BTS GGO 2 **APS**

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 €.

<u>DOSSIER 2</u>: 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%.

Comptes de résultat prévisionnels du projet (en euros)

Hôtel trois-étoiles 80 chambres

Exercices	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Recette moyenne par chambre	80	85	88	90	92	92	92	92	92
taux d'occupation	50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Chiffre d'affaires (hors taxe)(1)									
Charges variables									
Charges fixes décaissables d'exploitation	800000	800000	800000	800000	800000	800000	800000	800000	800000
Dotations aux amortissements	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000	200000

- (1) l'hôtel est ouvert 365 jours par an
- (2) l'entreprise est globalement bénéficiaire et le taux de l'IS est de 33,33%.

Variation du besoin en fonds de roulement

	chiffre d'affaires	besoin en fonds de roulement	variation du besoin en fonds de roulement
début 2002			
début 2003			
début 2004			
début 2005			
début 2006			
fin 2009 récupération du BFR			

Le besoin en fonds de roulement est supposé devoir être décaissé dès le début de l'année de son utilisation

Dates	Début 2002	Fin 2002	Fin 2003	Fin 2004	Fin 2005	Fin 2006	fin 2007	fin 2008	fin 2009	fin 2010
Encaissements										
Capacité d'autofinancement (CAF)										
récupération de la variation du BFR										

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

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

Détermination du taux interne de rentabilité					