BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

BANQUE

1/24

Session 2004

ÉPREUVE U5 B : TECHNIQUES BANCAIRES DU MARCHÉ DES PROFESSIONNELS

Durée : 5 heures *Coefficient : 6*

- SUJET -

Dès remise du sujet, assurez-vous qu'il est complet.

Le sujet comporte 3 dossiers indépendants et 18 annexes.

L'annexe A.7 est à rendre avec la copie.

Dossier A : SARL Colline	**(45 points)**
Dossier B : Client LENO	**(52 points)**
Dossier C : Suivi comptes débiteurs	**(18 points)**
Forme :	**(5 points)**

L'usage de la calculatrice est autorisé.

Aucun document n'est autorisé.

Vous venez d'être nommé(e) chargé(e) de clientèle professionnelle à la BANQUE DU SOLEIL, et vous reprenez le portefeuille d'un collègue qui a changé d'affectation.
Avant son départ, il a attiré votre attention sur plusieurs dossiers qui nécessitent un suivi spécifique.

DOSSIER A : La SARL COLLINE

Le propriétaire gérant de la société souhaite, face à des difficultés financières, un soutien plus important de la part de la banque du SOLEIL ; vous avez rendez-vous avec lui dans quelque temps et pour préparer celui-ci, vous vous proposez d'établir un diagnostic financier de la SARL COLLINE.

TRAVAIL À FAIRE :

À l'aide des annexes A.1 à A.7 :

1 - Sur le tableau **en annexe A.7 (à rendre avec la copie)**, calculer les soldes intermédiaires de gestion pour l'année 2003. Analysez les résultats obtenus.

2 - Établir le bilan fonctionnel.
Calculer le BFR d'exploitation et hors exploitation, le FRNG, la trésorerie, la CAF, l'ETE, le ratio d'autonomie financière et la capacité de remboursement.

3 - Rédiger le diagnostic financier de la société. Il comprendra une synthèse de la situation, l'énoncé des causes à l'origine de l'état constaté de la société, les solutions possibles.

M. DUCOL souhaite emprunter 80 000 € pour acquérir une machine à vendanger et 100 000 € pour construire la piscine et l'aire de jeux d'un gîte rural qu'il loue régulièrement.

TRAVAIL À FAIRE :

À l'aide des annexes A.1 à A.7 :

4 - Déterminer la position de la banque vis à vis de ces projets et préparer l'argumentaire justifiant cette position.

5 - Votre directeur d'agence envisage de financer la piscine. Préparer une éventuelle offre de prêt pour la piscine et l'aire de jeux ; elle comprendra : le montant prêté, la durée, le taux d'intérêt assurance comprise, la mensualité, le coût total du prêt, les garanties que vous souhaiteriez prendre en justifiant votre choix.

DOSSIER B : LE DOCTEUR LENO

3|24

M. LENO, médecin généraliste de 50 ans, vient d'hériter de son père une somme de 100 000 €. Plusieurs de ses amis lui ont conseillé de réaliser un placement dans l'immobilier ; les avis de ces derniers sont différents, certains lui ont conseillé d'acheter des studios et de les louer à des étudiants, d'autres d'acheter des parts de SCPI, d'autres des actions de sociétés immobilières comme Klépierre, Unibail ou Sophia, d'autres enfin d'acquérir des parts de sicav ou FCP investis dans l'immobilier.
M. LENO vous a consulté par téléphone sur ces différents placements. Après l'avoir sommairement renseigné, vous lui avez proposé un rendez-vous.

TRAVAIL À FAIRE :

À l'aide des annexes B.4 à B.9 :

1 - Construire un tableau comparatif de ces différents placements immobiliers. Celui-ci fera au minimum apparaître les aspects : rendement, sécurité/risque, fiscalité, disponibilité, ainsi que votre avis synthétique sur ces différentes possibilités de placement.

2 - Vous indiquerez le rôle que la banque peut jouer dans ces différentes opérations d'épargne ; vous préciserez de quelles manières ces opérations peuvent contribuer au PNB.

Après avoir entendu vos informations sur les placements immobiliers, M. LENO semble privilégier, dans un premier temps, l'acquisition de studios à louer.
Avant de s'engager, il voudrait connaître l'incidence sur son impôt sur le revenu d'un placement dans 3 studios pour un montant de 100 000 € dont il espère un revenu brut (avant impôt) moyen de 7 % l'an.

TRAVAIL À FAIRE :

À l'aide des annexes B.1 à B.9 :

3 - Calculer l'impôt sur le revenu qu'il aurait à payer, en incluant l'augmentation de revenu foncier attendue (toutes choses restant égales par ailleurs).

4 - Calculer la rentabilité nette de ce placement compte tenu de la fiscalité.

5 - Commenter.

Pour les 100 000 € que M. LENO vient d'hériter, plusieurs options se présentent. Il se plaint du poids de la fiscalité et souhaite de façon récurrente percevoir des **revenus** défiscalisés. Il est prêt à accepter, d'une part, un certain risque pour ses placements et d'autre part, un relatif blocage des fonds.

TRAVAIL À FAIRE :

À l'aide des annexes B.1 à B.9 :

6 - Rédiger pour M. LENO une note (tenant compte de sa situation fiscale actuelle) dans laquelle vous suggérerez un ou des placements proposés par les banques qui généreraient des revenus non imposables ou des réductions d'impôts. Justifier vos propositions.

M. LENO voudrait dynamiser les performances de son portefeuille titres et envisage d'acquérir des produits dérivés.

TRAVAIL À FAIRE :

À l'aide de l'annexe B.10 :

7 - Indiquer les informations à lui fournir préalablement pour que la banque satisfasse à son obligation de conseil.

