

LA COMPAGNIE HOTELIERE MOREA

Félicitations ! Vous avez été recruté(e) par la Compagnie Hôtelière MOREA qui gère une vingtaine d'hôtels d'affaires pour le compte d'un groupe d'investisseurs privés.

DOSSIER 1 : Il vous est demandé d'analyser, dans une note à l'intention des dirigeants de la société, la rentabilité et le risque d'exploitation d'un hôtel.

Ils voudraient connaître le taux d'occupation de l'hôtel afin que le résultat d'exploitation s'élève à 700000 € ; ainsi que le montant du chiffre d'affaires, de la marge sur coût variable et du résultat d'exploitation, lorsque le taux d'occupation est de 55%, 70%, puis 95%.

ANNEXES**1) Données commerciales**

Nombre total de chambres : 80

Taux moyen d'occupation : 80%

Prix moyen de la chambre : 92€

Nombre de jours ouvrables : 365

2) Données comptables

Achats consommés : 10% du chiffre d'affaires

Fournitures d'entretien : 8% du chiffre d'affaire

Blanchissage : 7% du chiffre d'affaires

Frais de PTT : 5% du chiffre d'affaires

Loyers : 150000 €

Salaire : 750000 €

Publicité : 35000 €

Frais financiers : 65000 €

3) Le montant du chiffre d'affaires est une variable aléatoire dont l'espérance mathématique peut être estimée à 2 150 000 € et l'écart type à 500 000 €.

DOSSIER 2 : Il vous est demandé d'évaluer, à l'aide du fichier "compagnie hôtelière Morea", la rentabilité d'un hôtel dont le prix d'acquisition est de 1800000 €.

Les charges variables représentent 30% du chiffre d'affaires.

Le besoin en fonds de roulement 10% du chiffre d'affaires.

La valeur résiduelle de l'hôtel est estimée à 1500000 €.

Vous considérez que l'entreprise est globalement bénéficiaire et qu'un résultat déficitaire procure une économie d'impôt sur les sociétés.

Le groupe d'investisseurs souhaite obtenir un taux interne de rentabilité de 20%. Indiquez quel doit être le montant de la valeur résiduelle de l'investissement pour atteindre ce résultat.

Il voudrait visualiser l'impact sur la rentabilité de reporter les résultats déficitaires sur les exercices ultérieurs.

Afin de commenter les résultats obtenus, vous rédigez un rapport destiné au directeur financier de la compagnie hôtelière. Il revêt la structure suivante :

- 1 Démarche mise en œuvre
- 2 Hypothèses retenues
- 3 Résultats obtenus
- 4 Conclusion

On admettra que le taux de rentabilité après impôt exigé par le marché financier est de l'ordre de 10%.

valeur résiduelle de l'hôtel										
<i>Décaissements</i>										
Immobilisations										
Augmentation du BFRE										
<i>Flux nets de trésorerie annuels</i>										
Flux de trésorerie cumulés										

taux d'actualisation	VAN
	0%
	2%
	4%
	6%
	8%
	10%
	12%
	14%
	16%
	18%
	20%

Détermination du taux interne de rentabilité