

Corrigé Lab 6 - TP5 - Groupe 1

Question 1 - VAN après impôts

Méthode sans Excel						
		g = 4%		TRAM = 7,80%		
		n = 6 ans		Impôt = 22%		
		n = 2 ans				
P	(656 800) \$					(656 800) \$
Flux monétaires d'exploitation variables (après impôt)	452 662 \$	effet impôt 353 076 \$	$Pg=(P/A1;g;i;n)$ 5,0978	1 799 918 \$		1 799 918 \$
Frais fixes (après impôt)	(187 500) \$	(146 250) \$	$(P/A;i;n)$ 4,6511	(680 218) \$		(680 218) \$
Plan d'affaire et cout firme	(8 490) \$	Taux de DPA (6 622) \$	$(P/F;i;1)$ 0,9276	(6 143) \$		(6 143) \$
Frais de publicité	(4 100) \$	(3 198) \$	$(P/A;i;2)$ 1,7882			(5 719) \$
Immeuble	200 080 \$	10%	0,1191	23 834 \$		
Valeur de revente	160 064 \$		fermeture	(15 544) \$		8 290 \$
FNACC	112 238 \$		non-fermeture	(12 606) \$		- \$
Équipement	168 800 \$	20%	0,1525	25 750 \$		
Valeur de revente	101 818 \$		fermeture	(12 316) \$		- \$
FNACC	49 781 \$		non-fermeture	(10 269) \$		15 481 \$
VR	607 386 \$		0,6372	387 037 \$		387 037 \$
Gain Terrain	(6 334) \$		0,6372	(4 036) \$		(4 036) \$
				VAN	857 810 \$	857 810 \$

Question 2 - a) coût annuel équivalent après impôts (CAE)

Débours d'investissement	(656 800) \$					(656 800) \$
Débours d'exploitation variables (après impôt)	(307 838) \$	effet impôt (240 114) \$	$Pg=(P/A1;g;i;n)$ 5,0978			(1 224 056) \$
Frais fixes (après impôt)	(187 500) \$	(146 250) \$	$(P/A;i;n)$ 4,6511	(680 218) \$		(680 218) \$
Plan d'affaire et cout firme	(8 490) \$	Taux de DPA (6 622) \$	$(P/F;i;1)$ 0,9276	(6 143) \$		(6 143) \$
Frais de publicité	(4 100) \$	(3 198) \$	$(P/A;i;2)$ 1,7882			(5 719) \$
Immeuble	200 080 \$	10%	0,1191	23 834 \$		
Valeur de revente	160 064 \$		fermeture	(15 544) \$		8 290 \$
FNACC	112 238 \$					
Équipement	168 800 \$	20%	0,1525	25 750 \$		
Valeur de revente	101 818 \$		non-fermeture	(10 269) \$		- \$
FNACC	49 781 \$		fermeture			
Gain Terrain	(6 334) \$			(4 036) \$		(4 036) \$
Valeur de récupération	607 386 \$		0,6372			387 037 \$
						(2 181 645) \$
				(A/P;i;n)	0,2150	
				CAÉ	(469 064) \$	

VAN						857 810 \$
Recettes d'exploitation (après impôt)	760 500 \$	effet impôt 593 190 \$	$Pg=(P/A1;g;i;n)$ 5,0978			(3 023 974) \$
				(A/P;i;n)	0,2150	
				CAÉ	(465 735) \$	

Question 2 - b) annuité équivalente après impôts

		(A/P;i;n)				
VAN	857 810 \$	0,2150		AÉ	184 433 \$	

Question 3 - analyse de sensibilité

	Nouveaux flux d'exploitation	Avec impôts	$Pg=(P/A1;g;i;n)$	Nouvelle VAN	Variation %	
Fraix généraux -10%	456 693 \$	356 221 \$	1 815 948 \$	873 840 \$	1,87%	
Frais généraux +10%	448 630 \$	349 932 \$	1 783 888 \$	841 780 \$	-1,87%	
VAN question 1				857 810 \$	0,00%	
						Conclusion : Petit / très petit impact

Corrigé Lab 6 - TP5 - Groupe 2

Question 1 - VAN après impôts

Méthode sans Excel					
		g = 3%		TRAM = 10,90%	
		n = 6 ans		Impôt = 22%	
		n = 2 ans			
P	(525 000) \$				(525 000) \$
Flux monétaires d'exploitation variables (après impôt)	348 251 \$	effet impôt 271 635 \$	Pg=(P/A1;g;i;n) 4,5335	1 231 468 \$	1 231 468 \$
Frais fixes (après impôt)	(150 000) \$	(117 000) \$	(P/A;i;n) 4,2428	(496 402) \$	(496 402) \$
Plan d'affaire et cout firme	(6 770) \$	Taux de DPA (5 281) \$	(P/F;i;1) 0,9017	(4 762) \$	(4 762) \$
Frais de publicité	(3 300) \$	(2 574) \$	(P/A;i;2) 1,7148		(4 414) \$
Immeuble	128 700 \$	10%	0,1001	12 882 \$	
Valeur de revente	109 395 \$		non-fermeture	(8 484) \$	- \$
FNACC	72 196 \$		non-fermeture	(6 190) \$	(8 484) \$
Équipement	135 000 \$	20%	0,1354	18 279 \$	
Valeur de revente	95 400 \$		fermeture	(9 621) \$	10 976 \$
FNACC	39 813 \$		fermeture	(7 302) \$	- \$
VR	557 550 \$		0,5375	299 705 \$	299 705 \$
Gain Terrain	(10 060) \$		0,5375	(5 408) \$	(5 408) \$
				VAN	497 681 \$