DOSSIER C : SUIVI DE COMPTES DÉBITEURS

TRAVAIL À FAIRE :

À l'aide de l'annexe C.1 :

1 - Analyser et commenter la situation de ces trois clients.

2 - Quelles actions envisagez-vous ? (en les justifiant).

ANNEXE A.1

Note descriptive de la SARL COLLINE (rédigée par votre prédécesseur)

La société a été créée en 1996 par M. DUCOL (gérant) et son épouse (régime de la communauté légale) ainsi que deux associés de sa famille qui n'interviennent pas dans l'activité de l'entreprise ; un héritage important lui a permis de lancer cette affaire et de l'accompagner dans son développement. L'observation des comptes courants d'associés sur plusieurs années permet de constater qu'ils sont stables. On peut considérer qu'ils sont destinés à rester dans l'entreprise. Les valeurs mobilières de placement (V.M.P.) font partie de l'actif circulant hors exploitation. L'activité première de la société était la viticulture, mais rapidement M. DUCOL a pensé à se diversifier dans le tourisme.

L'emplacement de la propriété au milieu des vignes de la région lyonnaise est en effet un site intéressant pour l'exploitation d'un gîte rural et de chambres d'hôtes. Celui-ci a été ouvert en 1999. L'activité d'hébergement est aujourd'hui dominante, plus des 2/3 du CA, en croissance de plus de 15 % par an ; en revanche l'activité viticole régresse.

Les terres de l'exploitation, un peu plus de 9 hectares dans les coteaux du lyonnais, n'apparaissent pas dans le bilan, elles appartiennent au groupement foncier agricole Vignoble (GFA Vignoble) dont M. et Mme DUCOL sont les principaux associés. On peut estimer l'ha de vigne à 30 000 € dans la région. Les terres sont louées par le GFA Vignoble à la SARL COLLINE. Un retard important de loyer apparaît au compte dettes sur immobilisations sans pour autant mettre en difficulté le GFA. Le stock de vin est valorisé au coût de revient ; sa valeur vénale est trois fois supérieure à ce coût de revient.
Les bâtiments du gîte appartiennent à la société civile immobilière Les Coteaux (SCI Côteaux) dont les associés sont M. et Mme DUCOL et leurs enfants. Ils sont loués par la SCI Les Coteaux à la SARL COLLINE. Un retard important de loyer apparaît au compte dettes sur immobilisations sans pour autant créer de difficultés de remboursement des emprunts de la SCI.

Des difficultés de vinification certaines années et un manque d'agressivité commerciale sont à l'origine des problèmes de l'activité viticole. M. DUCOL souhaite maintenir et redresser la branche viticulture ; il envisage de se faire assister plus largement par des spécialistes de la vinification et souhaite mécaniser les vendanges de façon à réduire ses charges de personnel.
La SARL COLLINE emploie actuellement 2 salariés affectés à temps plein sur l'exploitation et des saisonniers pour les vendanges, la taille, ...
Il a sélectionné une machine à vendanger dont le coût est de 80 000 € TTC. Il estime l'économie de frais de personnel réalisée grâce à la vendangeuse à 16 000 € par an.
Le chiffre d'affaires viticulture est réalisé pour 20 % en vente directe à la propriété, avec une marge commerciale inconnue de M. DUCOL mais qui lui semble confortable, le reste est réalisé auprès de la grande distribution avec qui les négociations commerciales sont, aux dires de M. DUCOL, éprouvantes. Celui-ci a l'impression de ne pas gagner beaucoup d'argent au prix auquel il vend aux grands distributeurs. M. DUCOL souhaite faire plus de publicité localement pour augmenter la part de CA réalisée en vente directe.
Le gîte est composé de 8 logements neufs bien équipés et de 3 chambres d'hôtes entourés d'un jardin fleuri. La fréquentation est en hausse (+ 30 %), due certainement à la chaleur de l'accueil de Mme DUCOL mais aussi à la qualité de l'emplacement. Les coûts d'exploitation du gîte sont modérés, Mme DUCOL effectuant une large part du travail de secrétariat et d'accueil ; elle se fait néanmoins aider par une employée à temps partiel pour le ménage et la restauration.
Mme DUCOL pense qu'il serait possible d'augmenter le taux de fréquentation du gîte si celui-ci offrait aux clients la possibilité d'utiliser une piscine et une aire de jeux pour les enfants. M. et Mme DUCOL ont fait étudier plusieurs projets, l'un d'entre eux dont le montant du devis s'élève à 100 000 € a retenu leur attention.

ANNEXE A2

BARÈMES DES CRÉDITS ENTREPRISE DE LA BANQUE DU SOLEIL

Montant des mensualités pour 1 000 € empruntés

	Durée			
Taux	8 ans	10 ans	12 ans	15 ans
5,00 %	12,6599	10,6066	9,2489	7,9079
5,10 %	12,7076	10,6555	9,2991	7,9601
5,20 %	12,7554	10,7046	9,3496	8,0125
5,30 %	12,8032	10,7538	9,4001	8,0651
5,40 %	12,8512	10,8031	9,4508	8,1179
5,50 %	12,8993	10,8526	9,5017	8,1708
5,60 %	12,9475	10,9022	9,5528	8,2240
5,70 %	12,9958	10,9520	9,6040	8,2774
5,80 %	13,0443	11,0019	9,6553	8,3309
5,90 %	13,0928	11,0519	9,7068	8,3846
6,00 %	13,1414	11,1021	9,7585	8,4386
6,10 %	13,1902	11,1523	9,8103	8,4927
6,20 %	13,2390	11,2028	9,8623	8,5470
6,30 %	13,2880	11,2533	9,9145	8,6015
6,40 %	13,3371	11,3040	9,9668	8,6562
6,50 %	13,3862	11,3548	10,0192	8,7111
6,60 %	13,4355	11,4057	10,0718	8,7661
6,70 %	13,4849	11,4568	10,1246	8,8214
6,80 %	13,5344	11,5080	10,1775	8,8768
6,90 %	13,5840	11,5594	10,2306	8,9325
7,00 %	13,6337	11,6108	10,2838	8,9883
8,00 %	14,1366	12,1327	10,8245	9,5565

