ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

PRÉVISIONNEL · EXEMPLE DE LIVRABLE

Prévisionnel 2021-2023 de la SAS LOGÉLYS

Comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans prévisionnels
Location de logements meublés · Cantal

DESTINATAIRE	Le président de la SAS LOGÉLYS
OBJET	Financement bancaire de l'acquisition d'un nouvel appartement
PÉRIODE	Exercices 2021 à 2023 (3 ans), avec le réel 2020
DATE DU DOCUMENT	4 juin 2021
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	Loyers prévisionnels	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 Président,

La société, spécialisée dans l'acquisition et la commercialisation en location de biens à haute rentabilité intrinsèque, envisage l'acquisition d'un nouveau bien situé dans un emplacement à forte valeur ajoutée.

Le but de la présente étude est d'analyser les flux économiques liés à cette acquisition, qui vient s'ajouter aux biens existants.

- Acquisition en juillet 2021 d'un appartement meublé : 190 k€ avec le mobilier et les frais de notaire.
- Financement par un emprunt bancaire de 159 k€ sur 15 ans, complété par un apport en compte courant de 30,5 k€.
- Société par actions simplifiée soumise à l'impôt sur les sociétés ; le président n'est pas rémunéré.

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 4 juin 2021

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 des biens existants	105 k€ en 2021, identiques au réel 2020, puis +1 % par an
Loyers du nouvel appartement	3 400 € par mois à compter de juillet 2021, +1 % par an
Coûts directs	8 % des loyers des biens existants, 17,5 % des loyers du nouvel appartement
Charges externes	29 k€ en 2021, dont commissions des plateformes de réservation, énergie, entretien et charges de copropriété du nouvel appartement ; indexation d'environ 2 % par an
Impôts et taxes	Contribution économique territoriale et taxes foncières des biens existants et du nouvel appartement
Investissement	Appartement 155 k€, mobilier 21,7 k€, frais de notaire 12,8 k€ ; amortissement sur 20 ans (appartement et mobilier) et 5 ans (frais de notaire)
Financement	Emprunt de 159 k€ sur 15 ans à 1,7 % (mensualités de 1 001 €) ; apport en compte courant de 30,5 k€ ; emprunt existant remboursé selon son échéancier
Impôt sur les sociétés	15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfice, 25 % au-delà

1. Synthèse du prévisionnel

> Avec le nouvel appartement, les loyers passent de 105 k€ à 148 k€ ; la société conserve une très bonne rentabilité et sa trésorerie atteint 177 k€ fin 2023.

