00%</u>	0,70%	2 730 €				
Commissaire aux comptes		<u>0,00%</u>	0,00%	- €				
Honoraires		<u>0,00%</u>	0,00%	- €				
Expert comptable	6 887 €	<u>1,17%</u>	1,17%	7 025 €				
Frais d'acte contentieux	40 €	<u>0,01%</u>	0,01%	41 €				
Formation personnel		<u>0,00%</u>	0,00%	- €				
Catalogues imprimés		<u>0,00%</u>	0,00%	- €				
Médecine du travail		<u>0,00%</u>	0,00%	- €				
Cadeaux clientèle		<u>0,00%</u>	0,00%	- €				
Service commercial hotel	846 €	<u>0,14%</u>	0,14%	863 €				
Publicité	22 500 €	<u>3,82%</u>	3,82%	22 950 €				
Publicité compagnie		<u>0,00%</u>	0,00%	- €				
Perte et casse		<u>0,00%</u>	0,00%	- €				
Partis sans payer + Impayés	1 137 €	<u>0,19%</u>	0,19%	1 160 €				
Frais bancaires	410 €	<u>0,07%</u>	0,07%	418 €				
FRAIS CB et American Express	2 025 €	<u>39,54%</u>	40,00%	2 049 €	Taux CB	0,80%		
Missions receptions	3 300 €	<u>0,56%</u>	0,56%	3 366 €				
Dons et pourboire	200 €	<u>0,03%</u>	0,03%	204 €				
Ports sur achats		<u>0,00%</u>	0,00%	- €				
Charges exeptionnelles		<u>0,00%</u>	0,00%	- €				
Voyages et déplacements		<u>0,00%</u>	0,00%	- €				
Téléphone + Internet	4 495 €	<u>0,76%</u>	0,76%	4 585 €				
Téléphone clients		<u>0,00%</u>	0,00%	- €				
Cotisation enseigne		<u>0,00%</u>	0,00%	- €				
Frais postaux	828 €	<u>0,14%</u>	0,14%	845 €				
Coût des licenciements		<u>0,00%</u>	0,00%	- €				
Frais de déplacement		<u>0,00%</u>	0,00%	- €				
Redevance Holding variable		<u>0,00%</u>		- €				
Redevance Holding fixe		<u>0,00%</u>		- €				
Cotisation Droit d'entrée	1 168 €	<u>0,20%</u>	0,20%	1 191 €				
TOTAL DES FRAIS GENERAUX	226 883 €							

AUTRES ACHATS et CHARGES EXTERNES

235 490€

Impot forfait annuel	1 575€				
Contribution additionnelle					
		TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	537 256 €	91%	
		RESULTAT COMPTABLE	13 590€	2,31%	
		IMPOT SOCIETE	5 948€	1,01%	
Base	38 120€	15,00%	5 718€		
Base	15 344€	1,50%	230€		
Base	38 120€	33,00%	0€		
		RESULTAT NET APRES IS	7 642€	1,30%	

BESOINS

RESSOURCES

		PRIX DEMANDE		600 000€
	soit 94%	du CA TTC	2004	Prix proposé
		FONDS DE COMMERCE		94%
PRIX PROPOSE DU :		600 000€		
dont Incorporel		200 000€	33,33%	3 935 742 F
dont Corporel		400 000€	66,67%	
FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER				
PAR UNE SCI		Prix demandé	1 077 000€	
(Voir Bilan de la Sci)		Prix négocié	1 077 000€	
FRAIS NOTAIRE ESTIMES				
Droits d'enregistrement		5,00%	- €	
Frais de notaire		0,90%	- €	
Frais d'hypothèque / prêt		0,79%	- €	
FRAIS D'AGENCE		0 €		
INVESTISSEMENTS MATERIELS			Montant	
1				0€
2				0€
2				0€
DROIT D'ENTREE FRANCHISEUR			Montant	0€
Durée du contrat				0€
TRAVAUX DE RENOVATION			Montant	0€
REFECTION DES FACADES				
2				
3				
4				
ETUDE DOSSIER DE FINANCEMENT				
Recherche de financements auprès des banques		1,00%	6 000€	6 000€
		Coût :	6 000 €	OUI
DEPOT DE GARANTIE (LOYER) + Loyer d'avance				
		Nombre de mois	2	19 500€