Taux en vigueur en 2004

AGRICULTEURS COTATION : **Défavorable** (1)

Crédit d'équipement matériel et outillage, matériel de transport : 8.9 %
Crédit pour investissement immobilier : 7,58 % - hors assurance
Frais de dossier 30 €. Coût assurance décès invalidité : 0,42 %

(1) En fonction de la situation financière de leur entreprise, les clients de la Banque du Soleil reçoivent une cotation révisée tous les ans après analyse de leur bilan qui détermine le taux des crédits qui peuvent leur être accordés.

ANNEXE A.3

→ COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (en liste)

en milliers d'euros

Désignation de l'entreprise : **S.A.R.L COLLINE**

			2003 France		2003 Exportation		2003 Total		2002
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises	FA	9	FB		FC	9	7
	Production vendue Biens	FD	113	FE	9	FF	122	155
	Production vendue Services	FG	288	FH		FI	288	247
	Chiffres d'affaires nets	FJ	410	FK	9	FL	419	409
	Production stockée					FM	31	24
	Production immobilisée					FN		18
	Subventions d'exploitation					FO	4	3
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges					FP	2	
	Autres produits					FQ		
	Total des produits d'exploitation (2) (1)					FR	456	454
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)					FS	10	9
	Variation de stocks (de marchandises)					FT	6	6
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)					FU	36	57
	Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)					FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)					FW	240	208
	Impôts, taxes et versements assimilés					FX	19	20
	Salaires et traitements					FY	64	60
	Charges sociales					FZ	26	17
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur immobilisations : dotations aux amortissements					GA	79	74
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur immobilisations : dotations aux provisions					GB		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur actif circulant : dotations aux provisions					GC		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD		
	Autres charges					GE	1	1
	Total des charges d'exploitation (4) (II)					GF	481	452
1 – RESULTAT D'EXPLOITATION (I – II)						GG	**-25**	**2**
OPERATION EN COMMUN	Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participation (5)					GJ		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL		
	Reprises de provisions et transferts de charges					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
	Total des produits financiers (V)					GP		
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	11	24
	Différences négatives de change					GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
	Total des charges financières (VI)					GU	11	24
2 – RESULTAT FINANCIER (V – VI)						GV	**-11**	**-24**
3 – RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I – II + III – IV + V – VI)						GW	**-36**	**-22**

Annexe A.3 (suite)

↓ COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (suite)

en milliers d'euros

Désignation de l'entreprise : **S.A.R.L LA COLLINE**

			2003	2002
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	1	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital	HB		
	Reprises sur provisions et transferts de charge	HC		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD	1	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	HE	1	1
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	HF		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH	1	1
4 – RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)		HI	**0**	**-1**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		HJ		
Impôt sur les bénéfices		HK	1	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL	456	454
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	493	477
5 – BENEFICE OU PERTE (total des produits – total des charges)		HN	**-37**	**-23**

RENVOIS

(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HQ		
(2)	Dont Produits de locations immobilières	HY		
	Dont Produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler (8) ci-dessous)	1G		
(3)	Dont Crédit-bail mobilier	HP		
	Dont Crédit-bail immobilier	HQ		
(4)	Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (à détailler (8) ci-dessous)	1H		
(5)	Dont produits concernant les entreprises liées	1J		
(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées	1K		
(6) bis	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX		

(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le cadre est insuffisant : joindre un état du même modèle.)	Exercice N	
	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels

(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs	Exercice N	
	Charges antérieures	Produits antérieurs

ANNEXE A.4

D.G.I. N° 2050

BILAN – ACTIF

Désignation de l'entreprise : **S.A.R.L. COLLINE**

Durée de l'exercice en nombre de mois : 12

Adresse de l'entreprise :

Durée de l'exercice précédent : 12

N° SIRET : Code APE : 702 A

en milliers d'euros

(Ne pas reporter le montant des centimes) *				Exercice arrêté au 31/12/2003				Exercice 2002
				Brut		Amortist^s^, provisions	Net	Net
Capital souscrit non appelé (0)			AA					
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement	AB		AC			
		Frais de recherche et développement	AD		AE			
		Concessions, brevets et droits similaires	AF		AG			
		Fonds commercial (1)	AH		AI			
		Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK			
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM			
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	17	AO		17	17
		Constructions	AP	1 524	AQ	261	1263	1315
		Installations techniques, matériel et outillage industriel	AR	104	AS	27	77	62
		Autres immobilisations corporelles	AT	167	AU	59	108	84
		Immobilisations en cours	AV	26	AW		26	64
		Avances et acomptes	AX		AY			
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES	Participations évaluées selon la méthode des équivalences	CS		CT			
		Autres participations	CU		CV			
		Créances rattachées à des participations	BB		BC			
		Autres titres immobilisés	BD		BE			
		Prêts	BF		BG			
		Autres immobilisations financières	BH	1	BI		1	1
TOTAL (I)			BJ	**1 839**	BK	**347**	**1492**	**1543**
ACTIF CIRCULANT	STOCKS	Matières premières, approvisionnements	BL		BM			
		En cours de production de biens	BN	18	BO		18	20
		En cours de production de services	BP		BQ			
		Produits intermédiaires et finis	BR	246	BS		246	214
		Marchandises	BT		BU			
		Avances et acomptes versés sur commandes	BV		BW			
	CREANCES	Clients et comptes rattachés (3)	BX	21	BY		21	19
		Autres créances (3)	BZ	13	CA		13	15
		Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC			
	DIVERS	Valeurs mobilières de placement (Dont actions propres.....)	CD	40	CE		40	40
		Disponibilités	CF	22	CG		22	21
Comptes de régularisation		Charges constatées d'avance	CH	8	CI		8	7
		TOTAL (II)	CJ	**368**	CK		**368**	**336**
		Charges à répartir sur plusieurs exercices* (III)	CL					
		Primes de remboursement des obligations (IV)	CM					
		Ecarts de conversion actif * (V)	CN					
TOTAL GENERAL (0 à V)			CO	**2207**		**347**	**1860**	**1879**

