



HAL
open science

L'accompagnement de l'expert-comptable dans l'acquisition d'un hôtel-restaurant

Laura Rambaud

► **To cite this version:**

Laura Rambaud. L'accompagnement de l'expert-comptable dans l'acquisition d'un hôtel-restaurant. Gestion et management. 2016. dumas-01443568

HAL Id: dumas-01443568

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01443568>

Submitted on 23 Jan 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0
International License



Mémoire de stage

L'accompagnement de l'expert-comptable dans l'acquisition d'un hôtel-restaurant



Présenté par : Rambaud Laura

Nom de l'entreprise : Cabinet d'expertise
Exaeco

Tuteur entreprise : Favier Pierre-Jean

Tuteur universitaire : Dumontier Pascal

Master 2 Comptabilité Contrôle Audit
Master Finance
Année 2015 - 2016



Avertissement :

Grenoble IAE, au sein de l'Université Grenoble Alpes, n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les mémoires des candidats aux masters en alternance : ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

Tenant compte de la confidentialité des informations ayant trait à telle ou telle entreprise, une éventuelle diffusion relève de la seule responsabilité de l'auteur et ne peut être faite sans son accord.

Déclaration anti-plagiat

Ce travail est le fruit d'un travail personnel et constitue un document original. Je sais que prétendre être l'auteur d'un travail écrit par une autre personne est une pratique sévèrement sanctionnée par la loi.

Je m'engage sur l'honneur à signaler, dans le présent mémoire, et selon les règles habituelles de citation des sources utilisées, les emprunts effectués à la littérature existante et à ne commettre ainsi aucun plagiat.

NOM, PRENOM

Rambaud Lauza

DATE, SIGNATURE

5 juin 2016,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rambaud', with a stylized flourish extending to the right.



Autorisation de diffusion électronique d'un travail universitaire de niveau Master

L'AUTEUR

Je soussigné(e).....Rambaud Laurin.....

Courriel pérenne : rambaud.laurin@univ-grenoble.fr.....

Attention : courriel à signaler si vous souhaitez le diffuser sur DUMAS

N'AUTORISE PAS la diffusion de mon mémoire

AUTORISE la diffusion de mon mémoire en texte intégral sur la base DUMAS
(Diffusion sur le web et accessibilité libre et universelle)

Diffusion immédiate du mémoire

Diffusion différée du mémoire : date de mise en ligne :
(Embargo possible sur l'accès au texte intégral entre 15 jours et 10 ans
Pendant cette période, seule une notice bibliographique est visible)

Je certifie que :

- mon mémoire est exempté d'éléments non libres de droit ou qui pourraient porter atteinte au respect de la vie privée.
- conformément à la loi "Informatique et libertés" du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, je pourrai à tout moment demander modifier l'autorisation de diffusion que j'ai donnée par l'envoi d'une simple lettre ou un courriel au service documentaire de l'IAE.
- je renonce à toute rémunération pour la diffusion effectuée dans les conditions précisées ci-dessus.
- j'agis en l'absence de toute contrainte.

Fait à Gap....., le 5 juin 2016..

Signature de l'étudiant(e)
Précédée de la mention « bon pour accord »

" Bon pour accord "
Rambaud

Remerciements

Je tiens à remercier Monsieur Pierre-Jean FAVIER, responsable du cabinet d'expertise comptable « *Exaeco* » pour avoir accepté ma candidature, ainsi que Monsieur Guillaume MALLASSI, responsable du cabinet « *Acom* » et nouvellement du cabinet « *Exaeco* » de m'avoir permis de réaliser, à nouveau, un stage dans les meilleures conditions.

Je souhaite également remercier l'ensemble des personnes travaillant au sein de ce cabinet pour leur accueil chaleureux et leur gentillesse : Sébastien VIGNOUD, Anthony MULLER, Marylin GALLIN, Sonia TROMBOTTO, Françoise CAPORALE, Rose-Marie FAVIER, Estelle LOUDIEUX, Odile BRASSEUR, Marjorie FALCON, Aline ESCOFFIER, Christiane MARIAGE, Brigitte JAIL, Marina VELOT, Gaëlle BESSA, Florence CASO, Arthur VIALE et Guillaume FRACY.

Je tiens donc à remercier toute l'équipe du cabinet qui a su me mettre en confiance, qui a toujours été à mon écoute et pour avoir continué à me former sur le métier de la comptabilité.

Je tiens à adresser un remerciement tout particulier à Monsieur Pierre-Jean FAVIER, qui malgré la surcharge de travail, que représente le rapprochement de deux cabinets et la période fiscale, a toujours été présent pour m'apporter de l'aide et me donner de précieux conseils tout au long de mon stage.

Je remercie également Monsieur Pascal DUMONTIER, maître de conférences à l'IAE de Grenoble, en tant que tuteur universitaire qui m'a guidé dans mon travail.

Enfin, je tiens à remercier mes relecteurs personnels pour leur patience, leurs conseils et leur point de vue extérieur sur ce mémoire.

Sommaire :

Remerciements	6
Avant-propos	8
Introduction	9
I. ANALYSE DE L'ENTREPRISE	11
A. L'analyse de la structure financière de l'hôtel-restaurant	11
1. L'étude du fonds de roulement, du besoin en fonds de roulement et de la trésorerie	11
2. La solvabilité financière	12
3. La rentabilité économique et financière	14
B. L'analyse de la rentabilité de l'entreprise	16
1. L'étude des soldes intermédiaires de gestion	16
2. Le calcul du seuil de rentabilité	20
3. La capacité d'autofinancement de l'hôtel-restaurant	21
C. Un constat : une rentabilité insuffisante	23
1. L'établissement des soldes intermédiaires de gestion pour les deux activités	24
2. Les seuils de rentabilité	25
II. L'ÉVALUATION DE LA SOCIÉTÉ CIBLÉE	26
A. La mission d'évaluation d'entreprise	26
B. La conduite de l'évaluation	27
1. Les retraitements opérés	27
2. Le choix des méthodes	30
3. Les paramètres retenus	33
4. Les exercices de références	34
5. La moyenne et les pondérations de tous ces éléments	35
C. Synthèse de l'évaluation	36
III. LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER	38
A. Le montage juridique	38
1. Le recours à une holding pour financer l'acquisition de l'hôtel	38
2. Le montage avec une société holding amène d'autres avantages	39
B. Le montage financier	41
1. Un préalable, les droits de mutations à titre onéreux	41
2. Le montage financier	42
C. Les solutions envisagées et les recommandations aux clients	44
1. Les solutions proposées	44
2. Les actions en cours actuellement	45
Conclusion	48
Sources	50

Avant-propos

Le cabinet d'expertise-comptable « *Exaeco* » a vu le jour il y a une trentaine d'années lorsque monsieur Pierre-Jean Favier, expert-comptable et commissaire aux comptes, a souhaité se mettre à son compte. J'ai pu réaliser un premier stage au sein de cette structure dans le cadre du Master 1 Finance. Ce cabinet compte alors sept personnes et fonctionne avec une certaine hiérarchie. En effet, les deux chefs de missions travaillent avec deux collaboratrices, dont deux d'entre elles effectuent des missions sociales, en plus des missions comptables quotidiennes. Le tout étant supervisé par le dirigeant.

Pour ce nouveau stage, j'ai décidé de retourner dans ce cabinet car le précédent s'était très bien passé et que j'avais pu réaliser des nouvelles missions très intéressantes et qui me semblaient importantes pour le futur métier auquel je me prédestine. J'ai pu notamment effectuer une mission de commissariat aux comptes et une d'évaluation d'entreprise.

Au commencement de ce stage, j'ai pu constater que la situation du cabinet avait changé. Un rapprochement avait été opéré, en fin d'année et effectif au début de l'année 2016, entre le cabinet « *Exaeco* » et le cabinet « *Acom* », son voisin de palier. La situation était d'autant plus particulière pour moi car j'avais effectué mon stage de licence au sein du cabinet « *Acom* ». Maintenant, ces deux ensembles forment un cabinet constitué de dix-huit personnes. Une nouvelle organisation est en train de se mettre en place, dont la majorité des changements devraient voir le jour à partir du mois de juin. En effet, pendant la période fiscale, les deux cabinets ont continué de fonctionner de manière indépendante afin de ne pas perturber les clients et pour ne pas gêner le travail des collaborateurs qui est toujours plus conséquent durant cette période. Au cours de mes cinq mois de stage dans cette nouvelle structure, j'ai travaillé essentiellement pour une seule structure « *Exaeco* », dans laquelle ma candidature avait été retenue au départ.

Introduction

L'expert-comptable peut être sollicité pour de nombreuses raisons afin de réaliser une mission d'évaluation d'entreprise. Parmi celles-ci, on peut trouver la cession, la transmission, l'acquisition d'une entreprise mais également les projets de fusion ou de scission de sociétés... Durant le stage réalisé au sein du cabinet d'expertise-comptable « *Exaeco* », un des clients restaurateur s'est tourné vers les compétences du cabinet car il désire céder son restaurant et acquérir un hôtel-restaurant dans la région grenobloise. Le responsable m'a alors chargé de la mission d'évaluation de l'établissement ciblé. Il est important de souligner qu'à l'heure actuelle l'acquisition n'est pas encore concrétisée et que des opérations de négociations sont toujours en cours de réalisation.

Cette volonté du client découle du fait qu'un tiers souhaite vendre son entreprise. Par conséquent, on comprend bien que l'acquisition d'une entreprise résulte de la rencontre de deux acteurs : le cédant et l'acquéreur. Etant donné que le potentiel acquéreur est notre client et qu'il nous a demandé une valorisation de l'hôtel-restaurant, il est tout à fait naturel, qu'au cours de ce rapport, l'évaluation soit réalisée du point de vue de l'acquéreur.

Un des objectifs de ce mémoire est d'observer avec recul cette mission et le métier d'expert-comptable. Ce qui nous mène à la problématique suivante : Quel est le rôle de l'expert-comptable dans la réalisation de la mission d'évaluation d'un hôtel-restaurant, et plus généralement d'une entreprise, en vue de son acquisition ?

Afin de répondre à cette question, nous analyserons, après un rapide aperçu du secteur de l'hôtellerie, l'entreprise à travers une étude de sa structure financière et de sa rentabilité. Ensuite, nous tâcherons de démontrer la conduite de l'évaluation avec les différents choix qui ont été opérés au cours de cette mission. Enfin, nous détaillerons le montage juridique et financier qui sera entrepris ainsi que les différentes solutions qui sont envisagées à l'heure actuelle.

Avant de débiter cette mission, et avant même d'acheter une affaire, il est primordial de connaître les tendances actuelles du secteur. D'abord, nous allons procéder à un tour d'horizon du marché de l'hôtellerie en France. Comme pour beaucoup de secteurs de nos jours, l'hôtellerie n'a pas été épargnée par la crise économique et ne profite pas d'une reprise car celle-ci tarde à venir. D'autres menaces pèsent sur ce marché. Parmi celles-ci, on compte le recul de la clientèle française, un nouveau cadre réglementaire rigoureux avec de nouvelles

normes environnementales et de sécurité qui posent des difficultés dans leurs applications pour les hôtels indépendants, ainsi qu'une forte hausse des offres de logements alternatifs (location entre particuliers, campings, gîtes...). Néanmoins, des opportunités sont à saisir sur ce marché, principalement sur le segment de l'hôtellerie haut de gamme avec une demande étrangère soutenue, qui se concentre essentiellement sur la région parisienne et sur la Côte d'Azur, et avec un accroissement de la clientèle étrangère.¹

Pour les besoins de ce rapport et pour des raisons d'anonymat, nous nommerons l'établissement à valoriser « Au lion d'or ». Ce jeu de mots n'ayant bien entendu aucun rapport avec le nom de cet hôtel-restaurant.

Observons maintenant le secteur de l'hôtellerie dans le département de l'Isère étant donné qu'« Au lion d'or » se situe dans la périphérie de Grenoble. La fréquentation des hôtels dans ce département est marquée par une forte saisonnalité. Effectivement, des pics de réservation se font observer en hiver et en été et sont essentiellement dus à la pratique des sports de montagne comme le ski ou la randonnée. On constate une hausse de la clientèle étrangère et notamment britannique sur l'ensemble du département. Or, la majorité de la clientèle est une clientèle d'affaires qui se presse sur Grenoble et sa périphérie, celle-ci représente 52 % de la clientèle hôtelière du département.

Cependant, trois faits marquants sont à mentionner. Le premier est que l'hôtellerie indépendante est fragilisée, cela est dû au fort développement des hôtels de chaîne. Le deuxième est l'arrivée de nouveaux acteurs comme les résidences de tourisme, qui accroît la concurrence sur ce marché. Et enfin, le dernier fait marquant concerne les difficultés qui ont découlé de la crise économiques de 2009.² De manière générale, on peut retenir que les constats au niveau du département sont les mêmes que ceux faits au niveau national, ainsi nous cernons mieux les difficultés de ce secteur. Mais des opportunités laissent présager que des arbitrages sont à réaliser aux niveaux des acquisitions hôtelières, notamment pour les hôtels haut de gamme en zone urbaine.³ L'hôtel-restaurant ciblé par le client répond à ces caractéristiques car rappelons-le c'est un hôtel 3 étoiles qui se situe dans la périphérie grenobloise, à Echirolles.

¹ Ernst & Young et Associés – « L'hôtellerie en France, les grands défis du secteur vus par ses principaux acteurs » - 2014

² Isère tourisme – « Les fiches hébergement de l'observatoire » - 2015

³ Ernst & Young et Associés – « L'hôtellerie en France, les grands défis du secteur vus par ses principaux acteurs » - 2014

L'accompagnement de l'expert-comptable dans l'acquisition d'un hôtel-restaurant :

I. Analyse de l'entreprise :

Au cours de cette partie, nous allons étudier l'entreprise que le client souhaite racheter. Pour cela, nous allons nous pencher sur sa structure financière, à travers des ratios émanant du bilan, et sur sa rentabilité avec une étude du compte de résultat.⁴

A. L'analyse de la structure financière de l'hôtel-restaurant :

1. L'étude du fonds de roulement, du besoin en fonds de roulement et de la trésorerie :

Tableau N°1 : L'analyse fonctionnelle de l'hôtel-restaurant (en euros) :

	2014	2015
Fonds de roulement	263 560	253 350
Besoin en fonds de roulement	41 004	46 749
Trésorerie	222 556	206 601

Le fonds de roulement de l'hôtel-restaurant est positif sur ces deux années, cela démontre une bonne santé financière de ce dernier. En effet, cela signifie que ses passifs longs termes sont supérieurs à ses actifs long-terme et donc que ses investissements sont couverts. Pour autant, on observe une diminution du fonds de roulement entre les deux exercices, ceci est principalement dû au fait que la valeur des actifs immobilisés a augmenté sur la même période.

On constate également que cet hôtel a besoin de trouver des fonds pour pouvoir assurer ses décalages de trésorerie entre ses encaissements et ses décaissements. En effet, il a un besoin en fonds de roulement positif. Ce dernier s'est accru d'un exercice sur l'autre du fait d'une augmentation des créances clients et des stocks, qui n'ont pas pu être compensées par la hausse des dettes fournisseurs. Néanmoins, cette entreprise arrive à couvrir l'intégralité de son besoin en fonds de roulement et à se constituer une trésorerie avec son fonds de roulement. Ceci démontre donc un certain équilibre financier de l'entreprise.

⁴ Voir annexe N°1 : « Bilan de l'hôtel-restaurant » et l'annexe 2 : « Compte de résultat de l'hôtel-restaurant »

Intéressons-nous aux cas d'autres hôtel-restaurants concurrents de celui que nous étudions. Tout au long de cet exposé, seront effectués des comparaisons avec les autres acteurs de l'hôtellerie iséroise. Ces dernières ont pu être réalisées grâce à l'utilisation de la base de données « *Diane* » qui permet d'avoir accès aux données financières des entreprises françaises. Dans notre cas, nous nous sommes intéressés aux hôtel-restaurants 3 étoiles de Grenoble et de sa périphérie. Cela nous a permis de créer un échantillon de douze entreprises comparables en comptant celle que nous analysons.⁵

Avec cette base de données, nous avons pu observer que l'entité que nous étudions dégage le deuxième meilleur fonds de roulement du secteur et que son montant est largement supérieur à la moyenne de celui-ci, qui s'établit aux environs de 44 K €. Ceci permet donc d'argumenter le fait que cette entreprise dispose d'un certain équilibre financier. Concernant le besoin en fonds de roulement, nous pouvons constater que la grande majorité des entreprises retenues bénéficient, à ce niveau, de ressources financières. En effet, neuf de ces douze hôtels disposent d'un besoin en fonds de roulement négatif. Ce qui pour rappel, n'est pas le cas de celui que nous essayons de valoriser. Néanmoins, il est intéressant de noter que les trois établissements qui ont un besoin de financement sont ceux qui ont les fonds de roulement les plus élevés. Ils peuvent donc aisément couvrir leurs besoins avec leurs fonds de roulement et même disposer d'une marge suffisante pour constituer une trésorerie.

2. La solvabilité financière :

L'analyse de la solvabilité et de la liquidité financière d'une entreprise passe par le calcul de ratios. Cependant, il convient de distinguer ces deux notions.

En étudiant la solvabilité d'une entreprise, un acquéreur ou un investisseur peut mesurer sa solidité financière et observer comme elle finance son actif, c'est-à-dire grâce ses capitaux propres ou en ayant plutôt recours à l'endettement. Afin qu'une entreprise soit considérée comme solvable, il est nécessaire qu'elle finance son actif principalement avec ses fonds propres. Et plus son ratio de solvabilité est élevé, plus l'entreprise est solvable et dispose donc d'une solide structure financière.

⁵ Voir annexe N°5 : « Les hôtels 3 étoiles de Grenoble et de sa périphérie »

Tableau N°2 : Analyse de la solvabilité (en euros) :

	2014	2015
Capitaux propres	1 523 102	1 610 204
Total actif	2 535 044	2 757 232
Ratio de solvabilité	60,08%	58,40%

Un ratio de solvabilité supérieur à 20 % est généralement conseillé pour assurer la solvabilité d'une entreprise.⁶ Ici, nous pouvons voir que c'est le cas de l'hôtel-restaurant, puisque sur les deux exercices étudiés, son ratio de solvabilité est proche voire égal à 60 %. Cependant, il est indispensable de compléter cette analyse avec des calculs de ratios de liquidité, car un ratio de solvabilité supérieur à 20 % ne garantit pas que l'entreprise puisse faire face à ses obligations à court-terme. Les ratios de liquidités proposent une analyse plus poussée et permettent de constater si l'entreprise est capable de faire face à ses échéances. Dans le cadre de notre analyse de l'hôtel « Au lion d'or », nous étudierons les trois types de ratios de liquidités.⁷

- Ratio de liquidité générale :
$$\frac{\text{Actifs circulants}}{\text{Passif exigible à court-terme}}$$
- Ratio de liquidité réduite :
$$\frac{\text{Actifs circulants} - \text{Stocks}}{\text{Passif exigible à court-terme}}$$
- Ratio de liquidité immédiate :
$$\frac{\text{Disponibilités}}{\text{Passif exigible à court-terme}}$$

Tableau N°3 : Etude de la liquidité (en euros) :

	2014	2015
Stocks	98 307	110 718
Trésorerie	222 556	206 601
Actifs circulants	533 943	558 485
Dettes à moins d'un an	726 933	685 673
Liquidité générale	0,73	0,81
Liquidité réduite	0,60	0,65
Liquidité immédiate	0,31	0,30

⁶ Lendix – « Qu'est-ce que le ratio fonds propres / total bilan ? » - Lendix.com [en ligne]

⁷ Cours de diagnostic financier – Gilles Sanfilippo – Licence 3 Comptabilité-Finance

Un ratio de liquidité supérieur à 1 signifie que l'entreprise peut rembourser ses dettes à court-terme avec son actif à court-terme. Or, on voit avec ce tableau que cela n'est pas le cas pour l'hôtel-restaurant car tous ses ratios sont inférieurs à 1. Avec de tels ratios on peut craindre que cette entreprise ne soit pas en mesure de faire face à ses obligations arrivées à échéances. En effet, elle ne dispose pas de suffisamment d'actifs liquides pour régler ses dettes à moins d'un an. Et cela, malgré le fait qu'au départ elle semblait solvable, d'où l'importance de pousser l'analyse. De plus, on remarque que ces ratios ont diminué entre les deux exercices, cela vient du fait que l'entreprise a consommé une partie de sa trésorerie mais aussi du fait de l'augmentation de son passif exigible de près de 14,48 %.

3. La rentabilité économique et financière :

Nous allons maintenant effectuer une analyse de la rentabilité de l'entreprise. Tout d'abord, nous allons commencer par l'étude de la rentabilité économique, qui s'intéresse aux performances réalisées par l'entreprise. Le calcul de cette dernière se fait en rapprochant le résultat généré par l'exploitation de l'entreprise avec les moyens mis en œuvre qui ont permis de dégager ce résultat. Cela permet ainsi d'observer si les fonds investis ont été utilisés à bon escient.

$$- \text{ Rentabilité économique (avant impôts) : } \frac{\text{Résultat d'exploitation}}{\text{Actif économique}}$$

L'actif économique peut être calculé de deux manières. La première consiste à ajouter les immobilisations nettes et le besoin en fonds de roulement. La seconde est l'addition des capitaux propres et de l'endettement net, c'est-à-dire que l'on soustrait la trésorerie présente à l'actif aux dettes.⁸ Pour les besoins de ce mémoire, nous détaillerons la première façon de calculer l'actif économique, bien entendu, le résultat est le même avec l'autre méthode.

Tableau N°4 : La rentabilité économique (en euros) :

	2014	2015
Immobilisations nettes	1 971 246	2 174 673
BFR	41 004	46 749
Actif économique	2 012 250	2 221 422
Résultat d'exploitation	76 267	39 781
Rentabilité économique	3,79%	1,79%

⁸ Cours de diagnostic financier – Gilles Sanfilippo – Licence 3 Comptabilité-Finance

Avec ce tableau, nous pouvons observer, en 2015, que pour un peu plus de 2 millions d'euros investis en actif économique, un résultat d'exploitation d'environ 40 K € a pu être dégagé. Ainsi, nous pouvons remarquer que l'hôtel-restaurant ne dispose pas d'une rentabilité économique très élevée et que celle-ci a diminuée de près de moitié sur l'exercice 2015 par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse est due à une hausse de l'actif immobilisé du fait de la réalisation de nombreux investissements au cours de cette année. En effet, les immobilisations corporelles atteignent un montant de 558 480 € en 2015, alors que ce dernier n'était que de 354 252 € en 2014, avec notamment de fortes sommes investies dans les bâtiments de l'entreprise.

Pour étudier la rentabilité financière de cette entreprise, nous allons calculer le taux de rentabilité des fonds propres qui mesure le revenu généré pour chaque euro de capital investi.⁹

- Taux de rentabilité des fonds propres (ROE) :
$$\frac{\text{Résultat net}}{\text{Capitaux propres}}$$

Tableau N°5 : Le taux de rentabilité des fonds propres (en euros) :

	2014	2015
Résultat net	112 672	87 103
Capitaux propres	1 523 102	1 610 204
Rentabilité des fonds propres (ROE)	7,40%	5,41%

Le fait que l'analyse ne puisse porter que sur deux exercices nous gêne pour voir l'évolution du résultat et des fonds propres. En effet, on peut constater qu'au cours du dernier exercice, il y a une variation inversée entre le résultat et les capitaux propres, et on peut se demander si cela avait déjà été le cas précédemment. Les fonds propres ont connu une légère augmentation (5.72 %), qui n'a pas permis de compenser la diminution du résultat en 2015 de près de 23 %, ainsi la rentabilité financière de l'entreprise s'est dégradée.

Un ratio permet de comparer la rentabilité économique et la rentabilité financière, il s'agit de l'effet de levier de la dette. En effet, ce dernier correspond à la différence entre la

⁹ Cours de diagnostic financier – Gilles Sanfilippo – Licence 3 Comptabilité-Finance

rentabilité des fonds propres et la rentabilité des actifs, c'est-à-dire la rentabilité économique.¹⁰

Tableau N°6 : L'effet de levier :

	2014	2015
Rentabilité financière (ROE)	7,40%	5,41%
Rentabilité économique	3,79%	1,79%
Effet de levier	3,61%	3,62%

Si la rentabilité des fonds propres est supérieure à la rentabilité économique, tel est le cas ici, cela signifie que l'entreprise bénéficie d'un effet de levier sur les deux exercices étudiés. Dans le cas de l'hôtel-restaurant, le recours à l'endettement a permis d'augmenter la capacité d'investissement, ce qui a donc eu un impact sur la rentabilité des fonds propres en l'augmentant également.

B. L'analyse de la rentabilité de l'entreprise :

1. L'étude des soldes intermédiaires de gestion :

a. L'examen de l'activité, de la marge et de la valeur ajoutée :

L'analyse des soldes intermédiaires de gestion commence par une étude du chiffre d'affaires.¹¹ La structure de ce dernier est stable sur les deux exercices pour l'établissement que nous étudions. L'hôtel représente à peu près 64 % du chiffre d'affaires total pour l'exercice N et 63 % pour l'exercice précédent.

