ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

PRÉVISIONNEL · EXEMPLE DE LIVRABLE

Prévisionnel 2024-2028 de l'EURL QUINTÉLIA

Comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans prévisionnels
Location de biens immobiliers (construction de deux maisons) · Charente-Maritime

DESTINATAIRE	Le gérant de l'EURL QUINTÉLIA
OBJET	Acquisition d'un terrain à bâtir et construction de deux maisons individuelles destinées à la location
PÉRIODE	Exercices 2024 à 2028 (5 ans)
DATE DU DOCUMENT	3 décembre 2023
ÉTABLI PAR	Philippe MASSOUBRE, expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

EXEMPLE ANONYMISÉ
Ce document reprend la structure et les hypothèses d'une mission réelle. Les noms des sociétés et des personnes, les lieux, les dates et l'ensemble des montants ont été modifiés ; toute ressemblance avec une entreprise existante serait fortuite.

Sommaire

	Note introductive de l'expert-comptable	3
	Hypothèses envisagées	4
1	Synthèse du prévisionnel	5
2	Présentation du projet	7
3	Investissements et financements	8
4	Chiffre d'affaires	9
5	Charges d'exploitation	10
6	Compte de résultat et SIG	11
7	Seuil de rentabilité	13
8	BFR, financement et trésorerie	14
9	Bilans prévisionnels	15
10	Conclusion	16

AVANT-PROPOS

Note introductive de l'expert-comptable

Monsieur,

Le but de la présente étude est de simuler l'activité économique de l'EURL QUINTÉLIA, dans le cadre d'un nouveau projet d'investissement : l'acquisition d'un terrain à bâtir et la construction de deux maisons individuelles destinées à être louées.

La société détient déjà un patrimoine immobilier important, qui génère 167 k€ de loyers par an et reste financé par plusieurs prêts en cours de remboursement.

- Investissement : un terrain (42 k€) et deux maisons (186 k€ chacune), soit 418 k€ avec les frais d'acquisition.
- Financement : trois prêts bancaires sur 20 ans, pour 414 k€, et un apport en compte courant de l'associé unique de 6 k€.
- Loyers des deux maisons à partir de juillet 2025 ; le patrimoine existant continue de produire ses loyers.

Les informations prévisionnelles reposent sur des hypothèses et des événements futurs dont la réalisation est, par nature, incertaine : les réalisations différeront, parfois de manière significative, des prévisions présentées. Le présent document ne constitue ni un audit, ni un examen des informations prévisionnelles ; nous n'exprimons aucune assurance sur la réalisation des hypothèses retenues.

Fait à Voiron, le 3 décembre 2023

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

Hypothèses envisagées

> Le présent prévisionnel repose sur les hypothèses suivantes, détaillées dans les parties correspondantes.

Loyers existants	167 k€ en 2024, +2 % en 2025 et 2026, puis +1 % par an
Loyers des maisons	Environ 1 020 € par mois et par maison à partir de juillet 2025, +1 % par an
Investissement	Terrain 41 800 €, deux constructions de 186 000 €, frais d'acquisition du terrain 3 700 €, en juin 2024
Nouveaux prêts	Terrain 41 800 € et deux prêts de 186 000 €, à 3 % sur 20 ans ; différé d'amortissement de 2 et 8 mois pour les prêts des constructions
Prêts antérieurs	Échéanciers en cours : 68 k€ de capital remboursé en 2024, plusieurs prêts s'éteignant sur la période
Charges	Charges externes de 46 k€ en 2024, +2 % par an ; taxes foncières de 26 k€ à 29 k€ ; rémunération symbolique du gérant de 900 € par an à partir de 2025
Comptes courants	Apport de 5 600 € ; intérêts portés au compte ; remboursements de 23 200 € par an à partir de 2026
Amortissements	Constructions sur 20 ans, frais d'acquisition sur 5 ans, terrain non amorti ; patrimoine existant selon ses plans
Impôt sur les sociétés	15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfice, 25 % au-delà

1. Synthèse du prévisionnel

> Ce projet d'investissement est viable : la société reste bénéficiaire, sa capacité d'autofinancement passe de 78 k€ à 105 k€ et sa trésorerie atteint 179 k€ fin 2028.