Renvois : (1) dont droit au bail : (2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes CP (3) Part à plus d'un an CR

Clause de réserve de propriété * Immobilisations : Stocks : Créances :

ANNEXE A.4 (suite)

N° 30 - 3027

BILAN – PASSIF

D.G.I. N° 2051 - N

Désignation de l'entreprise : **S.A.R.L. COLLINE**

	(Ne pas reporter le montant des centimes)		Exercice 2003	Exercice 2002
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1) * (dont versé : .....)	DA	170	170
	Primes d'émission, de fusion, d'apport...	DB		
	Ecarts de réévaluation (2) * (dont écart d'équivalence)	DC		
	Réserve légale (3)	DD	8	8
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE		
	Réserves réglementées (3) (4)	DF		
	Autres réserves	DG	32	32
	Report à nouveau	DH	-82	-58
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	DI	-37	-23
	Subventions d'investissement	DJ		
	Provisions réglementées *	DK		
	TOTAL (I)	DL	**91**	**129**
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs	DM		
	Avances conditionnées	DN		
	TOTAL (II)	DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP		
	Provisions pour charges	DQ		
	TOTAL (III)	DR		
DETTES (5)	Emprunts obligataires convertibles	DS		
	Autres emprunts obligataires	DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (6)	DU	189	164
	Emprunts et dettes financières divers (7)	DV	1127	983
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	32	53
	Dettes fiscales et sociales	DY	14	26
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	407	524
	Autres dettes	EA		
Compte régul.	Produits constatés d'avance (5)	EB		
	TOTAL (IV)	EC	**1769**	**1750**
	Ecarts de conversion passif (V)	ED		
	TOTAL GENERAL (I A V)	EE	**1 860**	**1879**
	Total du bilan de l'exercice N en euros et centimes			

RENVOIS					
	(1)	Ecart de réévaluation incorporé au capital			
	(2)	Dont - Réserve spéciale de réévaluation (1959)			
		- Ecart de réévaluation libre			
		- Réserve de réévaluation (1976)			
	(3)	Dont réserve réglementée des plus-values à long terme	EF		
	(4)	Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants	EJ		
	(5)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG		
	(6)	Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque et CCP	EH	75	40
	(7)	Comptes courants d'associés	EI	1127	983

ANNEXE A.5

(en milliers d'euros)

ÉTATS DES DETTES A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE		DGI n°2057			2003
ÉTATS DES DETTES		Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'un an et 5 ans au plus	à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles					
Autres emprunts obligataires					
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maxi à l'origine	75	75		
	à plus d'un an à l'origine	114	29	85	
Emprunts et dettes financières diverses					
Fournisseurs et cptes rattachés		32	32		
Personnel et cptes rattachés		2	2		
Sécurité sociale et organismes sociaux		9	9		
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices				
	TVA	2	2		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations		407			
Groupe et associés (2)		1 127			
Autres dettes		7	7		
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice		18			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		29			
(2) Montants des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques		1 127			

ANNEXE A.6

BANQUE DU SOLEIL

Adresse:
ST JEAN DES VIGNES 69520

Chargé de clientèle :
Leroy : jusque 08/09/2003
Renaud : dep le 09/09/2003

DOSSIER CLIENT : SARL COLLINE et comptes personnels

Date : 15/04/2004

Compte SARL COLLINE	Numéro	Date d'ouverture	Soldes ou valorisations	REMARQUES		
compte courant	728114	03/06/1996	1824	titulaire: SARL Colline	**Mouvements créditeurs**	
				CBC: 50 000€	**2002**	**2003**
					317 956	340 764

ENDETTEMENT

N°Prêt	Montant	Début	Fin	Taux	Mensualités	Capital dû	Remarques
445892	30000	18/04/1999	18/04/2004	8 %	619	11384	Titulaire : SARL COLLINE
758963	40000	30/07/2000	30/07/2006	8 %	716	21772	
445987	15000	14/09/2001	14/09/2004	8 %	475	6130	
6240033	18000	01/06/2002	30/05/2007	9 %	380	14391	

Comptes personnels DUCOL		Numéro	Date d'ouverture	Soldes ou valorisations	REMARQUES			
Compte à vue		628341	09/09/1996	438,00	Titulaire : M.		auto découvert : 1 500	
Compte à vue		628342	09/09/1996	984,00	cpte joint : M. ou Mme		auto découvert : 1 500	
CODEVI		628415	09/09/2000	1224,00	Titulaire : M.			
PEL		628445	09/09/2000	1050,00	Titulaire : M.			
CARTES	M.	Mme	FCC	0	AS paiement	Oui	Régime matrimonial	Communauté légale
	dd	dd	FICP	0	Internet	non		