D'un constat général, on observe que la production de l'exercice a connu une baisse sur l'exercice 2015 de 3.25 %. Cette diminution provient d'un recul général des prestations hôtelières et de restauration. Par exemple, les montants des prestations réalisées par les nuitées et les petits déjeuners de l'hôtel ont baissé respectivement de 3.3 % et de 1.7 %. Le poste de prestations qui connaît la variation négative la plus significative est celui de la location des salles de conférences, avec une diminution de 8.22 % des prestations réalisées sur le dernier exercice. Concernant le restaurant, les prestations liées aux repas ont connu une perte de vitesse de près de 3.6 % sur l'exercice 2015, et les consommations au bar ont reculé

¹⁰ LesEchos – Lexique financier – [en ligne]

¹¹ Voir annexe N°3 : « Soldes intermédiaires de gestion »

de 5.55 %. Néanmoins, au niveau des hôtels 3 étoiles de Grenoble et de ses alentours, celui que nous étudions arrive à dégager le chiffre d'affaires le plus important et dépasse même son second de près de 400 K €. Ceci démontre donc l'attractivité de cet établissement pour les clients, malgré ce léger recul du chiffre d'affaires.

Quant à la marge, indicateur de rentabilité, nous constatons qu'elle a diminué au cours du dernier exercice comptable de 3.94 %, du fait notamment des hausses des achats des petits déjeuners (+ 78.45 %) et des boissons (+ 21.95 %). A partir de ce solde, il est intéressant de calculer le taux de marge, qui permet de rapprocher la marge avec le chiffre d'affaires réalisé. Ce taux est de 85.60 % sur l'exercice 2015 et de 86.24 % sur le précédent. Malgré cette légère diminution, il reste bien au-dessus du taux généralement observé pour les hôtel-restaurants qui est évalué entre 70 et 75 % du chiffre d'affaires.¹² De ce fait, ce taux illustre la performance commerciale de cette entreprise sur ces deux derniers exercices.

Il est également intéressant de pouvoir mesurer la richesse que l'hôtel-restaurant crée avant qu'il ne procède aux paiements des rémunérations de ses salariés. Pour cela, on se concentre sur la valeur ajoutée. Etant donné que les montants des autres achats et charges externes ont augmenté d'un exercice sur l'autre (accroissement aux environs des 4 %), la valeur ajoutée s'en retrouve affectée et a donc diminué d'un peu plus de 8 % sur 2015. On comprend ainsi que cet hôtel-restaurant a créé moins de valeur au cours du dernier exercice comptable.

Avec ces premières analyses, on remarque que cet hôtel-restaurant jouit d'une bonne attractivité, qui lui permet de dégager une belle performance commerciale. Cependant, on constate que les soldes ont diminué et que l'entreprise crée moins de richesses qu'auparavant. Il faut alors approfondir cette étude pour voir l'ampleur de ces baisses sur la rentabilité de l'entité.

b. L'appréciation de la rentabilité de l'exploitation avec l'excédent brut d'exploitation :

L'excédent brut d'exploitation est un solde intermédiaire de gestion qui est particulièrement intéressant et pertinent à analyser car il permet d'apprécier la rentabilité de l'entreprise indépendamment de ses amortissements, de sa politique financière et des éléments

¹² L-Expert-comptable – « Les spécificités des Hôtels » - L-Expert-comptable.com [en ligne], publié le 21 janvier 2015

exceptionnels à son activité. Ainsi, on peut mesurer les ressources que l'hôtel-restaurant arrive à générer du seul fait de son exploitation.

Notre constat est que les principaux postes de charges intervenant dans le calcul de l'excédent brut d'exploitation ont vu leurs montants baisser sur l'exercice 2015. En effet, on enregistre des diminutions de 7.10 % pour les impôts et taxes, de 2.53 % pour les salaires du personnel, de 9.16 % pour les charges sociales et de 64.16 % pour les charges de l'exploitant. Ceci est de bon augure pour cette entreprise car elle a réussi à faire baisser le montant de postes de charges qui sont conséquents. Cependant, cela n'a pas suffi à compenser la perte de richesse constatée précédemment. Effectivement, tout comme les autres soldes intermédiaires de gestion étudiés au-dessus, l'excédent brut d'exploitation a diminué et ce de 13.54 % sur l'exercice 2015. Cette baisse illustre bien une perte de rentabilité pour l'hôtel que nous essayons de valoriser. Cette dernière peut également être observée au niveau du secteur. En effet, avec un montant de 108 K €, en 2015, cet hôtel-restaurant a le cinquième excédent brut d'exploitation. Si celui-ci est supérieur à la moyenne du secteur (97 K €), néanmoins, il reste loin de ceux de ses prédécesseurs qui enregistrent, pour certains, des montants supérieurs à 215 K € ou même 400 K €. Alors que, rappelons-le, l'établissement à valoriser présentait de meilleures performances que ses concurrents au niveau de la production.

c. L'analyse du résultat d'exploitation :

A présent voyons ce qu'il en est lorsque l'on prend en compte les amortissements. L'analyse du résultat d'exploitation nous confirme ce que nous avons pu voir précédemment, c'est-à-dire qu'il y a un problème de rentabilité certain au niveau de l'exploitation. En effet, le résultat d'exploitation a diminué de 47.84 %, en passant de 76 K € en 2014 à un peu moins de 40 K € en 2015. De plus, on peut observer que sur cet exercice, ce résultat n'est que légèrement supérieur au résultat d'exploitation moyen du secteur qui est de 35 K €. Ainsi, en termes de résultat d'exploitation, l'hôtel-restaurant ne se classe qu'à la sixième place du secteur. Ce qui illustre encore plus cette baisse de rentabilité. D'autant plus, que tous les hôtel-restaurants qui occupent les cinq premières places, ont tous au départ des chiffres d'affaires largement inférieurs à celui que nous étudions. Par exemple, l'hôtel-restaurant qui dégage le résultat d'exploitation le plus important (plus de 190 K €), a un chiffre d'affaires trois fois inférieur à celui de l'hôtel que nous cherchons à valoriser (seulement 623 K € contre 1 774 K €).

Il faut tout de même noter que ce faible résultat d'exploitation est très fortement influencé par les amortissements pratiqués. Sur l'exercice N, le montant de ces

derniers s'est élevé à près de 66 K €, soit 20 K € de plus que l'exercice précédent. Autrement dit, sur l'exercice 2015, le montant des dotations aux amortissements est plus élevé que le montant du résultat d'exploitation (66 K € contre 40 K €). Ainsi, il semble plus pertinent de se baser sur l'excédent brut d'exploitation pour analyser la rentabilité de l'exploitation de cette structure, étant donné que ce solde ne prend pas en compte les amortissements. Mais cela ne règle en rien le problème de rentabilité de l'hôtel-restaurant.

d. Le résultat courant et la formation du résultat net :

Désormais, intéressons-nous aux choix financiers retenus par l'entreprise. Dans un premier temps, nous pouvons constater que le résultat courant a baissé de 33.83 % en 2015 par rapport à 2014. Cependant, cela est essentiellement dû à un résultat d'exploitation beaucoup moins élevé sur l'exercice 2015, puisque le résultat financier n'a quant à lui pratiquement pas évolué d'un exercice sur l'autre (- 0.88 % seulement). Dans un second temps, nous remarquons l'importance de la gestion financière dans la formation du résultat de l'hôtel-restaurant. Effectivement, en réalisant une comparaison du résultat courant avant impôts avec le résultat d'exploitation on peut se rendre compte que le premier est presque deux fois supérieur au second, pour 2015 (1.81 fois pour être précis). Cette gestion financière était déjà forte sur l'exercice 2014, puisque le résultat courant était déjà une fois et demie supérieur au résultat d'exploitation. C'est donc grâce à un maintien de son résultat financier que cet hôtel-restaurant réussit à pallier la perte de rentabilité de son activité et à dégager un bénéfice. Ce qui accentue le fait qu'il y a un véritable problème au niveau de l'activité.

Toutes ces observations démontrent bien l'intérêt d'une analyse poussée de tous les soldes intermédiaires de gestion, car si cela n'avait pas été fait, nous ne nous serions peut-être pas aperçus que le résultat net dégagé est constitué pour près de la moitié par du financier et nous n'aurions peut-être pas autant mesuré l'ampleur du problème de rentabilité. D'autant plus que si l'on se place au niveau du secteur, le bénéfice obtenu est plutôt bon puisque c'est le troisième du secteur et qu'il est bien supérieur à la moyenne (87 K € contre 27 K € de moyenne pour le secteur). Cependant, le fait que cet hôtel-restaurant ait un bénéfice supérieur à son résultat d'exploitation aurait pu nous alerter. Surtout que ce n'est pas le cas de la majorité des acteurs de secteurs. Cela signifie que les autres hôtel-restaurants ne comptent pas sur leurs résultats financiers ou exceptionnels pour former leurs bénéfices mais bien sur leur activité et donc sur leur rentabilité. Par conséquent, le résultat net de l'entreprise que nous analysons ne reflète pas sa capacité à dégager des profits car il est fortement influencé par d'autres facteurs à caractères financiers. Ce qui fait que la comparaison de ce solde avec ceux des autres hôtels

est biaisée et qu'elle ne représente donc pas un grand intérêt. Pour empêcher cela, et comme dit précédemment, il est plus judicieux de faire des rapprochements à partir de l'excédent brut d'exploitation.

2. Le calcul du seuil de rentabilité :

Le seuil de rentabilité représente le chiffre d'affaires minimum que doit réaliser une entreprise pour couvrir la totalité de ses charges d'exploitation. La détermination de ce chiffre d'affaires minimum est primordiale pour un repreneur car c'est à partir de celui-ci que l'on sait quand l'entreprise devient rentable. Dans notre cas, étant donné que nous avons décelé un problème de rentabilité en analysant les soldes intermédiaires de gestion, le calcul et l'exploitation du seuil de rentabilité nous a semblé inéluctable.

$$- \text{Seuil de rentabilité : } \frac{\text{Total des charges fixes}}{\text{Taux de marge sur coût variable}}$$

Tableau N°7 : Le seuil de rentabilité (en euros) ¹³ :

	2014	2015
Chiffre d'affaires	1 833 880,00	1 774 275,00
Seuil de rentabilité	1 454 902,91	1 571 039,02
Point mort (en jours de CA)	285,60	318,76
Marge de sécurité	378 977,09	203 235,98

Avec ce tableau récapitulatif, on peut observer que le seuil de rentabilité du « Au lion d'or » s'est accru de 8 % entre l'exercice 2014 et 2015. Ceci n'est pas un bon signe car cela signifie qu'il faut un chiffre d'affaires minimum plus conséquent sur 2015 pour couvrir l'intégralité des charges et ainsi être rentable. La hausse de ce seuil est due à deux facteurs. Le premier est le recul du chiffre d'affaires. En effet, ce dernier est une variable importante dans le calcul du seuil de rentabilité étant donné que c'est en lui retranchant le montant des charges variables que l'on obtient la marge sur coût variable. Ce qui permet ensuite de calculer le taux de marge sur coût variable, qui est l'un des deux éléments du calcul du seuil de rentabilité. Le second facteur est l'augmentation des charges fixes (+ 5 %). Par conséquent, on comprend bien que les deux variables du calcul du seuil de rentabilité n'ont pas évolué de manière

¹³ Voir annexe N°6 : « Seuil de rentabilité de l'hôtel-restaurant pour l'exercice 2015 » et annexe N°7, qui concerne l'exercice précédent

optimale. Effectivement, la combinaison d'une augmentation du numérateur et d'une diminution du dénominateur n'a pu aboutir qu'à la hausse du seuil de rentabilité.

Si le chiffre d'affaires avait pu être maintenu à son niveau de l'exercice 2014, cette entreprise aurait obtenu une meilleure marge sur coût variable car elle a réussi à diminuer le montant de ses charges variables de 2.62 %. Ce qui aurait enduit une hausse du taux de marge sur coût variable, qui aurait conduit, in fine, à une baisse du seuil de rentabilité. Dans ce cas de figure, on remarque que le maintien de ce chiffre d'affaires sur 2015 aurait permis de compenser l'augmentation des charges fixes. Ainsi, on constate que la faible diminution du chiffre d'affaires (- 3.25 %) a de fortes conséquences avec une perte de rentabilité certaine.

Cette dernière peut également être démontrée par la progression du point mort. Ce dernier représente le moment où le seuil de rentabilité est atteint et il s'exprime généralement en jours de chiffre d'affaires. Par exemple, un point mort de 285,60 pour 2014, indique le fait qu'il a nécessité près de 286 jours d'activité à l'hôtel-restaurant pour que celui-ci réalise son chiffre d'affaires minimum.

La hausse du seuil de rentabilité sur l'exercice 2015 a donc eu pour conséquence de reculer le moment où ce chiffre d'affaires minimum serait atteint. Par conséquent, il faut 42 jours de plus à l'entreprise pour qu'elle puisse couvrir l'intégralité de ses charges en N. Cela représente environ dix mois et demi d'activité. Avec cette observation, on peut dire que l'exploitation de cet hôtel permet davantage de payer les charges liées à l'activité plutôt qu'à dégager un résultat et une rentabilité significative.

Enfin, avec le tableau on peut remarquer que la marge de sécurité de l'hôtel restaurant a régressé de 46 % sur l'exercice 2015. Ceci découle de l'analyse faite précédemment, c'est-à-dire d'une baisse du chiffre d'affaires et d'une augmentation du seuil de rentabilité. Cette marge semble néanmoins restée importante (+ 200 K €) mais c'est sa forte dégradation sur un seul exercice comptable qui est préoccupante. Et on conçoit bien que si cette situation ne s'améliore pas, l'entreprise pourrait à terme rencontrer des difficultés pour faire face à ses charges.

3. La capacité d'autofinancement de l'hôtel-restaurant :

La capacité d'autofinancement est une notion essentielle à calculer et à approfondir lorsque l'on envisage de reprendre une activité. Effectivement, cette dernière permet de mesurer la capacité de l'entreprise à dégager des ressources de son activité. Ces dernières vont permettre à l'entité d'assurer tout ou partie de son financement. C'est-à-dire qu'elles

permettent de financer une bonne partie du développement de l'entreprise (acquisitions d'immobilisations), de rembourser les dettes financières et les comptes courants d'associés et éventuellement de payer des dividendes.

De plus, c'est un élément primordial pour l'obtention d'un emprunt. En effet, les banques portent une attention particulière à la capacité d'autofinancement et il va de soi que plus celle-ci est importante et permet de financer les emplois, plus les banques accorderont facilement l'octroi d'un emprunt.

Avec le tableau de financement fourni en annexes, nous remarquons en premier lieu que cette capacité d'autofinancement a diminué d'environ 6 % sur l'exercice 2015.¹⁴ Ceci est dû à une régression du résultat net comptable et à un léger accroissement des subventions d'investissements virées au résultat. Ce recul n'est pas une bonne chose pour l'entreprise car cela signifie qu'elle crée moins de ressources à partir de son exploitation. Et donc qu'elle doit davantage compter sur des ressources externes pour assurer son financement. C'est ce qu'elle fait en ayant recours à des cessions d'immobilisations et à des augmentations de comptes courants d'associés et de dettes financières. Cependant, on constate que les ressources externes ont elles aussi connu une baisse. En effet, sur le dernier exercice, l'hôtel-restaurant n'a pas pu compter sur une hausse des comptes courants d'associés pour lui permettre de financer une partie de ses emplois. Ce qui avait été le cas lors de l'exercice précédent. Dans un second temps, nous observons que l'ensemble des ressources durables générées sur l'exercice 2015 n'ont pas permis de couvrir la totalité des emplois stables. En effet, une baisse des ressources et une hausse des emplois ont contribué à la formation d'un emploi net.

Tableau N°8 : Les ressources générées par l'activité (en euros) :

	2014	2015
Capacité d'autofinancement	106 202	99 444
Chiffre d'affaires	1 833 880	1 774 275
Ressources internes	5,79%	5,60%

Ce calcul permet de mesurer combien une entreprise peut dégager de ressources pour un certain chiffre d'affaires. Sur l'exercice 2015, pour l'hôtel-restaurant, on voit que pour un chiffre d'affaires de plus de 1 700 K €, il dégage un peu moins de 6 % de ressources internes.

¹⁴ Voir annexe N°4 : « Tableau de financement »

Cela démontre bien ce qui a été dit précédemment, c'est-à-dire que les ressources issues de l'activité sont faibles et que le recours aux ressources externes est inéluctable pour faire face aux échéances des dettes et aux acquisitions réalisées sur l'exercice.

Nous allons maintenant nous intéresser à la capacité de remboursement de l'hôtel-restaurant. Comme nous l'avons expliqué au-dessus, les banques accordent beaucoup d'intérêts à la capacité d'autofinancement d'une entreprise, car elle permet d'apprécier si celle-ci peut faire face à ses échéances.

Tableau N°9 : La capacité de remboursement (en euros) :

	2014	2015
Dettes financières	769 089	818 774
Capacité d'autofinancement	106 202	99 444
Capacité de remboursement (en année)	7,24	8,23

Le ratio de capacité de remboursement permet d'évaluer le nombre d'années d'autofinancement nécessaire pour rembourser l'ensemble des dettes financières d'une entreprise. En ce qui concerne l'entité que nous essayons de valoriser, on se rend vite compte que ce ratio est très élevé et que cela ne s'est pas arrangé sur le dernier exercice. Effectivement, on remarque qu'il lui faut maintenant une année d'autofinancement supplémentaire pour rembourser ses dettes financières.

Les banques n'octroient des crédits que si elles estiment que la capacité d'autofinancement est suffisante pour faire face aux remboursements des différents emprunts. Pour que cela soit le cas, les banques considèrent, en général, que les dettes ne doivent pas être supérieures à trois fois la capacité d'autofinancement. Au vu des ratios de l'hôtel-restaurant, on comprend bien que celui-ci aura de grandes difficultés à obtenir un emprunt s'il en a besoin, du fait de sa faible capacité d'autofinancement.

C. Un constat : une rentabilité insuffisante :

Ce qui ressort à l'heure actuelle de l'analyse du « Au lion d'or » est essentiellement son manque de rentabilité. Au cours de cette nouvelle sous-partie, nous allons tâcher de savoir si cette insuffisance de rentabilité concerne les deux activités ou seulement une des deux. Pour cela, nous allons distinguer l'hôtel et le restaurant.

1. L'établissement des soldes intermédiaires de gestion pour les deux activités :

Avant de débiter, une difficulté a fait son apparition et touche les postes, majoritairement de charges, qui peuvent être affectés aux deux activités. Pour remédier à cela, nous avons mis en place des clés de répartitions. La première est une répartition en fonction du pourcentage de chiffre d'affaires et s'applique aux éléments variables. La seconde clé de répartition concerne donc les charges fixes et s'entend en pourcentage de marge de l'activité en question. A propos des charges de personnel, nous avons utilisé des pourcentages de salaires et de charges sociales que nous avons obtenus à partir du tableau sur la masse salariale de l'entreprise, qui nous avait été transmis avec les états financiers de la société.

A présent, concentrons-nous sur les soldes intermédiaires de gestion en distinguant l'hôtel et le restaurant.¹⁵ Les recettes des deux activités ont baissé sur l'exercice 2015, ce qui explique la diminution globale du chiffre d'affaires. Il y a une certaine stabilité dans la formation de ce dernier. En effet, l'essentiel des recettes est assuré par l'hôtel pour les deux exercices. Ce dernier réalise 63 % du chiffre d'affaires global sur cette période. On comprend dès lors que le restaurant comptabilise un chiffre d'affaires nettement inférieur à celui de l'hôtel. Ceci risque d'avoir des impacts sur la marge et à terme sur la rentabilité du restaurant. Concernant la marge, nous pouvons observer que malgré une forte hausse des approvisionnements (+ 79 %), l'hôtel conserve une marge importante, supérieure à 1 million d'euro chaque année, et largement au-dessus de celle dégagée par le restaurant (moins de 450 K €). Par conséquent, nous nous rendons compte, comme pour les recettes, que c'est l'hôtel qui assure en majeure partie la marge de l'établissement. Effectivement, sur les deux exercices, il réalise environ 71 % de la marge globale de l'hôtel-restaurant.

Nous avons remarqué auparavant que la valeur ajoutée de l'entreprise enregistrait une baisse sur l'exercice 2015. Cela s'explique par le fait que l'hôtel et le restaurant ont créé moins de richesses sur cet exercice. En effet, les deux activités ont vu leurs valeurs ajoutées diminuer. C'est l'hôtel qui enregistre la plus forte baisse 9.86 % contre 4.44 % pour le restaurant. Cependant, c'est toujours l'hôtel qui contribue le plus à la création de richesse au niveau de l'entité. Ce dernier réalise près de 70 % de la marge globale sur les deux exercices.

L'analyse de l'excédent brut d'exploitation, du résultat d'exploitation et du résultat net

¹⁵ Voir annexe N°8 : « Soldes intermédiaires de gestion des deux activités pour l'exercice 2015 » et l'annexe N°9, qui concerne l'exercice 2014

peuvent être regroupées car on peut faire les mêmes constatations. Effectivement, d'une manière générale, les soldes de l'hôtel sont positifs et ceux du restaurant sont négatifs. Cela signifie donc que l'hôtel dégage une rentabilité de son exploitation alors le restaurant ne génère pas de résultat. Par conséquent, le bénéfice et la rentabilité qui résultent au niveau de l'établissement sont uniquement réalisés par l'hôtel. Cette rentabilité étant très nettement affectée par les pertes du restaurant. Toutefois, il est nécessaire de se pencher sur les évolutions de ces soldes entre l'exercice 2014 et celui de 2015. En effet, on constate que les soldes de l'hôtel ont enregistré des diminutions. Par exemple, son résultat d'exploitation a baissé de 24 % sur le dernier exercice. Autrement dit, l'exploitation de l'hôtel n'est plus aussi rentable qu'en 2014. Et cela peut représenter un véritable risque à l'avenir car c'est la seule activité qui est rentable et elle est en perte de vitesse. Le restaurant quant à lui montre quelques signes relatifs de progrès sur 2015. Ces soldes sont toujours négatifs mais tendent à s'améliorer. Comme c'est le cas de son excédent brut d'exploitation qui est passé de - 93 K € à - 79 K € et qui enregistre une évolution de + 15 %. Néanmoins, les augmentations de ses soldes ne lui permettent pas de dégager une rentabilité.

2. Les seuils de rentabilité :

Complétons l'analyse des soldes intermédiaires de gestion avec celle des seuils de rentabilité au niveau de chacune des activités.¹⁶ Tout d'abord, nous pouvons confirmer que l'hôtel est rentable. En effet, ce dernier dégage suffisamment de recettes pour couvrir l'intégralité de ses charges et former un résultat satisfaisant sur les deux exercices. Son résultat d'exploitation se monte à près de 140 K € sur l'exercice 2015, et celui-ci était plus important encore sur l'exercice précédent.

Cependant, comme nous l'avons compris, nous ne pouvons pas faire le même constat pour le restaurant. Et nous pouvons appuyer ces dires avec l'étude des charges variables et fixes. On constate que malgré une diminution de ses charges variables en 2015, le restaurant ne peut pas dégager une marge sur coûts variables. Cela démontre bien les problèmes de rentabilité du restaurant car ses recettes ne lui permettent de couvrir cette première catégorie de charges. Il ne pourra donc pas non plus supporter les charges fixes afférentes à son activité, d'autant plus que ces dernières ont tendance à augmenter. Ainsi, on comprend pourquoi les

¹⁶ Voir les annexes N°10 à N° 13 qui concernent les calculs des seuils de rentabilité, pour les deux activités, pour les deux exercices étudiés

résultats de l'hôtel ne se reflètent pas au niveau de l'établissement, puisque ceux-ci servent à compenser le manque de rentabilité du restaurant et donc à payer ses charges.

En définitif, cet hôtel-restaurant dispose d'une activité rentable et d'une qui ne l'est pas. Le restaurant, compte tenu de son manque de rentabilité, n'arrive pas à couvrir l'ensemble de ses charges. Pour que cela ait été le cas, une augmentation minimum de 16 % de son chiffre d'affaires aurait été nécessaire. Ce pourcentage lui permettant seulement dégager un résultat nul. Etant donné les évolutions enregistrées sur ces deux derniers exercices, nous voyons difficilement comment ce restaurant pourrait réussir à améliorer son chiffre d'affaires et ainsi payer la totalité de ses charges. De la sorte, l'hôtel est le seul à dégager un résultat et est donc rentable. Cependant, on peut remarquer en se penchant sur son seuil de rentabilité que celui-ci tend à augmenter et cela n'est pas un bon signe car il lui faut un chiffre d'affaires plus conséquent pour supporter l'ensemble de ses charges. Cette hausse est d'autant plus préoccupante que c'est le résultat dégagé par l'hôtel qui permet de pallier le manque de rentabilité du restaurant à l'heure actuelle.