510 538 \$

Question 2 - a) coût annuel équivalent après impôts (CAE)

Débours d'investissement	(525 000) \$				(525 000) \$
Débours d'exploitation variables (après impôt)	(178 250) \$	effet impôt (139 035) \$	Pg=(P/A1;g;i;n) 4,5335		(630 318) \$
Frais fixes (après impôt)	(150 000) \$	(117 000) \$	(P/A;i;n) 4,2428	(496 402) \$	(496 402) \$
Plan d'affaire et cout firme	(6 770) \$	Taux de DPA (5 281) \$	(P/F;i;1) 0,9017	(4 762) \$	(4 762) \$
Frais de publicité	(3 300) \$	(2 574) \$	(P/A;i;2) 1,7148		(4 414) \$
Immeuble	128 700 \$	10%	0,1001	12 882 \$	
Valeur de revente	109 395 \$		non-fermeture	(8 484) \$	- \$
FNACC	72 196 \$				
Équipement	135 000 \$	20%	0,1354	18 279 \$	
Valeur de revente	95 400 \$		fermeture	(7 302) \$	10 976 \$
FNACC	39 813 \$		fermeture		
Gain Terrain	(10 060) \$			(5 408) \$	(5 408) \$
					5 569 \$
Valeur de récupération	557 550 \$		0,5375		299 705 \$
					(1 355 622) \$
				(A/P;i;n)	0,2357
				CAÉ	(319 515) \$

VAN					497 681 \$
Recettes d'exploitation (après impôt)	526 500 \$	effet impôt 410 670 \$	Pg=(P/A1;g;i;n) 4,5335		(1 861 787) \$
				(A/P;i;n)	(1 364 106) \$
					0,2357
				CAÉ	(321 514) \$

Question 2 - b) annuité équivalente après impôts

		(A/P;i;n)			
VAN	497 681 \$	0,2357		AÉ	117 301 \$

Question 3 - analyse de sensibilité

	Nouveaux flux d'exploitation	Avec impôts	Pg=(P/A1;g;i;n)	Nouvelle VAN	Variation %
Fraix généraux -10%	349 988 \$	272 991 \$	1 237 612 \$	503 825 \$	1,23%
Frais généraux +10%	346 513 \$	270 280 \$	1 225 325 \$	491 537 \$	-1,23%
VAN question 1				497 681 \$	0,00%
					Conclusion : Petit / très petit impact

Corrigé Lab 6 - TP5 - Groupe 3

Question 1 - VAN après impôts

Méthode sans Excel					
		g = 2%	TRAM = 11,70%		
		n = 6 ans	Impôt = 22%		
		n = 2 ans			
P	(376 800) \$				(376 800) \$
Flux monétaires d'exploitation variables (après impôt)	630 756 \$	effet impôt 491 990 \$	$Pg=(P/A1;g;i;n)$ 4,3319	2 131 253 \$	2 131 253 \$
Frais fixes (après impôt)	(107 500) \$	(83 850) \$	$(P/A;i;n)$ 4,1466	(347 691) \$	(347 691) \$
Plan d'affaire et cout firme	(4 900) \$	Taux de DPA (3 822) \$	$(P/F;i;1)$ 0,8953	(3 422) \$	(3 422) \$
Frais de publicité	(2 400) \$	(1 872) \$	$(P/A;i;2)$ 1,6967		(3 176) \$
Immeuble	67 200 \$	10%	0,0961	6 456 \$	
Valeur de revente	50 400 \$		fermeture	(3 407) \$	3 050 \$
FNACC	37 697 \$		non-fermeture	(2 631) \$	- \$
Équipement	96 800 \$	20%	0,1315	12 732 \$	
Valeur de revente	75 560 \$		fermeture	(7 365) \$	- \$
FNACC	28 547 \$		non-fermeture	(5 400) \$	7 333 \$
VR	360 040 \$		0,5149	185 367 \$	185 367 \$
Gain Terrain	(2 341) \$		0,5149	(1 205) \$	(1 205) \$
				VAN	1 594 709 \$

Question 2 - a) coût annuel équivalent après impôts (CAE)