LOYERS 2024
167 k€
203 k€ en 2028

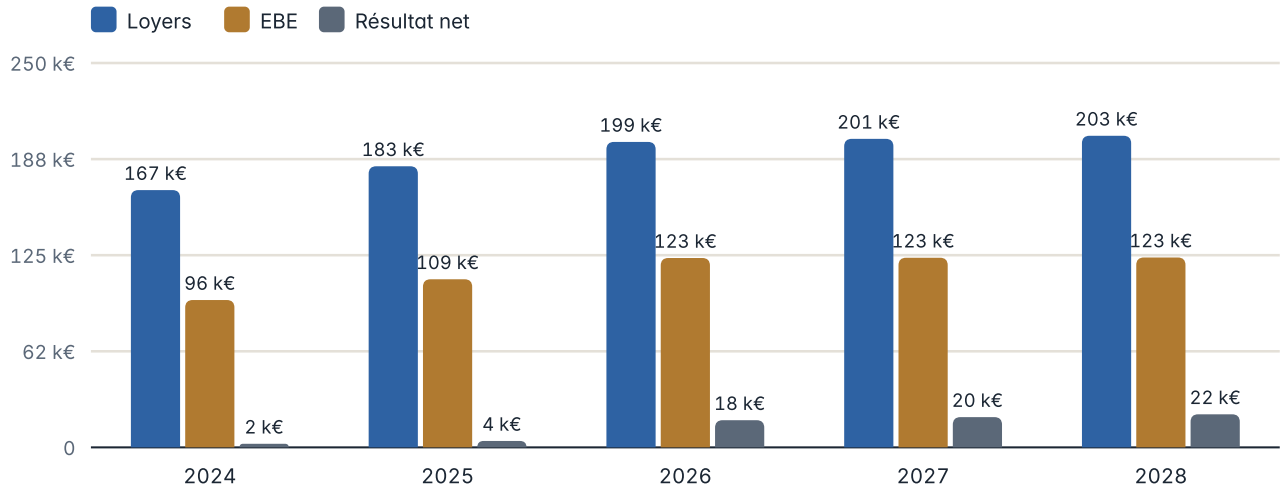
EBE 2028
123 k€
60,9 % du chiffre d'affaires

RÉSULTAT NET CUMULÉ
66 k€
sur 5 exercices

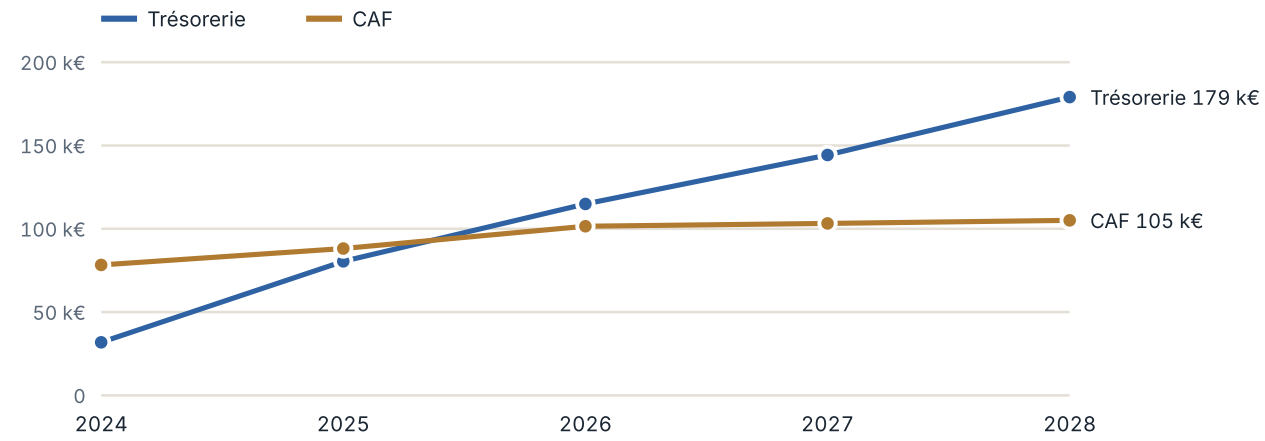
TRÉSORERIE FIN 2028
179 k€
minimum 32 k€