II. L'évaluation de la société ciblée :

A. La mission d'évaluation d'entreprise :

L'évaluation d'entreprise permet de déterminer la valeur la plus envisageable à laquelle une entreprise, dans notre cas un hôtel-restaurant, pourrait être vendue. Cette valeur obtenue ne doit pas s'entendre comme la valeur de l'entreprise ou comme le prix auquel elle pourrait être vendue ou acheté. Elle n'est qu'une valeur potentielle et elle sert uniquement de base à une négociation entre le cédant et l'éventuel acquéreur. Il va de soi que cette valeur est fortement susceptible d'évoluer durant les négociations. Ainsi, le prix de transaction ne sera connu qu'à la suite des discussions entre les acteurs de l'opération.

Afin de déterminer au mieux cette valeur, il est nécessaire d'effectuer préalablement plusieurs travaux. Il est essentiel de se renseigner sur le secteur où évolue l'entreprise dans le but de connaître ses tendances et les risques auquel il est exposé. Il est également indispensable d'analyser l'entité qui fait l'objet de l'évaluation. Cela permet de recenser ses qualités et ses faiblesses, d'évaluer ses perspectives d'avenir et de cerner les problèmes à

régler.¹⁷ Pour l'évaluation de l'hôtel-restaurant, ces différents travaux ont été réalisés et exposés auparavant, ce qui a permis de constater que le secteur de l'hôtellerie peine à retrouver une croissance soutenue ces dernières années, et que l'établissement « Au lion d'or » ne dégage qu'une faible rentabilité et que ses ratios ne laissent pas présager d'amélioration dans un avenir proche.

Le principe de l'évaluation est de tendre vers une certaine objectivité avec notamment l'exploitation des méthodes fréquemment utilisées dans le secteur considéré. Cependant, il subsiste tout de même une grande part de subjectivité dans ce travail. Effectivement, c'est l'évaluateur qui au final choisit les méthodes à retenir, fixe les paramètres de ces dernières, sélectionne les exercices de référence et décide de la moyenne et des pondérations de tous ces éléments. C'est au vu de cette subjectivité qu'une valeur d'entreprise peut être différente d'un évaluateur à un autre, notamment suivant le point de vue que ce dernier décide d'adopter. En effet, la position de l'acquéreur est radicalement différente de celle du cédant. Ce dernier aura tendance à augmenter la valeur de son entreprise en valorisant ses bons résultats et son patrimoine. Alors que l'acquéreur cherchera à prendre en compte des éléments contribuant à diminuer la valeur de l'entité, comme des exercices avec de faibles résultats par exemple. Au cours de cet exposé, nous nous placerons du côté du futur acquéreur, ce dernier étant le client du cabinet. Il est important de garder cette précision à l'esprit car cela justifiera certains des choix retenus pour la suite de l'évaluation.

B. La conduite de l'évaluation :

Il faut noter que les murs, autrement dit l'immobilier, de cette société possède une valeur. Mais ce ne sont pas nos travaux qui ont permis de la définir. Cela a été fait, auparavant, par des personnes externes spécialisées dans ce domaine.

1. Les retraitements opérés :

Les données comptables issues du bilan et du compte de résultat d'une entreprise nécessitent fréquemment d'être retraitées pour pouvoir ensuite être prises en compte dans les calculs d'évaluation. Ces retraitements sont effectués sur des postes où il est communément admis qu'il existe plusieurs méthodes comptables. Ils ont alors un impact direct sur le résultat

¹⁷ Direction Générale des Finances Publiques – « L'évaluation des entreprises et des titres de sociétés » - impots.gouv.fr [en ligne]

de l'entité. En effet, ils permettent d'obtenir un résultat corrigé, qui reflète généralement mieux la rentabilité réelle de l'entreprise.¹⁸

a. Les retraitements des postes du bilan :

Les valeurs inscrites au bilan doivent être cohérentes par rapport à la réalité économique de l'entreprise. Si cela n'est pas le cas, il faut procéder à des retraitements. Dans le cas de l'hôtel-restaurant « Au lion d'or », deux retraitements sur des postes du bilan ont été opérés.

Le premier retraitement consiste à réévaluer le montant du fonds commercial. Pour cela, il faut s'appuyer sur la méthode des barèmes professionnels. Cette dernière applique un pourcentage, différent suivant la nature de l'activité de l'entreprise, au chiffre d'affaires dégagé par l'entreprise, ce qui permet d'obtenir le montant du fonds commercial réévalué.¹⁹ Il est à noter qu'il n'existe aucun barème officiel et que ces derniers fournissent juste des indications grâce à une fourchette de pourcentage. La détermination du pourcentage reste in fine une décision de l'évaluateur.

Dans notre cas, étant donné qu'il y a deux activités distinctes, nous allons considérer les chiffres d'affaires de chaque activité et donc appliquer un pourcentage différent à chacun. Après la consultation des barèmes professionnels, nous avons retenu un pourcentage de 80 % du chiffre d'affaires hors taxe pour l'hôtel et un de 60 % pour le restaurant. Une fois la valorisation du fonds de commerce connue, nous avons pu comparer son montant à celui des immobilisations corporelles et incorporelles de l'hôtel et ainsi constater une moins-value sur le fonds commercial.

¹⁸ L'ordre des experts-comptables – « Mission d'évaluation – Guide pratique » - [en ligne] édition 2012.

¹⁹ Thibault Clermont – « L'évaluation de l'entreprise individuelle – Fonds de commerce » - compta-facile.com [en ligne]

Tableau N° 10 : Valorisation du fonds commercial et constatation de la moins-value (en euros) :

	2015
Chiffre d'affaire de l'hôtel	1 127 665,42
Chiffre d'affaires du restaurant	646 609,58
Hôtel (80 % CA HT)	902 132,33
Restaurant (60% CA HT)	387 965,75
Valorisation du fonds de commerce	1 290 098,08
Total des immobilisations	1 557 882,00
Moins-value latente	- 267 783,92

La moins-value étant importante, il faut la prendre en compte dans l'évaluation de l'hôtel-restaurant. Elle a été appliquée sur le montant des immobilisations incorporelles, pour qu'elle ne puisse pas porter sur éléments amortissables (immobilisations corporelles). Ainsi, la valeur de l'actif immobilisé a été corrigée et la valeur du fonds commercial correspond davantage à la réalité.

Un autre retraitement a été réalisé sur le bilan, cette fois-ci, il s'est intéressé aux immobilisations financières de l'hôtel-restaurant. Ce dernier détient les titres d'une société civile immobilière qui ont été évalué à un million d'euros. Or, dans le bilan, ils ne figurent que pour à peu près 609 K €. Pour que la valeur comptable de ces titres soit cohérente avec la réalité économique, nous avons constaté une plus-value latente sur les immobilisations financières de 391 K €, sur les deux exercices, afin de porter leur montant à un million d'euros.

b. Les retraitements au niveau du compte de résultat :

Un autre retraitement a été opéré pour l'hôtel « Au lion d'or » et il concerne la rémunération du dirigeant. Effectivement, si cette dernière est jugée comme étant inférieure ou excessive par rapport à une rémunération considérée comme « normale », elle doit être réajustée.²⁰ Dans notre cas, elle n'était pas prise en compte. Nous avons donc dû effectuer des recherches pour connaître la rémunération d'un dirigeant d'un hôtel-restaurant. Ce qui nous a permis d'arriver à une moyenne de 3 000 euros par mois, ce qui fait 36 000 euros sur une

²⁰ L'ordre des experts-comptables – « Mission d'évaluation – Guide pratique » - [en ligne] édition 2012.

année.²¹ Ce montant s'entend hors charges sociales. Nous les avons donc considérées pour moitié, c'est-à-dire 18 000 euros de charges par an. Le montant du retraitement total s'établit donc à 54 000 euros pour chaque année. Il a été affecté aux charges de personnel, qui s'élèvent maintenant à 875 296 euros pour l'exercice 2014 et à 813 328 euros pour le dernier exercice.

Une fois ces différents retraitements effectués, il est possible de passer à l'évaluation en elle-même, les valeurs entrant dans son calcul ayant été corrigé. L'évaluation débute alors par le choix des méthodes.

2. Le choix des méthodes :

Il existe une pluralité de méthodes d'évaluation d'entreprise et elles ne sont pas toutes pertinentes à retenir pour l'évaluation d'une entreprise en particulier. Effectivement, l'utilisation ou non d'une méthode repose sur le contexte de l'évaluation et sur les caractéristiques de l'entité à valoriser. Par exemple, une évaluation ne se fera pas de la même manière suivant que l'on se trouve dans la situation d'une reprise d'activité ou dans celle d'une liquidation de société. Et elle se fera également de façon différente suivant le secteur d'activité étudié. Ainsi, dans certains cas, les évaluateurs peuvent être orientés dans leurs choix de méthodes. En effet, suivant le secteur d'activité considéré, il se peut que des méthodes soient fréquemment utilisées et que celles-ci soient donc fortement préconisées pour évaluer la valeur d'une entreprise. L'évaluateur reste néanmoins libre dans les choix qu'il opère. C'est-à-dire qu'il n'a pas l'obligation de retenir les méthodes préconisées par le secteur concerné et qu'il peut choisir d'autres techniques si celles-ci conviennent mieux au contexte et/ou à l'entreprise en question.²²

L'évaluateur, généralement un expert-comptable, développe un travail dans le but de conseiller son client, en le confortant ou pas dans sa décision et en lui permettant de mesurer les risques auxquels il pourra être exposé s'il investit. Il agit donc en fonction de son opinion, de son expérience et du contexte de l'évaluation mais il reste le seul à déterminer les méthodes qui seront choisies pour ce travail.

²¹ Hélène Binet – « Les rémunérations dans les CHR : Côté direction : diriger, administrer, développer » - lhotellerie-restauration.fr [en ligne], publié le 7 mars 2012.

²² L'ordre des experts-comptables – « Mission d'évaluation – Guide pratique » - [en ligne] édition 2012.

c. La préconisation des méthodes sur le rendement :

Dans le cadre de l'évaluation de l'hôtel-restaurant « Au lion d'or », nous avons utilisé l'assistant au choix des méthodes du logiciel *Gescap*, afin de nous orienter dans la sélection des méthodes d'évaluation.²³ Celui-ci propose une grille de méthodes à privilégier suivant les raisons pour lesquelles l'évaluation est réalisée. Afin de choisir celles qui sont les plus adaptées à la situation, nous nous sommes concentrés sur la dominante « Services » du tableau « Entreprise ». Cette catégorie répondant au mieux aux activités d'un hôtel-restaurant. Cependant, un problème s'est posé quant à la nature des actifs immobilisés. En effet, l'hôtel disposant d'un actif immobilisé d'un montant supérieur à deux millions d'euros, nous ne pouvions pas considérer ce dernier comme non significatif. De ce fait, nous nous sommes rabattus sur la dominante « Commercial » car elle considère les actifs immobilisés significatifs et que les contextes d'évaluation décrits sont plus proches de celui que nous étudions. Parmi ces derniers, ceux se rapprochant le plus du contexte de l'évaluation sont l'acquisition d'actifs immobilisés et l'acquisition pour la rentabilité.

Afin de tenir compte des spécificités de l'activité et du contexte de l'évaluation, un regroupement et une comparaison des diverses méthodes des dominantes « Services » et « Commercial » ont été effectués. L'objectif étant de retenir les méthodes qui sont les plus préconisées dans les situations retenues précédemment. Quatre méthodes sont ressorties de ce travail. Ces dernières sont basées sur le rendement, c'est-à-dire qu'elles s'appuient sur la rentabilité dégagée par une entreprise. Ces approches sont donc très intéressantes à retenir dans le cadre d'une acquisition de société car elles permettent d'apprécier la bonne exploitation de celle-ci. Ces méthodes sont d'autant plus pertinentes dans notre cas car elles prennent en considération les problèmes de rentabilité de l'hôtel « Au lion d'or ». Il est primordial de prendre en compte ces éléments dans l'évaluation sinon cela biaiserait la valeur de l'hôtel-restaurant. En effet, prendre ces résultats faibles va contribuer à diminuer la valeur de l'entreprise, ainsi, cette dernière ne sera pas évaluée compte tenu de sa faible rentabilité.

Parmi les quatre méthodes évoquées ci-dessus, on trouve la valeur de rentabilité, la capitalisation du bénéfice net moyen, la capitalisation de la capacité d'autofinancement moyenne et la valeur de productivité. Seulement trois de ces méthodes ont été retenues pour

²³ Voir annexe N°14 : « L'assistant au choix des méthodes du logiciel *Gescap* ».

l'évaluation de l'hôtel-restaurant La première est la valeur de rentabilité car, en plus de considérer les résultats de l'entreprise, elle prend en compte les risques liés à la qualité du secteur d'activité, à l'environnement économique et à la situation de l'entreprise sous la forme d'une prime de risque. Cette dernière doit impérativement être prise en compte dans l'évaluation de cette entreprise car nous avons pu démontrer l'importance des risques qui pèsent sur celle-ci par le biais de diverses analyses du secteur et de l'entreprise. La deuxième méthode retenue est celle de la capitalisation du bénéfice net moyen. Elle prend en considération les perspectives d'avenir de l'entreprise grâce à l'utilisation d'un coefficient multiplicateur. L'avenir de cet hôtel-restaurant étant incertain du fait d'un manque de rentabilité, il était important d'étudier cette méthode pour sa valorisation. Enfin, la dernière méthode retenue est la capitalisation de la capacité d'autofinancement moyenne. En effet, l'étude précédente de la capacité d'autofinancement de cet établissement nous a démontré les difficultés de financement de ce dernier. Dès lors, il est plus que nécessaire de prendre en compte cette méthode dans son évaluation.

La valeur de productivité est une des méthodes préconisées qui n'a pas été retenue pour cette évaluation. Effectivement, elle s'appuie sur un bénéfice corrigé, or on sait que celui de l'hôtel-restaurant a diminué sur l'exercice 2015 et qu'il est constitué en grande partie par des éléments financiers. Il apparaît dès lors peu pertinent de considérer, dans une évaluation, une méthode qui ne reflète pas réellement la rentabilité dégagée par l'entreprise car cela risque de fausser la valeur obtenue.

d. Les méthodes mixtes pour tenir compte du patrimoine de l'entreprise :

Avec ce choix de méthodes, on se base uniquement sur une approche portant sur la rentabilité de l'hôtel-restaurant. Or, ce dernier dispose d'un patrimoine pour le moins conséquent, avec notamment de nombreuses immobilisations corporelles et incorporelles à son actif. Il semble dès lors regrettable de ne pas tenir compte de ces éléments dans son évaluation. Afin de rectifier cela, nous nous sommes penchés sur l'utilisation de méthodes mixtes. Ces dernières combinent à la fois une approche patrimoniale et une autre sur la rentabilité. Ce qui est intéressant puisqu'elles ne s'appuient pas uniquement sur des méthodes patrimoniales qui sont tournées vers le passé, avec l'étude du patrimoine d'une entreprise à un

instant donné, et elles ne tiennent pas comptes d'éléments hors bilan, comme par exemple le savoir-faire.²⁴

Pour déterminer les méthodes mixtes les plus adaptées à la situation, nous avons eu à nouveau recours à l'assistant au choix des méthodes. La dominante « Service » proposant exclusivement des méthodes sur le rendement, nous nous sommes concentrés sur la catégorie « Commercial » qui suggère quelques approches patrimoniales et mixtes. Parmi ces méthodes, nous en avons retenu celle des praticiens qui est une moyenne entre l'actif net corrigé (approche patrimoniale) et la valeur de rentabilité (approche sur le rendement).²⁵ Elle permet donc bien l'association des deux critères patrimoine et rentabilité, de plus, elle prend en compte la notion de risque, qui est particulièrement importante pour l'hôtel « Au lion d'or ». Une seconde méthode mixte a été retenue pour l'évaluation, il s'agit de la formule de retail. Cette dernière donne une valeur de l'entreprise grâce à l'actif net corrigé et une valeur retenue sur plusieurs exercices. Celle-ci est la moyenne entre la situation nette du dernier exercice et une valeur moyenne pondérée du résultat multiplié par un coefficient.²⁶ Celui-ci correspond au nombre d'années de bénéfice.

L'association de méthodes sur le rendement et mixtes permet de mieux appréhender le contexte de l'évaluation ainsi que les particularités de l'hôtel-restaurant. Le fait de pouvoir bénéficier d'un assistant et de méthodes préconisées facilite en partie le choix des méthodes. En effet, cela permet de savoir qu'elles sont celles qui conviennent le mieux suivant le cas de figure. Cela permet également de comprendre pourquoi certaines méthodes sont retenues et pourquoi d'autres ne sont pas approprié à la situation décrite.

3. Les paramètres retenus :

Une fois les différentes méthodes sélectionnées, il faut définir les paramètres de celles-ci pour calculer la potentielle valeur de l'entreprise. Ces paramètres étant différents suivant la méthode examinée, ils conduisent dès lors à des valeurs d'évaluation différente. Il est possible que certains de ces paramètres soient communs entre plusieurs méthodes. C'est notamment le cas de ceux de la valeur de rentabilité et de la méthode des praticiens. Mais même si ces deux

²⁴ Direction Générale des Finances Publiques – « L'évaluation des entreprises et des titres de sociétés » - impots.gouv.fr [en ligne]

²⁵ Jean-Baptiste et Jean-Claude Tournier – « Evaluation d'entreprise, Que vaut une entreprise ? » - Groupe Eyrolles, 4ème édition

²⁶ Jean-Baptiste et Jean-Claude Tournier – « Evaluation d'entreprise, Que vaut une entreprise ? » - Groupe Eyrolles, 4ème édition

approches font intervenir les mêmes critères elles n'aboutiront pas à la même évaluation. En effet, chaque méthode retenue de par son calcul et son approche (patrimoniale ou rentabilité) conduit à une évaluation différente. Pour les deux méthodes citées au-dessus, nous avons défini un taux de placement de 3 %. Etant donné la forte baisse des taux d'intérêts, les placements sûrs ne rapportent plus beaucoup d'argent. De ce fait, nous avons essayé de considérer un taux bas mais réel. L'autre paramètre de la valeur de rentabilité et de la méthode des praticiens est la prime de risque. Elle a été établie à 200 %. Ceci dans le but de prendre en compte les perspectives économiques défavorables de l'entreprise, avec un secteur en attente d'une reprise économique, et plusieurs difficultés internes comme une rentabilité insuffisante, des problèmes de financement et des ennuis pour rembourser les dettes arrivées à échéances.

Le coefficient multiplicateur sur bénéfice moyen, paramètre commun des méthodes de la capitalisation du bénéfice net moyen et de la formule de retail, a été fixé à 5. Ce qui est relativement bas pour ce type d'entreprise, car il est fonction des rendements et des perspectives d'avenir, or, dans notre cas et comme décrit auparavant, il y a un manque de rentabilité certain qui fait que les perspectives de l'entreprise sont compliquées. Ce qui justifie donc un coefficient faible.

Le dernier paramètre définit concerne la méthode de la capitalisation de la capacité d'autofinancement moyenne. Il s'agit du coefficient multiplicateur de capacité d'autofinancement. Il a été considéré un coefficient assez faible de 4 car nous avons pu relever que cet hôtel connaît des difficultés de financement pour ses emplois et que sa capacité d'autofinancement est tout de même assez influencée par la politique d'amortissement de l'entreprise.

Un autre paramètre a été fixé et ne concerne pas directement chacune des méthodes. Il s'agit du taux d'inflation. Celui-ci a été fixé à 2 % pour chaque exercice, malgré la baisse continue de ce taux depuis 2012, ceci dans le but de prendre quand même en compte une possible augmentation des prix dans l'évaluation.

4. Les exercices de références :

Les exercices de références sont ceux sur lesquels on se base pour réaliser l'évaluation. C'est-à-dire que l'on utilise les bilans et les comptes de résultats de ces exercices, une fois qu'ils ont été retraités, pour effectuer les calculs et obtenir une fourchette de valeurs de l'entreprise. Dans notre cas, et comme cela a pu être constaté lors de l'analyse de l'hôtel « Au lion d'or », nous nous sommes appuyés sur les deux derniers exercices

comptables, à savoir celui de 2014 et celui de 2015. Il aurait été très intéressant de pouvoir bénéficier d'un exercice supplémentaire pour mesurer les variations des soldes de cet hôtel-restaurant et observer si celui-ci connaissait déjà des problèmes de rentabilité à ce moment-là. Cependant, le client du cabinet n'a pu nous transmettre que les deux derniers états financiers de la société et, nous n'avons pas pu dans le laps de temps imparti à cette mission obtenir les états antérieurs.

5. La moyenne et les pondérations de tous ces éléments :

La valeur potentielle d'une entreprise est en fait une valeur moyenne des méthodes pondérées. Effectivement, pour chaque méthode retenue une fourchette de valeurs est calculée ; et la moyenne pondérée de celles-ci permet de définir un intervalle de valeurs ainsi qu'un montant moyen représentant la valorisation de l'entreprise.

Dans le cas étudié, pour tenir comptes des spécificités mais également des perspectives futures de l'hôtel-restaurant « Au lion d'or », cinq méthodes d'évaluation ont été retenus. Ces dernières, comme décrit ci-dessus, vont permettre d'obtenir une fourchette de valeur, qui sera le point de départ de la négociation entre les différents intervenants de l'opération. Pour autant, ces méthodes ne vont pas forcément toutes peser de la même manière dans la valeur de l'entreprise. Par exemple, certaines d'entre elles peuvent être plus valorisées que d'autres car elles prennent en considération un aspect bien particulier de l'environnement de l'entreprise. Ou, il peut-être plus avantageux, suivant de quel point de vue l'on se place (acquéreur ou cédant), d'influencer la valeur de l'évaluation en considérant plus une méthode par rapport à une autre. La pondération des méthodes répond à cela puisqu'elle combine les approches et leurs donnent un poids différent dans l'évaluation globale. Toutefois, même si elle reste une décision de l'évaluateur, elle doit être bien réfléchie et justifiée car elle aura des conséquences sur la valeur de l'entreprise. En effet, elle risque d'agrandir les écarts de valeurs constatés avec l'utilisation des différentes méthodes. Ainsi, on comprend bien que la pondération tend à limiter l'arbitraire puisqu'un évaluateur ne pourra pas considérablement augmenter ou baisser le poids d'une méthode sous le motif qu'il se place dans la position de l'acquéreur ou du cédant.

Pour en revenir à l'évaluation de l'hôtel « Au lion d'or » en elle-même, une pondération de 1 a été retenue pour chaque méthode. Par conséquent, aucune méthode n'a été privilégiée par rapport à une autre, puisque l'évaluation est équilibrée entre les méthodes patrimoniales et celles basées sur la rentabilité.

Il a été choisi de ne pas attribuer plus de poids aux méthodes mixtes car cela aurait

contribué à fortement augmenter la valeur de l'entreprise, or, nous nous situons du côté de l'acquéreur et il n'est pas dans son intérêt de trop monter cette valeur. De plus, les méthodes mixtes étaient déjà celles dont les fourchettes de valeurs étaient les plus élevées, et continuer à les augmenter serait revenu à valoriser davantage le patrimoine de l'hôtel et à moins tenir compte de ses problèmes de rentabilité. Or, quand une personne souhaite reprendre une activité c'est dans le but que celle-ci dégage des bénéfices, pour pouvoir ensuite les distribuer. Il est donc essentiel de bien prendre en compte la rentabilité dans une évaluation. Cela est d'autant plus vrai dans celle-ci car si on ne la considère pas, cela aboutirait à une forte évaluation de l'hôtel, alors que celui-ci ne dégage que peu de rentabilité.

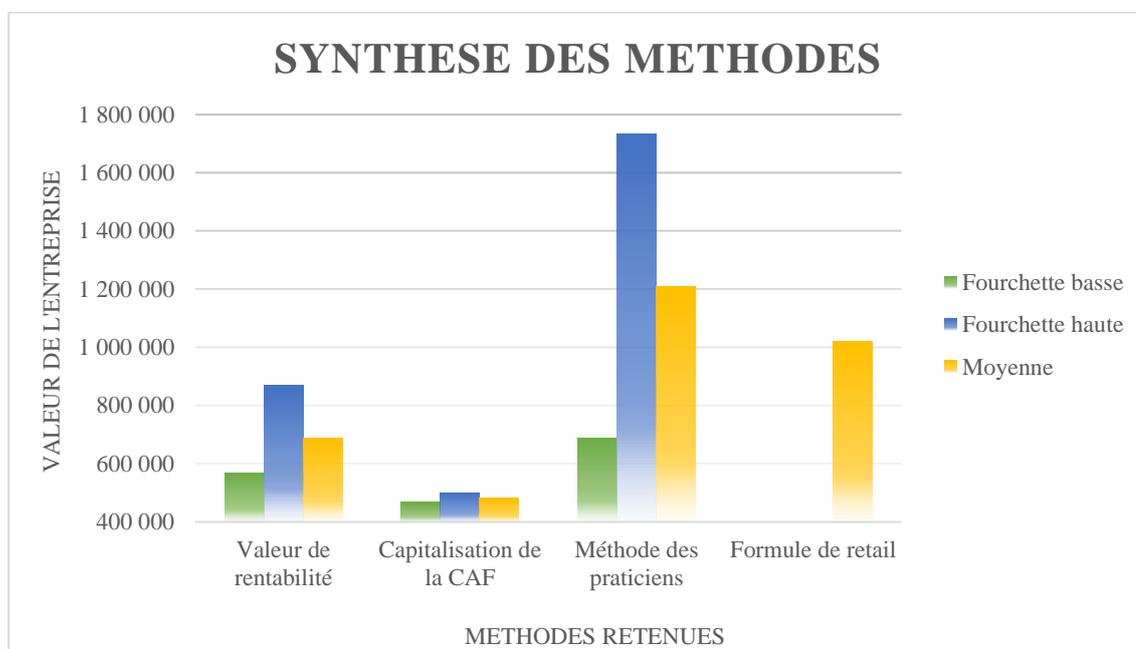
La pondération concerne également les exercices de référence. Généralement, l'exercice le plus récent est celui qui dispose de la pondération la plus élevée. Sauf si bien entendu, cela est défavorable à l'évaluation. Pour l'hôtel-restaurant, le principe de croissance dans la pondération des exercices a été appliqué. Une pondération légèrement supérieure a été pratiquée sur l'exercice N. Ceci dans le but de tenir compte de la baisse du chiffre d'affaires et ainsi de la rentabilité constatés sur cet exercice 2015. Les pondérations retenues sont de 1.5 pour N et de 1 pour N-1.