Débours d'investissement	(376 800) \$				(376 800) \$
Débours d'exploitation variables (après impôt)	(242 244) \$	effet impôt (188 950) \$	$Pg=(P/A1;g;i;n)$ 4,3319		(818 515) \$
Frais fixes (après impôt)	(107 500) \$	(83 850) \$	$(P/A;i;n)$ 4,1466	(347 691) \$	(347 691) \$
Plan d'affaire et cout firme	(4 900) \$	Taux de DPA (3 822) \$	$(P/F;i;1)$ 0,8953	(3 422) \$	(3 422) \$
Frais de publicité	(2 400) \$	(1 872) \$	$(P/A;i;2)$ 1,6967		(3 176) \$
Immeuble	67 200 \$	10%	0,0961	6 456 \$	
Valeur de revente	50 400 \$		fermeture	(3 407) \$	3 050 \$
FNACC	37 697 \$				
Équipement	96 800 \$	20%	0,1315	12 732 \$	
Valeur de revente	75 560 \$		non-fermeture	(5 400) \$	- \$
FNACC	28 547 \$		fermeture		
Gain Terrain	(2 341) \$			(1 205) \$	(1 205) \$
					1 844 \$
Valeur de récupération	360 040 \$		0,5149		185 367 \$
					(1 362 393) \$
				$(A/P;i;n)$	0,2412
				CAÉ	(328 558) \$

VAN					1 594 709 \$
Recettes d'exploitation (après impôt)	873 000 \$	effet impôt 680 940 \$	$Pg=(P/A1;g;i;n)$ 4,3319		(2 949 769) \$
					(1 355 060) \$
				$(A/P;i;n)$	0,2412
				CAÉ	(326 790) \$

Question 2 - b) annuité équivalente après impôts

		$(A/P;i;n)$			
VAN	1 594 709 \$	0,2412		AÉ	384 584 \$

Question 3 - analyse de sensibilité

	Nouveaux flux d'exploitation	Avec impôts	$Pg=(P/A1;g;i;n)$	Nouvelle VAN	Variation %
Fraix généraux -10%	632 300 \$	493 194 \$	2 136 472 \$	1 599 927 \$	0,33%
Frais généraux +10%	629 212 \$	490 785 \$	2 126 035 \$	1 589 490 \$	-0,33%
VAN question 1				1 594 709 \$	0,00%
					Conclusion : Petit / très petit impact

Corrigé Lab 6 - TP5 - Groupe 4

Question 1 - VAN après impôts

Méthode sans Excel					
		g = 4%		TRAM = 7,00%	
		n = 6 ans		Impôt = 22%	
		n = 2 ans			
P	(674 300) \$				(674 300) \$
Flux monétaires d'exploitation variables (après impôt)	413 692 \$	effet impôt 322 680 \$	$Pg=(P/A1;g;i;n)$ 5,2288	1 687 233 \$	1 687 233 \$
Frais fixes (après impôt)	(192 500) \$	(150 150) \$	$(P/A;i;n)$ 4,7665	(715 696) \$	(715 696) \$
Plan d'affaire et cout firme	(8 600) \$	Taux de DPA (6 708) \$	$(P/F;i;1)$ 0,9346	(6 269) \$	(6 269) \$
Frais de publicité	(4 200) \$	(3 276) \$	$(P/A;i;2)$ 1,8080		(5 923) \$
Immeuble	210 420 \$	10%	0,1252	26 340 \$	
Valeur de revente	189 378 \$		non-fermeture	(20 637) \$	- \$
FNACC	118 038 \$		non-fermeture	(16 331) \$	(20 637) \$
Équipement	173 300 \$	20%	0,1576	27 318 \$	
Valeur de revente	119 171 \$		fermeture	(15 528) \$	14 377 \$
FNACC	51 108 \$		fermeture	(12 941) \$	- \$
VR	831 593 \$		0,6663	554 126 \$	554 126 \$
Gain Terrain	(25 571) \$		0,6663	(17 039) \$	(17 039) \$
				VAN	815 872 \$

843 932 \$

Question 2 - a) coût annuel équivalent après impôts (CAE)

Débours d'investissement	(674 300) \$				(674 300) \$
Débours d'exploitation variables (après impôt)	(280 308) \$	effet impôt (218 640) \$	$Pg=(P/A1;g;i;n)$ 5,2288		(1 143 230) \$
Frais fixes (après impôt)	(192 500) \$	(150 150) \$	$(P/A;i;n)$ 4,7665	(715 696) \$	(715 696) \$
Plan d'affaire et cout firme	(8 600) \$	Taux de DPA (6 708) \$	$(P/F;i;1)$ 0,9346	(6 269) \$	(6 269) \$
Frais de publicité	(4 200) \$	(3 276) \$	$(P/A;i;2)$ 1,8080		(5 923) \$
Immeuble	210 420 \$	10%	0,1252	26 340 \$	
Valeur de revente	189 378 \$		non-fermeture	(20 637) \$	- \$
FNACC	118 038 \$				
Équipement	173 300 \$	20%	0,1576	27 318 \$	
Valeur de revente	119 171 \$		fermeture	(12 941) \$	14 377 \$
FNACC	51 108 \$		fermeture		
Gain Terrain	(25 571) \$			(17 039) \$	(17 039) \$
Valeur de récupération	831 593 \$		0,6663		554 126 \$
					(1 993 954) \$
				$(A/P;i;n)$	0,2098
				CAÉ	(418 323) \$