LOYERS 2021
125 k€
148 k€ en 2023

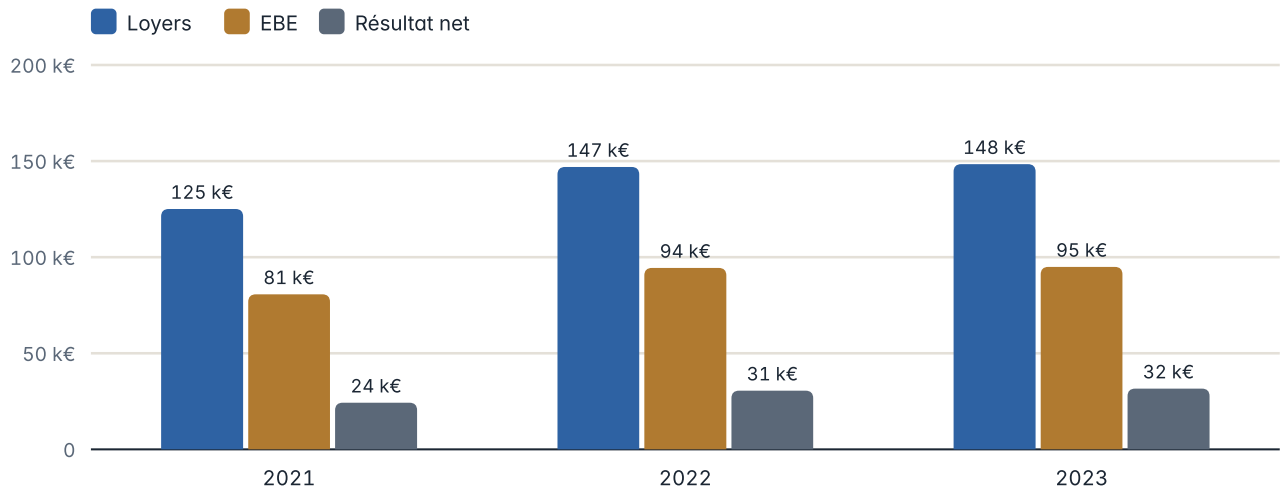
EBE 2023
95 k€
64,0 % des loyers

RÉSULTAT NET CUMULÉ
86 k€
sur 3 exercices

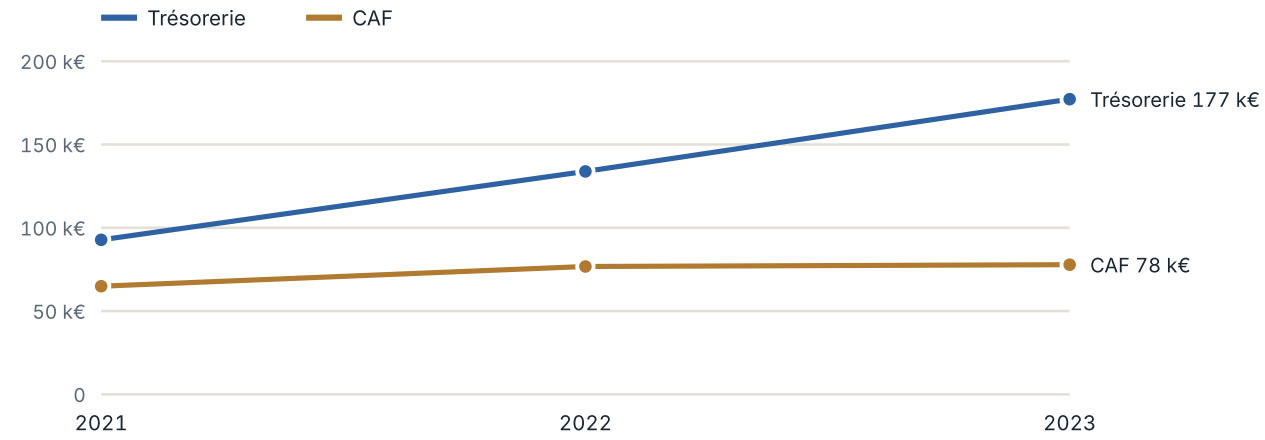
TRÉSORERIE FIN 2023
177 k€
minimum 93 k€

EN €	2020 (RÉEL)	2021	2022	2023
Loyers	104 662	125 062	146 917	148 386
Excédent brut d'exploitation	72 670	80 672	94 439	94 980
Résultat net	**6 123**	**24 321**	**30 557**	**31 572**
Capacité d'autofinancement	40 797	64 848	76 782	77 797
Trésorerie de fin d'exercice	**43 938**	**92 702**	**133 771**	**177 193**

Activité et résultats (k€)



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



L'excédent brut d'exploitation représente près des deux tiers des loyers (64 % en 2022). Le résultat net progresse de 24 k€ à 32 k€, la charge exceptionnelle de 2020 ne se renouvelant pas.

La capacité d'autofinancement (77 k€ en 2022) couvre plus de deux fois le remboursement en capital des deux emprunts (33 k€).

2. Présentation du projet

Dénomination	SAS LOGÉLYS
Forme	Société par actions simplifiée, soumise à l'impôt sur les sociétés
Activité	Acquisition et location de logements meublés
Siège	Cantal
Dirigeant	Le président, non rémunéré
Patrimoine existant	642 k€ d'immobilisations brutes (constructions, agencements et mobilier)
Clôture	31 décembre

L'activité

La société acquiert des logements à forte rentabilité et les loue meublés ; une partie de la commercialisation passe par des plateformes de réservation en ligne, rémunérées à la commission. Elle supporte l'énergie, l'entretien et les charges de copropriété de ses biens.