12/24

13/24

ANNEXE A.7 à rendre avec la copie

BANQUE DU SOLEIL	CLIENT :	SARL Colline		Fiche analyse SIG
CLIENT:	2003	2002	variation	commentaires
vente de marchandises		7		
coût d'achat des marchand. vendues		15		
MARGE COMMERCIALE		- 8		
production vendue		402		
production stockée		24		
production immobilisée		18		
PRODUCTION DE L'EXERCICE		444		
marge commerciale		- 8		
production de l'exercice		444		
consommation extérieure		265		
VALEUR AJOUTEE		171		
subventions d'exploitation		3		
impôts et taxes		20		
charges de personnel		77		
EXEDENT BRUT D'EXPLOIT°		77		
reprise/prov et transfert de charges		0		
autres produits		0		
dotat° aux amort & provis° d'exploitat°		74		
Autres charges		1		
RESULTAT D'EXPLOITATION		2		
produits financiers				
charges financières		24		
RESULTAT COURANT avant IS		-22		
résultat exceptionnel		-1		
participation des salariés		0		
impôt sur les bénéfices				
RESULTAT DE L'EXERCICE		-23		

13/24

ANNEXE A.7 à rendre avec la copie

BANQUE DU SOLEIL	CLIENT :	SARL Colline		Fiche analyse SIG
CLIENT:	2003	2002	variation	commentaires
vente de marchandises		7		
coût d'achat des marchand. vendues		15		
MARGE COMMERCIALE		- 8		
production vendue		402		
production stockée		24		
production immobilisée		18		
PRODUCTION DE L'EXERCICE		444		
marge commerciale		- 8		
production de l'exercice		444		
consommation extérieure		265		
VALEUR AJOUTEE		171		
subventions d'exploitation		3		
impôts et taxes		20		
charges de personnel		77		
EXEDENT BRUT D'EXPLOIT°		77		
reprise/prov et transfert de charges		0		
autres produits		0		
dotat° aux amort & provis° d'exploitat°		74		
Autres charges		1		
RESULTAT D'EXPLOITATION		2		
produits financiers				
charges financières		24		
RESULTAT COURANT avant IS		-22		
résultat exceptionnel		-1		
participation des salariés		0		
impôt sur les bénéfices				
RESULTAT DE L'EXERCICE		-23		

13/24

ANNEXE B.1

BANQUE DU SOLEIL					AGENCE:		Chargé de clientèle : Leroy : jusqu'au 8/09/2003 Renaud : dep le 9/09/2003	
DOSSIER CLIENT :	M. et Mme LENO	SYNTHESE DES COMPTES			Adresse: 228 rue de Paris 69000 LYON 3		Date : 15/04/2004	
Comptes:		Numéro	Date d'ouverture	Soldes ou valorisations	REMARQUES			
Chèques à vue		622530	12/02/1986	1895,00	Titulaire : M.		Autorisation découv. : 4 000	
Chèques à vue		622948	14/08/1992	4228,00	Cpte joint : M. ou mme		Autorisation découv. : 4 000	
CEL		622532	15/09/1993	13000,00				
PEL		622537	02/03/2003	1050,00				
Compte titres		622549	18/09/1996	42051,00	Pas de mouvement			
PEA		622548	18/09/1996	0,00	Clôture par transfert à la Banque en Ligne le 20/04/2002			
PEP		622534	15/10/1993	2365,00				

ENDETTEMENT

N°Prêt	Type	Montant	Début	Fin	Taux	Mensualité	Capital dû	Remarques
438514	Immo/cel	23000	oct-02	oct-07	3,75	420	18723	Titulaire : M.

CARTES					
M., Mme : 1 carte haut de gamme chacun	FCC	0	AS paiement	oui	Régime matrimonial : communauté légale
	FICP	0	Internet	oui	Autres banques : Banque en ligne et La Poste

ANNEXE B.2

15/24

BARÈME D'IMPÔT SUR LE REVENU 2002 PAYÉ EN 2003

BARÈME PAR TRANCHES

FRACTION DE REVENU 2002 IMPOSABLE POUR UNE PART		TAUX EN %	FORMULE DE CALCUL DE L'IMPÔT BRUT (R I = revenu net imposable, et N = nombre de part)
SUPERIEUR A	INFERIEUR OU EGAL A		
	4191	0	
4192	8242	7,05	(RI*0.0705)-(294,47*N)
8243	14506	19,74	(RI*0.1974)-(1341,38*N)
14507	23489	29,14	(RI*0,2914)-(2704,94*N)
23490	38218	38,54	(RI*0.3854)-(4912,91*N)
38219	47131	43,94	(RI*0.4394)-(6976,68*N)
47131		49,58	(RI*0.4958)-(9634,87*N)

REMARQUE

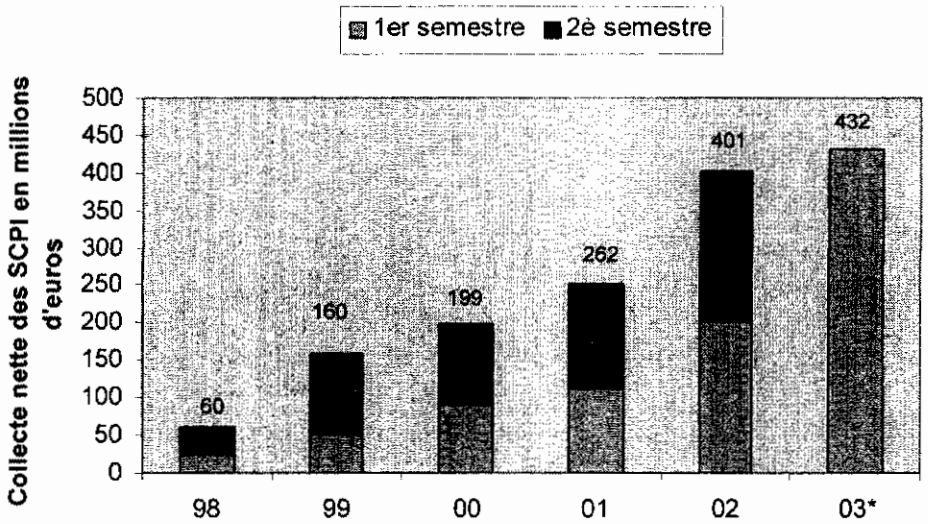
Les propriétaires dont le revenu foncier brut est inférieur à 15 000 €/an peuvent opter pour le régime du micro foncier ; dans ce cas il est appliqué au revenu foncier brut un abattement forfaitaire de 40 % (représentant toutes les charges déductibles) pour obtenir le revenu net foncier.
On ne peut bénéficier du régime du micro foncier si un des membres du foyer fiscal est propriétaire d'immeuble relevant de régimes spéciaux (Malraux, Besson, Linemann, Paul...)