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Loyers	167 400	182 912	198 715	200 703	202 707
Excédent brut d'exploitation	95 915	109 288	123 227	123 335	123 436
Résultat net	**2 383**	**4 202**	**17 748**	**19 630**	**21 574**
Capacité d'autofinancement	78 351	88 183	101 536	103 257	105 005
Trésorerie de fin d'exercice	**31 798**	**80 510**	**114 977**	**144 266**	**179 095**

Activité et résultats (k€)



Trésorerie de fin d'exercice et capacité d'autofinancement (k€)



La première année est la plus tendue : la société finance la construction et rembourse 72 k€ de capital, dont trois prêts antérieurs qui s'éteignent, et paie des dettes d'exploitation de fin 2023. La trésorerie baisse alors de 56 k€ à 32 k€.

Le cash-flow s'améliore ensuite considérablement, du fait de l'extinction de prêts significatifs et de l'arrivée des loyers des deux maisons.

2. Présentation du projet

Dénomination	EURL QUINTÉLIA
Forme	Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, à l'impôt sur les sociétés
Activité	Location de biens immobiliers
Implantation	Charente-Maritime
Gérance	Le gérant, associé unique
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre
Dernier exercice réel	2023

La société

L'EURL QUINTÉLIA gère un patrimoine immobilier constitué de plusieurs biens loués, pour 167 k€ de loyers par an. Ses immobilisations brutes atteignent 2 041 k€, financées par des capitaux propres, des comptes courants de l'associé et plusieurs prêts bancaires.

Le projet

La société acquiert un terrain à bâtir et y fait construire deux maisons individuelles destinées à la location. Les maisons sont louées à partir de juillet 2025, pour environ 1 020 € par mois chacune.

Le financement

Le terrain et les constructions sont financés par trois prêts bancaires sur 20 ans ; l'associé unique apporte 5 600 € en compte courant pour les frais d'acquisition du terrain.

3. Investissements et financements

> L'investissement s'élève à 418 k€, financé à 99 % par emprunt bancaire.

Investissements

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Terrain à bâtir	41 800	–	–	–	–
Construction de la maison 2	186 000	–	–	–	–
Construction de la maison 3	186 000	–	–	–	–
Frais d'acquisition du terrain	3 700	–	–	–	–
Total des investissements	**417 500**	**–**	**–**	**–**	**–**

Financement des investissements

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Apport en compte courant de l'associé	5 600	–	–	–	–
Prêt terrain (20 ans)	41 800	–	–	–	–
Prêt maison 2 (20 ans, dont 8 mois de différé)	186 000	–	–	–	–
Prêt maison 3 (20 ans, dont 2 mois de différé)	186 000	–	–	–	–
Total des financements	**419 400**	**–**	**–**	**–**	**–**

Remboursement des emprunts

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Capital remboursé, nouveaux prêts	3 777	15 233	16 306	16 802	17 314
Capital remboursé, prêts antérieurs	67 728	35 062	35 882	36 725	34 720
Total du capital remboursé	**71 505**	**50 295**	**52 188**	**53 527**	**52 034**
Intérêts, nouveaux prêts	7 221	12 101	11 621	11 124	10 613
Intérêts, prêts antérieurs	10 960	9 969	9 148	8 306	7 445
Échéances totales	**89 686**	**72 365**	**72 957**	**72 957**	**70 092**
Capital restant dû, nouveaux prêts	*410 023*	*394 790*	*378 484*	*361 682*	*344 368*
Capital restant dû, prêts antérieurs	*396 525*	*361 463*	*325 581*	*288 856*	*254 136*

