

NOTE DE SYNTHÈSE

Acquisition Fonds de commerce Hôtel 2 étoiles – Cannes-La-Bocca



Projet

Projet :

Mme & M. Bravo souhaitent acquérir le fonds de commerce de l'hôtel Les Tourrades classé en catégorie 2 étoiles situé Chemin de la Bastide Rouge à Cannes-La-Bocca au cœur de la zone d'activité commerciale des Tourrades. L'hôtel comprend 44 chambres pour l'exploitation réparties de la manière suivante : 29 chambres double, 12 triple et 1 single et actuellement 2 chambres pour la Direction. 54 parkings extérieur.

Une offre d'achat a été acceptée le 29/04/2019. La date limite de réalisation des clauses suspensives est le 28/06/2019.

L'affaire est détenue par les cédants depuis février 2009.

Raison de la vente : le couple de gérants âgés de 70 ans souhaite prendre sa retraite

L'affaire vendue :

Enseigne : Hôtel Les Tourrades – SARL WD Hotellerie
Adresse : ZI du Béal 242 avenue Francis Toner – 06150 Cannes-la-Bocca
Siren : 510 566 250
Catégorie 2 Etoiles

CA 2018 : 295 k€ - CA 2017 : 302 k€ - CA 2012 : 480 k€

ProFinancement

Votre contact : Ludovic Saint-Martin – 04 93 20 30 40 – 07 62 32 30 40 – projet@pro-financement.fr

Capitaux propres 2018 : 146 k€
Prix de vente : 310 k€

Ouverture : 7/7, 6h-13h et 16h-21h
Etat : Bon état
Le bail expire le 30/06/2025

Taux d'occupation moyen 2018 : 33% ce qui est exceptionnellement bas par rapport aux statistiques du secteur : entre Cannes et Mandelieu le TO est de 54% pour les hôtels 1 et 2* et de 59% à Cannes. Ce taux exceptionnellement bas est uniquement du à la gestion « peu conventionnelle » des gérants actuels.

L'affaire est tenue par le couple de gérants et des intérimaires pour le nettoyage des chambres.

Le chiffre d'affaire est en légère baisse ; cela s'explique par une baisse des horaires d'ouverture, une baisse de la présence des gérants et aussi par la gestion « peu conventionnelle » de l'affaire. L'affaire est entrée en procédure de sauvegarde en 2016 suite à un différent entre le gérant actuel et le bailleur. Le plan de sauvegarde a été arrêté en janvier 2018. Les dettes sont inférieures au prix de cession.

**La Société
Emprunteur :
(en cours de
constitution)**

SARL JERYDEL
Enseigne : O'Club Hôtel
Adresse : 10 Impasse du Rhône 30400 Villeneuve Lès Avignon
Associés gérants : Madame (50%) – Monsieur (50%)
Capital : 5 k€

Informations utiles

Pour le prévisionnel que nous avons voulu prudent, nous avons retenu un taux moyen d'occupation de 43%, ce qui est très raisonnable par rapport aux statistiques : entre Cannes et Mandelieu le TO est de 54% pour les hôtels 1 et 2* et de 59% à Cannes.

Pour la masse salariale, nous avons prévu Mr et Mme Bravo à 1450 € par mois et un extra polyvalent pour 500 € par mois (1.5 j/semaine). La préparation des chambres est sous-traitée ainsi que la blanchisserie, ce qui explique une masse salariale modeste.

Le niveau de charges prévisionnelles a été calculé en prenant la moyenne sur les 3 dernières années et en retraitant les charges exceptionnelles ou non nécessaires telles que : Avocats et frais d'actes liés au plan, Déplacement, Cadeaux et Réception.

Leur apport a été constitué par la vente de leur résidence principale.

EMPRUNTEURS PHYSIQUES

M et Mme BRAVO Jean-François
Adresse actuelle : 469 Avenue Saint-Roch 84200 Carpentras
Date de Naissance :
Monsieur 03/08/1966 à Carpentras
Madame 24/07/1967 à Caracas (Venezuela)
Nationalités : Française et Vénézuélienne
Situation matrimoniale : marié communauté
Nombre d'enfants à charge : 1
Revenu imposable (2018) : 0 k€
Loyer actuel et futur : 0€ hébergé à titre gratuit puis sur place
Disponibilités : 150 k€ constitué par la vente de leur RP

**Madame et Monsieur Bravo ont achevé la rénovation de leur résidence principale et procédé à sa vente au prix de 287 k€.
Le couple dispose de 7 années d'expérience en exploitation d'hôtel dont 5 en couple. Les 3 derniers bilans de leur précédent hôtel sur Nice sont au dossier. Ces bilans dénotent une bonne gestion pour un hôtel de taille sensiblement similaire.**

Financement envisagé :

Coût du projet : 416 k€ HT

Apport : 150 k€

CMT : 266 k€ sur 7 ans, différé d'amortissement : 3 mois et crédit relais TVA ou autorisation de découvert : 12 k€

Garanties :

- Nantissement du fonds de commerce
- Caution personnelle
- Si vous souhaitez une contre garantie, merci de rajouter les frais au CMT

Contre parties : Flux de la société

CONCLUSION

Nous avons une affaire sous-exploitée, vendue à un prix très bas. Cette affaire générerait d'ailleurs un chiffre d'affaire de 480k€ en 2012, soit 62% de plus qu'en 2018.

L'emplacement de l'hôtel est très bon et les nouveaux projets (Bastides Rouges) qui ont commencé à être livrés vont encore plus dynamiser le secteur.

Le couple de repreneurs est expérimenté en gestion d'hôtel avec de beaux bilans. L'apport est significatif (36%) et la quotité de financement réduite (86%) par rapport à un prix de vente planché.

Vous pouvez télécharger les documents permettant de monter le dossier complet par le lien qui vous a été envoyé.
Nous restons à votre disposition pour toute demande complémentaire.

Dossier suivi par Ludovic Saint-Martin

ProFinancement