Le projet

La société acquiert en juillet 2021 un nouvel appartement, situé dans un emplacement recherché, qu'elle meuble avant de le mettre en location. Un emplacement de stationnement est loué en complément. L'opération s'ajoute aux biens existants, qui restent financés par un emprunt immobilier en cours (501 k€ restant dus fin 2020).

3. Investissements et financements

> Le nouvel appartement représente un investissement de 190 k€, financé à 84 % par emprunt bancaire.

Investissements

EN €	2021	2022	2023
Appartement	155 000	–	–
Mobilier	21 700	–	–
Frais de notaire	12 800	–	–
Total des investissements	**189 500**	**–**	**–**
Immobilisations brutes en fin d'exercice	*831 611*	*831 611*	*831 611*

Financement des investissements

EN €	2021	2022	2023
Apport en compte courant d'associé	30 500	–	–
Emprunt bancaire (15 ans, 1,7 %)	159 000	–	–
Total des financements	**189 500**	**–**	**–**

Emprunts

EN €	2021	2022	2023
Emprunt existant : capital remboursé	22 922	23 404	23 895
Emprunt existant : intérêts	10 197	9 715	9 224
Nouvel emprunt : capital remboursé	4 673	9 466	9 629
Nouvel emprunt : intérêts	1 335	2 550	2 388
Échéances annuelles totales	**39 127**	**45 135**	**45 136**
Capital restant dû (deux emprunts)	*632 098*	*599 228*	*565 704*

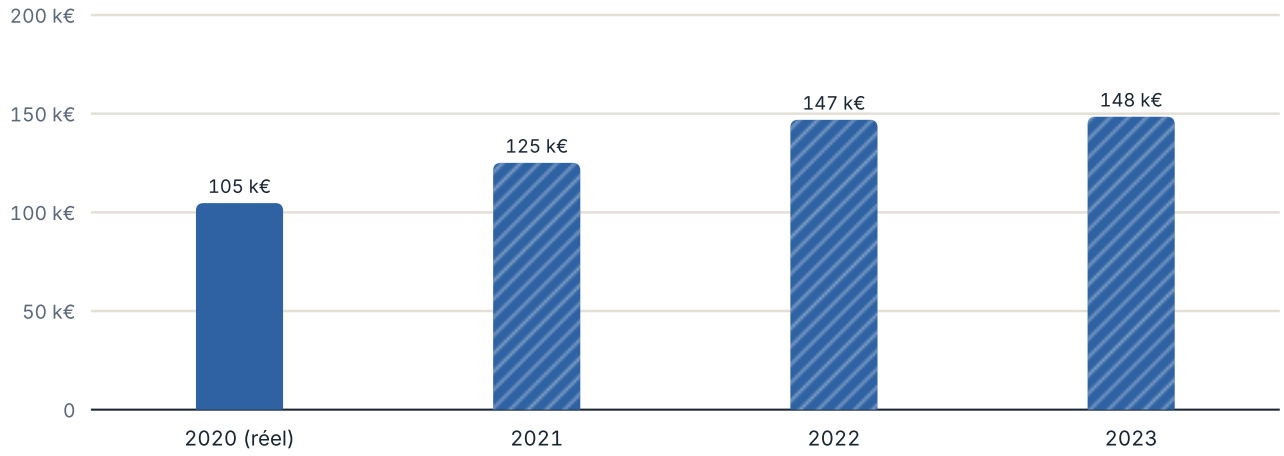
Les échéances du nouvel emprunt (12,0 k€ par an) s'ajoutent à celles de l'emprunt existant (33,1 k€ par an).

4. Loyers prévisionnels

> Le nouvel appartement apporte 41 k€ de loyers en année pleine ; les loyers totaux progressent de 40 % entre 2020 et 2022.