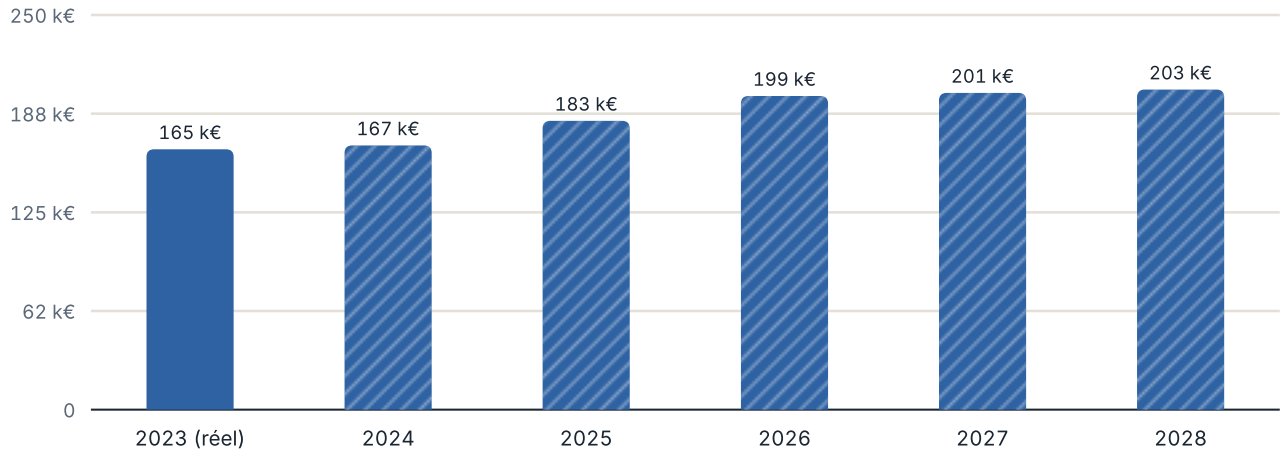
Trois prêts antérieurs sont soldés dès 2024 et un quatrième en 2028 : le capital remboursé chaque année est ramené de 72 k€ en 2024 à environ 50 k€ ensuite, malgré les trois nouveaux prêts.

4. Chiffre d'affaires prévisionnel

> Les loyers passent de 165 k€ en 2023 à 203 k€ en 2028, dont 25 k€ pour les deux maisons.

EN €	2023 (RÉEL)	2024	2025	2026	2027	2028
Loyers du patrimoine existant	164 982	167 400	170 748	174 163	175 905	177 663
Loyer de la maison 2		–	6 082	12 276	12 399	12 522
Loyer de la maison 3		–	6 082	12 276	12 399	12 522
Total des loyers	**164 982**	**167 400**	**182 912**	**198 715**	**200 703**	**202 707**
Évolution		*1,5 %*	*9,3 %*	*8,6 %*	*1,0 %*	*1,0 %*

Évolution des loyers (k€)



Les deux maisons, livrées et louées à partir de juillet 2025, apportent 25 k€ de loyers par an en année pleine.

5. Charges d'exploitation

> Les charges externes (46 k€ en 2024) et les taxes foncières (26 k€) progressent avec le patrimoine.

Salaires et charges sociales

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Rémunération du gérant	–	900	900	900	900
Total des charges de personnel	**–**	**900**	**900**	**900**	**900**

Charges externes

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Électricité	3 415	3 483	3 553	3 623	3 696
Fournitures administratives	137	140	142	145	148
Entretien et réparations	16 740	17 786	18 142	18 505	18 875
Assurances	17 121	17 464	17 813	18 169	18 533
Honoraires comptables et juridiques	2 790	2 846	2 903	2 960	3 020
Honoraires techniques	238	243	247	252	257
Publicité	90	92	94	96	98
Déplacements	4 138	4 221	4 306	4 392	4 480
Frais postaux et services bancaires	401	409	418	426	434
Charges constatées d'avance au 31/12/2023	747	–	–	–	–
Total des charges externes	**45 817**	**46 684**	**47 618**	**48 568**	**49 541**

Impôts et taxes

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Taxes foncières et cotisation foncière des entreprises	25 668	26 040	26 970	27 900	28 830

Dotations aux amortissements

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Patrimoine existant	64 686	64 641	64 448	64 287	64 091
Constructions des deux maisons (20 ans)	10 850	18 600	18 600	18 600	18 600
Frais d'acquisition du terrain (5 ans)	432	740	740	740	740
Total des dotations	**75 968**	**83 981**	**83 788**	**83 627**	**83 431**

Les transferts de charges (7 k€ à 9 k€ par an) viennent en déduction des charges d'exploitation.

