

Altaïr Services Immobiliers (ASI)

Mission 11 : Tableau d'emprunt

Objectif	Comparer des choix de financement Évaluer la capacité de remboursement (Niveau 2)
Pré requis	Connaître les fonctions financières Savoir calculer la capacité de remboursement d'une entreprise
Support	Serveur + tableur
Durée	1 h

Le groupe Altaïr Services Immobiliers est implanté à Lyon, Grenoble et Annemasse. Mme Ratte envisage d'étendre son réseau à l'Est de la France.




Dans ce contexte, une opportunité s'offre au groupe. **Pierre BERNIN**, Directeur du groupe **Bourgogne Immobilier d'entreprises**, dont le siège social est à Dijon, souhaite prendre sa retraite et recherche un repreneur. Cette société a une taille équivalente à la nôtre et possède quatre agences situées à Besançon, Chalon sur Saône, Dijon et Mulhouse. Son chiffre d'affaires est d'environ 9 000 000 €.

Mme Ratte connaît bien M. Bernin pour l'avoir rencontré régulièrement sur des salons ou à l'occasion de rencontres professionnelles. Par ailleurs, les deux entreprises s'échangent régulièrement des clients lorsque certains souhaitent changer de région.

Le rachat du réseau **Bourgogne Immobilier d'entreprises** constitue, pour Mme Ratte, une opportunité à ne pas manquer car elle s'intègre pleinement dans notre stratégie de développement. Par ailleurs, la connaissance réciproque qu'ont les deux entreprises de leur activité, de leur organisation, de leurs méthodes de travail et des personnes, rassure sur les chances de réussites du projet de fusion des deux entités.

Cette opération serait réalisée par une opération de fusion acquisition qui nécessiterait l'apport de 3 millions d'euros. Cet apport serait financé pour moitié par une augmentation de capital et pour moitié par un emprunt auprès de la banque.

Pour financer ce projet, Mme Ratte a rencontré trois banques : **CIC Lyonnaises de banque**, **Paribas** et **LCL**. Les propositions respectives de chaque banque vous sont remises dans le tableau suivant :

Banque	Conditions
	Apport maximum : 1 500 000 € Durée : 15 ans Taux : 7 % Modalité remboursement : Annuité Frais : 0.5 % de l'emprunt
	Apport maximum : 1 500 000 € Durée : 10 ans Modalité remboursement : Annuité Taux : 8 % Frais : 5 000 €
	Apport maximum : 1 500 000 € Durée : 15 ans Modalité remboursement : Annuité Taux : 6 % Frais : 18 000 €

Par ailleurs, Mme Ratte vous remet le compte de résultat de la société (2018 et 2019)

Compte de résultats					
Charges (Hors taxes)	2019	2018	Produits (hors taxes)	2019	2018
Charges d'exploitation			Produits d'exploitation		
Achats approvisionnements	898 000	625 000	Chiffre d'affaires		
Variations de stocks	3 810	3 200	Commercialisation	3 150 000	2 940 000
Autres achat et charges externes	2 971 000	2 680 000	Expertise	610 000	590 000
Impôts, taxes et versements assimilés	745 000	568 000	Investissement	3 150 000	2 100 000
Salaires et traitements	3 855 000	3 780 000	Assistance commerciale	1 840 000	1 920 000
Charges sociales	2 313 000	2 268 000	Conseil en implantation	725 000	694 000
Dotations aux amortissements et aux provisions			Transfert	1 425 000	1 510 000
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	39 800	58 000	Reprises sur provisions et amortissements	25 000	28 000
Sur actif circulant : dotations aux provisions	14 600	12 000	Autres produits	329 000	325 000
Pour risques et charges : dotations aux provisions	8 200	6 400			
Autres charges	149 200	146 300			
TOTAL I	10 997 610	10 146 900	TOTAL I	11 254 000	10 107 000
Charges financières			Produits financiers		
Dotations aux amortissements et provisions	8 600	6 200	De participation	108 000	156 000
Intérêts et charges assimilées	178 000	68 000	Autres intérêts et produits assimilés	4 200	3 800
Différences négatives de change	-	0	Reprises sur provisions et transferts de charges	18 600	17 200
Charges nettes sur cessions de VMP	78 000	85 000	Produits nets sur cessions de VMP	11 000	25 600
TOTAL II	264 600	159 200	TOTAL II	141 800	202 600
Charges exceptionnelles			Produits exceptionnels		
Valeur comptable des éléments d'actif cédés	125 000	117 000	Sur cession d'élément d'actif	32 700	84 500
Dotations aux amortissements et aux provisions	45 000	25 000	Reprises sur provisions et transferts de charges	4 900	10 700
TOTAL III	170 000	142 000	TOTAL III	37 600	95 200
Total des charges (I+II+III)	11 432 210	10 448 100	Total des produits (I+II+III)	11 433 400	10 404 800
Solde créditeur = bénéfice	1 190		Solde débiteur = perte		43 300
TOTAL GENERAL	11 433 400	10 448 100	TOTAL GENERAL	11 433 400	10 448 100

Travail à faire

1. Chiffrez le coût des trois emprunts et comparez les trois solutions en vous aidant des éléments qui vous sont remis (30').
2. Indiquez la solution la plus intéressante pour la société au vu du compte de résultat (20').