AVIS D'IMPÔSITION 2003 SUR LES REVENUS PERÇUS EN 2002				
M. et Mme LENO	Nombre parts 2			
DETAIL DES REVENUS				
	VOUS	CONJOINT	PERSONNES A CHARGE	
B.N.C imposable	76822			
Total salaires et assimilés		15000		
Déduction 10% ou frais réels		1500		
Abattement de 20%		2700		
Salaires pensions rentes nets		10800		
Revenus de capitaux mobiliers	55			
Montants des frais déclarés	29			
Revenus de capitaux mobiliers nets	0			
Revenus fonciers bruts		7500		
Abattement 40% micro foncier		3000		
Revenus fonciers nets		4500		
Charges déductibles du revenu global		Déclarée	Retenue	
pensions alimentaires		3240	3240	- 3240
			REVENU IMPOSABLE	88882
			IMPÔT SUR LE REVENU BRUT	25101
Réductions d'impôt	Déclaré	Retenu	Réduction	
Dons : personnes en difficulté	366	366	220	
Dons aux œuvres	506	506	253	
Emploi salarié à domicile	2272	2272	1136	
Placement dans l'innovation (fcpi)	11925	11925	2981	
			TOTAL DES REDUCTIONS D'IMPÔT	4590
			Impôt total avant imputations	20511
Avoir fiscal, crédits d'impôt	Déclaré	19	Retenu	- 19
Compte tenu des éléments que vous avez déclarés, le total de votre imposition nette à recouvrer est de :				20492

ANNEXE B.4

ÉPARGNE : le marché des SCPI (sociétés civiles de placement immobilier) a connu une activité exceptionnelle au premier semestre 2003. Selon les chiffres communiqués jeudi 18 septembre par l'institut d'épargne immobilière et foncière, les souscriptions nettes effectuées aux cours des six premiers mois de l'année (432 millions d'euros) dépassent déjà l'ensemble de 2002. Comparée au premier semestre 2002, la croissance est de 107 %. Ce sont les SCPI classiques qui remportent le plus gros succès auprès des épargnants, avec plus de 80 % de la collecte, la seule autre catégorie ayant aujourd'hui une place significative dans la croissance étant les SCPI murs de magasins (13 %).

SEMESTRE D'EXCEPTION (source IEIF)



*premier semestre

Source : Le Monde du 21/09/2003

IMMOBILIER : les logements à Paris restent parmi les moins chers des capitales européennes, avec un prix moyen de 220 000 €, selon une étude menée dans 14 pays d'Europe par le réseau d'agences Era. Londres et Berne arrivent en tête, avec un prix moyen respectif de 389 000 € et 400 000 €.

Source : Le Monde du 21/09/2003

SCPI

Les performances de FONCIA

En 2002, les SCPI (Sociétés civiles de placement immobilier) ont réalisé une progression globale de 11,4 %, dont 7,5 % de rendement et 3,9 % de progression des prix. Ces chiffres classent les SCPI en deuxième position des placements en 2002 après les foncières cotées, mais devant tous les autres produits de placement.

Avec FONCIA Pierre Rendement, la progression du prix de marché a atteint 12,79 %. "Cette performance s'explique par l'augmentation des revenus distribués, elle-même liée à l'amélioration des revenus locatifs consécutive aux derniers investissements et à une économie des frais généraux résultant de l'opération de fusion réalisée au cours de l'exercice", indique Danielle François-Brazier, directrice générale adjointe de FONCIA Pierre Gestion. Quant à la SCPI Le Patrimoine Foncier, elle se classe parmi les cinq meilleures SCPI classiques dans le palmarès établi par l'*Agefi Actifs* avec une performance globale de 8,33 % (8,03 % pour le rendement et 0,30 % pour l'évolution du prix de marché) et un taux de rentabilité interne à dix ans de 8,44 %.

source : documentation foncia sa

MARCHÉ

La hausse des prix se poursuit

Les prix de l'immobilier ont enregistré une nouvelle accélération au cours du premier semestre 2003, constate l'Observatoire FNAIM des marchés de l'ancien. Après une progression au rythme de 5,3 % par an au second semestre 2002, les prix ont augmenté au rythme de 11,1 % par an au premier trimestre 2003.

La hausse des prix est particulièrement forte sur le marché des appartements : + 14,6 % contre 8 % pour les maisons. C'est dans le Sud-Est que les prix progressent le plus rapidement (+ 17,1 %), notamment pour les maisons (+ 20 %). Dans le Centre et les Alpes, dans le Sud-Ouest et en Île-de-France, les augmentations dépassent la hausse moyenne nationale. En revanche, ils ont augmenté moins vite dans le Nord et l'Est et surtout dans l'Ouest.

source : documentation foncia sa

ANNEXE B.6

19/24

TABLEAU PRESENTANT LA VALORISATION AU 23 09 2003,

LES PERFORMANCES ET LA COTATION STANDARD&POOR'S DE SICAV ET FCP IMMOBILIERS.

Source : d'après écran boursorama du 23/09/2003.