6. Compte de résultat et soldes intermédiaires de gestion

> Le résultat net, de 2 k€ en 2024, progresse jusqu'à 22 k€ en 2028 avec les loyers des maisons et la baisse des charges d'intérêts. L'exercice 2023 comprenait un résultat exceptionnel important.

Compte de résultat prévisionnel

EN €	2023 (RÉEL)	2024	2025	2026	2027	2028
Loyers	164 982	167 400	182 912	198 715	200 703	202 707
Transferts de charges et autres produits	7	7 440	8 370	8 370	8 463	8 556
Charges externes	68 359	45 817	46 684	47 618	48 568	49 541
Impôts et taxes	25 067	25 668	26 040	26 970	27 900	28 830
Rémunérations	838	–	900	900	900	900
Dotations aux amortissements	77 321	75 968	83 981	83 788	83 627	83 431
Résultat d'exploitation	**−6 596**	**27 387**	**33 677**	**47 809**	**48 171**	**48 561**
Intérêts des emprunts		18 181	22 070	20 769	19 430	18 058
Intérêts des comptes courants		6 403	6 663	6 160	5 647	5 122
Charges financières (total)	*19 545*	*24 584*	*28 733*	*26 929*	*25 077*	*23 180*
Résultat courant avant impôt	**−26 141**	**2 803**	**4 944**	**20 880**	**23 094**	**25 381**
Résultat exceptionnel	115 139	–	–	–	–	–
Impôt sur les sociétés	6 027	420	742	3 132	3 464	3 807
Résultat net	**82 971**	**2 383**	**4 202**	**17 748**	**19 630**	**21 574**

Soldes intermédiaires de gestion

EN €	2023 (RÉEL)	2024	2025	2026	2027	2028
Loyers (marge globale)	164 982	167 400	182 912	198 715	200 703	202 707
Valeur ajoutée	96 623	121 583	136 228	151 097	152 135	153 166
Excédent brut d'exploitation	**70 718**	**95 915**	**109 288**	**123 227**	**123 335**	**123 436**
Résultat d'exploitation	−6 596	27 387	33 677	47 809	48 171	48 561
Résultat courant avant impôt	−26 141	2 803	4 944	20 880	23 094	25 381
Résultat net	**82 971**	**2 383**	**4 202**	**17 748**	**19 630**	**21 574**

Capacité d'autofinancement

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Résultat net	2 383	4 202	17 748	19 630	21 574
Dotations aux amortissements	75 968	83 981	83 788	83 627	83 431
Capacité d'autofinancement	**78 351**	**88 183**	**101 536**	**103 257**	**105 005**
Remboursement des emprunts	71 505	50 295	52 188	53 527	52 034
Autofinancement net	*6 846*	*37 888*	*49 348*	*49 730*	*52 971*

Ratios d'exploitation (en % du chiffre d'affaires)

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Valeur ajoutée	72,6 %	74,5 %	76,0 %	75,8 %	75,6 %
EBE	57,3 %	59,7 %	62,0 %	61,5 %	60,9 %
Dotations aux amortissements	45,4 %	45,9 %	42,2 %	41,7 %	41,2 %
Charges financières	14,7 %	15,7 %	13,6 %	12,5 %	11,4 %
Résultat net	1,4 %	2,3 %	8,9 %	9,8 %	10,6 %