C. Synthèse de l'évaluation :

La combinaison de tous les éléments détaillés précédemment a abouti à une estimation de la valeur de l'hôtel-restaurant « Au lion d'or ». Mais, à ce stade, des paramètres, des méthodes ou encore des pondérations peuvent être modifiés afin d'ajuster l'évaluation. C'est ce qui s'est passé à l'occasion de l'évaluation de cet hôtel. En effet, nous avons pu remarquer que compte tenu des éléments définis, deux méthodes sur le rendement obtenaient des valorisations basses et éloignées de celles des autres méthodes. Une revue de leurs paramètres a donc été réalisée afin d'essayer de comprendre d'où venaient ces forts écarts d'évaluation. Cependant, ces derniers correspondaient bien à ce qui avait été défini, leurs modifications ne semblaient pas opportunes et les pondérations des exercices leurs avaient bien été appliquées. C'est alors que c'est posé la question de la conservation de ces méthodes dans la valorisation de l'entreprise. Pour la capitalisation de la capacité d'autofinancement, il a été décidé de la garder dans l'évaluation car elle démontre bien les problèmes de financement de l'hôtel et il est primordial que ces derniers soient pris en compte dans sa valorisation. L'autre méthode, celle de la capitalisation du bénéfice net moyen, a été retirée de l'évaluation. En effet, cette dernière disposait de la valeur la plus éloignée des autres et sa prise en compte pouvait altérer

la valeur potentielle de l'entreprise. De ce fait, l'évaluation s'est faite à partir de quatre méthodes. Ces dernières amènent toutes à des valorisations différentes de l'entreprise et elles sont récapitulées dans le graphique ci-dessus.

Graphique N°1 : Synthèse des méthodes retenues (en euros) :



Grâce à ces méthodes, nous avons pu déterminer la valeur potentielle de l'hôtel-restaurant « Au lion d'or ».

Tableau N° 11 : Détermination de la valeur de l'hôtel-restaurant (en euros) :

	Pondération	Fourchette basse	Fourchette haute	Moyenne
Valeur de rentabilité	1	567 789	868 922	688 242
Capitalisation de la CAF moyenne	1	467 788	500 404	480 834
Méthode des praticiens	1	688 242	1 733 421	1 210 832
Formule de retail	1			1 021 565
Valeur de l'hôtel-restaurant		765 300	935 400	850 368

Comme nous pouvons le voir, quatre méthodes ont été finalement retenues pour l'évaluation de l'hôtel-restaurant « Au lion d'or ». Les deux premières sont des méthodes exclusivement basées sur le rendement et qui valorisent donc l'entreprise selon les bénéfices qu'elle a dégagés. Les deux autres sont des méthodes mixtes, mêlant à la fois le patrimoine de

l'hôtel et sa rentabilité. Compte tenu des pondérations de 1,5 pour l'exercice 2015 et de 1 pour celui de 2014 et des hypothèses retenues, nous avons pu définir une fourchette de valeurs sur laquelle le potentiel acquéreur pourra s'appuyer lors des négociations. Celle-ci est comprise entre 765 K € et 935 K €. Et la valeur moyenne des méthodes pondérées issue de l'évaluation, recherchée depuis le début de ce travail, s'élève à près de 850 K €.

III. Le montage juridique et financier :

Le but de cette nouvelle partie est de déterminer de quelle manière le client, qui est le potentiel acquéreur de l'hôtel-restaurant « Au lion d'or », pourrait financer l'achat de cette entreprise. Nous verrons quel montage juridique et financier pourrait être appliqué afin d'arriver à cet objectif. Puis, nous aborderons les solutions envisageables et retenues à l'heure actuelle, ainsi que les conseils que l'expert-comptable pourrait donner au client.

A. Le montage juridique :

1. Le recours à une holding pour financer l'acquisition de l'hôtel :

Pour financer l'acquisition de l'hôtel-restaurant « Au lion d'or », l'entrepreneur peut réaliser un montage juridique en ayant recours à l'utilisation d'une société holding. Cette solution lui permettra de pouvoir négocier un emprunt et de ne pas financer la totalité de cet achat avec ses apports personnels.

Avec ce type de montage, le futur acquéreur n'achète pas directement les titres de l'hôtel. En effet, il investit dans la création d'une société nouvelle. Cette dernière, une holding, aura pour vocation de s'endetter pour ensuite acheter les titres de la société visée, c'est-à-dire l'hôtel-restaurant. Grâce à ce système, le client ne finance pas la totalité de l'acquisition avec ses seuls apports. Et le montant de ces derniers est bien moindre que s'il avait dû tout financer par lui-même. Généralement, l'acquéreur réalise un apport d'environ 25 % à 30 % de la valeur de la société cible dans la constitution de la holding.²⁷ Cette opération permet donc à l'entrepreneur de limiter les apports qu'il doit mobiliser. La société holding souscrira alors un emprunt pour acquérir l'hôtel-restaurant. De ce fait, l'achat de ce dernier sera donc principalement financé par de l'endettement. Le financement de l'acquisition se

²⁷ LesEchos – « Créer un holding pour financer l'acquisition » - LesEchos.fr [en ligne] – publié 18 novembre 2009

faisant essentiellement par de la dette, plutôt que par des fonds propres, cela permet de bénéficier d'un effet de levier financier.

Cette organisation en cascade permet à l'hôtel de financer, en grande partie, lui-même son acquisition. Effectivement, le service de la dette que doit payer la holding, autrement dit les échéances de remboursement et les intérêts, est assuré par les remontées de dividendes de l'hôtel-restaurant. En théorie, il faut que ces dividendes couvrent au minimum les mensualités de l'emprunt. Avec cela, l'hôtel finance son acquisition et l'associé n'a pas à payer ou à compléter le montant de l'échéance.

Cependant, en pratique, la détermination des dividendes à verser est plus complexe et dépend principalement de la situation de l'entreprise acquise. En effet, il faut que cette dernière soit en mesure de rembourser cet emprunt et qu'elle génère suffisamment de résultat pour pouvoir faire remonter des dividendes à la société holding. Par conséquent, on comprend bien que la détermination du dividende n'est pas un travail facile. Tout changement dans la situation de l'entreprise, comme une diminution du résultat, peut remettre en cause sa capacité de remboursement, ainsi que celle de la holding. De ce fait, tout le système peut connaître des difficultés si la société cible ne présente pas une bonne situation financière. Il est donc primordial de prêter une attention particulière aux ratios et aux soldes de l'entreprise afin de mesurer les risques encourus dans le cadre de ce montage.²⁸ Ainsi, si le client souhaite recourir à un montage juridique pour pouvoir acquérir l'hôtel-restaurant, il lui faudra trouver des solutions pour être sûr que ce dernier puisse verser des dividendes à la holding, afin de ne pas pénaliser l'ensemble de la structure.

2. Le montage avec une société holding amène d'autres avantages :

Faciliter l'acquisition d'une entreprise n'est pas le seul intérêt de la réalisation d'un montage juridique avec une holding. Ce type d'organisation emmène également plusieurs autres avantages, notamment fiscaux, qui seraient susceptibles d'intéresser le potentiel acquéreur d'une entreprise et pourquoi pas celui de l'hôtel-restaurant « Au lion d'or ».

Avec ce système, la société cible et la holding peuvent former un groupe de sociétés et opter pour le régime de l'intégration fiscale. Ce dernier permet de réaliser des économies d'impôt grâce à la détermination d'un résultat d'ensemble, ce qui le rend particulièrement

²⁸ Banque de France, Direction des Entreprises – « Référentiel des Financements des Entreprises » - [en ligne], version du 6 février 2013

intéressant et avantageux. De plus, l'option pour ce régime permet d'éliminer les doubles impositions associées aux opérations entre les sociétés du groupe. Enfin, les dividendes versés par la société cible à la holding sont totalement exonérés d'impôt sur les sociétés.²⁹ Apprécions un peu plus le principe de ce régime d'intégration fiscale et ses avantages. Et posons l'hypothèse que la holding est la société mère du groupe et la cible, sa filiale.

La holding, ne percevant que des dividendes de la part de la société acquise, ne dégage aucun résultat étant donné qu'elle n'exerce pas d'autre activité à part entière. Or, elle doit payer les échéances de l'emprunt qu'elle a contracté pour acquérir sa filiale. Les intérêts liés à ces mensualités constituent des charges financières qui sont déductibles de son résultat. La fraction des dividendes imposable étant moins élevée que les charges déductibles, la holding génère donc un résultat déficitaire. Cependant, étant donné qu'elle ne dégagera aucun bénéfice à l'avenir, la holding ne pourra jamais imputer son déficit. Le régime de l'intégration fiscale apporte une solution à ce problème, en permettant le calcul d'un résultat de groupe. Ainsi, il est possible de compenser les résultats déficitaires de la holding avec les bénéfices de la société cible. Cette intégration des résultats entraîne donc une diminution du bénéfice de la filiale, ce qui permet de diminuer l'impôt qu'elle doit payer. En définitive, du moment que les intérêts de l'emprunt souscrit par la société holding permettent au groupe de bénéficier d'économies d'impôt, ce dernier profite d'un effet de levier fiscal.³⁰

De plus, le régime de l'intégration fiscale élimine les effets des dividendes entre les sociétés du groupe. En effet, il est possible pour le groupe de bénéficier de la neutralisation de la fraction du dividende qui reste imposable, c'est-à-dire de la quote-part de frais et charges de 5 % si le régime mère-fille est applicable. Si cela n'est pas le cas, la neutralisation porte sur la totalité du dividende. Ainsi, cette exonération augmente le déficit de la holding et permet de reporter ce dernier sur les bénéfices de la filiale, ce qui leur permet de profiter d'économies d'impôts plus intéressantes.

Néanmoins, il existe des conditions pour qu'un groupe de société puisse bénéficier du régime de l'intégration fiscale. Il faut que les sociétés qui forment le groupe soient toutes soumises à l'impôt sur les sociétés et qu'elles aient les mêmes dates de clôture pour leurs exercices respectifs. De plus, il est nécessaire que la société mère, la holding, détienne

²⁹ Cours de fiscalité approfondie – Nathalie Gonthier-Besacier – Master 1 Finance

³⁰ Jean-Marc Tariant – « Guide pratique pour reprendre une entreprise » - Groupe Eyrolles, 6ème édition

directement ou indirectement au moins 95 % du capital de la filiale. Il est à noter également que l'option à une durée de 5 ans et qu'elle est renouvelable tacitement.³¹

Ainsi, le régime de l'intégration fiscale dispose de nombreux avantages qui peuvent encourager le recours à un montage juridique et financier incluant une holding pour pouvoir financer l'acquisition d'une société. Ce montage pourrait être retenu dans le cas de l'achat de l'hôtel-restaurant « Au lion d'or » car il apporte une solution sérieuse de financement en permettant le recours à l'endettement et en minimisant le montant des apports à faire. L'option pour le régime de l'intégration fiscale pourrait également être une solution intéressante pour cet hôtel, car elle permet de bénéficier de l'exonération d'impôt pour les dividendes et, in fine, de réaliser des économies d'impôts.

B. Le montage financier :

Nous allons dorénavant nous concentrer sur la partie financière de ce montage, c'est-à-dire que nous allons voir comment l'acquisition de l'hôtel-restaurant sera financée.

1. Un préalable, les droits de mutations à titre onéreux :

Lors de l'achat d'un fonds de commerce, l'acquéreur doit s'acquitter de droits de mutations à titre onéreux, plus précisément, il doit payer des droits d'enregistrements qui comprennent des taxes additionnelles départementale et communale. En plus de cela, le repreneur doit s'occuper des formalités de publicité et d'enregistrement de l'acquisition. Il doit notamment faire une déclaration de mutation de fonds de commerce auprès du service des impôts, dans le mois qui suit l'opération.

Le paiement des droits d'enregistrement se fait au profit de l'Etat. Ces droits s'établissent en fonction de la valeur du fonds de commerce, comme suit :

Tableau N° 12 : Les droits d'enregistrements³² :

Fraction de la valeur taxable	Droit budgétaire	Taxe départementale	Taxe communale	Total
Inférieure à 23 000 €	0%	0%	0%	0%
Entre 23 000 et 107 000 €	2%	0,60%	0,40%	3%
Entre 107 000 et 200 000 €	0,60%	1,40%	1%	3%
Supérieure à 200 000 €	2,60%	1,40%	1%	5%

³¹ Cours de fiscalité approfondie – Nathalie Gonthier-Besacier – Master 1 Finance

³² Direction de l'information légale et administrative – « Comment calculer les droits d'enregistrement lors d'une mutation de fonds de commerce ? » - service-public.fr [en ligne], mis à jour le 15 février 2016

Ainsi, si nous retenons la valeur moyenne des méthodes pondérées de 850 368 €, obtenue précédemment, nous pouvons déterminer le montant des droits d'enregistrement que devra payer l'acquéreur de l'hôtel « Au lion d'or ».

Tableau N° 13 : Les montants des droits d'enregistrement pour l'acquisition du « Au lion d'or » (en euros) :

Fraction de la valeur	Pourcentage	Montant
Inférieure à 23 000 €	0%	-
Entre 23 000 et 107 000 €	3%	2 520,00
Entre 107 000 et 200 000 €	3%	2 790,00
Supérieure à 200 000 €	5%	32 518,40
Total à payer		37 828,40

L'acquéreur devra donc s'acquitter d'un montant de 37 828,40 € au titre des droits d'enregistrement au moment de l'achat de l'entreprise. Cependant, ce montant doit être traité avec réserve. Ce sont les négociations qui fixeront le prix auquel cet hôtel-restaurant sera vendu, or celui-ci, sera certainement différent de la valeur que nous avons déterminée (850 368 €). Par conséquent, le montant de ces droits est donc fortement susceptible d'être revu soit à la hausse, soit à la baisse suivant le prix de transaction qui sera retenu pendant les négociations.

2. Le montage financier :

Après le calcul des droits d'enregistrement, nous allons maintenant nous concentrer sur la détermination du montant de l'emprunt à négocier. Pour cela, nous aborderons deux cas de figures. Le premier évaluera le montant de l'apport personnel et de l'emprunt dans le cas où l'entrepreneur ne réalise pas un montage avec une holding. Le second cas, prendra en considération la création d'une société holding avec une organisation en cascade.

Le but de cette sous-partie est de déterminer un ratio qui permet d'apprécier les capacités de l'hôtel-restaurant à rembourser l'emprunt souscrit pour son acquisition. Il s'agit du ratio de la capacité de remboursement. Ce dernier permet de mesurer l'importance des échéances annuelles sur les ressources que crée l'entreprise.³³

³³ LesEchos – Lexique financier – « Capacité de remboursement » - lesechos.fr [en ligne]

- Ratio de capacité de remboursement : $\frac{\text{Annuité de remboursement}}{\text{Capacité d'autofinancement}}$

Tableau N°14 : Le montage financier permettant l'acquisition de l'hôtel-restaurant, sans le recours à une société holding (en euros) ³⁴ :

	Hypothèse basse	Hypothèse moyenne	Hypothèse haute
Valeur de l'entreprise (arrondi au K € supérieur)	766 000	851 000	936 000
Montant de l'apport	236 000	261 000	286 000
Montant de l'emprunt	530 000	590 000	650 000
% emprunt / valeur de l'entreprise	69%	69%	69%
Annuité annuelle d'emprunt	84 037	93 550	103 064
Capacité d'autofinancement de l'exercice 2015	99 444	99 444	99 444
Capacité de remboursement	85%	94%	104%

L'acquéreur ne pouvant pas financer la totalité de l'acquisition par ses propres moyens, nous avons défini un montant d'apport d'environ 30 % de la valeur de l'hôtel-restaurant cible. Le restant étant financé par de la dette. Concernant justement cette dernière, nous avons retenu, dans les trois cas exposés, un taux d'intérêt de 3 % et une durée d'étalement de 7 ans (soit 84 mois). Compte tenu des paramètres spécifiés, nous pouvons remarquer que l'annuité annuelle de l'emprunt est élevée et qu'elle représente, dans toutes les hypothèses, au minimum 85 % de la capacité d'autofinancement de l'hôtel « Au lion d'or ». Ce pourcentage étant bien supérieur à 50 %, nous pouvons conclure qu'il y a un surplus d'endettement par rapport aux ressources que l'entreprise est capable de générer en interne.³⁵ Ceci remet donc en question la capacité de l'hôtel à pouvoir faire face aux échéances annuelles. Il serait dès lors fortement envisageable que l'entrepreneur injecte des sommes à l'entreprise, par le biais d'un compte courant, pour lui permettre de combler ses besoins de financement.

³⁴ Voir les annexes N° 16 à 18 qui concernent les calculs des annuités d'emprunt suivant les hypothèses retenues

³⁵ LesEchos – Lexique financier – « Capacité de remboursement » - lesechos.fr [en ligne]

Tableau N° 15 : Montage juridique et financier avec la création d'une société

holding (en euros) :

	Hypothèse basse	Hypothèse moyenne	Hypothèse haute
Valeur de l'entreprise (arrondi au K € supérieur)	766 000	851 000	936 000
Montant de l'emprunt	766 000	851 000	936 000
% emprunt / valeur de l'entreprise	100%	100%	100%
Annuité annuelle d'emprunt	121 457	134 934	148 412
Capacité d'autofinancement de l'exercice 2015	99 444	99 444	99 444
Capacité de remboursement	122%	136%	149%

Cette fois-ci, l'entrepreneur décide de réaliser un montage juridique et financier en créant une société holding avec ses propres fonds. Cette dernière souscrira alors un emprunt permettant de financer l'acquisition de l'hôtel-restaurant « Au lion d'or ». Nous avons retenu les mêmes conditions que l'exemple précédent pour la négociation de l'emprunt, c'est-à-dire un taux d'intérêt de 3 % et une durée de 7 ans. En réalisant cette opération et en détenant la totalité du capital de l'entreprise cible, le groupe formé pourra alors bénéficier des avantages fiscaux décrits précédemment, s'il opte pour le régime de l'intégration fiscale.

Néanmoins, nous pouvons constater que le ratio de la capacité de remboursement s'est dégradé dans ce cas de figure. En effet, l'annuité d'emprunt annuelle est systématiquement supérieure à la capacité d'autofinancement dégagée par l'hôtel. Ceci vient du fait que l'emprunt représente la totalité de la valeur de l'entreprise. Cela peut alors remettre en cause la capacité de l'hôtel à générer un bénéfice et à distribuer une partie de ce dernier à sa société mère ; afin de lui permettre de rembourser les intérêts et les amortissements de l'emprunt souscrit. On comprend dès lors qu'il sera compliqué pour l'entreprise cible de verser un dividende égal aux charges financières que doit payer la holding, étant donné sa situation et surtout au vu des ressources qu'elle est capable de générer en interne. Par conséquent, il semble indispensable pour l'entrepreneur de compléter les dividendes versés, afin que la holding puisse faire face à ses échéances.

C. Les solutions envisagées et les recommandations aux clients :

1. Les solutions proposées :

A la suite de l'étude des deux activités de l'entreprise « Au lion d'or », nous avons pu constater que l'hôtel est plus rentable que le restaurant. Ce dernier ne dégage même aucun

résultat. Afin de pallier à ce problème, une première solution peut être envisagée et concerne l'arrêt du restaurant. Cependant, cette solution peut sembler prématurée et rapide car la cessation de cette activité ferait supporter l'ensemble des charges fixes sur l'hôtel, et non plus sur les deux activités. Et cela peut porter préjudices à ce dernier. Néanmoins, aux vues des calculs de seuil de rentabilité, l'hôtel aurait les capacités pour endosser toutes ces charges, mais cela impacterait fortement sa rentabilité car les charges fixes du restaurant s'élèvent pour l'exercice 2015 à un peu plus de 85 K €. De plus, se pose le problème d'une perte potentielle de clientèle avec l'arrêt du restaurant. En effet, les clients ne pourront plus se restaurer sur place, dès lors, cela pourrait entraîner des baisses de réservations au niveau de l'hôtel. Les clients préférant alors se tourner vers des établissements qui proposent ces deux types de services. D'après ces observations, nous pouvons conclure que cette entreprise n'a pas d'intérêt à arrêter cette activité, même si cette dernière n'est pas rentable, car cela pourrait remettre en cause la rentabilité de l'hôtel.

La mise en place d'une location-gérance pour le restaurant est une deuxième solution à étudier. Cette dernière permettrait au repreneur de ne pas exploiter le restaurant lui-même et de conclure avec un tiers un contrat de location-gérance, en contrepartie du paiement d'une redevance.³⁶ Cependant, le problème dans cette approche est la détermination de cette dernière. En effet, dans notre cas, le restaurant ne dégager pas de résultat. Dès lors, il est difficile d'envisager le paiement d'une redevance sans résultat. Une possibilité serait de mettre en place une redevance avec une part fixe peu élevée et une part variable qui augmentera au fur et à mesure de l'accroissement des résultats du restaurant. Mais encore faut-il trouver une personne qui soit prête à parier sur l'avenir et sur une croissance du chiffre d'affaires du restaurant. Dans ce cas précis, il serait nécessaire de définir un chiffre d'affaires point mort, c'est-à-dire un chiffre d'affaires minimum, à réaliser pour déterminer le montant de la partie fixe de la redevance. Cela ne fait pas l'objet de la mission qui nous confiée, nous ne le calculerons donc pas dans ce rapport.

2. Les actions en cours actuellement :

Comme nous avons pu le constater tout au long de cet exposé, nous sommes face à un ensemble peu rentable et donc difficile à financer sans une diminution du prix d'achat ou une augmentation du montant de l'apport par l'entrepreneur. C'est justement en partie sur ces

³⁶ Direction de l'information légale et administrative – « Gérance d'un commerce » - service-public.fr [en ligne], mis à jour le 25 juin 2015

deux axes que se concentrent les actions qui sont menées à l'heure actuelle.

La première action s'intéresse à la négociation d'un prix d'acquisition revu à la baisse. L'argument allant dans ce sens est : le cédant trouvera-t-il un repreneur qui apportera plus pour cette entreprise qui a une rentabilité faible ? De ce point de vue, il est bien évidemment que la situation est compliquée pour le cédant. Effectivement, ses recherches pour trouver un entrepreneur semblent délicates compte tenu de la faible rentabilité de l'entreprise ; et celui qui envisagerait de reprendre son affaire, ne devrait pas le faire au prix souhaité initialement. De ce fait, de nouvelles discussions et négociations vont avoir lieu entre le cédant et le potentiel acquéreur, et elles pourraient peut-être tourner à l'avantage de ce dernier.

Un autre axe de travail vise la recherche de nouveaux associés, pour que ces derniers puissent participer à l'apport et ainsi faciliter le financement de cet hôtel-restaurant. Cependant, l'entrée de nouveaux associés dans une affaire posent quelques problèmes de majorité. L'acquéreur ne sera dès lors plus le seul associé et devra donc compter sur les autres pour prendre les décisions au sein de la société. Cette dernière est une société à responsabilité limitée (SARL), la majorité dans les prises de décisions est donc établit aux deux tiers des parts détenus par les associés présents ou représentés. De la sorte, si le potentiel acquéreur souhaite rester majoritaire, il faut qu'il détienne aux moins deux tiers des parts de la société. L'entrée de nouveaux associés amène également des difficultés qui peuvent nécessiter la signature d'un pacte d'associés. Ce dernier est un document juridique, un contrat, qui a pour but d'apporter des réponses sur des points précis qui n'ont pas été abordés dans les statuts de la société. Il propose, par exemple, des solutions pour régler certains conflits. C'est un document généralement confidentiel, mais qui peut être annexé aux statuts si besoin. Il peut être signé par tous les associés ou seulement par une partie. Dans le cas où des tierces personnes s'associeraient pour l'acquisition de l'hôtel « Au lion d'or », il serait impératif de rédiger un tel contrat afin d'anticiper d'éventuelles situations de désaccords et de pouvoir les régler le plus rapidement possible.