Apport " Cash " est de : **298 000€**

soit **0,00%**
de l'investissement total

CAPITAUX PROPRES

1/ **CAPITAL et AUGMENTATION** **8 000€**
soit **1%**

2/ **COMPTE COURANT** **290 000€**

VOS PRETS BANCAIRE

3/ **AIDES ET SUBVENTIONS** **6 000€**
0,88%

Les ressources couvrent **57,31%**
des besoins

23 010€

FRAIS DIVERS SUR CESSION DU FONDS

Droits d'enregistrement et frais	6,07%	18 210€
Frais de notaire	0,80%	4 800€
FRAIS D'AGENCE	5,00%	30 000€
Prise en charge frais d'agence à :	100%	A charge vendeur
Prise en charge par le vendeur :	0,00%	0€
FRAIS D'ETABLISSEMENT	OUI	2 000€
(SA ou SARL à créer)	2 000€	
ACTES DIVERS	500€	

GRATUIT SI CESSION < 300 000 EUROS)

BESOINS
680 510€

FONDS DE ROULEMENT	
POSITIF	13 490 €
BESOINS FONDS DE ROULEMENT	- 20 085 €
STOCK FINAL DERNIER EXERCICE	4 091 €
STOCK FINAL REPRIS	4 000€

RESSOURCES
694 000€

SYNTHESE

Prix demandé

FONDS DE COMMERCE 600 000€ 3 935 742 F Soit **94%** du CA anuel TTC

PRIX PROPOSE 600 000€ 3 935 742 F Soit **94%** du CA anuel TTC

Prix demandé des Murs

1 077 000€ 7 064 657 F

PRIX PROPOSE 1 077 000€ 7 064 657 F

OFFRE TOTALE
1 677 000€ 11 000 399 Frs

DETAIL DES FINANCEMENTS		
OBJET	Montant	DUREE
FINANCEMENTS DE LA SARL		
FONDS DE COMMERCE		
INCORPOREL	130 000€	7
CORPOREL	260 000€	7
Materiels	0€	0
Renovations	0€	0
Prêt Chambres des métiers (REMORA)	0€	0
Achat des murs par SARL		
FINANCEMENTS DE LA SCI		
Achat des murs par une SCI	1 208 162€	15
FINANCEMENT DE LA HOLDING		
Si rachat des parts sociales	0€	0
Si rachat de l'immobilier	0€	0
CREDIT BAUX		
Crédit bail existant	0€	
Crédit bail matériel	0€	0
Crédit bail matériel	0€	0
Crédit bail immobilier	0€	0

DETAIL DES APPORTS

DANS LA SARL D'EXPLOITATION	
CAPITAL DEJA LIBERE	8 000€
AUGMENTATION DE CAPITAL	0€
COMPTE COURANT	290 000€
Détails des apports dans la SCI	
APPORT CAPITAL	2 000€
APPORT COMPTE COURANT	0€
Détails des apports dans la Holding	
APPORT EN CAPITAL	0€
APPORT COMPTE COURANT	0€

Total des Apports

300 000€
1 967 871 F

Capacité d'autofinancement

101 978€

Sert au financement du capital et du BFR	
Remboursement des emprunts (Intérêts et Capital)	48 957€
SOLDE DE TRESORERIE ----->	53 021€
VALEUR AJOUTEE	393 355€

ANALYSE DE L'EBE

EBE

209 171€

soit **35,49%** du CA

EBE MOYEN DU MEME SECTEUR

25,22%

ECART POSITIF DE
(Statistiques Centre de gestion agréé)

HOTEL RESTAURANT

60 544€
BON RESULTAT
soit 148 627€
974 928 €

PS : Ce document n'est qu'une aide à la décision, et doit être impérativement validé par un expert comptable.
Les données de ce prévisionnel ont été mentionnées en accord avec l'acquéreur, le nom respect des objectifs, ne saurait mettre en cause la responsabilité de Cession Business Pme