VAN					815 872 \$
Recettes d'exploitation (après impôt)	694 000 \$	effet impôt 541 320 \$	$Pg=(P/A1;g;i;n)$ 5,2288		(2 830 463) \$
					(2 014 591) \$
				$(A/P;i;n)$	0,2098
				CAÉ	(422 653) \$

Question 2 - b) annuité équivalente après impôts

		$(A/P;i;n)$			
VAN	815 872 \$	0,2098		AÉ	171 167 \$

Question 3 - analyse de sensibilité

	Nouveaux flux d'exploitation	Avec impôts	$Pg=(P/A1;g;i;n)$	Nouvelle VAN	Variation %
Fraix généraux -10%	417 363 \$	325 543 \$	1 702 205 \$	830 843 \$	1,84%
Frais généraux +10%	410 021 \$	319 817 \$	1 672 262 \$	800 901 \$	-1,84%
VAN question 1				815 872 \$	0,00%
					Conclusion : Petit / très petit impact

Corrigé Lab 6 - TP5 - Groupe 5

Question 1 - VAN après impôts

Méthode sans Excel					
		g = 4%		TRAM = 9,40%	
		n = 6 ans		Impôt = 22%	
		n = 2 ans			
P	(612 500) \$				(612 500) \$
Flux monétaires d'exploitation variables (après impôt)	477 645 \$	effet impôt 372 563 \$	Pg=(P/A1;g;i;n) 4,8506	1 807 155 \$	1 807 155 \$
Frais fixes (après impôt)	(175 000) \$	(136 500) \$	(P/A;i;n) 4,4329	(605 094) \$	(605 094) \$
Plan d'affaire et cout firme	(8 000) \$	Taux de DPA (6 240) \$	(P/F;i;1) 0,9141	(5 704) \$	(5 704) \$
Frais de publicité	(3 900) \$	(3 042) \$	(P/A;i;2) 1,7496		(5 322) \$
Immeuble	177 450 \$	10%	0,1085	19 259 \$	
Valeur de revente	115 343 \$		fermeture	(8 612) \$	10 647 \$
FNACC	99 543 \$		non-fermeture	(7 630) \$	- \$
Équipement	157 500 \$	20%	0,1432	22 559 \$	
Valeur de revente	95 045 \$		fermeture	(10 291) \$	- \$
FNACC	46 449 \$		non-fermeture	(8 297) \$	14 262 \$
VR	557 325 \$		0,5833	325 091 \$	325 091 \$
Gain Terrain	(7 633) \$		0,5833	(4 452) \$	(4 452) \$
				VAN	924 082 \$

924 082 \$

Question 2 - a) coût annuel équivalent après impôts (CAE)

Débours d'investissement	(612 500) \$				(612 500) \$
Débours d'exploitation variables (après impôt)	(309 855) \$	effet impôt (241 687) \$	Pg=(P/A1;g;i;n) 4,8506		(1 172 327) \$
Frais fixes (après impôt)	(175 000) \$	(136 500) \$	(P/A;i;n) 4,4329	(605 094) \$	(605 094) \$
Plan d'affaire et cout firme	(8 000) \$	Taux de DPA (6 240) \$	(P/F;i;1) 0,9141	(5 704) \$	(5 704) \$
Frais de publicité	(3 900) \$	(3 042) \$	(P/A;i;2) 1,7496		(5 322) \$
Immeuble	177 450 \$	10%	0,1085	19 259 \$	
Valeur de revente	115 343 \$		fermeture	(8 612) \$	10 647 \$
FNACC	99 543 \$				
Équipement	157 500 \$	20%	0,1432	22 559 \$	
Valeur de revente	95 045 \$		non-fermeture	(8 297) \$	- \$
FNACC	46 449 \$		fermeture		
Gain Terrain	(7 633) \$			(4 452) \$	(4 452) \$
Valeur de récupération	557 325 \$		0,5833		325 091 \$
					(2 069 661) \$
				(A/P;i;n)	0,2256
				CAÉ	(466 884) \$

VAN					924 082 \$
Recettes d'exploitation (après impôt)	787 500 \$	effet impôt 614 250 \$	Pg=(P/A1;g;i;n) 4,8506		(2 979 482) \$
					(2 055 400) \$
				(A/P;i;n)	0,2256
				CAÉ	(463 667) \$

Question 2 - b) annuité équivalente après impôts

		(A/P;i;n)			
VAN	924 082 \$	0,2256		AÉ	208 459 \$

Question 3 - analyse de sensibilité

	Nouveaux flux d'exploitation	Avec impôts	Pg=(P/A1;g;i;n)	Nouvelle VAN	Variation %
Fraix généraux -10%	481 331 \$	375 438 \$	1 821 099 \$	938 026 \$	1,51%
Frais généraux +10%	473 960 \$	369 688 \$	1 793 211 \$	910 138 \$	-1,51%
VAN question 1				924 082 \$	0,00%
					Conclusion : Petit / très petit impact