Libellé	Etoiles S&P	Dern. V.L.	Date V.L.	Perf. 1er janv.	Perf. 3 ans
Actions Immobilier C	***	249.00	19/09/03	+11.13%	+24.66%
Actions pierre banque du SOLEIL	**	19.50	19/09/03	+9.45%	+13.63%
AGF Foncier	*****	21.91	19/09/03	+10.07%	+23.93%
AGF Secteur Immobilier		122.97	19/09/03	+9.72%	ND
Athena Foncier	***	138.05	19/09/03	+9.23%	+19.87%
BMM Pierre Capitalisation C	****	380.78	19/09/03	+10.86%	+26.72%
CIC Pierre	*	39.46	18/09/03	+10.75%	+6.93%
Conservateur Unisic		71.55	18/09/03	+13.55%	ND
DWS Haussmann Pierre C	*	107.03	19/09/03	+10.18%	+14.37%
Foncier Investissement C	***	369.84	22/09/03	+12.67%	+21.99%
MMA Immobilier	**	32.37	22/09/03	+9.12%	+12.17%
Strategie Indice Pierre	**	379.94	19/09/03	+9.88%	+13.20%
Unisic 1	****	34.31	12/09/03	+11.40%	+24.72%

Les performances et les rangs sont calculés par Standard & Poor's au 12/09/2003.
Dern. V.L. = Dernière valeur liquidative. Mise à jour quotidienne (la plupart des FCP n'étant valorisés qu'une fois par semaine, il est normal que les derniers cours ne soient pas toujours de la veille)

ANNEXE B.7

20/24

NOTE D'INFORMATION SUR L'ACTION KLÉPIERRE

Bureaux : KLÉPIERRE met en avant ses objectifs sur 2003-2004

Alors qu'il a publié ses résultats semestriels hier soir après bourse, le groupe foncier Klépierre a mis en lumière, lors d'une conférence de presse, ses objectifs sur 2003-2004 en ce qui concerne le marché des Bureaux, à savoir notamment préserver un taux d'occupation élevé dans un environnement difficile du marché locatif. En outre, la société immobilière compte assurer le renouvellement des baux arrivant à échéance (près de 28 % des baux étant concernés d'ici fin 2004.
Enfin, dans un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise toujours bien orienté, Klépierre entend profiter de ce contexte favorable pour poursuivre les cessions au cours de 2003 et porter son objectif de cessions à 180 MEUR sur l'ensemble de l'année.
Au premier semestre 2003, la part des loyers reçus par Klépierre relatifs aux bureaux a été de 22 % contre 78 % pour les centres commerciaux.

ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Klépierre détient et gère des bureaux entreprises (plutôt haut de gamme), qui représentent un peu moins de 25 % des loyers, et des centres commerciaux, lesquels représentent un peu plus des trois-quarts des loyers perçus. En Europe continentale, la société foncière est le premier gestionnaire de centres commerciaux. L'activité réalisée à l'étranger représente 23,5 % des loyers totaux. Elle atteint 30,6 % dans la seule activité centres commerciaux, dont le premier contributeur est l'Espagne (14 % des loyers de cette division), suivi de l'Italie (13 %). Le patrimoine de Klépierre est estimé à 4,7 M d'euros.

FORCES ET FAIBLESSES DE LA VALEUR

Les points forts de la valeur
- Le positionnement du groupe sur les centres commerciaux est défensif dans la mesure où cette activité résiste bien aux retournements conjoncturels et présente une rentabilité supérieure aux activités de location de bureaux.
- Le groupe dispose d'importants relais de croissance grâce à son partenariat de gestion locative et patrimoniale avec Carrefour.
- Klépierre bénéficie de sa diversification géographique. Il est ainsi présent en Espagne, au Portugal et en Italie.
- Le groupe a augmenté fin avril son flottant (le nombre d'actions a triplé), via l'attribution d'une action gratuite pour deux détenues et la division par deux du nominal de l'action.
- Les taux d'occupation du groupe demeurent élevés. Au 31 mars, il s'élevait à 98,6 % pour les centres commerciaux et à plus de 99 % pour les bureaux.

Les points faibles de la valeur
- Dans l'activité centres commerciaux, Klépierre est fortement dépendant de ses relations avec son seul grand partenaire : Carrefour.
- Le ratio dette nette sur patrimoine du groupe a été ramené à 42,7 % fin 2002 contre 44,6 % fin 2001. Toutefois, les analystes considèrent usuellement le seuil de 50 % comme un maximum.

COMMENT SUIVRE LA VALEUR ?

Les activités de location de bureaux sont sensibles à l'évolution de la conjoncture et du climat des affaires en général. En revanche, les loyers issus des centres commerciaux, plus défensifs, dépendent du niveau de consommation des ménages (et donc de leur moral). De manière générale, le taux de vacance (ou son contraire, le taux d'occupation) est un bon indicateur de tendance du marché immobilier. Enfin, comme toute valeur foncière, le titre est dépendant du niveau des taux d'intérêt. Par ailleurs, Klépierre devrait opter pour le nouveau statut fiscal, qui prévoit l'exonération définitive de l'impôt sur les sociétés en contrepartie de la taxation de l'ensemble des plus-values latentes au taux de 16,5 % (estimée à 138 millions d'euros pour Klépierre sur quatre ans) et de l'obligation de distribuer 85 % du résultat courant sous forme de dividendes. Selon les analystes, ce statut devrait encourager les investisseurs à se positionner sur les foncières, car il permettra une meilleure distribution du dividende ainsi qu'une lisibilité accrue des comptes, et enfin une gestion plus dynamique du patrimoine.