EN €	2020 (RÉEL)	2021	2022	2023
Loyers des biens existants	104 662	104 662	105 709	106 766
Loyers du nouvel appartement	–	20 400	41 208	41 620
Total des loyers	**104 662**	**125 062**	**146 917**	**148 386**
Évolution		*19,5 %*	*17,5 %*	*1,0 %*

Évolution des loyers (k€)



Le nouvel appartement n'est loué que six mois en 2021 ; les loyers des biens existants sont maintenus au niveau de 2020, puis indexés de 1 % par an.

5. Charges d'exploitation

> Les charges externes passent de 23 k€ en 2020 à 33 k€ en 2022, sous l'effet des charges propres au nouvel appartement et de la hausse des commissions de réservation.

Charges externes

EN €	2021	2022	2023
Énergie (électricité, gaz)	2 147	3 419	3 487
Petits équipements	244	249	253
Charges locatives, de copropriété et parking	4 188	4 271	4 356
Entretien des biens immobiliers	5 103	5 205	5 309
Commissions des plateformes de réservation	11 400	13 680	13 954
Honoraires comptables, frais d'actes	3 258	3 323	3 389
Publicité et hébergement du site internet	335	342	349
Téléphone et internet	1 230	1 455	1 484
Services bancaires	1 026	1 047	1 067
Total des charges externes	**28 931**	**32 991**	**33 648**

Impôts et taxes

EN €	2021	2022	2023
Contribution économique territoriale	1 368	1 368	1 368
Taxes foncières des biens existants	1 368	1 425	1 482
Taxe foncière du nouvel appartement	479	1 026	1 083
Taxes payées d'avance en 2020 (charges constatées d'avance)	301	–	–
Total des impôts et taxes	**3 516**	**3 819**	**3 933**

Dotations aux amortissements

EN €	2021	2022	2023
Biens existants (constructions, agencements, mobilier)	34 830	34 830	34 830
Nouvel appartement (20 ans)	3 875	7 750	7 750
Mobilier du nouvel appartement (20 ans)	542	1 085	1 085
Frais de notaire (5 ans)	1 280	2 560	2 560
Total des dotations	**40 527**	**46 225**	**46 225**

La société n'a pas de salarié et son président n'est pas rémunéré.

6. Compte de résultat et soldes intermédiaires de gestion

> Le résultat net passe de 6 k€ en 2020 à 24 k€ en 2021, puis 32 k€ en 2023.

Compte de résultat prévisionnel

EN €	2020 (RÉEL)	2021	2022	2023
Loyers	104 662	125 062	146 917	148 386
Autres produits	3	–	–	–
Coûts directs	8 112	11 943	15 668	15 825
Charges externes	22 615	28 931	32 991	33 648
Impôts et taxes	1 265	3 516	3 819	3 933
Dotations aux amortissements	34 674	40 527	46 225	46 225
Autres charges	116	–	–	–
Résultat d'exploitation	**37 883**	**40 145**	**48 214**	**48 755**
Charges financières	12 439	11 532	12 265	11 612
Résultat courant avant impôt	**25 444**	**28 613**	**35 949**	**37 143**
Charges exceptionnelles	18 240	–	–	–
Impôt sur les sociétés	1 081	4 292	5 392	5 571
Résultat net	**6 123**	**24 321**	**30 557**	**31 572**

Soldes intermédiaires de gestion

EN €	2020 (RÉEL)	2021	2022	2023
Loyers	104 662	125 062	146 917	148 386
Marge après coûts directs	96 550	113 119	131 249	132 561
Valeur ajoutée	73 935	84 188	98 258	98 913
Excédent brut d'exploitation	**72 670**	**80 672**	**94 439**	**94 980**
Résultat d'exploitation	37 883	40 145	48 214	48 755
Résultat courant avant impôt	25 444	28 613	35 949	37 143
Résultat net	**6 123**	**24 321**	**30 557**	**31 572**

Capacité d'autofinancement

EN €	2021	2022	2023
Résultat net	24 321	30 557	31 572
Dotations aux amortissements	40 527	46 225	46 225
Capacité d'autofinancement	**64 848**	**76 782**	**77 797**
Remboursement des emprunts	27 595	32 870	33 524
Autofinancement net	*37 253*	*43 912*	*44 273*