Corrigé Lab 6 - TP5 - Groupe 6

Question 1 - VAN après impôts

Méthode sans Excel					
		g = 6%	TRAM = 10,10%		
		n = 6 ans	Impôt = 22%		
		n = 2 ans			
P	(1 006 800) \$				(1 006 800) \$
Flux monétaires d'exploitation variables (après impôt)	937 598 \$	effet impôt 731 326 \$	$Pg=(P/A1;g;i;n)$ 4,9667	3 632 311 \$	3 632 311 \$
Frais fixes (après impôt)	(287 500) \$	(224 250) \$	$(P/A;i;n)$ 4,3425	(973 812) \$	(973 812) \$
Plan d'affaire et cout firme	(13 000) \$	Taux de DPA (10 140) \$	$(P/F;i;1)$ 0,9083	(9 210) \$	(9 210) \$
Frais de publicité	(6 300) \$	(4 914) \$	$(P/A;i;2)$ 1,7332		(8 517) \$
Immeuble	471 240 \$	10%	0,1044	49 213 \$	
Valeur de revente	447 678 \$		non-fermeture	(38 886) \$	- \$
FNACC	264 349 \$		non-fermeture	(27 509) \$	(38 886) \$
Équipement	258 800 \$	20%	0,1395	36 096 \$	
Valeur de revente	96 971 \$		fermeture	(8 814) \$	28 138 \$
FNACC	76 323 \$		fermeture	(7 958) \$	- \$
VR	918 275 \$		0,5614	515 524 \$	515 524 \$
Gain Terrain	(10 655) \$		0,5614	(5 982) \$	(5 982) \$
				VAN	2 132 767 \$

2 192 502 \$

Question 2 - a) coût annuel équivalent après impôts (CAE)

Débours d'investissement	(1 006 800) \$				(1 006 800) \$
Débours d'exploitation variables (après impôt)	(1 393 403) \$	effet impôt (1 086 854) \$	$Pg=(P/A1;g;i;n)$ 4,9667		(5 398 129) \$
Frais fixes (après impôt)	(287 500) \$	(224 250) \$	$(P/A;i;n)$ 4,3425	(973 812) \$	(973 812) \$
Plan d'affaire et cout firme	(13 000) \$	Taux de DPA (10 140) \$	$(P/F;i;1)$ 0,9083	(9 210) \$	(9 210) \$
Frais de publicité	(6 300) \$	(4 914) \$	$(P/A;i;2)$ 1,7332		(8 517) \$
Immeuble	471 240 \$	10%	0,1044	49 213 \$	
Valeur de revente	447 678 \$		non-fermeture	(38 886) \$	- \$
FNACC	264 349 \$				
Équipement	258 800 \$	20%	0,1395	36 096 \$	
Valeur de revente	96 971 \$		fermeture	(7 958) \$	28 138 \$
FNACC	76 323 \$		fermeture		
Gain Terrain	(10 655) \$			(5 982) \$	(5 982) \$
					22 156 \$
Valeur de récupération	918 275 \$		0,5614		515 524 \$
					(6 858 787) \$
					$(A/P;i;n)$ 0,2303
					CAÉ (1 579 446) \$

VAN					2 132 767 \$
Recettes d'exploitation (après impôt)	2 331 000 \$	effet impôt 1 818 180 \$	$Pg=(P/A1;g;i;n)$ 4,9667		(9 030 440) \$
					(6 897 673) \$
					$(A/P;i;n)$ 0,2303
					CAÉ (1 588 401) \$

Question 2 - b) annuité équivalente après impôts

		$(A/P;i;n)$			
VAN	2 132 767 \$	0,2303		AÉ	491 135 \$

Question 3 - analyse de sensibilité

	Nouveaux flux d'exploitation	Avec impôts	$Pg=(P/A1;g;i;n)$	Nouvelle VAN	Variation %
Fraix généraux -10%	966 373 \$	753 771 \$	3 743 789 \$	2 244 244 \$	5,23%
Frais généraux +10%	908 822 \$	708 881 \$	3 520 834 \$	2 021 290 \$	-5,23%
VAN question 1				2 132 767 \$	0,00%
					Conclusion : Petit / très petit impact

Corrigé Lab 6 - TP5 - Groupe 7

Question 1 - VAN après impôts

Méthode sans Excel					
		g = 7%	TRAM = 4,70%		
		n = 6 ans	Impôt = 22%		
		n = 2 ans			
P	(1 181 800) \$				(1 181 800) \$
Flux monétaires d'exploitation variables (après impôt)	716 976 \$	effet impôt 559 241 \$	$Pg=(P/A1;g;i;n)$ 6,0548	3 386 067 \$	3 386 067 \$
Frais fixes (après impôt)	(337 500) \$	(263 250) \$	$(P/A;i;n)$ 5,1248	(1 349 091) \$	(1 349 091) \$
Plan d'affaire et cout firme	(15 300) \$	Taux de DPA (11 934) \$	$(P/F;i;1)$ 0,9551	(11 398) \$	(11 398) \$
Frais de publicité	(7 400) \$	(5 772) \$	$(P/A;i;2)$ 1,8673		(10 778) \$
Immeuble	649 720 \$	10%	0,1463	95 055 \$	
Valeur de revente	357 346 \$		fermeture	(40 218) \$	54 836 \$
FNACC	364 471 \$		non-fermeture	(40 599) \$	- \$
Équipement	303 800 \$	20%	0,1741	52 904 \$	
Valeur de revente	240 429 \$		fermeture	(37 307) \$	- \$
FNACC	89 594 \$		non-fermeture	(32 513) \$	20 390 \$
VR	860 297 \$		0,7591	653 083 \$	653 083 \$
Gain Terrain	(3 767) \$		0,7591	(2 859) \$	(2 859) \$
				VAN	1 558 448 \$