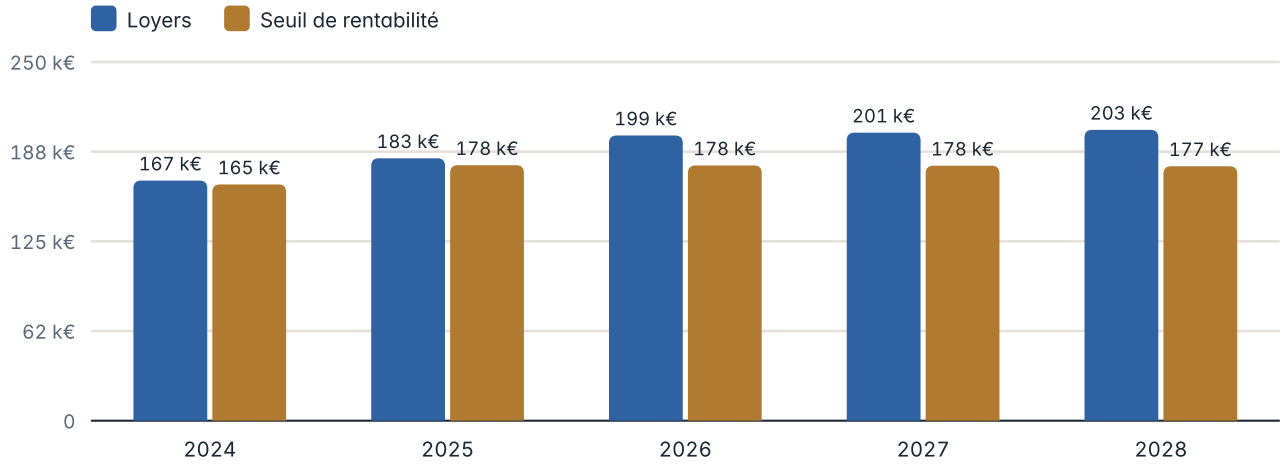
L'excédent brut d'exploitation représente plus de 57 % des loyers. L'autofinancement net, limité à 7 k€ la première année, dépasse ensuite 38 k€ par an.

7. Seuil de rentabilité

> Les loyers étant intégralement de la marge, le seuil de rentabilité est égal aux charges fixes nettes des transferts de charges : il est dépassé à partir de 2026.

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Charges fixes (dont amortissements et charges financières)	172 037	186 338	186 205	186 072	185 882
Transferts de charges	7 440	8 370	8 370	8 463	8 556
Seuil de rentabilité	**164 597**	**177 968**	**177 835**	**177 609**	**177 326**
Loyers	167 400	182 912	198 715	200 703	202 707
Excédent ou insuffisance	*2 803*	*4 944*	*20 880*	*23 094*	*25 381*
Point mort (en jours de loyers)	354 jours	350 jours	322 jours	319 jours	315 jours

Loyers et seuil de rentabilité (k€)



En 2024 et 2025, les loyers couvrent presque exactement les charges fixes ; à partir de 2026, les loyers des maisons en année pleine dégagent une marge de sécurité de 21 k€ à 25 k€.

8. Besoin en fonds de roulement, plan de financement et trésorerie

> La trésorerie reste positive tous les mois et progresse fortement à partir de 2025, jusqu'à 179 k€ fin 2028.

Besoin en fonds de roulement

EN €	2023 (RÉEL)	2024	2025	2026	2027	2028
Besoin en fonds de roulement de fin d'exercice	−23 241	15 799	11 638	9 479	12 367	12 431
Variation		*39 040*	*−4 161*	*−2 159*	*2 888*	*64*

Plan de financement

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Apport en compte courant	5 600	–	–	–	–
Intérêts portés en compte courant	6 403	6 663	6 160	5 647	5 122
Nouveaux prêts bancaires	413 800	–	–	–	–
Capacité d'autofinancement	78 351	88 183	101 536	103 257	105 005
Total des ressources	**504 154**	**94 846**	**107 696**	**108 904**	**110 127**
Investissements	417 500	–	–	–	–
Variation du BFR	39 040	−4 161	−2 159	2 888	64
Remboursements du compte courant	–	–	23 200	23 200	23 200
Remboursement des emprunts	71 505	50 295	52 188	53 527	52 034
Total des emplois	**528 045**	**46 134**	**73 229**	**79 615**	**75 298**
Variation de trésorerie	**−23 891**	**48 712**	**34 467**	**29 289**	**34 829**

Trésorerie

EN €	2023 (RÉEL)	2024	2025	2026	2027	2028
Trésorerie de fin d'exercice	**55 689**	**31 798**	**80 510**	**114 977**	**144 266**	**179 095**

Trésorerie mensuelle 2024

Solde d'ouverture : 55 689 €. Le terrain, les constructions et les prêts interviennent en juin.