Source : d'après AOF

ANNEXE B.8

EXEMPLE DE FICHE DESCRIPTIVE DE SCPI

Nom de la SCPI :

Type de la SCPI : CLASSIQUE

Société de gérance : Banque du SOLEIL immobilier

Distributeur : Banque du SOLEIL immobilier

SCPI crée en : 11/12/1991

Information du : 01/01/2003
Prix de la part : 630,00 F

Nombre de parts : 89146
Surface : 27695 M²

Capitalisation : 56,1 MF

Taux d'occupation en m² :

En % de loyer : 93,70

Répartition en m²

Bureaux : 92,9 %

Paris : 6,4 %

Locaux d'activité : 3,6 %

Région parisienne : 50,9 %

Boutique : 3,5 %
Habitat :

Province : 42,6 %
Européenne :

Nature de la SCPI : OUVERT
Nature du capital : VARIABLE
Eligible à un contrat assurance vie : OUI
Versement minimum : UNE PART

Performances	revenu	Valorisation	Total
Sur 5 ans : 98/02	47,50 %	33,31 %	80,81 %
Sur 3 ans : 00/02	24,15 %	20,83 %	44,98 %
De : 2002	07,90 %	06,24 %	14,14 %

Frais
Gestion (HT) : 10%
Souscription (HT) : 8%
Cession (TTC) avec gérance : 9,70%
Cession (TTC) sans gérance : 38.11€ + 4.80%

Marché secondaire au : 31/12/2002

Nombre de parts en attente : 22

Soit : 0,02% de la capitalisation

Réseau de commercialisation :
Banque du SOLEIL, RÉSEAU DE CONSEILLERS INDÉPENDANTS

ANNEXE B.9

COURS DE 3 ACTIONS DE SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES À PARIS

Dates	KLÉPIERRE	SOPHIA	UNIBAIL
oct-99	32 €	26 €	45 €
avr-00	30 €	25 €	44 €
oct-00	34 €	29 €	55 €
avr-01	34 €	32 €	60 €
oct-01	32 €	30 €	52 €
avr-02	39 €	32 €	63 €
oct-02	38 €	28 €	56 €
avr-03	40 €	30 €	57 €
oct-03	46 €	37 €	68 €

NOTE D'INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE ACER SUR SON FCP INVESTI EN PRODUITS DÉRIVÉS

Acer Cube est un fonds commun d'intervention sur les marchés à terme réglementé par le chapitre V de la loi 88-1201 du 23 décembre 1988. **L'objectif de la politique d'investissement est d'accentuer les mouvements de la Bourse de Paris en multipliant les hausses par un facteur trois environ et en acceptant une même multiplication des baisses.**
Le fonds est plus destiné à permettre de profiter de mouvements de hausse à court terme qu'à la réalisation de placements à long terme. Il est destiné à des souscripteurs prêts à prendre des risques élevés dans le cadre de placements d'appoint. La stratégie mise en oeuvre recourt principalement à l'achat de contrats de futures sur l'indice CAC 40.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Les interventions du fonds portent à titre principal sur le contrat de futures sur indice CAC 40 et de façon complémentaire sur les options et les warrants portant sur cet indice. L'objectif de la politique d'investissement est d'accentuer les mouvements de la Bourse de Paris par un facteur trois environ. Ainsi, dans le cas où l'actif du fonds serait de 10.000.000 euros, le but de la gestion sera d'obtenir une hausse de l'actif du fonds de 3 % soit 300.000 euros, pour une hausse de 1% de l'indice CAC 40. Cette hausse de l'actif de 3 % entraînera une même hausse de la valeur unitaire de la part.
Pour obtenir cette hausse le fonds détiendra des positions acheteur sur le future CAC 40 et des positions d'options et de warrants sur CAC 40. Des écarts pouvant exister entre les évolutions au jour le jour de l'indice et celles des cours des futures et des options, la hausse effectivement constatée pourra être différente de celle attendue, particulièrement en cas de variation faible de l'indice.
En cas de baisse de l'indice cette politique conduira à une accentuation de même ordre des mouvements et donc à une baisse d'environ 3% du fonds pour une baisse de 1 % de l'indice.
L'importance des variations attendues fait d'Acer Cube un investissement risqué. Il est destiné à des souscripteurs prêts à supporter des risques élevés. Il est normalement destiné à être employé en placement d'appoint pour une faible partie d'un patrimoine. Il est plus adapté à la capture de mouvements à court terme qu'à la réalisation de placements à long terme.
La surveillance de la sensibilité du fonds aux variations de l'indice est assurée en continu et les ajustements faits dès qu'ils deviennent nécessaires en particulier pour prévenir une hausse marquée de cette sensibilité entraînant une prise de risque plus élevée du fonds. Dans certaines périodes une moindre exposition à la baisse pourra être recherchée par des achats d'options de vente ou de "put warrants" ou par toute stratégie équivalente. **Aucune politique de couverture totale ou permanente ne sera poursuivie. Il appartiendra donc aux souscripteurs anticipant une baisse de la Bourse de Paris et donc du fonds de demander le rachat de leurs parts ou de poursuivre des stratégies de couverture par ailleurs.**

ANNEXE C.1

EXTRAIT DE L'ÉTAT DES COMPTES DÉBITEURS EN ANOMALIE AU 01.06.2004

NOM	SOLDE au 31.05.04	SOLDE au 01.06.04	AUTORISATION	ÉCHÉANCE AUTORISATION	DATE OUVERTURE CPTE	SOLDE MOYEN TRIM EN COURS	CA ANNUEL TTC 2003	MVTS CONFIÉS depuis le 01.01.04
SARL ALUFER	+204 €	-1 023 €	5 000 €	31.05.04	1997	+3 426 €	187 500 €	77 500 €
SA MATINALE	-34 437 €	-34 437 €	35 000 €	30.05.04	2002	-34 424 €	1 835 200 €	2 428 €
M. COLLE	-2 496 €	-2 804 €	2 500 €	30.06.04	2000	-2 400 €	44 210 €	18 420 €

24/42