Compte tenu de tout ce que nous avons pu voir précédemment, nous pouvons faire une recommandation à cet entrepreneur, celle de ne pas investir dans cette entreprise. L'action à mener serait alors de lui faire comprendre qu'il serait mieux pour lui de ne pas se précipiter dans ce projet faramineux et donc de renoncer à cette acquisition. En effet, il risque d'investir tout ce qu'il a et de s'endetter de façon considérable pour une entreprise tout juste rentable, qui aura donc déjà des difficultés pour rembourser l'emprunt souscrit pour son acquisition. Dès lors, il est difficilement envisageable que cette entreprise puisse lui rapporter de l'argent

au final, alors que c'est tout de même le but recherché lorsqu'une personne souhaite reprendre une exploitation. Ce projet est donc un véritable pari où l'acquéreur a beaucoup plus de probabilité de perdre que de gagner de l'argent. De ce fait, notre rôle est de prévenir ce client des risques qu'il encourt en investissant dans cette affaire, et de le conseiller au mieux afin qu'il ne perde pas l'argent qu'il a réussi à gagner auparavant. Une solution que nous pourrions lui proposer, s'il désire toujours autant investir dans une autre entreprise, est de se tourner vers le réseau *Cabex*, dont le cabinet *Exaeco* est membre. Ce réseau dispose d'une antenne spécialement dédiée aux cessions et aux reprises d'entreprises : *Cabex transmission*. Avec les conseils d'expert en la matière, il pourrait ainsi peut-être trouver une entreprise qu'il l'intéresserait et qui présenterait une meilleure situation que celle de l'hôtel-restaurant « Au lion d'or ».

Conclusion :

A travers ce rapport, nous avons essayé de rendre compte du travail de l'expert-comptable lors d'une mission d'évaluation d'entreprise. Cette dernière a été réalisée dans un contexte de cession d'un hôtel-restaurant et nous avons centré notre propos sur la position de l'acquéreur. Pour cela, nous avons tout d'abord étudié le secteur de l'hôtellerie, en présentant le contexte économique au niveau national et au niveau de la région grenobloise. Puis, nous nous sommes concentrés sur l'entreprise en elle-même, en essayant de la comparer, quand cela était possible, avec d'autres entités similaires. De ce fait, nous avons pu observer que malgré une bonne attractivité, cet établissement a une grande faiblesse qui est son manque de rentabilité. Ensuite, nous nous sommes centrés sur l'évaluation de cet hôtel. Celle-ci s'est avérée délicate de par l'incertitude des performances qui résulte d'une activité qui ne dégage aucun résultat, de la vision différente entre acquéreur et vendeur et du choix complexe entre une multitude de méthode de valorisation. Nous avons également abordés le montage juridique et financier qui pourrait être réalisé pour l'acquisition de cet hôtel-restaurant. Enfin, nous avons essayé d'apporter des solutions au manque de rentabilité du restaurant et de fournir des conseils au client. Nous avons pu ainsi prendre un certain recul sur la mission d'évaluation d'entreprise et sur le métier de l'expert-comptable.

Il semble donc qu'au vue de ce travail, nous pouvons conclure que l'expert-comptable n'a pas qu'un métier de chiffres. En effet, ce dernier a avant tout une mission de conseil envers ses clients afin de les aider au mieux dans la gestion, mais aussi plus tard dans la transmission, de leurs exploitations. Il est important pour cela que l'expert-comptable développe une relation de confiance avec ses clients. Ce professionnel doit également faire preuve de diplomatie. C'est notamment grâce à cette adresse et cette prudence dans ses propos que l'expert-comptable pourra faire comprendre à son client qu'il doit accepter de renoncer à l'acquisition de l'hôtel-restaurant « Au lion d'or », par exemple.

Cette mission était d'autant plus intéressante et enrichissante pour ma part car elle s'est inscrite dans la continuité de mon précédent stage. J'avais pu participer à une mission d'évaluation l'été dernier. Cette fois-ci, j'ai pu réaliser moi-même la valorisation de l'entreprise, en choisissant les méthodes et les paramètres à retenir. Cela n'était pas un travail facile puisque ce n'était que la seconde fois que j'effectuais ce genre de mission. J'ai apprécié de le faire car cela m'a responsabilisé et j'ai également beaucoup aimé cette mission car

l'expert-comptable était toujours à mon écoute lorsque je rencontrais des problèmes ou prêt à me donner des conseils pour que j'avance au mieux dans ma mission. De plus, c'est un travail qui ne repose pas sur une science exacte, on procède généralement par tâtonnement au début et on peaufine au fur et mesure l'évaluation car on connaît mieux l'environnement, l'entreprise mais aussi les différents outils, comme le logiciel et les méthodes ; et j'ai trouvé cela très intéressant puisque c'est un vrai contraste avec la comptabilité en général.

Cette mission et ce stage de manière plus globale, m'ont conforté dans mon choix de devenir expert-comptable et de continuer mes efforts pour y parvenir.

Sources :

Ouvrage :

- TOURNIER Jean-Baptiste et al. *Evaluation d'entreprise : Que vaut une entreprise ?* 4^{ème} édition. Paris : Eyrolles, 2007. 281p.

Cours :

- Cours de Diagnostic Financier – Monsieur Gilles Sanfilippo – Licence 3 Comptabilité-Finance : Diagnostic financier (semestre 2)

- Cours de Fiscalité approfondie – Madame Nathalie Gonthier-Besacier – Master 1 Finance : L'intégration fiscale (semestre 1)

Ouvrages en ligne :

- BRICARD Agnès et al. *Mission d'évaluation – Guide pratique* [en ligne]. Collection pratique professionnelle, édition 2012. Disponible sur :

<http://www.clcg.org/prive/guides/9.Mission_Evaluation.pdf>

- TARIANT Jean-Marc. *Guide pratique pour reprendre une entreprise* [en ligne]. Paris : Eyrolles, 2011. Disponible sur :

<http://www.acifr.org/ressources/livres_freelance/reprise_entreprise_extraits.pdf>

Sites web :

- Andlil. *Qu'est-ce que le ratio de solvabilité* [en ligne]. Disponible sur :
<<http://www.andlil.com/definition-de-ratio-de-solvabilite-131383.html>>

- Banque de France. *Référentiel des financements des entreprises – Les montages à effet de levier – LBO* [en ligne]. Disponible sur :

<https://www.banquefrance.fr/fileadmin/user_upload/banque_de_france/La_Banque_d_e_France/Fiche_419.pdf>

- Compta-facile.com. *L'évaluation de l'entreprise individuelle – Fonds de commerce* [en ligne]. Disponible sur :

[<http://www.compta-facile.com/evaluation-entreprise-individuelle-fonds-de-commerce/>](http://www.compta-facile.com/evaluation-entreprise-individuelle-fonds-de-commerce/)

- Direction de l'information légale et administrative. *Comment calculer les droits d'enregistrement lors d'une mutation de fonds de commerce* [en ligne]. Disponible sur :

[<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32581>](https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32581)

- Direction de l'information légale et administrative. *Gérance d'un commerce* [en ligne]. Disponible sur :

[<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23573>](https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23573)

- Direction Générale des Finances Publiques. *L'évaluation des entreprises et des titres de sociétés* [en ligne]. Disponible sur :

[<http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptive_4166/fichedescriptive_4166.pdf>](http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptive_4166/fichedescriptive_4166.pdf)

- Ernst & Young. *L'hôtellerie en France, les grands défis du secteur vus par ses principaux acteurs* [en ligne]. Disponible sur :

[<http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Etude-EY-hotellerie-en-France-2014/\\$FILE/Etude-EY-hotellerie-en-France-2014.pdf>](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/Etude-EY-hotellerie-en-France-2014/$FILE/Etude-EY-hotellerie-en-France-2014.pdf)

- Impots.gouv. *Cession de fonds de commerce* [en ligne]. Disponible sur :

[<http://www.impots.gouv.fr/portal/dgi/public/popup?espId=2&typePage=cpr02&docOid=documentstandard_2947>](http://www.impots.gouv.fr/portal/dgi/public/popup?espId=2&typePage=cpr02&docOid=documentstandard_2947)

- Isère tourisme. *Les fiches hébergement de l'observatoire* [en ligne]. Disponible sur :
< <http://www.isere-tourisme.com/selection/hotels/3-etoiles>>

- JDB avocats. *La location gérance* [en ligne]. Disponible sur :

[<https://www.jdbavocats.com/documentation-droit-commercial/94-la-location-gerance.html>](https://www.jdbavocats.com/documentation-droit-commercial/94-la-location-gerance.html)

- L'expert-comptable. *Le pacte d'associés* [en ligne]. Disponible sur :

< <https://www.l-expert-comptable.com/a/531018-le-pacte-d-associes.html>>

- L'expert-comptable. *Les spécificités des hôtels* [en ligne]. Disponible sur :

[<https://www.l-expert-comptable.com/a/530063-les-specificites-comptables-des-hotels.html>](https://www.l-expert-comptable.com/a/530063-les-specificites-comptables-des-hotels.html)

- Legifrance. *Le service public de la diffusion du droit* [en ligne]. Disponible sur :

< <https://www.legifrance.gouv.fr/>>

- Lendix. *Qu'est-ce que le ratio fonds propres / total bilan ?* [en ligne]. Disponible sur : < <https://lendix.com/question/quest-ce-que-le-ratio-fonds-propres-total-bilan/>>

- LesEchos. *Créer un holding pour financer l'acquisition* [en ligne]. Disponible sur : < <http://business.lesechos.fr/entrepreneurs/repandre-une-entreprise/trouver-entreprise-a-reprendre/107056-creer-un-holding-pour-financer-l-acquisition-53586.php>>

- LesEchos. *Les négociations juridiques et le pacte d'actionnaires* [en ligne]. Disponible sur :

<<http://business.lesechos.fr/outils-et-services/guides/guides-levee-de-fonds/les-negociations-juridiques-et-le-pacte-d-actionnaires-200214.php>>

- LesEchos. *Lexique financier* [en ligne]. Disponible sur :

< <http://www.lesechos.fr/finance-marches/vernimmen/index.php>>

Table des figures :

Tableau N°1 : L'analyse fonctionnelle de l'hôtel-restaurant	11
Tableau N°2 : Analyse de la solvabilité	13
Tableau N°3 : Etude de la liquidité	13
Tableau N°4 : La rentabilité économique	14
Tableau N°5 : Le taux de rentabilité des fonds propres	15
Tableau N°6 : L'effet de levier	16
Tableau N°7 : Le seuil de rentabilité.....	20
Tableau N°8 : Les ressources générées par l'activité.....	22
Tableau N°9 : La capacité de remboursement	23
Tableau N° 10 : Valorisation du fonds commercial et constatation de la moins-value	29
Graphique N°1 : Synthèse des méthodes retenues	37
Tableau N° 11 : Détermination de la valeur de l'hôtel-restaurant	37
Tableau N° 12 : Les droits d'enregistrements	41
Tableau N° 13 : Les montants des droits d'enregistrement pour l'acquisition du « Au lion d'or »	42
Tableau N°14 : Le montage financier permettant l'acquisition de l'hôtel-restaurant, sans le recours a une société holding	43
Tableau N° 15 : Montage juridique et financier avec la création d'une société holding	44

Tables des Annexes :

Annexe 1 : Bilan de l'hôtel-restaurant « Au lion d'or »	55
Annexe 2 : Compte de resultat de l'hôtel-restaurant.....	57
Annexe 3 : Les soldes intermediaires de gestion	59
Annexe 4 : Tableau de financement	63
Annexe 5 : Les hôtels 3 étoiles de Grenoble et sa périphérie	65
Annexe 6 : Seuil de rentabilité de l'hôtel-restaurant « Au lion d'or » de l'année 2015	66
Annexe 7 : Seuil de rentabilite de l'hôtel-restaurant « Au lion d'or » de l'année 2014	67
Annexe 8 : Les soldes intermédiaires de gestion en distinguant les deux activités de l'entreprise pour l'exercice 2015.....	68
Annexe 9 : Les soldes intermédiaires de gestion en distinguant les deux activités de l'entreprise pour l'exercice 2014	72
Annexe 10 : Seuil de rentabilité de l'hôtel pour l'exercice 2015	76
Annexe 11 : Seuil de rentabilité de l'hôtel pour l'exercice 2014	77
Annexe 12 : Seuil de rentabilité du restaurant pour l'exercice 2015	78
Annexe 13 : Seuil de rentabilité du restaurant pour l'exercice 2014	79
Annexe 14 : L'assistant au choix des méthodes du logiciel d'évaluation « Gescap »	80
Annexe 15 : Rapport d'évaluation	84
Annexe 16 : Calcul de l'annuité mensuelle d'emprunt dans le cas de l'hypothèse basse	87
Annexe 17 : Calcul de l'annuité mensuelle d'emprunt dans le cas de l'hypothèse moyenne .	88
Annexe 18 : Calcul de l'annuité mensuelle d'emprunt dans le cas de l'hypothèse haute	89

Annexe 1 : Bilan de l'hôtel-restaurant « Au lion d'or » :

		①		BILAN - ACTIF		DGFIP N° 2050 2015	
Désignation de l'entreprise :				Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* <u>12</u>			
Adresse de l'entreprise :				Durée de l'exercice précédent* <u>12</u>			
Numéro SIRET* <input type="text"/>						Néant <input type="checkbox"/> *	
				Exercice N clos le <u>31 07 2015</u>		N-1 <u>31 07 2014</u>	
		Brut		Amortissements, provisions		Net	
		1		2		3	
						4	
Capital souscrit non appelé (I)	AA						
Frais d'établissement *	AB			AC			
Frais de développement *	CX			CQ			
Concessions, brevets et droits similaires	AF	9 959		AG	5 386	4 573	4 573
Fonds commercial (1)	AH	994 468		AI		994 468	994 468
Autres immobilisations incorporelles	AJ			AK			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL			AM			
Terrains	AN			AO			
Constructions	AP	840 066		AQ	369 266	470 800	257 582
Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	366 327		AS	283 203	83 124	70 048
Autres immobilisations corporelles	AT	86 144		AU	84 587	1 556	2 510
Immobilisations en cours	AV	3 000		AW		3 000	24 112
Avances et acomptes	AX			AY			
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS			CT			
Autres participations	CU	609 001		CV		609 001	609 001
Créances rattachées à des participations	BB			BC			
Autres titres immobilisés	BD			BE			
Prêts	BF			BG			800
Autres immobilisations financières*	BH	8 150		BI		8 150	8 150
TOTAL (II)	BJ	2 917 116		BK	742 443	2 174 673	1 971 246
Matières premières, approvisionnements	BL	110 718		BM		110 718	98 307
En cours de production de biens	BN			BO			
En cours de production de services	BP			BQ			
Produits intermédiaires et finis	BR			BS			
Marchandises	BT			BU			
Avances et acomptes versés sur commandes	BV			BW			36 559
Clients et comptes rattachés (3)*	BX	51 633		BY		51 633	33 587
Autres créances (3)	BZ	189 533		CA		189 533	142 934
Capital souscrit et appelé, non versé	CB			CC			
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD			CE			
Disponibilités	CF	206 601		CG		206 601	222 556
Charges constatées d'avance (3)*	CH	24 074		CI		24 074	29 856
TOTAL (III)	CJ	582 559		CK		582 559	563 799
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW						
Primes de remboursement des obligations (V)	CM						
Écarts de conversion actif* (VI)	CN						
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO	3 499 675		IA	742 443	2 757 232	2 535 044
Renvois : (1) Dont droit au bail			(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :	CP		(3) Part à plus d'un an :	CR
Clause de réserve de propriété *	Immobilisations :		Stocks :			Créances :	

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

2

BILAN - PASSIF avant répartition

DGFIP N° 2051 2015

Article obligatoire (article 53 A du décret général des Impôts)

Désignation de l'entreprise : _____ Néant *

		Exercice N		Exercice N-1	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé :500...000.....)	DA	500 000	500 000	500 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB			
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC			
	Réserve légale (3)	DD	5 000	5 000	5 000
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE			
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)	DF			
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)	DG	1 018 102	905 430	905 430
	Report à nouveau	DH			
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	87 103	112 672	112 672
	Subventions d'investissement	DJ			
	Provisions réglementées *	DK			
	TOTAL (I)	DL	1 610 204	1 523 102	1 523 102
	Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM		
Avances conditionnées		DN			
TOTAL (II)		DO			
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP			
	Provisions pour charges	DQ			
	TOTAL (III)	DR			
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS			
	Autres emprunts obligataires	DT			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	590 217	451 642	451 642
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV	228 557	317 447	317 447
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW	2 519	2 317	2 317
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	172 772	77 442	77 442
	Dettes fiscales et sociales	DY	132 363	156 382	156 382
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ			
	Autres dettes	EA	20 599	6 714	6 714
	Produits constatés d'avance (4)	EB			
TOTAL (IV)	EC	1 147 027	1 011 943	1 011 943	
Ecarts de conversion passif *	ED				
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	2 757 232	2 535 044	2 535 044	
(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital	IB				
(2) Dont {	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	IC			
	Ecart de réévaluation libre	ID			
	Réserve de réévaluation (1976)	IE			
(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF				
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	685 673	726 933	726 933	
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH		32 918	32 918	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Annexe 2 : Compte de résultat de l'hôtel-restaurant :

		3 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)						DGFiP N° 2052 2015		
		Exercice N						Exercice (N-1)		
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total				
PRODUITS D'EXPLOITATION		Ventes de marchandises*	FA	FB	FC					
		Production vendue	biens*	FD	FE	FF				
			services*	FG	FH	FI	1 774 275	1 833 880		
		Chiffres d'affaires nets*	FJ	FK	FL	1 774 275	1 833 880			
		Production stockée*			FM					
		Production immobilisée*			FN					
		Subventions d'exploitation			FO	4 333	4 663			
		Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges* (9)			FP		284			
		Autres produits (1) (11)			FQ					
		Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	1 778 608	1 838 827
CHARGES D'EXPLOITATION		Achats de marchandises (y compris droits de douane)*			FS					
		Variation de stock (marchandises)*			FT					
		Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*			FU	267 444	264 230			
		Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*			FV	(12 411)	(11 863)			
		Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *			FW	594 753	573 755			
		Impôts, taxes et versements assimilés*			FX	61 263	65 944			
		Salaires et traitements*			FY	560 025	574 581			
		Charges sociales (10)			FZ	199 303	246 715			
		DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations			GA	65 846	45 978		
			- dotations aux amortissements*			GB				
- dotations aux provisions			GC							
Sur actif circulant : dotations aux provisions*			GD							
Pour risques et charges : dotations aux provisions			GE							
Autres charges (12)			GE	2 604	3 221					
Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	1 738 827	1 762 560		
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)					GG	39 781	76 267			
		opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée*	(III)	GH	55 884	52 448			
	Perte supportée ou bénéfice transféré*	(IV)	GI							
PRODUITS FINANCIERS		Produits financiers de participations (5)			GJ					
		Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			GK					
		Autres intérêts et produits assimilés (5)			GL	90	1 023			
		Reprises sur provisions et transferts de charges			GM					
		Différences positives de change			GN					
		Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			GO					
Total des produits financiers (V)						GP	90	1 023		
CHARGES FINANCIÈRES		Dotations financières aux amortissements et provisions*			GQ					
		Intérêts et charges assimilées (6)			GR	23 823	21 034			
		Différences négatives de change			GS					
		Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			GT					
Total des charges financières (VI)						GU	23 823	21 034		
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)					GV	(23 734)	(20 011)			
					GW	71 931	108 704			
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)										

4

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

DGFIP N° 2053 2015

Article obligatoire (article 53 A
du Code Général des Impôts)

Désignation de l'entreprise :		Néant <input type="checkbox"/> *		
		Exercice N	Exercice N-1	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA 3	330	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB 800	1 200	
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD 803	1 530	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE 700	67	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF 3 180	1 200	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH 3 880	1 267	
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI (3 077)	263	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		HJ		
Impôts sur les bénéfices * (X)		HK (18 248)	(3 705)	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL 1 835 384	1 893 828	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM 1 748 282	1 781 156	
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN 87 103	112 672	
REVENUS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO		
	(2) Dont {	produits de locations immobilières	HO	
		produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IG	
	(3) Dont {	- Crédit bail mobilier *	HP	
		- Crédit bail immobilier	HQ	
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	HI		
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	IJ		
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	IK		
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX		
	(9) Dont transferts de charges	A1		
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	A2 16 167	45 113	
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3		
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4 2 604	2 937	
(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives A6 obligatoires A9 16 167				
(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe)		Exercice N		
REGULARISATION COMPTES DE TIERS			3	
CESSION REBUS IMMOBILISATIONS		3 180	800	
VOL ESPECES		700		
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :		Exercice N		
		Charges antérieures	Produits antérieurs	

* Des modifications concernant cette rubrique sont demandées dans le cadre de 2022

Annexe 3 : Les soldes intermédiaires de gestion :

DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/07/2015-12	% CA	31/07/2014-12	% CA	Euros	%
VENTES DE MARCHANDISES + PRODUCTION	1 774 275	100.00	1 833 880	100.00	59 605	3.25
PRODUCTION VENDUE	1 774 275	100.00	1 833 880	100.00	59 605	3.25
70610100 NUITEES A 7 %	5 325	0.30	415 351	22.65	420 676	101.28
70610110 NUITEES 10 %	1 003 423	56.55	617 022	33.65	386 401	62.62
70610111 NO SHOW	13 275	0.75			13 275	
70610200 P D J 10 %	85 707	4.83	50 919	2.78	34 787	68.32
70611110 PETIT DEJEUNER A 7 %			36 276	1.98	36 276	100.00
70613000 TELEPHONE	16	0.00	217	0.01	201	92.61
70613200 TELEPHONE / FAX 20 %	453	0.03	331	0.02	122	36.71
70614000 SALLES DE CONFERENCES			11 059	0.60	11 059	100.00
70614200 LOCATION SALLE CONFERENCES 20	27 759	1.56	19 185	1.05	8 574	44.69
70616000 DIVERS	56	0.00	64	0.00	8	12.58
70616200 DIVERS 20 %	143	0.01	84	0.00	59	70.01
70617000 DEBOURS	513	0.03	892	0.05	379	42.49
70631110 PRESTATIONS RESTAURANT A 7 %			193 119	10.53	193 119	100.00
70631120 RESTAURANT 10 %	468 643	26.41	292 995	15.98	175 648	59.95
70634000 BAR / COCKTAIL / PAUSE 19.60%			16 707	0.91	16 707	100.00
70634110 BAR / COLLATION / PAUSE A 7 %			22 644	1.23	22 644	100.00
70634112 BAR / PAUSE 10%	54 288	3.06	33 889	1.85	20 399	60.19
70634200 BAR 20%	37 281	2.10	23 709	1.29	13 572	57.24
70635000 CAVE			38 410	2.09	38 410	100.00
70635200 CAVE 20 %			50 765	2.77	30 430	59.94
70636000 MINI BAR 19.60%	81 194	4.58	828	0.05	828	100.00
70636110 MINI BAR A 7 %			2 503	0.14	2 503	100.00
70636112 MINI BAR 10%	2 831	0.16	2 976	0.16	145	4.86
70636200 MINI BAR 20 %	1 161	0.07	884	0.05	277	31.38
70670000 BLANCHISSAGE	1 666	0.09	829	0.05	837	100.87
70671000 RECETTE TIMBRES	98	0.01	136	0.01	38	27.77
70671200 BLANCHISSAGE 20 %	1 093	0.06	2 086	0.11	993	47.61
PRODUCTION DE L'EXERCICE	1 774 275	100.00	1 833 880	100.00	59 605	3.25
MATIERES PREMIERES, APPROVISIONNEMENTS CONSOMM	255 033	14.37	252 367	13.76	2 666	1.06
60110000 ACHATS ALIMENTATION	145 525	8.20	163 893	8.94	18 368	11.21
60111000 ACHATS PETIT DEJEUNER	44 682	2.52	25 039	1.37	19 644	78.45
60120000 ACHATS BOISSONS	35 986	2.03	29 508	1.61	6 478	21.95
60121000 ACHATS CAVE vins	36 701	2.07	43 517	2.37	6 816	15.66
60122000 ACHATS MINI BAR	2 148	0.12	2 053	0.11	95	4.64
60123000 ACHATS PLATEAU COURTOISE	910	0.05			910	
60220000 ACHATS PAUSES	1 287	0.07			1 287	
60265000 EMBALLAGES RECUPERABLES	205	0.01	220	0.01	15	6.99
60310000 VARIAT. STOCKS MAT. PREMIERES	11 098	0.63	3 133	0.17	7 965	254.21
60320000 VARIAT. STOCKS FOURN. CONSOMMA	1 313	0.07	8 730	0.48	7 417	84.96
MARGE BRUTE DE PRODUCTION	1 519 242	85.63	1 581 513	86.24	62 271	3.94
MARGE BRUTE GLOBALE	1 519 242	85.63	1 581 513	86.24	62 271	3.94
AUTRES ACHATS + CHARGES EXTERNES	594 753	33.52	573 755	31.29	20 998	3.66
60611000 PRODUITS D'ACCUEIL	15 396	0.87	11 382	0.62	4 013	35.26
60612000 CARBURANT	792	0.04	1 266	0.07	474	37.47
60613000 CONSOMMATION ELECTRIQUE	43 559	2.46	41 645	2.27	1 914	4.60
60614000 EAU	8 804	0.50	9 232	0.50	428	4.64
60615000 CONSOMMATION GAZ	4 095	0.23	3 809	0.21	286	7.52

DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/07/2015 12	% CA	31/07/2014 12	% CA	Euros	%
60630000 FOURNITURE PETIT MATERIEL	3 023	0.17	5 066	0.28	2 043	40.32
60631000 FOURN. D'EXPLOITATION	23 736	1.34	6 854	0.37	16 882	246.30
60631100 HABILLEMENT DU PERSONNEL	5 378	0.30	799	0.04	4 579	573.27
60632000 PRODUIT ENTRETIEN	6 905	0.39	5 651	0.31	1 255	22.20
60632200 FOURN. ELECTRIC / SANITAIRE	211	0.01			211	
60640000 FOURN. ADMINISTRATIVES	2 996	0.17	4 108	0.22	1 113	27.08
61180000 BLANCHISSAGE / PRESSING	44 496	2.51	46 817	2.55	2 321	4.96
61320100 LOCATION TERRAIN PARKING	24 000	1.35	24 000	1.31		
61321000 LOCATION IMMOBILIERE	120 000	6.76	120 000	6.54		
61351000 LOCATION TELEVISION	3 999	0.23	12 264	0.67	8 265	67.39
61352000 LOCATION TPE	691	0.04	694	0.04	3	0.43
61355500 LOCATION AMPHI			929	0.05	929	100.00
61357000 LOC. MACHINE BOISSON SEMPA	1 260	0.07	1 512	0.08	253	16.70
61358000 LOC CIMBALI MACH A CAFE	3 144	0.18	3 144	0.17		
61359000 LOC PHOTOC REX ROTARY	3 212	0.18	5 061	0.28	1 850	36.54
61362000 LOCATION FIBRE OPTIQUE	1 037	0.06			1 037	
61363000 LOCATION CUISEUR MEUNIER	256	0.01			256	
61510000 ENTRETIEN GENERAL	12 539	0.71	12 923	0.70	384	2.97
61520000 ENTRETIEN VEHICULE	138	0.01	1 249	0.07	1 111	88.93
61522000 ENTRETIEN INSTALLATIONS	11 918	0.67	9 543	0.52	2 375	24.89
61550000 ENTRETIEN MATERIEL	6 691	0.38	10 564	0.58	3 873	36.66
61551000 ENTRETIEN ASCENSEUR	270	0.02			270	
61557000 ENTRETIEN AGENCT. INSTALLATION	1 100	0.06	804	0.04	296	36.84
61558000 ENTRETIEN PISCINE / EAU	4 717	0.27	3 830	0.21	887	23.15
61559000 ANALYSE ALIMENTAIRE	1 430	0.08	1 422	0.08	8	0.56
61560000 CONTRAT MAINTENANCE	22 517	1.27	17 257	0.94	5 261	30.48
61600000 ASSURANCES	6 619	0.37	12 032	0.66	5 413	44.99
61610000 ASSURANCES VEHICULES	1 585	0.09	1 553	0.08	32	2.04
62140000 PERSONNEL EXTER A ENTREPRISE	17 450	0.98	6 835	0.37	10 615	155.30
62220000 COMMIS. CARTES CREDITS CB	5 233	0.29	5 039	0.27	195	3.86
62221000 COMMIS. CARTES CREDITS AMEX	8 350	0.47	9 353	0.51	1 003	10.72
62222000 COMMIS. DINERS / ELAVON	35	0.00	42	0.00	7	17.62
62230000 COMMISSIONS AGENCES	26 190	1.48	22 456	1.22	3 734	16.63
62260000 HONORAIRES COMPTABILITE	8 220	0.46	8 220	0.45		
62261000 HONORAIRES JURIDIQUES	1 408	0.08	516	0.03	891	172.56
62263000 HONORAIRES DIVERS			1 580	0.09	1 580	100.00
62300000 PUBLICITE	16 189	0.91	6 872	0.37	9 317	135.57
62320000 PARTENARIAT	29 733	1.68	36 083	1.97	6 350	17.60
62340000 CADEAUX CLIENTS	3 910	0.22	4 791	0.26	881	18.39
62370000 PUBLICITE ANNUAIRE	3 125	0.18	4 517	0.25	1 392	30.82
62380000 DIVERS (POURB. DONS.)	3 320	0.19	2 830	0.15	490	17.31
62410000 TRANSPORT / ACHATS	621	0.04	479	0.03	142	29.71
62500000 DEPLACEMENT MISSION RECEPTION	1 298	0.07	5 410	0.29	4 112	76.01
62510000 VOYAGES ET DEPLACEMENTS	2 834	0.16	4 028	0.22	1 195	29.65
62560000 MISSIONS / RECEPTIONS	1 681	0.09	2 001	0.11	320	15.99
62600000 FRAIS POSTAUX	374	0.02	1 109	0.06	735	66.24
62610000 TELECOMMUNICATIONS	5 219	0.29	9 320	0.51	4 101	44.00
62620000 MULTIMEDIA	18 529	1.04	16 108	0.88	2 420	15.03
62750000 FRAIS COM BQUE	321	0.02	314	0.02	7	2.35
62800000 CANAL +	14 247	0.80	15 123	0.82	875	5.79
62810000 COTISATIONS	1 916	0.11	2 509	0.14	593	23.63
62811000 COTISATION BEST WESTERN	33 499	1.89	31 833	1.74	1 666	5.23
62820000 FLEURS / DECORATIONS	3 494	0.20	741	0.04	2 753	371.53
62821000 LA METRO dechetterie	220	0.01	235	0.01	15	6.51
62825000 FORMATION	824	0.05			824	

DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/07/2015 12	% CA	31/07/2014 12	% CA	Euros	%
VALEUR AJOUTEE	924 489	52.11	1 007 758	54.95	83 270	8.26
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	4 333	0.24	4 663	0.25	330	7.09
74101000 REMB STAGES TVA 19.60			1 424	0.08	1 424	100.00
74110000 SUBVENTION POLE EMPLOI	4 333	0.24	3 239	0.18	1 094	33.77
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	61 263	3.45	65 944	3.60	4 681	7.10
63120000 TAXE D'APPRENTISSAGE	3 791	0.21	3 889	0.21	98	2.52
63310000 FORMATION CONTINUE GERANT	94	0.01	94	0.01		
63330000 PART. EMPLOY. A FORM. PROFES	10 583	0.60	9 098	0.50	1 485	16.33
63340000 EFFORT/EPERGOS/AMALLIA	2 325	0.13	2 757	0.15	432	15.67
63351000 CHARGES FISCALES	17	0.00	26	0.00	43	165.38
63511100 CONTRIBUT FONCIERE ENTREPRISE	12 465	0.70	8 201	0.45	4 264	51.99
63511200 CONTRIBUT VALEUR AJOUT ENTREPR	1 257	0.07	4 116	0.22	2 859	69.46
63512000 TAXE FONCIERE	23 836	1.34	24 524	1.34	688	2.81
63514000 TAXE VEHICULE SOCIETE			1 220	0.07	1 220	100.00
63710000 CONTRIB. SOC. SOLID. A CHARGE	1 740	0.10	2 942	0.16	4 682	159.14
63781000 TAXE TELEVISION	6 954	0.39	6 546	0.36	408	6.23
63782000 TAXE LOCALE PUB EXTERIEURE	463	0.03	1 285	0.07	821	63.93
63783000 C S G DEDUCTIBLE	393	0.02	3 543	0.19	3 150	88.91
63800000 TAXES DIVERSES	858	0.05	143	0.01	715	500.00
SALAIRES DU PERSONNEL	560 025	31.56	574 581	31.33	14 556	2.53
64111000 SALAIRES	557 558	31.42	571 808	31.18	14 250	2.49
64112100 INDEMNITE STAGIAIRE			330	0.02	330	100.00
64112210 INDEMNITE RUPTURE CONVENTIONNE	3 072	0.17	3 844	0.21	772	20.09
64120000 CONGES PAYES	605	0.03	959	0.05	1 564	163.09
64121000 INDEMNITES JOURNALIERES			2 360	0.13	2 360	100.00
CHARGES SOCIALES DU PERSONNEL	183 136	10.32	201 602	10.99	18 466	9.16
64510000 URSSAF	123 693	6.97	138 890	7.57	15 197	10.94
64531000 CIPRA / IRSEA	29 225	1.65	29 166	1.59	59	0.20
64532000 HCR SANTE / MORNAY	5 165	0.29	5 511	0.30	346	6.29
64537000 IONIS	1 611	0.09	1 649	0.09	38	2.28
64540000 ASSED / POLE EMPLOI	23 660	1.33	24 212	1.32	552	2.28
64585000 CHARGES SOC. S/CONGES PAYES	2 271	0.13	840	0.05	3 111	370.36
64750000 MEDECINE DU TRAVAIL PHARMACIE	2 053	0.12	1 334	0.07	720	53.95
CHARGES DE L'EXPLOITANT	16 167	0.91	45 113	2.46	28 947	64.16
64600000 REMUNERATION DU GERANT	12 000	0.68	28 000	1.53	16 000	57.14
64601100 ALLOCATIONS FAMILIALES	206	0.01	49	0.00	255	520.41
64602100 ORGANIC ALLOCATION VIEILLESSE	1 696	0.10	13 406	0.73	11 710	87.35
64603110 AGF	85	0.00	4 022	0.22	3 937	97.89
64604000 APRIL LOI MADELIN			1 351	0.07	1 351	100.00
64604100 CIPRES VIE mutuelle	2 592	0.15	987	0.05	1 605	162.63
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	108 231	6.10	125 182	6.83	16 951	13.54
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	2 604	0.15	3 221	0.18	617	19.15
65100000 DROITS AUTEURS	2 604	0.15	2 937	0.16	333	11.33
65400000 CLIENTS CREANCES IRRECOUVRABLE			284	0.02	284	100.00

DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/07/2015-12	% CA	31/07/2014-12	% CA	Euros	%
REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS, TRANSFERTS DE CHARGES						
78174000 REPRISE PROV DEPREC CLIENTS			284	0.02	284	100.00
			284	0.02	284	100.00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS						
68112000 DOT AMORT IMMO CORPORELLE	65 846	3.71	45 978	2.51	19 868	43.21
	65 846	3.71	45 978	2.51	19 868	43.21
RESULTAT D'EXPLOITATION	39 781	2.24	76 267	4.16	36 486	47.84
QUOTES PARTS SUR OPERATIONS EN COMMUN						
75500000 QUOTE PART	55 884	3.15	52 448	2.86	3 436	6.55
	55 884	3.15	52 448	2.86	3 436	6.55
PRODUITS FINANCIERS						
76400000 REVENUS VALEURS MOBILIERE PLAC	90	0.01	1 023	0.06	934	91.24
76500000 ESCOMPTE	1	0.00			1	
76510000 ESCOMPTE PRO ACHAT CLUB	88	0.00	1 023	0.06	88	
					1 023	100.00
CHARGES FINANCIERES						
66110000 INTERETS DES EMPRUNTS	23 823	1.34	21 034	1.15	2 789	13.26
66160000 FRAIS DE BANQUE	19 196	1.08	13 126	0.72	6 070	46.25
	4 628	0.26	7 908	0.43	3 281	41.48
RESULTAT COURANT	71 931	4.05	108 704	5.93	36 773	33.83
PRODUITS EXCEPTIONNELS						
77100000 PRODUITS EXP	803	0.05	1 530	0.08	727	47.54
77500000 PRODUIT CESSION IMMOBILISATION	3	0.00	330	0.02	327	99.20
	800	0.05	1 200	0.07	400	33.33
CHARGES EXCEPTIONNELLES						
67100000 PERTES ET PROFITS	3 880	0.22	1 267	0.07	2 613	206.20
67500000 VALEUR NETTE DES EL. ACTIFS C	700	0.04	67	0.00	633	944.79
67520000 V.N.C. DES IMMOBILISATIONS	3 180	0.18	1 200	0.07	1 200	100.00
					3 180	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	3 077	0.17	263	0.01	3 340	NS
IMPOT SUR LES BENEFICES						
69500000 IMPOTS SUR LES BENEFICES	18 248	1.03	3 705	0.20	14 543	392.52
69520000 CREDIT IMPOT MECENAT	16 105	0.91	29 704	1.62	13 599	45.78
69530000 CREDIT IMPOT ME RESTAURATEUR	900	0.05	960	0.05	60	6.25
69940000 CREDIT IMPOT CICE			2 781	0.15	2 781	100.00
	33 453	1.89	29 668	1.62	3 785	12.76
RESULTAT NET	87 103	4.91	112 672	6.14	25 570	22.69

Annexe 4 : Tableau de financement :

TABLEAU DE FINANCEMENT CALCUL DE LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		
	Exercice N 31/07/2015 -12	Exercice N-1 31/07/2014 -12
RESSOURCES DURABLES		
Résultat net comptable	87 103	112 672
Dotations aux amortissements et provisions	65 846	45 978
Reprises sur amortissements et provisions		
Plus ou moins-values sur cession d'actif	2 380	
Subventions d'investissements virées au résultat	55 884	52 448
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	99 444	106 202
Prélèvements		
AUTOFINANCEMENT DISPONIBLE	99 444	106 202
Cessions d'immobilisations	800	1 200
Augmentation des capitaux propres		76 403
Augmentation des comptes courants d'associés	254 973	250 428
Augmentation des dettes financières		
Subventions reçues		
TOTAL DES RESSOURCES	355 216	434 233
EMPLOIS FIXES		
Acquisitions d'immobilisations	272 452	87 020
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Réduction des capitaux propres		
Dividendes		
Remboursements des comptes courants d'associés	33 006	
Remboursements des dettes financières	84 316	165 623
TOTAL DES EMPLOIS	389 775	252 642
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL Ressource nette (+) ou emploi net (-)	34 558	181 591

**TABLEAU DE FINANCEMENT
UTILISATION DE LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT**

	Variations N - (N-1) 31/07/2015 - 12	Variations (N-1) - (N-2) 31/07/2014 - 12
VARIATION DES ACTIFS CIRCULANTS		
Stocks et en cours	12 411	11 863
Clients et comptes rattachés	18 046	8 934
Autres créances	10 040	98 034
Comptes de régularisation	5 782	2 912
VARIATION	34 715	103 875
VARIATION DES PASSIFS HORS TRESORERIE		
Fournisseurs et comptes rattachés	95 330	13 436
Autres dettes	9 931	11 490
Comptes de régularisation		
VARIATION	85 400	1 946
BESOIN (-) ou DEGAGEMENT (+) de l'exercice	50 685	101 929
VARIATION TRESORERIE		
Disponibilités	15 955	111 991
Concours bancaires courants	32 081	32 328
VARIATION	16 127	79 662
UTILISATION DE LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		
Emploi net (-) ou Ressource nette (+)	34 558	181 591

Annexe 5 : Les hôtels 3 étoiles de Grenoble et sa périphérie (en milliers d'euros) :

Nom de l'entreprise	Ville	Chiffre d'affaires	Marge commerciale	Charges de personnel	Excédent brut d'exploitation	Résultat d'exploitation	Bénéfice ou perte.	Fonds de roulement net global	Besoins (ressources) en fonds de roulement	Trésorerie nette
"Au lion d'or"	ECHIROLLES	1 774	0	759	108	40	87	254	48	207
A	GRENOBLE	1 373	-38	302	12	9	52	-95	-167	72
B	GRENOBLE	1 067	0	170	401	153	103	83	-45	128
C	CLAIX	1 037	0	448	101	83	62	-7	-53	46
D	LE PONT DE CLAIX	997	0	351	82	21	12	-10	-36	26
E	CORENC	868	3	269	122	84	33	-482	-500	17
F	GRENOBLE	762	1	314	101	20	6	-8	-53	45
G	ST EGREVE	724	30	369	-161	-257	-256	-100	-99	-1
H	SASSENAGE	665	0	176	29	11	13	27	-30	57
I	GRENOBLE	623	0	133	217	196	150	719	59	660
J	GRENOBLE	604	22	97	115	48	40	-59	-86	27
K	EYBENS	432	0	136	38	10	18	207	191	17

**Annexe 6 : Seuil de rentabilité de l'hôtel-restaurant « Au lion
d'or » de l'année 2015:**

Comptes	Libellés	Montants
PRODUCTION DE L'EXERCICE		1 774 275,00
74110000	SUBVENTION POLE EMPLOI	4 333,00
TOTAL		1 778 608,00
CHARGES VARIABLES		
TOTAL CHARGES VARIABLES		1 431 315,00
MARGE SUR COUTS VARIABLES		347 293,00
TAUX MARGE SUR COUTS VARIABLES		19,57%
CHARGES FIXES		
61320100	LOCATION TERRAIN PARKING	24 000,00
61321000	LOCATION IMMOBILIERE	120 000,00
61351000	LOCATION TELEVISION	3 999,00
61352000	LOCATION TPE	691,00
61357000	LOC MACHINE BOISSON SEMPA	1 260,00
61358000	LOC CIMBALI MACH A CAFE	3 144,00
61359000	LOC PHOTO REX ROTARY	3 212,00
61362000	LOCATION FIBRE OPTIQUE	1 037,00
61363000	LOCATION CUISEUR MEUNIER	256,00
61560000	CONTRAT MAINTENANCE	22 517,00
61600000	ASSURANCES	6 619,00
61610000	ASSURANCES VEHICULES	1 585,00
62260000	HONORAIRES COMPTABILITE	8 220,00
62261000	HONORAIRES JURIDIQUES	1 408,00
63511100	CONTRIBUT FONCIERE ENTREPRISE	12 465,00
63512000	TAXE FONCIERE	23 836,00
63781000	TAXE TELEVISION	6 954,00
63782000	TAXE LOCALE PUB EXTERIEURE	463,00
68112000	DOT AMORT IMMO CORPORELLE	65 846,00
TOTAL CHARGES FIXES		307 512,00
RESULTAT		39 781,00

CHIFFRE D'AFFAIRES	1 774 275,00
SEUIL DE RENTABILITE	1 571 039,02
POINT MORT (en jours de CA)	318,76
MARGE DE SECURITE	203 235,98

**Annexe 7 : Seuil de rentabilité de l'hôtel-restaurant « Au lion
d'or » de l'année 2014:**

Comptes	Libellés	Montants
PRODUCTION DE L'EXERCICE		1 833 880,00
74101000	REMB STAGE TVA 19,60 %	1 424,00
74110000	SUBVENTION POLE EMPLOI	3 239,00
78174000	REPRISE PROV DEP CLIENTS	284,00
TOTAL		1 838 827,00
CHARGES VARIABLES		
TOTAL CHARGES VARIABLES		1 469 769,00
MARGE SUR COUTS VARIABLES		369 058,00
TAUX MARGE SUR COUTS VARIABLES		20,12%
CHARGES FIXES		
61320100	LOCATION TERRAIN PARKING	24 000,00
61321000	LOCATION IMMOBILIERE	120 000,00
61351000	LOCATION TELEVISION	12 264,00
61352000	LOCATION TPE	694,00
61355500	LOCATION AMPHI	929,00
61357000	LOC MACHINE BOISSON SEMPA	1 512,00
61358000	LOC CIMBALI MACH A CAFE	3 144,00
61359000	LOC PHOTO REX ROTARY	5 061,00
61560000	CONTRAT MAINTENANCE	17 257,00
61600000	ASSURANCES	12 032,00
61610000	ASSURANCES VEHICULES	1 553,00
62260000	HONORAIRES COMPTABILITE	8 220,00
62261000	HONORAIRES JURIDIQUES	516,00
62263000	HONORAIRES DIVERS	1 580,00
63511100	CONTRIBUT FONCIERE ENTREPRISE	8 201,00
63512000	TAXE FONCIERE	24 524,00
63514000	TAXE VEHICULE SOCIETE	- 1 220,00
63781000	TAXE TELEVISION	6 546,00
68112000	DOT AMORT IMMO CORPORELLE	45 978,00
TOTAL CHARGES FIXES		292 791,00
RESULTAT		76 267,00

CHIFFRE D'AFFAIRES	1 833 880,00
SEUIL DE RENTABILITE	1 454 902,91
POINT MORT (en jours de CA)	285,60
MARGE DE SECURITE	378 977,09

Annexe 8 : Les soldes intermédiaires de gestion en distinguant les deux activités de l'entreprise pour l'exercice 2015 :

Comptes	Libellés	Montants globaux	Hôtel total	Restaurant total
70610100	NUITÉES 7 %	- 5 325,00	- 5 325,00	-
70610110	NUITÉES 10 %	1 003 423,00	1 003 423,00	-
70610111	NO SHOW	13 275,00	8 370,66	4 904,34
70610200	PDJ 10 %	85 707,00	85 707,00	-
70613000	TELEPHONE	16,00	16,00	-
70613200	TELEPHONE / FAX 20 %	453,00	453,00	-
70614200	LOCATION SALLE DE CONFÉRENCES	27 759,00	27 759,00	-
70616000	DIVERS	56,00	35,31	20,69
70616200	DIVERS 20 %	143,00	90,17	52,83
70617000	DEBOURS	513,00	323,48	189,52
70631120	RESTAURANT 10 %	468 643,00	-	468 643,00
70634112	BAR / PAUSE 10 %	54 288,00	-	54 288,00
70634200	BAR 20 %	37 281,00	-	37 281,00
70635200	CAVE 20 %	81 194,00	-	81 194,00
70636112	MINI BAR 10 %	2 831,00	2 831,00	-
70636200	MINI BAR 20 %	1 161,00	1 161,00	-
70670000	BLANCHISSAGE	1 666,00	1 666,00	-
70671000	RECETTE TIMBRES	98,00	61,79	36,21
70671200	BLANCHISSAGE 20 %	1 093,00	1 093,00	-
	PRODUCTION DE L'EXERCICE	1 774 275,00	1 127 665,42	646 609,58
60110000	ACHATS ALIMENTATION	145 525,00	-	145 525,00
60111000	ACHATS PETIT DEJEUNER	44 682,00	44 682,00	-
60120000	ACHATS BOISSONS	35 986,00	-	35 986,00
60121000	ACHATS CAVE A VINS	36 701,00	-	36 701,00
60122000	ACHATS MINI BAR	2 148,00	2 148,00	-
60123000	ACHATS PLATEAU COURTOISIE	910,00	910,00	-
60220000	ACHATS PAUSES	1 287,00	811,53	475,47
60265000	EMBALLAGES RECUPERABLES	205,00	-	205,00
60310000	VARIATION STOCKS MP	- 11 098,00	-	- 11 098,00
60320000	VARIATION STOCKS FOURN CONSOMMABLES	- 1 313,00	-	- 1 313,00
	MP ET APPROVISIONNEMENTS	255 033,00	48 551,53	206 481,47
	MARGE BRUTE DE PRODUCTION	1 519 242,00	1 079 113,89	440 128,11
	MARGE BRUTE GLOBALE	1 519 242,00	1 079 113,89	440 128,11
60611000	PRODUITS D'ACCUEIL	15 396,00	15 396,00	-
60612000	CARBURANT	792,00	499,40	292,60
60613000	CONSOMMATION ELECTRIQUE	43 559,00	27 466,49	16 092,51
60614000	EAU	8 804,00	5 551,44	3 252,56
60615000	CONSOMMATION GAZ	4 095,00	2 582,14	1 512,86