Question 2 - a) coût annuel équivalent après impôts (CAE)

Débours d'investissement	(1 181 800) \$				(1 181 800) \$
Débours d'exploitation variables (après impôt)	(1 715 024) \$	effet impôt (1 337 719) \$	$Pg=(P/A1;g;i;n)$ 6,0548		(8 099 554) \$
Frais fixes (après impôt)	(337 500) \$	(263 250) \$	$(P/A;i;n)$ 5,1248	(1 349 091) \$	(1 349 091) \$
Plan d'affaire et cout firme	(15 300) \$	Taux de DPA (11 934) \$	$(P/F;i;1)$ 0,9551	(11 398) \$	(11 398) \$
Frais de publicité	(7 400) \$	(5 772) \$	$(P/A;i;2)$ 1,8673		(10 778) \$
Immeuble	649 720 \$	10%	0,1463	95 055 \$	
Valeur de revente	357 346 \$		fermeture	(40 218) \$	54 836 \$
FNACC	364 471 \$				
Équipement	303 800 \$	20%	0,1741	52 904 \$	
Valeur de revente	240 429 \$		non-fermeture	(32 513) \$	- \$
FNACC	89 594 \$		fermeture		
Gain Terrain	(3 767) \$			(2 859) \$	(2 859) \$
					51 977 \$
Valeur de récupération	860 297 \$		0,7591		653 083 \$
					(9 947 563) \$
				$(A/P;i;n)$	0,1951
				CAÉ	(1 941 081) \$

VAN					1 558 448 \$
Recettes d'exploitation (après impôt)	2 432 000 \$	effet impôt 1 896 960 \$	$Pg=(P/A1;g;i;n)$ 6,0548		#####
				$(A/P;i;n)$	(9 927 173) \$
					0,1951
				CAÉ	(1 937 102) \$

Question 2 - b) annuité équivalente après impôts

$(A/P;i;n)$					
VAN	1 558 448 \$		0,1951	AÉ	304 102 \$

Question 3 - analyse de sensibilité

	Nouveaux flux d'exploitation	Avec impôts	$Pg=(P/A1;g;i;n)$	Nouvelle VAN	Variation %
Fraix généraux -10%	758 238 \$	591 426 \$	3 580 937 \$	1 753 319 \$	12,50%
Frais généraux +10%	675 714 \$	527 057 \$	3 191 197 \$	1 363 578 \$	-12,50%
VAN question 1				1 558 448 \$	0,00%
					Conclusion : Petit / très petit impact

Corrigé Lab 6 - TP5 - Groupe 8

Question 1 - VAN après impôts

Méthode sans Excel					
		g = 5%	TRAM = 6,20%		
		n = 6 ans	Impôt = 22%		
		n = 2 ans			
P	(787 500) \$				(787 500) \$
Flux monétaires d'exploitation variables (après impôt)	511 928 \$	effet impôt 399 303 \$	$Pg=(P/A1;g;i;n)$ 5,4925	2 193 176 \$	2 193 176 \$
Frais fixes (après impôt)	(225 000) \$	(175 500) \$	$(P/A;i;n)$ 4,8866	(857 594) \$	(857 594) \$
Plan d'affaire et cout firme	(10 200) \$	Taux de DPA (7 956) \$	$(P/F;i;1)$ 0,9416	(7 492) \$	(7 492) \$
Frais de publicité	(5 000) \$	(3 900) \$	$(P/A;i;2)$ 1,8283		(7 130) \$
Immeuble	292 500 \$	10%	0,1318	38 563 \$	
Valeur de revente	175 500 \$		non-fermeture	(17 283) \$	- \$
FNACC	164 082 \$		non-fermeture	(16 613) \$	(17 283) \$
Équipement	202 500 \$	20%	0,1630	33 015 \$	
Valeur de revente	122 045 \$		fermeture	(16 548) \$	18 728 \$
FNACC	59 720 \$		fermeture	(14 287) \$	- \$
VR	721 670 \$		0,6970	503 028 \$	503 028 \$
Gain Terrain	(14 479) \$		0,6970	(10 092) \$	(10 092) \$
				VAN	1 027 842 \$

1 064 813 \$

Question 2 - a) coût annuel équivalent après impôts (CAE)