Ratios d'exploitation (en % des loyers)

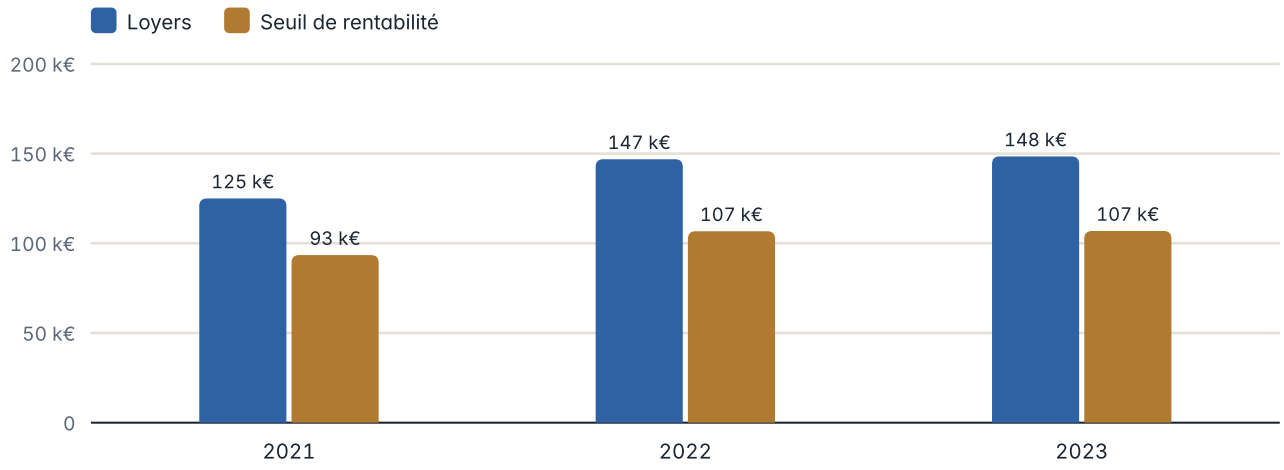
EN €	2021	2022	2023
Coûts directs	9,5 %	10,7 %	10,7 %
Marge après coûts directs	90,5 %	89,3 %	89,3 %
Charges externes	23,1 %	22,5 %	22,7 %
Valeur ajoutée	67,3 %	66,9 %	66,7 %
Excédent brut d'exploitation	64,5 %	64,3 %	64,0 %
Dotations aux amortissements	32,4 %	31,5 %	31,2 %
Charges financières	9,2 %	8,3 %	7,8 %
Résultat net	19,4 %	20,8 %	21,3 %

7. Seuil de rentabilité

> Le seuil de rentabilité s'établit à 93 k€ en 2021 et 107 k€ en 2023 ; les loyers le dépassent d'environ 42 k€ en fin de période.

EN €	2021	2022	2023
Taux de marge sur coûts variables	90,5 %	89,3 %	89,3 %
Charges fixes (y compris amortissements et intérêts)	84 506	95 300	95 418
Seuil de rentabilité	**93 428**	**106 677**	**106 809**
Excédent sur le seuil	*31 634*	*40 240*	*41 577*
Point mort	269 jours	261 jours	259 jours

Loyers et seuil de rentabilité (k€)



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

> La trésorerie progresse chaque année : 44 k€ fin 2020, 93 k€ fin 2021, 177 k€ fin 2023.

Besoin en fonds de roulement

EN €	2021	2022	2023
Dettes fournisseurs	3 708	4 057	4 127
Dettes fiscales (impôt sur les sociétés, contribution territoriale)	5 660	2 468	1 547
Besoin en fonds de roulement de fin d'exercice	**−9 368**	**−6 525**	**−5 674**
Variation	*−11 511*	*2 843*	*851*