60630000	FOURNITURE PETIT MATERIEL	3 023,00	1 906,18	1 116,82
60631000	FOURNITURE EXPLOITATION	23 736,00	14 966,93	8 769,07
60631100	HABILLEMENT DU PERSONNEL	5 378,00	3 391,14	1 986,86
60632000	PRODUIT ENTRETIEN	6 905,00	4 354,01	2 550,99
60632200	FOUN ELECTRIC / SANITAIRE	211,00	133,05	77,95
60640000	FOURN ADMINISTRATIVES	2 996,00	1 889,15	1 106,85
61180000	BLANCHISSAGE / PRESSING	44 496,00	28 057,33	16 438,67
61320100	LOCATION TERRAIN PARKING	24 000,00	16 919,66	7 080,34
61321000	LOCATION IMMOBILIERE	120 000,00	84 598,29	35 401,71
61351000	LOCATION TELEVISION	3 999,00	3 999,00	-
61352000	LOCATION TPE	691,00	487,15	203,85
61357000	LOC MACHINE BOISSON SEMPA	1 260,00	1 260,00	-
61358000	LOC CIMBALI MACH A CAFE	3 144,00	-	3 144,00
61359000	LOC PHOTO REX ROTARY	3 212,00	3 212,00	-
61362000	LOCATION FIBRE OPTIQUE	1 037,00	1 037,00	-
61363000	LOCATION CUISEUR MEUNIER	256,00	-	256,00
61510000	ENTRETIEN GENERAL	12 539,00	7 906,57	4 632,43
61520000	ENTRETIEN VEHICULE	138,00	87,02	50,98
61522000	ENTRETIEN INSTALLATIONS	11 918,00	7 514,99	4 403,01
61550000	ENTRETIEN MATERIEL	6 691,00	4 219,07	2 471,93
61551000	ENTRETIEN ASCENSEUR	270,00	270,00	-
61557000	ENTRETIEN AGENCT INSTALLATION	1 100,00	693,61	406,39
61558000	ENTRETIEN PISCINE / EAU	4 717,00	4 717,00	-
61559000	ANALYSE ALIMENTAIRE	1 430,00	-	1 430,00
61560000	CONTRAT MAINTENANCE	22 517,00	15 874,16	6 642,84
61600000	ASSURANCES	6 619,00	4 173,67	2 445,33
61610000	ASSURANCES VEHICULES	1 585,00	999,44	585,56
62140000	PERSONNEL EXTERIEUR A ENTREPRISE	17 450,00	17 450,00	-
62220000	COMMIS CARTES CREDITS CB	5 233,00	3 299,71	1 933,29
62221000	COMMIS CARTES CREDITS AMEX	8 350,00	5 265,16	3 084,84
62222000	COMMIS DINERS / ELAVON	35,00	-	35,00
62230000	COMMISSIONS AGENCES	26 190,00	26 190,00	-
62260000	HONORAIRES COMPTABILITE	8 220,00	5 794,98	2 425,02
62261000	HONORAIRES JURIDIQUES	1 408,00	992,62	415,38
62300000	PUBLICITE	16 189,00	10 208,11	5 980,89
62320000	PARTENARIAT	29 733,00	18 748,39	10 984,61
62340000	CADEAUX CLIENTS	3 910,00	3 910,00	-
62370000	PUBLICITE ANNUAIRE	3 125,00	1 970,49	1 154,51
62380000	DIVERS (POURBOIRES, DONNS)	3 320,00	2 093,45	1 226,55
62410000	TRANSPORT / ACHATS	621,00	391,58	229,42
62500000	DEPLACEMENT MISSION RECEPTION	1 298,00	818,46	479,54
62510000	VOYAGES ET DEPLACEMENTS	2 834,00	1 787,00	1 047,00
62560000	MISSIONS / RECEPTIONS	1 681,00	1 059,97	621,03
62600000	FRAIS POSTAUX	374,00	235,83	138,17
62610000	TELECOMMUNICATIONS	5 219,00	3 290,88	1 928,12
62620000	MULTIMEDIA	18 529,00	18 529,00	-

62750000	FRAIS COM BANQUE	321,00	202,41	118,59
62800000	CANAL+	14 247,00	14 247,00	-
62810000	COTISATIONS	1 916,00	1 208,15	707,85
62811000	COTISATION BEST WESTERN	33 499,00	33 499,00	-
62820000	FLEURS / DECORATIONS	3 494,00	2 203,17	1 290,83
62821000	LA METRO DECHETTERIE	220,00	138,72	81,28
62825000	FORMATION	824,00	519,58	304,42
	AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	594 754,00	438 215,57	156 538,43
	VALEUR AJOUTEE	924 488,00	640 898,31	283 589,69
74110000	SUBVENTION POLE EMPLOI	4 333,00	2 732,21	1 600,79
	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	4 333,00	2 732,21	1 600,79
63120000	TAXE D'APPRENTISSAGE	3 791,00	2 095,08	1 695,92
63310000	FORMATION CONTINUE GERANT	94,00	51,95	42,05
63330000	PART EMPLOY A FORM PROFES	10 583,00	5 848,66	4 734,36
63340000	EFFORT / PERGOS / AMALLIA	2 325,00	1 284,90	1 040,10
63351000	CHARGES FISCALES	- 17,00	- 9,39	- 7,61
63511100	CONTRIBUT FONCIERE ENTREPRISE	12 465,00	8 787,65	3 677,35
63511200	CONTRIBUT VALEUR AJOUT ENTREPR	1 257,00	886,17	370,83
63512000	TAXE FONCIERE	23 836,00	16 804,04	7 031,96
63710000	CONTRIB SOC SOLID A CHARGE	- 1 740,00	- 1 226,68	- 513,32
63781000	TAXE TELEVISION	6 954,00	6 954,00	-
63782000	TAXE LOCALE PUB EXTERIEURE	463,00	326,41	136,59
63783000	CSG DEDUCTIBLE	393,00	217,19	175,81
63800000	TAXES DIVERSES	858,00	474,17	383,83
	IMPOT, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	61 262,00	42 494,15	18 767,88
64111000	SALAIRES	557 558,00	308 132,52	249 426,49
64112210	INDEMNITE RUPTURE CONVENTIONNE	3 072,00	1 697,73	1 374,28
64120000	CONGES PAYES	- 605,00	- 334,35	- 270,65
	SALAIRES DU PERSONNEL	560 025,00	309 495,90	250 530,12
64510000	URSSAF	123 693,00	63 482,65	60 210,35
64531000	CIPRA / IRSEA	29 225,00	14 999,07	14 225,93
64532000	HCR SANTE / MORNAY	5 165,00	2 650,82	2 514,18
64537000	IONIS	1 611,00	826,81	784,19
64540000	ASSED / POLE EMPLOI	23 660,00	12 142,96	11 517,04
64585000	CHARGES SOC S / CONGES PAYES	- 2 271,00	- 1 165,54	- 1 105,46
64750000	MEDECINE DU TRAVAIL PHARMACIE	2 053,00	1 053,66	999,34
	CHARGES SOCIALES DU PERSONNEL	183 136,00	93 990,44	89 145,56
64600000	REMUNERATION DU GERANT	12 000,00	7 566,70	4 433,30
64601100	ALLOCATIONS FAMILIALES	- 206,00	- 129,90	- 76,10
64602100	ORGANIC ALLOCATION VIEILLESSE	1 696,00	1 069,43	626,57
64603110	AGF	85,00	53,60	31,40
64604100	CIPRES VIE MUTUELLE	2 592,00	1 634,41	957,59
	CHARGES DE L'EXPLOITANT	16 167,00	10 194,24	5 972,76
	EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	108 231,00	187 455,80	- 79 225,85
65100000	DROITS AUTEURS	2 604,00	1 641,97	962,03
	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	2 604,00	1 641,97	962,03

68112000	DOT AMORT IMMO CORPORELLE	65 846,00	46 420,49	19 425,51
	RESULTAT D'EXPLOITATION	39 781,00	139 393,33	- 99 613,38
75500000	QUOTE PART	55 884,00	35 238,13	20 645,87
	QUOTE PART SUR OPERATIONS EN COMMUN	55 884,00	35 238,13	20 645,87
76400000	REVENUS VALEURS MOBILIERE PLAC	1,00	0,63	0,37
76500000	ESCOMPTE	88,00	55,49	32,51
	PRODUITS FINANCIERS	89,00	56,12	32,88
66110000	INTERETS DES EMPRUNTS	19 196,00	12 104,20	7 091,80
66160000	FRAIS DE BANQUE	4 628,00	2 918,22	1 709,78
	CHARGES FINANCIERES	23 824,00	15 022,42	8 801,58
	RESULTAT COURANT	71 930,00	159 665,16	- 87 736,20
77100000	PRODUITS EXP	3,00	1,89	1,11
77500000	PRODUITS CESSION IMMOBILISATION	800,00	504,45	295,55
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	803,00	506,34	296,66
67100000	PERTES ET PROFITS	700,00	441,39	258,61
67520000	VNC DES IMMOBILISATIONS	3 180,00	2 005,18	1 174,82
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 880,00	2 446,57	1 433,43
	RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 3 077,00	- 1 940,23	- 1 136,77
69500000	IMPOTS SUR LES BENEFICES	16 105,00	10 155,14	5 949,86
69520000	CREDI IMPOT MECENAT	- 900,00	- 567,50	- 332,50
69940000	CREDIT IMPOT CICE	- 33 453,00	- 21 094,07	- 12 358,93
	IMPOTS SUR LES BENEFICES	- 18 248,00	- 11 506,43	- 6 741,57
	RESULTAT NET	87 101,00	169 231,36	- 82 131,41

Annexe 9 : Les soldes intermédiaires de gestion en distinguant les deux activités de l'entreprise pour l'exercice 2014 :

Comptes	Libellés	Montants globaux	Hôtel total	Restaurant total
70610100	NUITÉES 7 %	415 351,00	415 351,00	-
70610110	NUITÉES 10 %	617 022,00	617 022,00	-
70610200	PDJ 10 %	50 919,00	50 919,00	-
70611110	PETIT DEJEUNER 7 %	36 276,00	36 276,00	-
70613000	TELEPHONE	217,00	217,00	-
70613200	TELEPHONE / FAX 20 %	331,00	331,00	-
70614000	SALLE DE CONFERENCES	11 059,00	11 059,00	-
70614200	LOCATION SALLE DE CONFERENCES 20 %	19 185,00	19 185,00	-
70616000	DIVERS	64,00	40,50	23,50
70616200	DIVERS 20 %	84,00	53,15	30,85
70617000	DEBOURS	892,00	564,45	327,55
70631110	PRESTATIONS RESTAURANT 7 %	193 119,00	-	193 119,00
70631120	RESTAURANT 10 %	292 995,00	-	292 995,00
70634000	BAR / COCKTAIL / PAUSE 19,6 %	16 707,00	-	16 707,00
70634110	BAR / COLLATION / PAUSE 7 %	22 644,00	-	22 644,00
70634112	BAR / PAUSE 10 %	33 889,00	-	33 889,00
70634200	BAR 20 %	23 709,00	-	23 709,00
70635000	CAVE	38 410,00	-	38 410,00
70635200	CAVE 20 %	50 765,00	-	50 765,00
70636000	MINI BAR 19,60 %	828,00	828,00	-
70636110	MINI BAR 7 %	2 503,00	2 503,00	-
70636112	MINI BAR 10 %	2 976,00	2 976,00	-
70636200	MINI BAR 20 %	884,00	884,00	-
70670000	BLANCHISSAGE	829,00	829,00	-
70671000	RECETTE TIMBRES	136,00	86,06	49,94
70671200	BLANCHISSAGE 20 %	2 086,00	2 086,00	-
	PRODUCTION DE L'EXERCICE	1 833 880,00	1 161 210,16	672 669,84
60110000	ACHATS ALIMENTATION	163 893,00	-	163 893,00
60111000	ACHATS PETIT DEJEUNER	25 039,00	25 039,00	-
60120000	ACHATS BOISSONS	29 508,00	-	29 508,00
60121000	ACHATS CAVE A VINS	43 517,00	-	43 517,00
60122000	ACHATS MINI BAR	2 053,00	2 053,00	-
60265000	EMBALLAGES RECUPERABLES	220,00	-	220,00
60310000	VARIATION STOCKS MP	- 3 133,00	-	- 3 133,00
60320000	VARIATION STOCKS FOURN CONSOMMABLES	- 8 730,00	-	- 8 730,00
	MP ET APPROVISIONNEMENTS	252 367,00	27 092,00	225 275,00
	MARGE BRUTE DE PRODUCTION	1 581 513,00	1 134 118,16	447 394,84
	MARGE BRUTE GLOBALE	1 581 513,00	1 134 118,16	447 394,84
60611000	PRODUITS D'ACCUEIL	11 382,00	11 382,00	-
60612000	CARBURANT	1 266,00	801,12	464,88

60613000	CONSOMMATION ELECTRIQUE	41 645,00	26 352,65	15 292,35
60614000	EAU	9 232,00	5 841,94	3 390,06
60615000	CONSOMMATION GAZ	3 809,00	2 410,31	1 398,69
60630000	FOURNITURE PETIT MATERIEL	5 066,00	3 205,73	1 860,27
60631000	FOURNITURE EXPLOITATION	6 854,00	4 337,16	2 516,84
60631100	HABILLEMENT DU PERSONNEL	799,00	505,60	293,40
60632000	PRODUIT ENTRETIEN	5 651,00	3 575,91	2 075,09
60640000	FOURN ADMINISTRATIVES	4 108,00	2 599,51	1 508,49
61180000	BLANCHISSAGE / PRESSING	46 817,00	29 625,46	17 191,54
61320100	LOCATION TERRAIN PARKING	24 000,00	17 199,34	6 800,66
61321000	LOCATION IMMOBILIERE	120 000,00	85 996,69	34 003,31
61351000	LOCATION TELEVISION	12 264,00	12 264,00	-
61352000	LOCATION TPE	694,00	497,35	196,65
61355500	LOCATION AMPHI	929,00	929,00	-
61357000	LOC MACHINE BOISSON SEMPA	1 512,00	1 512,00	-
61358000	LOC CIMBALI MACH A CAFE	3 144,00	-	3 144,00
61359000	LOC PHOTO REX ROTARY	5 061,00	5 061,00	-
61510000	ENTRETIEN GENERAL	12 923,00	8 177,58	4 745,42
61520000	ENTRETIEN VEHICULE	1 249,00	790,36	458,64
61522000	ENTRETIEN INSTALLATIONS	9 543,00	6 038,74	3 504,26
61550000	ENTRETIEN MATERIEL	10 564,00	6 684,82	3 879,18
61557000	ENTRETEIN AGENCT INSTALLATION	804,00	508,77	295,23
61558000	ENTRETIEN PISCINE / EAU	3 830,00	3 830,00	-
61559000	ANALYSE ALIMENTAIRE	1 422,00	-	1 422,00
61560000	CONTRAT MAINTENANCE	17 257,00	12 367,04	4 889,96
61600000	ASSURANCES	12 032,00	7 613,76	4 418,24
61610000	ASSURANCES VEHICULES	1 553,00	982,73	570,27
62140000	PERSONNEL EXTERIEUR A ENTREPRISE	6 835,00	6 835,00	-
62220000	COMMIS CARTES CREDITS CB	5 039,00	3 188,64	1 850,36
62221000	COMMIS CARTES CREDITS AMEX	9 353,00	5 918,51	3 434,49
62222000	COMMIS DINERS / ELAVON	42,00	-	42,00
62230000	COMMISSIONS AGENCES	22 456,00	22 456,00	-
62260000	HONORAIRES COMPTABILITE	8 220,00	5 890,77	2 329,23
62261000	HONORAIRES JURIDIQUES	516,00	369,79	146,21
62263000	HONORAIRES DIVERS	1 580,00	1 132,29	447,71
62300000	PUBLICITE	6 872,00	4 348,55	2 523,45
62320000	PARTENARIAT	36 083,00	22 833,06	13 249,94
62340000	CADEAUX CLIENTS	4 791,00	4 791,00	-
62370000	PUBLICITE ANNUAIRE	4 517,00	2 858,32	1 658,68
62380000	DIVERS (POURBOIRES, DONS)	2 830,00	1 790,80	1 039,20
62410000	TRANSPORT / ACHATS	479,00	303,11	175,89
62500000	DEPLACEMENT MISSION RECEPTION	5 410,00	3 423,41	1 986,59
62510000	VOYAGES ET DEPLACEMENTS	4 028,00	2 548,89	1 479,11
62560000	MISSIONS / RECEPTIONS	2 001,00	1 266,22	734,78
62600000	FRAIS POSTAUX	1 109,00	701,77	407,23
62610000	TELECOMMUNICATIONS	9 320,00	5 897,63	3 422,37

62620000	MULTIMEDIA	16 108,00	16 108,00	-
62750000	FRAIS COM BANQUE	314,00	198,70	115,30
62800000	CANAL+	15 123,00	15 123,00	-
62810000	COTISATIONS	2 509,00	1 587,68	921,32
62811000	COTISATION BEST WESTERN	31 833,00	31 833,00	-
62820000	FLEURS / DECORATIONS	741,00	468,90	272,10
62821000	LA METRO DECHETTERIE	235,00	148,71	86,29
	AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	573 754,00	423 112,31	150 641,69
	VALEUR AJOUTEE	1 007 759,00	711 005,85	296 753,15
74101000	REMB STAGE TVA 19,60 %	1 424,00	901,10	522,90
74110000	SUBVENTION POLE EMPLOI	3 239,00	2 049,62	1 189,38
	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	4 663,00	2 950,71	1 712,29
63120000	TAXE D'APPRENTISSAGE	3 889,00	2 149,24	1 739,76
63310000	FORMATION CONTINUE GERANT	94,00	51,95	42,05
63330000	PART EMPLOY A FORM PROFES	9 098,00	5 027,98	4 070,04
63340000	EFFORT / PERGOS / AMALLIA	2 757,00	1 523,65	1 233,36
63351000	CHARGES FISCALES	26,00	14,37	11,63
63511100	CONTRIBUT FONCIERE ENTREPRISE	8 201,00	5 877,16	2 323,84
63511200	CONTRIBUT VALEUR AJOUT ENTREPR	4 116,00	2 949,69	1 166,31
63512000	TAXE FONCIERE	24 524,00	17 574,86	6 949,14
63514000	TAXE VEHICULE SOCIETE	- 1 220,00	- 874,30	- 345,70
63710000	CONTRIB SOC SOLID A CHARGE	2 942,00	2 108,35	833,65
63781000	TAXE TELEVISION	6 546,00	6 546,00	-
63782000	TAXE LOCALE PUB EXTERIEURE	1 285,00	920,88	364,12
63783000	CSG DEDUCTIBLE	3 543,00	1 958,03	1 584,98
63800000	TAXES DIVERSES	143,00	79,03	63,97
	IMPOT, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	65 944,00	45 906,87	20 037,16
64111000	SALAIRES	571 808,00	316 007,73	255 801,31
64112100	INDEMNITE STAGIAIRE	330,00	182,37	147,63
64112210	INDEMNITE RUPTURE CONVENTIONNE	3 844,00	2 124,37	1 719,63
64120000	CONGES PAYES	959,00	529,99	429,01
64121000	INDEMNITES JOURNALIERES	- 2 360,00	- 1 304,25	- 1 055,76
	SALAIRES DU PERSONNEL	574 581,00	317 540,22	257 041,82
64510000	URSSAF	138 890,00	71 282,17	67 607,83
64531000	CIPRA / IRSEA	29 166,00	14 968,79	14 197,21
64532000	HCR SANTE / MORNAY	5 511,00	2 828,40	2 682,60
64537000	IONIS	1 649,00	846,31	802,69
64540000	ASSED / POLE EMPLOI	24 212,00	12 426,27	11 785,73
64585000	CHARGES SOC S / CONGES PAYES	840,00	431,11	408,89
64750000	MEDECINE DU TRAVAIL PHARMACIE	1 334,00	684,65	649,35
	CHARGES SOCIALES DU PERSONNEL	201 602,00	103 467,70	98 134,30
64600000	REMUNERATION DU GERANT	28 000,00	17 718,20	10 281,80
64601100	ALLOCATIONS FAMILIALES	49,00	31,01	17,99
64602100	ORGANIC ALLOCATION VIEILLESSE	13 406,00	8 483,22	4 922,78
64603110	AGF	4 022,00	2 545,09	1 476,91
64604000	APRIL LOI MADELIN	- 1 351,00	- 854,90	- 496,10

64604100	CIPRES VIE MUTUELLE	987,00	624,57	362,43
	CHARGES DE L'EXPLOITANT	45 113,00	28 547,18	16 565,82
	EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	125 182,00	218 494,59	- 93 313,67
65100000	DROITS AUTEURS	2 937,00	1 858,51	1 078,49
65400000	CLIENTS CREANCES IRRECOUVRABLES	284,00	179,71	104,29
	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	3 221,00	2 038,23	1 182,77
78174000	REPRISE PROV DEPRECI CLIENTS	284,00	179,71	104,29
68112000	DOT AMORT IMMO CORPORELLE	45 978,00	32 949,63	13 028,37
	RESULTAT D'EXPLOITATION	76 267,00	183 686,45	- 107 420,53
75500000	QUOTE PART	52 448,00	33 188,72	19 259,28
	QUOTE PART SUR OPERATIONS EN COMMUN	52 448,00	33 188,72	19 259,28
76510000	ESCOMPTE PRO ACHAT CLUB	1 023,00	647,35	375,65
	PRODUITS FINANCIERS	1 023,00	647,35	375,65
66110000	INTERETS DES EMPRUNTS	13 126,00	8 306,04	4 819,96
66160000	FRAIS DE BANQUE	7 908,00	5 004,13	2 903,87
	CHARGES FINANCIERES	21 034,00	13 310,16	7 723,84
	RESULTAT COURANT	108 704,00	204 212,35	- 95 509,43
77100000	PRODUITS EXP	330,00	208,82	121,18
77500000	PRODUITS CESSION IMMOBILISATION	1 200,00	759,35	440,65
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 530,00	968,17	561,83
67100000	PERTES ET PROFITS	67,00	42,40	24,60
67500000	VALEUR NETE DES EL ACTIFS C	1 200,00	759,35	440,65
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 267,00	801,75	465,25
	RESULTAT EXCEPTIONNEL	263,00	166,42	96,58
69500000	IMPOTS SUR LES BENEFICES	29 704,00	18 796,48	10 907,52
69520000	CREDI IMPOT MECENAT	- 960,00	- 607,48	- 352,52
69530000	CREDIT IMPOT ME RESTAURATEUR	- 2 781,00	- 1 759,80	- 1 021,20
69940000	CREDIT IMPOT CICE	- 29 668,00	- 18 773,70	- 10 894,30
	IMPOTS SUR LES BENEFICES	- 3 705,00	- 2 344,50	- 1 360,50
	RESULTAT NET	112 672,00	206 723,27	- 94 052,35

Annexe 10 : Seuil de rentabilité de l'hôtel pour l'exercice 2015 :

Comptes	Libellés	Montants
PRODUCTION DE L'EXERCICE		1 127 665,42
74110000	SUBVENTION POLE EMPLOI	2 732,21
TOTAL		1 130 397,62
CHARGES VARIABLES		
TOTAL CHARGES VARIABLES		777 877,34
MARGE SUR COUTS VARIABLES		352 520,28
TAUX MARGE SUR COUTS VARIABLES		31,19%
CHARGES FIXES		
61320100	LOCATION TERRAIN PARKING	16 919,66
61321000	LOCATION IMMOBILIERE	84 598,29
61351000	LOCATION TELEVISION	3 999,00
61352000	LOCATION TPE	487,15
61357000	LOC MACHINE BOISSON SEMPA	1 260,00
61359000	LOC PHOTO REX ROTARY	3 212,00
61362000	LOCATION FIBRE OPTIQUE	1 037,00
61560000	CONTRAT MAINTENANCE	15 874,16
62260000	HONORAIRES COMPTABILITE	5 794,98
62261000	HONORAIRES JURIDIQUES	992,62
63511100	CONTRIBUT FONCIERE ENTREPRISE	8 787,65
63511200	CONTRIBUT VALEUR AJOUT ENTREPR	886,17
63512000	TAXE FONCIERE	16 804,04
63710000	CONTRIB SOC SOLID A CHARGE	- 1 226,68
63781000	TAXE TELEVISION	6 954,00
63782000	TAXE LOCALE PUB EXTERIEURE	326,41
68112000	DOT AMORT IMMO CORPORELLE	46 420,49
TOTAL CHARGES FIXES		213 126,95
RESULTAT		139 393,33

CHIFFRE D'AFFAIRES	1 127 665,42
SEUIL DE RENTABILITE	683 416,55
POINT MORT (en jours de CA)	218,18
MARGE DE SECURITE	444 248,86

Annexe 11 : Seuil de rentabilité de l'hôtel pour l'exercice 2014 :

Comptes	Libellés	Montants
PRODUCTION DE L'EXERCICE		1 161 210,16
74101000	REMB STAGE TVA 19,60 %	901,10
74110000	SUBVENTION POLE EMPLOI	2 049,62
78174000	REPRISE PROV DEPRECI CLIENTS	179,71
TOTAL		1 164 340,59
CHARGES VARIABLES		
TOTAL CHARGES VARIABLES		769 382,62
MARGE SUR COUTS VARIABLES		394 957,97
TAUX MARGE SUR COUTS VARIABLES		33,92%
CHARGES FIXES		
61320100	LOCATION TERRAIN PARKING	17 199,34
61321000	LOCATION IMMOBILIERE	85 996,69
61351000	LOCATION TELEVISION	12 264,00
61352000	LOCATION TPE	497,35
61355500	LOCATION AMPHI	929,00
61357000	LOC MACHINE BOISSON SEMPA	1 512,00
61359000	LOC PHOTO REX ROTARY	5 061,00
61560000	CONTRAT MAINTENANCE	12 367,04
62260000	HONORAIRES COMPTABILITE	5 890,77
62261000	HONORAIRES JURIDIQUES	369,79
62263000	HONORAIRES DIVERS	1 132,29
63511100	CONTRIBUT FONCIERE ENTREPRISE	5 877,16
63511200	CONTRIBUT VALEUR AJOUT ENTREPR	2 949,69
63512000	TAXE FONCIERE	17 574,86
63514000	TAXE VEHICULE SOCIETE	- 874,30
63710000	CONTRIB SOC SOLID A CHARGE	2 108,35
63781000	TAXE TELEVISION	6 546,00
63782000	TAXE LOCALE PUB EXTERIEURE	920,88
68112000	DOT AMORT IMMO CORPORELLE	32 949,63
TOTAL CHARGES FIXES		211 271,53
RESULTAT		183 686,45