Débours d'investissement	(787 500) \$				(787 500) \$
Débours d'exploitation variables (après impôt)	(480 323) \$	effet impôt (374 652) \$	$Pg=(P/A1;g;i;n)$ 5,4925		(2 057 776) \$
Frais fixes (après impôt)	(225 000) \$	(175 500) \$	$(P/A;i;n)$ 4,8866	(857 594) \$	(857 594) \$
Plan d'affaire et cout firme	(10 200) \$	Taux de DPA (7 956) \$	$(P/F;i;1)$ 0,9416	(7 492) \$	(7 492) \$
Frais de publicité	(5 000) \$	(3 900) \$	$(P/A;i;2)$ 1,8283		(7 130) \$
Immeuble	292 500 \$	10%	0,1318	38 563 \$	
Valeur de revente	175 500 \$		non-fermeture	(17 283) \$	- \$
FNACC	164 082 \$				
Équipement	202 500 \$	20%	0,1630	33 015 \$	
Valeur de revente	122 045 \$		fermeture	(14 287) \$	18 728 \$
FNACC	59 720 \$		fermeture		
Gain Terrain	(14 479) \$			(10 092) \$	(10 092) \$
					8 636 \$
Valeur de récupération	721 670 \$		0,6970		503 028 \$
					(3 205 828) \$
				$(A/P;i;n)$	0,2046
				CAÉ	(656 048) \$

VAN					1 027 842 \$
Recettes d'exploitation (après impôt)	992 250 \$	effet impôt 773 955 \$	$Pg=(P/A1;g;i;n)$ 5,4925		(4 250 952) \$
					(3 223 110) \$
				$(A/P;i;n)$	0,2046
				CAÉ	(659 585) \$

Question 2 - b) annuité équivalente après impôts

		$(A/P;i;n)$			
VAN	1 027 842 \$	0,2046		AÉ	210 340 \$

Question 3 - analyse de sensibilité

	Nouveaux flux d'exploitation	Avec impôts	$Pg=(P/A1;g;i;n)$	Nouvelle VAN	Variation %
Fraix généraux -10%	519 535 \$	405 237 \$	2 225 767 \$	1 060 432 \$	3,17%
Frais généraux +10%	504 320 \$	393 370 \$	2 160 586 \$	995 251 \$	-3,17%
VAN question 1				1 027 842 \$	0,00%
					Conclusion : Petit / très petit impact

Corrigé Lab 6 - TP5 - Groupe 9

Question 1 - VAN après impôts

Méthode sans Excel					
		g = 4%		TRAM = 7,00%	
		n = 6 ans		Impôt = 22%	
		n = 2 ans			
P	(612 500) \$				(612 500) \$
Flux monétaires d'exploitation variables (après impôt)	391 669 \$	effet impôt 305 502 \$	$Pg=(P/A1;g;i;n)$ 5,2288	1 597 413 \$	1 597 413 \$
Frais fixes (après impôt)	(175 000) \$	(136 500) \$	$(P/A;i;n)$ 4,7665	(650 633) \$	(650 633) \$
Plan d'affaire et cout firme	(8 000) \$	Taux de DPA (6 240) \$	$(P/F;i;1)$ 0,9346	(5 832) \$	(5 832) \$
Frais de publicité	(3 900) \$	(3 042) \$	$(P/A;i;2)$ 1,8080		(5 500) \$
Immeuble	177 450 \$	10%	0,1252	22 213 \$	
Valeur de revente	124 215 \$		fermeture	(12 201) \$	10 012 \$
FNACC	99 543 \$		non-fermeture	(10 711) \$	- \$
Équipement	157 500 \$	20%	0,1576	24 827 \$	
Valeur de revente	108 429 \$		fermeture	(14 130) \$	- \$
FNACC	46 449 \$		non-fermeture	(11 774) \$	13 053 \$
VR	662 846 \$		0,6663	441 682 \$	441 682 \$
Gain Terrain	(16 792) \$		0,6663	(11 189) \$	(11 189) \$
				VAN	776 507 \$

776 507 \$

Question 2 - a) coût annuel équivalent après impôts (CAE)

Débours d'investissement	(612 500) \$				(612 500) \$
Débours d'exploitation variables (après impôt)	(254 081) \$	effet impôt (198 183) \$	$Pg=(P/A1;g;i;n)$ 5,2288		(1 036 264) \$
Frais fixes (après impôt)	(175 000) \$	(136 500) \$	$(P/A;i;n)$ 4,7665	(650 633) \$	(650 633) \$
Plan d'affaire et cout firme	(8 000) \$	Taux de DPA (6 240) \$	$(P/F;i;1)$ 0,9346	(5 832) \$	(5 832) \$
Frais de publicité	(3 900) \$	(3 042) \$	$(P/A;i;2)$ 1,8080		(5 500) \$
Immeuble	177 450 \$	10%	0,1252	22 213 \$	
Valeur de revente	124 215 \$		fermeture	(12 201) \$	10 012 \$
FNACC	99 543 \$				
Équipement	157 500 \$	20%	0,1576	24 827 \$	
Valeur de revente	108 429 \$		non-fermeture	(11 774) \$	- \$
FNACC	46 449 \$		fermeture		
Gain Terrain	(16 792) \$			(11 189) \$	(11 189) \$
Valeur de récupération	662 846 \$		0,6663		441 682 \$
					(1 870 223) \$
				$(A/P;i;n)$	0,2098
				CAÉ	(392 365) \$