EN €	JANV.	FÉVR.	MARS	AVR.	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
Encaissements	15 021	24 393	24 396	14 569	14 569	433 999	14 569	14 569	14 569	14 569	14 569	14 573
Décaissements	68 047	13 764	15 271	13 811	10 404	430 643	11 464	9 243	10 750	9 243	34 353	11 308
Variation	−53 026	10 629	9 125	758	4 165	3 356	3 105	5 326	3 819	5 326	−19 784	3 310
Solde	**2 663**	**13 292**	**22 417**	**23 175**	**27 340**	**30 696**	**33 801**	**39 127**	**42 946**	**48 272**	**28 488**	**31 798**

Le besoin en fonds de roulement augmente fortement en 2024 : les autres dettes de fin 2023 sont réglées. Il se stabilise ensuite autour de l'encours des loyers à encaisser.

9. Bilans prévisionnels

> Les capitaux propres progressent de 144 k€ fin 2023 à 209 k€ fin 2028, tandis que les emprunts bancaires sont ramenés de 807 k€ à 599 k€.

Actif

EN €	2023 (RÉEL)	2024	2025	2026	2027	2028
Immobilisations nettes	1 017 261	1 358 793	1 274 812	1 191 024	1 107 397	1 023 966
Besoin en fonds de roulement	−23 241	15 799	11 638	9 479	12 367	12 431
Trésorerie	55 689	31 798	80 510	114 977	144 266	179 095
Total de l'actif	**1 049 709**	**1 406 390**	**1 366 960**	**1 315 480**	**1 264 030**	**1 215 492**

Passif

EN €	2023 (RÉEL)	2024	2025	2026	2027	2028
Capital social	6 975	6 975	6 975	6 975	6 975	6 975
Réserves et report à nouveau	53 662	136 633	139 016	143 218	160 966	180 596
Résultat de l'exercice	82 971	2 383	4 202	17 748	19 630	21 574
Capitaux propres	**143 608**	**145 991**	**150 193**	**167 941**	**187 571**	**209 145**
Comptes courants de l'associé	441 848	453 851	460 514	443 474	425 921	407 843
Emprunts bancaires	464 253	806 548	756 253	704 065	650 538	598 504
Total du passif	**1 049 709**	**1 406 390**	**1 366 960**	**1 315 480**	**1 264 030**	**1 215 492**

Ratios de structure

EN €	2024	2025	2026	2027	2028
Autonomie financière (capitaux propres / total)	10,4 %	11,0 %	12,8 %	14,8 %	17,2 %
Fonds propres et comptes courants / total	42,7 %	44,7 %	46,5 %	48,5 %	50,8 %
Endettement bancaire / capitaux propres	552,5 %	503,5 %	419,2 %	346,8 %	286,2 %
Capacité de remboursement (emprunts / CAF)	10 ans	9 ans	7 ans	6 ans	6 ans

La capacité de remboursement s'améliore de 10 à 6 années de capacité d'autofinancement : la société désendette rapidement son patrimoine.

10. Conclusion

> Ce projet d'investissement est viable : l'EURL QUINTÉLIA a intérêt à investir dans ce projet.

Le cash-flow s'améliore considérablement du fait de l'extinction de prêts significatifs sur la période considérée.

L'EURL QUINTÉLIA entre ainsi dans une phase de possibles investissements futurs, tout en conservant un excellent autofinancement.

Points de vigilance

- La première année concentre les décaissements : la trésorerie doit être suivie jusqu'à la mise en location des maisons, en juillet 2025.
- Un retard de construction ou de mise en location décalerait les loyers des maisons, alors que les prêts sont déjà en remboursement.
- Le coût des constructions doit être tenu : un dépassement serait à financer sur la trésorerie.
- Les taxes foncières, déjà élevées, augmenteront avec les deux nouvelles maisons.

Fait à Voiron, le 3 décembre 2023

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

Un projet d'investissement immobilier en société ?

Ce prévisionnel est un exemple anonymisé des dossiers réalisés par ExpertComptablenLigne.fr : hypothèses argumentées, comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans, présentés pour votre banquier, à prix fixe.

Premier échange : déposez votre dossier, gratuitement et sans engagement, sur **www.expertcomptablenligne.fr/depot** ; nous l'examinons avant toute commande. Conseil stratégique du dirigeant : **www.strategiedirigeant.com**