CHIFFRE D'AFFAIRES	1 161 210,16
SEUIL DE RENTABILITE	622 830,86
POINT MORT (en jours de CA)	193,09
MARGE DE SECURITE	538 379,31

Annexe 12 : Seuil de rentabilité du restaurant pour l'exercice

2015 :

Comptes	Libellés	Montants
PRODUCTION DE L'EXERCICE		646 609,58
74110000	SUBVENTION POLE EMPLOI	1 600,79
TOTAL		648 210,38
CHARGES VARIABLES		
TOTAL CHARGES VARIABLES		662 125,70
MARGE SUR COUTS VARIABLES -		13 915,33
TAUX MARGE SUR COUTS VARIABLES		-2,15%
CHARGES FIXES		
61320100	LOCATION TERRAIN PARKING	7 080,34
61321000	LOCATION IMMOBILIERE	35 401,71
61352000	LOCATION TPE	203,85
61358000	LOC CIMBALI MACH A CAFE	3 144,00
61363000	LOCATION CUISEUR MEUNIER	256,00
61560000	CONTRAT MAINTENANCE	6 642,84
62260000	HONORAIRES COMPTABILITE	2 425,02
62261000	HONORAIRES JURIDIQUES	415,38
63511100	CONTRIBUT FONCIERE ENTREPRISE	3 677,35
63511200	CONTRIBUT VALEUR AJOUT ENTREPR	370,83
63512000	TAXE FONCIERE	7 031,96
63710000	CONTRIB SOC SOLID A CHARGE	- 513,32
63782000	TAXE LOCALE PUB EXTERIEURE	136,59
68112000	DOT AMORT IMMO CORPORELLE	19 425,51
TOTAL CHARGES FIXES		85 698,05
RESULTAT -		99 613,38

CHIFFRE D'AFFAIRES	646 609,58
SEUIL DE RENTABILITE	- 3 992 026,70
POINT MORT (en jours de CA)	- 2 222,56
MARGE DE SECURITE	- 3 345 417,12

Annexe 13 : Seuil de rentabilité du restaurant pour l'exercice

2014 :

Comptes	Libellés	Montants
PRODUCTION DE L'EXERCICE		672 669,84
74101000	REMB STAGE TVA 19,60 %	522,90
74110000	SUBVENTION POLE EMPLOI	1 189,38
78174000	REPRISE PROV DEPRECI CLIENTS	104,29
TOTAL		674 486,41
CHARGES VARIABLES		
TOTAL CHARGES VARIABLES		705 629,46
MARGE SUR COUTS VARIABLES -		31 143,05
TAUX MARGE SUR COUTS VARIABLES		-4,62%
CHARGES FIXES		
61320100	LOCATION TERRAIN PARKING	6 800,66
61321000	LOCATION IMMOBILIERE	34 003,31
61352000	LOCATION TPE	196,65
61358000	LOC CIMBALI MACH A CAFE	3 144,00
61560000	CONTRAT MAINTENANCE	4 889,96
62260000	HONORAIRES COMPTABILITE	2 329,23
62261000	HONORAIRES JURIDIQUES	146,21
62263000	HONORAIRES DIVERS	447,71
63511100	CONTRIBUT FONCIERE ENTREPRISE	2 323,84
63511200	CONTRIBUT VALEUR AJOUT ENTREPR	1 166,31
63512000	TAXE FONCIERE	6 949,14
63514000	TAXE VEHICULE SOCIETE	- 345,70
63710000	CONTRIB SOC SOLID A CHARGE	833,65
63782000	TAXE LOCALE PUB EXTERIEURE	364,12
68112000	DOT AMORT IMMO CORPORELLE	13 028,37
TOTAL CHARGES FIXES		76 277,47
RESULTAT -		107 420,53

Annexe 14 : L'assistant au choix des méthodes du logiciel d'évaluation « Gescap » :

Page 1 sur 4

PME
Assistant au choix des méthodes

Rappel : **Classification des méthodes en 6 catégories :**

1. celles reposant sur le patrimoine (le capital investi). Ce sont les méthodes 1 - 2 - 3
2. celles reposant uniquement sur la rentabilité passée et future : ce sont les méthodes 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 13 - 19 et 20
3. celles combinant les deux critères : patrimoine et rentabilité : ce sont les méthodes 14 - 15 - 16
4. celles combinant patrimoine, rentabilité et trésorerie (Les flux financiers) : ce sont les méthodes 11 - 12 et 17
5. celles utilisant des modèles par recouplement (par comparaison) et celles à rechercher par l'expert en sollicitant les syndicats professionnels : les chiffres obtenus pourront être saisis dans les méthodes 21 et 22 dites "libres".
6. celles utilisant les barèmes fiscaux. C'est la méthode 18.

La valorisation peut aussi dépendre de la volonté de l'acquéreur. C'est une valeur d'opportunité. Pour l'évaluateur, il développe sa démarche, indépendamment de la stratégie de l'acquéreur. L'acquéreur pourra ainsi mesurer son risque.

Comment faire le choix ?

Le choix sera également fonction de l'importance de l'entreprise ; c'est ainsi que nous distinguerons :

- Les fonds de commerce et fonds artisanaux
- Les entreprises pour lesquelles l'objectif de la transaction est d'évaluer les titres

Nous mettons à votre disposition une grille qui constitue **une proposition au choix des méthodes**. Cette grille constitue une aide issue de l'expérience de l'évaluation d'entreprise, et permet d'orienter le choix de l'utilisateur.

Cette grille permet, en fonction, de la dominante des points fondamentaux relevés, de la nature des actifs immobilisés et de la forme de la transaction, d'effectuer une proposition sur la typologie des méthodes à privilégier.

Grille de choix des méthodes proposée

Nous précisons que cette grille est proposée à titre indicatif et qu'elle peut être modifiée en fonction de l'objectif spécifique de l'opération.

Fonds de commerce et fonds artisanaux

Dominante des points fondamentaux	Nature des actifs immobilisés	Forme de la transaction	Typologie des méthodes à privilégier	Méthode à mettre en œuvre
Commercial	Corporels et incorporels	Fonds de commerce	Les valeurs comparables	21 - 22
Commercial	Corporels et incorporels	Fonds de commerce	% du chiffre d'affaires	21 - 22
Commercial	Corporels et incorporels	Fonds de commerce	Barème fiscal	21 - 22
Commercial	Corporels et incorporels	Fonds de commerce	Approche par le rendement	13
Commercial	Corporels et incorporels	Fonds de commerce	Approche financière	11 - 12
Artisanal	Corporels et incorporels	Fonds artisanal	Approche patrimoniale	1 - 3

Artisanal	Corporels et incorporels	Fonds artisanal	Approche financière	11 - 12
-----------	--------------------------	-----------------	---------------------	---------

Entreprises

Dominante des points fondamentaux	Nature des actifs immobilisés	Forme de la transaction	Contexte de l'évaluation	Méthodes à privilégier	Méthodes proposées
Commercial	Actifs immobilisés peu significatifs	Titres	Rapprochement avec pour objectif la rentabilité	Approche sur le rendement	4 - 5 - 6 - 7 - 11 - 12 - 13 - 16
Commercial	Actifs immobilisés peu significatifs	Titres	Rapprochement avec pour objectif "l'outil" c'est-à-dire ce qui permet de générer l'activité	Approche patrimoniale et méthode mixte	3 - 11 - 12 - 14
Commercial	Actifs immobilisés peu significatifs	Titres	Prise de participation minoritaire	Approche sur le rendement	8 - 13
Commercial	Actifs immobilisés peu significatifs	Titres	Prise de participation majoritaire Rapprochement avec pour objectif la rentabilité	Approche sur la rentabilité et méthode mixte	4 - 5 - 6 - 7 - 13 - 14
Commercial	Actifs immobilisés peu significatifs	Titres	Prise de participation majoritaire Rapprochement avec pour objectif l'outil	Approche patrimoniale et méthode mixte	3 - 14
Commercial	Actifs immobilisés peu significatifs	Titres	Cession totale	Approche patrimoniale et méthode mixte	4 - 5 - 6 - 7 - 11 - 13 - 14 - 17 - 19 - 20
Commercial	Actifs immobilisés peu significatifs	Titres	Acquisition pour sa rentabilité	Approche sur la rentabilité et méthode mixte	4 - 5 - 6 - 7 - 11 - 13 - 14 - 17 - 19 - 20
Commercial	Actifs immobilisés peu significatifs	Titres	Acquisition avec pour objectif le patrimoine	Approche patrimoniale et méthode mixte	3 - 11 - 13 - 14
Commercial	Actifs immobilisés (sites commerciaux, marque / enseigne)	Titres	Rapprochement (Fusion / Apport partiel d'actif) en fonction de l'objectif recherché	Approche patrimoniale Approche sur le rendement et méthode mixte	3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 19 - 20
Commercial	Actifs immobilisés (sites commerciaux, marque / enseigne)	Titres	Prise de participation minoritaire sans pacte d'associé	Approche sur le rendement	8 - 13
	Actifs immobilisés		Prise de	Approche patrimoniale	3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 9 - 10 - 11 -

Commercial	(sites commerciaux, marque / enseigne)	Titres	participation minoritaire avec pacte d'associé	Approche sur le rendement et méthode mixte	13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 19 - 20
Commercial	Actifs immobilisés (sites commerciaux, marque / enseigne)	Titres	Prise de participation majoritaire	Approche patrimoniale Approche sur le rendement et méthode mixte	3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 19 - 20
Commercial	Actifs immobilisés (sites commerciaux, marque / enseigne)	Titres	La cession, l'acquisition pour les sites, les enseignes et les marques	Approche patrimoniale	1 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 9 - 10 - 14 - 15 - 16 - 17 - 19 - 20
Commercial	Actifs immobilisés (sites commerciaux, marque / enseigne)	Titres	L'acquisition, la cession pour la rentabilité	Approche sur la rentabilité	4 - 5 - 6 - 7 - 9 - 11 - 12 - 13 - 15 - 16 - 17 - 19 - 20
Production	Actifs immobilisés significatifs	Titres	Rapprochement (Fusion, apport partiel d'actif)	Approche patrimoniale et méthodes mixtes	1 - 2 - 3 - 11 - 12 - 13 - 14 - 17 - 19 - 20
Production	Actifs immobilisés significatifs	Titres	Prise de participation minoritaire sans pacte d'associé	Approche patrimoniale avec abattements Approche sur le rendement	1 - 2 - 3 8 - 9 - 10 - 13 avec décote*
Production	Actifs immobilisés significatifs	Titres	Prise de participation minoritaire avec pacte d'associé	Approche patrimoniale et méthodes mixtes	1 - 2 - 3 - 14 - 15 - 17 - 19 - 20
Production	Actifs immobilisés significatifs	Titres	Prise de participation majoritaire	Approche patrimoniale et méthodes mixtes	1 - 2 - 3 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 17 - 18 - 19 - 20
Production	Actifs immobilisés significatifs	Titres	Cession ou acquisition pour l'outil	Valeurs patrimoniales	1 - 2
Production	Actifs immobilisés significatifs	Titres	Cession ou acquisition pour la rentabilité de son exploitation	Approche sur le rendement et méthodes mixtes	4 - 5 - 6 - 7 - 9 - 10 - 14 - 15 - 17 - 18 - 19 - 20
Services	Actifs immobilisés non significatifs	Titres	Rapprochement	Approche sur le rendement	4 - 5 - 6 - 7 - 9 - 11 - 12 - 13 - 15
Services	Actifs immobilisés non significatifs	Titres	Prise de participation minoritaire sans pacte d'associé	Approche sur le rendement	8 - 13
Services	Actifs immobilisés non significatifs	Titres	Prise de participation minoritaire avec pacte d'associé	Approche sur la rentabilité	4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 17 - 19 - 20
Services	Actifs immobilisés	Titres	Prise de participation	Approche sur le	4 - 5 - 6 - 7 - 9 - 10 - 11 - 12 -

	non significatifs		majoritaire	rendement	13 - 17 - 19 - 20
Services	Actifs immobilisés non significatifs		Cession ou acquisition pour son savoir-faire	Approche sur le rendement	4 - 5 - 6 - 7 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 17 - 19 - 20
Services	Actifs immobilisés non significatifs		Cession ou acquisition pour son portefeuille "CLIENTS" et la qualité des contrats	Approche sur le rendement	4 - 5 - 6 - 7 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 17 - 19 - 20
Sociétés financières Sociétés holdings Sociétés foncières	Actifs composés de titres ou de biens immobiliers	Titres	Toutes formes de transaction avec pour objectif la qualité du patrimoine	Valeurs patrimoniales	1 - 2 - 3
Sociétés financières Sociétés holdings Sociétés foncières	Actifs composés de titres ou de biens immobiliers	Titres	Toutes formes de transaction avec pour objectif le rendement	Valeurs de rendement	8 - 19 - 20
Entreprises en difficulté				Valeur liquidative des actifs	1

Aucune des situations analysées ci-dessus ne convient pour évaluer une start-up.

* décote : selon les usages, il est appliqué une décote de 15 à 25% pour une minorité "de blocage" et de 25 à 50% pour une minorité "minoritaire". Dans ce dernier cas, la valeur de rendement est appropriée pour en fixer la valeur.

Annexe 15 : Rapport d'évaluation :

RAPPORT D'EVALUATION

Nous souhaitons attirer l'attention sur le fait que les informations contenues dans ce rapport (chiffres, tableaux, hypothèses) ont été élaborées à partir de renseignements communiqués et d'hypothèses formulées par les dirigeants et sous leur unique responsabilité.

I - Le contexte

L'évaluation a été effectuée dans le contexte suivant : d'une acquisition d'entreprise

II - Les diligences effectuées

Les diligences que nous avons réalisées sont les suivantes :

- Définition de la mission, établissement d'une check-list de documents à obtenir,
- Réception et examen des documents,
- Entretien avec le dirigeant,
- Réalisation d'un diagnostic préalable à l'évaluation à l'appui des informations recueillies et des documents collectés,
- Collecte des informations nécessaires à la réalisation de retraitements à opérer sur les comptes sociaux,
- Rédaction d'une synthèse du diagnostic préalable et identification des points fondamentaux de la valeur de l'entreprise,
- Proposition si nécessaire d'un plan d'action à mettre en oeuvre pour améliorer les points faibles éventuellement détectés
- Evaluation financière avec choix motivé des méthodes retenues,
- Etablissement d'un rapport d'évaluation,
- Présentation du rapport d'évaluation au chef d'entreprise.

III - Les limites apportées aux travaux

Selon les termes de notre lettre de mission, nous n'avons pas réalisé :

- la valorisation des stocks, des actifs immobiliers et des matériels appartenant à l'entreprise,
- la vérification des hypothèses de développement de l'entreprise,
- l'analyse des créances,
- l'examen des provisions pour dépréciation ou risque,
- la recherche des litiges,
- les conseils liés à la transmission.

Par ailleurs et à votre demande, les travaux suivants n'ont pas été effectués : *(Citer les travaux qui n'ont pas été effectués à la demande du Client).*

Enfin, compte-tenu de l'absence d'une expertise technique les travaux suivants n'ont pas pu être réalisés (Audit d'environnement, ...).

IV - Les méthodes retenues

Les méthodes retenues sont les suivantes :

- Valeur de rentabilité
- Capitalisation de la CAF moyenne
- Méthodes des praticiens
- Formule du retail

V - La justification des hypothèses retenues

Les critères retenus sont les suivants :

- Taux de placement : 3 %
- Prime de risque : 200 %
- Coefficient multiplicateur de CAF : 4
- Coefficient multiplicateur du bénéfice moyen : 5

VI - La synthèse des calculs

La valeur de rentabilité retenue est une moyenne pondérée des valeurs de rentabilité de tous les exercices.

La valeur de rentabilité d'un exercice est calculée selon la formule suivante :
Résultat de l'exercice / [(taux de placement) * (1 + Prime de risque en %)]

Le taux de placement du dossier est de 3,00% et la prime de risque de 200,00%.

Le détail du calcul des valeurs des exercices est donc le suivant :

Pour 2014-2015, $VR = 51\,101 * 1,0000 / [(3,00\%) + (1+200,00\%)]$, soit 567 789 euros.

Pour 2013-2014, $VR = 76\,670 * 1,0200 / [(3,00\%) + (1+200,00\%)]$, soit 868 922 euros.

Pour xxxx, $VR = 0 * 0,0000 / [(3,00\%) + (1+200,00\%)]$, soit 0 euro.

Pour xxxx, $VR = 0 * 0,0000 / [(3,00\%) + (1+200,00\%)]$, soit 0 euro.

Pour xxxx, $VR = 0 * 0,0000 / [(3,00\%) + (1+200,00\%)]$, soit 0 euro.

La valeur retenue est la moyenne pondérée des exercices, soit 688 242 euros.

La valeur retenue selon la méthode de capitalisation de la CAF moyenne est une moyenne pondérée des valeurs calculées à partir de cette méthode de tous les exercices.

La valeur d'un exercice est égale à la CAF*coefficient d'inflation*Coefficient multiplicateur de la CAF.

Le coefficient multiplicateur de la CAF a été fixé à 4,00.

La valeur retenue ressort à $[467\,788*1,50 + 500\,404*1,00 + 0*0,00 + 0*0,00 + 0*0,00] / 2,50$ soit **480 834 euros**.

Détail du calcul de la valeur moyenne pondérée de la CAF :

Pour chaque exercice, la CAF = Résultat + dotation aux amortissements sur crédit bail + autres dotations aux amortissements + Dotations aux provisions

Les chiffres sont repris après inflation.

En 2014-2015, la CAF = 51 101+0+65 846+0, soit **116 947 euros**.

La CAF multipliée par le coefficient multiplicateur est de 116 947*4,00, soit **467 788 euros**.

En 2013-2014, la CAF = 78 203+0+46 898+0, soit **125 101 euros**.

La CAF multipliée par le coefficient multiplicateur est de 125 101*4,00, soit **500 404 euros**.

En xxxx, la CAF = 0+0+0+0, soit **0 euro**.

La CAF multipliée par le coefficient multiplicateur est de 0*4,00, soit **0 euro**.

En xxxx, la CAF = 0+0+0+0, soit **0 euro**.

La CAF multipliée par le coefficient multiplicateur est de 0*4,00, soit **0 euro**.

En xxxx la CAF = 0+0+0+0, soit **0 euro**.

La valeur retenue, selon cette méthode, correspond à une moyenne arithmétique entre la situation nette du dernier exercice et la valeur retenue selon la méthode de la valeur de rentabilité.

La formule de calcul de la valeur retenue est la suivante :

$V = (\text{Situation nette du dernier exercice} + \text{valeur de rentabilité retenue}) / 2$

Le détail du calcul est :

Situation nette du dernier exercice = Capitaux propres*coefficient d'inflation = 1 733 421*1,0000, soit 1 733 421 euros.

Valeur de rentabilité retenue = 688 242 euros.

La valeur retenue, selon la méthode des praticiens s'élève donc à $[1\,733\,421 + 688\,242] / 2$, soit 1 210 832 euros.

La valeur retenue, selon la formule du retail, est égale à la moyenne arithmétique entre la situation nette et N fois la moyenne pondérée des résultats de l'exercice (résultat moyen).

La formule de calcul de la valeur retenue est la suivante :

$V = [\text{situation nette du dernier exercice} + (\text{moyenne pondérée des résultats} * N)] / 2$

La valeur retenue finale est donc égale à $[1\,733\,421 + (774\,273 / 2,50)] / 2$, soit 1 021 565 euros.

* Pour le détail du calcul du résultat moyen pondéré

$N * \text{moyenne pondérée des résultats de l'exercice} = \text{Moyenne pondérée de } (N * \text{Résultat par exercice})$

Pour le résultat, moyenne pondérée avec coefficient :

Valeur pondérée pour l'exercice N = $(51\,101 * 5,00) * 1,50$ soit 383 258

Valeur pondérée pour l'exercice N-1 = $(78\,203 * 5,00) * 1,00$ soit 391 015

Valeur pondérée pour l'exercice N-2 = $(0 * 5,00) * 0,00$ soit 0

Valeur pondérée pour l'exercice N-3 = $(0 * 5,00) * 0,00$ soit 0

Valeur pondérée pour l'exercice N-4 = $(0 * 5,00) * 0,00$ soit 0

Total des valeurs pondérées = 774 273

Total des pondérations = 2,50

VII - Conclusion

Compte-tenu des hypothèses et des méthodes retenues ainsi que des limites apportées aux travaux,

La zone de valeur de l'entreprise peut être estimée entre {765 300 euros} et {935 400 euros}.

La valeur moyenne pondérée selon les différentes méthodes ressort à {850 368 euros}.

Annexe 16 : Calcul de l'annuité mensuelle d'emprunt dans le cas de l'hypothèse basse :

Note : hypothèse où il n'y a pas de recours à une société holding

DONNEES DE L'EMPRUNT

Informations générales sur l'emprunt

Capital	530 000,00 €

Taux d'intérêt annuel	3,00%
Durée de l'emprunt (années)	7
Nombre de paiements par an	12

Informations de paiement

Nombre de paiements	84
---------------------	----

Paiement calculé automatiquement	7 003,05 €

Informations sommaires

Capital et intérêts	(588 256,12 €)
---------------------	----------------

Intérêts	(58 256,12 €)
----------	---------------

Annexe 17 : Calcul de l'annuité mensuelle d'emprunt dans le cas de l'hypothèse moyenne :

Note : hypothèse où il n'y a pas de recours à une société holding

DONNEES DE L'EMPRUNT

Informations générales sur l'emprunt

Capital	590 000,00 €

Taux d'intérêt annuel	3,00%
Durée de l'emprunt (années)	7
Nombre de paiements par an	12

Informations de paiement

Nombre de paiements	84
---------------------	----

Paiement calculé automatiquement	7 795,85 €

Informations sommaires

Capital et intérêts	(654 851,15 €)
---------------------	----------------

Intérêts	(64 851,15 €)
----------	---------------

Annexe 18 : Calcul de l'annuité mensuelle d'emprunt dans le cas de l'hypothèse haute :

Note : hypothèse où il n'y a pas de recours à une société holding

DONNEES DE L'EMPRUNT

Informations générales sur l'emprunt

Capital	650 000,00 €

Taux d'intérêt annuel	3,00%
Durée de l'emprunt (années)	7
Nombre de paiements par an	12

Informations de paiement

Nombre de paiements	84
---------------------	----

Paiement calculé automatiquement	8 588,65 €

Informations sommaires

Capital et intérêts	(721 446,18 €)
---------------------	----------------

Intérêts	(71 446,18 €)
----------	---------------

Table des matières :

Remerciements	6
Avant-propos	8
Introduction	9
I. ANALYSE DE L'ENTREPRISE	11
A. L'analyse de la structure financière de l'hôtel-restaurant	11
1. L'étude du fonds de roulement, du besoin en fonds de roulement et de la trésorerie	11
2. La solvabilité financière	12
3. La rentabilité économique et financière	14
B. L'analyse de la rentabilité de l'entreprise	16
1. L'étude des soldes intermédiaires de gestion	16
a. L'examen de l'activité, de la marge et de la valeur ajoutée	16
b. L'appréciation de la rentabilité de l'exploitation avec l'excédent brut d'exploitation	17
c. L'analyse du résultat d'exploitation	18
d. Le résultat courant et la formation du résultat net	19
2. Le calcul du seuil de rentabilité	20
3. La capacité d'autofinancement de l'hôtel-restaurant	21
C. Un constat : une rentabilité insuffisante	23
1. L'établissement des soldes intermédiaires de gestion pour les deux activités	24
2. Les seuils de rentabilité	25
II. L'ÉVALUATION DE LA SOCIÉTÉ CIBLÉE	26
A. La mission d'évaluation d'entreprise	26
B. La conduite de l'évaluation	27
1. Les retraitements opérés	27
a. Les retraitements des postes du bilan	28
b. Les retraitements au niveau du compte de résultat	29
2. Le choix des méthodes	30
c. La préconisation des méthodes sur le rendement	31
d. Les méthodes mixtes pour tenir compte du patrimoine de l'entreprise	32
3. Les paramètres retenus	33
4. Les exercices de références	34
5. La moyenne et les pondérations de tous ces éléments	35
C. Synthèse de l'évaluation	36
III. LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER	38
A. Le montage juridique	38
1. Le recours à une holding pour financer l'acquisition de l'hôtel	38
2. Le montage avec une société holding amène d'autres avantages	39

B.	Le montage financier	41
1.	Un préalable, les droits de mutations à titre onéreux	41
2.	Le montage financier	42
C.	Les solutions envisagées et les recommandations aux clients	44
1.	Les solutions proposées	44
2.	Les actions en cours actuellement	45
	Conclusion.....	48
	Sources	50