Plan de financement

EN €	2021	2022	2023
Apport en compte courant	30 500	–	–
Nouvel emprunt bancaire	159 000	–	–
Capacité d'autofinancement	64 848	76 782	77 797
Total des ressources	**254 348**	**76 782**	**77 797**
Acquisition de l'appartement, mobilier et frais	189 500	–	–
Variation du BFR	−11 511	2 843	851
Remboursement des emprunts	27 595	32 870	33 524
Total des emplois	**205 584**	**35 713**	**34 375**
Variation de trésorerie	**48 764**	**41 069**	**43 422**

Trésorerie

EN €	2021	2022	2023
Trésorerie de fin d'exercice	**92 702**	**133 771**	**177 193**

Trésorerie mensuelle 2021

EN €	JANV.	FÉVR.	MARS	AVR.	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
Encaissements	13 056	8 722	8 722	8 722	8 722	8 722	201 642	12 142	12 142	12 142	12 142	12 142
Décaissements	5 252	5 870	5 870	5 870	5 870	5 870	196 372	7 470	7 470	7 470	7 470	9 400
Variation	7 804	2 852	2 852	2 852	2 852	2 852	5 270	4 672	4 672	4 672	4 672	2 742
Solde	**51 742**	**54 594**	**57 446**	**60 298**	**63 150**	**66 002**	**71 272**	**75 944**	**80 616**	**85 288**	**89 960**	**92 702**

En juillet 2021, l'emprunt et l'apport en compte courant financent l'acquisition sans puiser dans la trésorerie.

9. Bilans prévisionnels

> Les capitaux propres passent de 14 k€ fin 2020 à 100 k€ fin 2023 ; l'endettement bancaire, accru par le nouvel emprunt en 2021, diminue ensuite d'environ 33 k€ par an.

Actif

EN €	2020 (RÉEL)	2021	2022	2023
Immobilisations brutes	642 111	831 611	831 611	831 611
Amortissements cumulés	−50 749	−91 276	−137 501	−183 726
Immobilisations nettes	**591 362**	**740 335**	**694 110**	**647 885**
Créances clients	4 334	–	–	–
Charges constatées d'avance	301	–	–	–
Trésorerie	43 938	92 702	133 771	177 193
Total de l'actif	**639 935**	**833 037**	**827 881**	**825 078**

Passif

EN €	2020 (RÉEL)	2021	2022	2023
Capital social	5 700	5 700	5 700	5 700
Réserves et report à nouveau	1 957	8 080	32 401	62 958
Résultat de l'exercice	6 123	24 321	30 557	31 572
Capitaux propres	**13 780**	**38 101**	**68 658**	**100 230**
Emprunts bancaires	500 693	632 098	599 228	565 704
Comptes courants d'associés	122 970	153 470	153 470	153 470
Dettes fournisseurs	1 289	3 708	4 057	4 127
Dettes fiscales	1 081	5 660	2 468	1 547
Autres dettes	122	–	–	–
Total du passif	**639 935**	**833 037**	**827 881**	**825 078**

Ratios de structure

EN €	2021	2022	2023
Autonomie financière (capitaux propres / total du bilan)	4,6 %	8,3 %	12,1 %
Endettement bancaire / capitaux propres	1659,0 %	872,8 %	564,4 %
Capacité de remboursement (emprunts / CAF)	9,7 ans	7,8 ans	7,3 ans

Les comptes courants d'associés (153 k€) constituent une ressource stable importante, qui complète des capitaux propres encore modestes.

10. Conclusion

> En réalisant cet investissement, la société reste parfaitement dans son cadre d'une très bonne rentabilité. Elle sera parfaitement capable d'assumer ce nouveau prêt pour cette nouvelle acquisition.

La capacité d'autofinancement couvre largement les échéances des deux emprunts et la trésorerie atteint 177 k€ fin 2023.

Points de vigilance

- Le taux d'occupation du nouvel appartement conditionne ses loyers : le prévisionnel retient un loyer mensuel constant dès sa mise en location.
- Les commissions des plateformes de réservation pèsent sur la marge ; leur évolution est à suivre.
- Prévoir les acomptes d'impôt sur les sociétés, désormais dus chaque trimestre.

Fait à Voiron, le 4 juin 2021

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

Un projet immobilier à financer ?

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**