VAN					776 507 \$
Recettes d'exploitation (après impôt)	645 750 \$	effet impôt 503 685 \$	$Pg=(P/A1;g;i;n)$ 5,2288		(2 633 677) \$
				$(A/P;i;n)$	(1 857 170) \$
					0,2098
				CAÉ	(389 626) \$

Question 2 - b) annuité équivalente après impôts

		$(A/P;i;n)$			
VAN	776 507 \$	0,2098		AÉ	162 908 \$

Question 3 - analyse de sensibilité

	Nouveaux flux d'exploitation	Avec impôts	$Pg=(P/A1;g;i;n)$	Nouvelle VAN	Variation %
Fraix généraux -10%	394 691 \$	307 859 \$	1 609 738 \$	788 832 \$	1,59%
Frais généraux +10%	388 647 \$	303 144 \$	1 585 087 \$	764 181 \$	-1,59%
VAN question 1				776 507 \$	0,00%
					Conclusion : Petit / très petit impact

Corrigé Lab 6 - TP5 - Groupe 10

Question 1 - VAN après impôts

Méthode sans Excel					
		g = 4%		TRAM = 9,40%	
		n = 6 ans		Impôt = 22%	
		n = 2 ans			
P	(700 000) \$				(700 000) \$
Flux monétaires d'exploitation variables (après impôt)	620 640 \$	effet impôt	Pg=(P/A1;g;i;n)	4,8506	2 348 172 \$
				(P/A;i;n)	
Frais fixes (après impôt)	(200 000) \$	(156 000) \$	4,4329	(691 536) \$	(691 536) \$
		Taux de DPA	(P/F;i;1)		
Plan d'affaire et cout firme	(9 000) \$	(7 020) \$	0,9141	(6 417) \$	(6 417) \$
			(P/A;i;2)		
Frais de publicité	(4 400) \$	(3 432) \$	1,7496		(6 005) \$
Immeuble	228 800 \$	10%	0,1085	24 832 \$	
Valeur de revente	171 600 \$		non-fermeture	(14 040) \$	- \$
FNACC	128 349 \$		non-fermeture	(11 351) \$	(14 040) \$
Équipement	180 000 \$	20%	0,1432	25 781 \$	
Valeur de revente	67 714 \$		fermeture	(6 512) \$	19 870 \$
FNACC	53 084 \$		fermeture	(5 911) \$	- \$
VR	632 434 \$		0,5833	368 902 \$	368 902 \$
Gain Terrain	(11 211) \$		0,5833	(6 540) \$	(6 540) \$
VAN					1 312 408 \$

Question 2 - a) coût annuel équivalent après impôts (CAE)

Débours d'investissement	(700 000) \$				(700 000) \$
Débours d'exploitation variables (après impôt)	(459 360) \$	effet impôt	Pg=(P/A1;g;i;n)	4,8506	(1 737 974) \$
				(P/A;i;n)	
Frais fixes (après impôt)	(200 000) \$	(156 000) \$	4,4329	(691 536) \$	(691 536) \$
		Taux de DPA	(P/F;i;1)		
Plan d'affaire et cout firme	(9 000) \$	(7 020) \$	0,9141	(6 417) \$	(6 417) \$
			(P/A;i;2)		
Frais de publicité	(4 400) \$	(3 432) \$	1,7496		(6 005) \$
Immeuble	228 800 \$	10%	0,1085	24 832 \$	
Valeur de revente	171 600 \$		non-fermeture	(14 040) \$	- \$
FNACC	128 349 \$				
Équipement	180 000 \$	20%	0,1432	25 781 \$	
Valeur de revente	67 714 \$		fermeture	(5 911) \$	19 870 \$
FNACC	53 084 \$		fermeture		
Gain Terrain	(11 211) \$			(6 540) \$	(6 540) \$
Valeur de récupération	632 434 \$		0,5833		368 902 \$
					(2 759 698) \$
				(A/P;i;n)	0,2256
				CAE	(622 546) \$

VAN					1 312 408 \$
Recettes d'exploitation (après impôt)	1 080 000 \$	effet impôt	Pg=(P/A1;g;i;n)	4,8506	(4 086 146) \$
					(2 773 739) \$
				(A/P;i;n)	0,2256
				CAE	(625 714) \$

Question 2 - b) annuité équivalente après impôts

		(A/P;i;n)			
VAN	1 312 408 \$	0,2256		AÉ	296 059 \$

Question 3 - analyse de sensibilité

	Nouveaux flux d'exploitation	Avec impôts	Pg=(P/A1;g;i;n)	Nouvelle VAN	Variation %
Frais généraux -10%	626 976 \$	489 041 \$	2 372 144 \$	1 336 380 \$	1,83%
Frais généraux +10%	614 304 \$	479 157 \$	2 324 200 \$	1 288 436 \$	-1,83%
VAN question 1				1 312 408 \$	0,00%
Conclusion : Petit / très petit impact					