ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

PRÉVISIONNEL · EXEMPLE DE LIVRABLE

Prévisionnel 2021-2026 de la SCI LES ESTIVES

Comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans prévisionnels
Location saisonnière, hébergement de séminaires et location de locaux (SCI à l'impôt sur les sociétés, création) · Puy-de-Dôme

DESTINATAIRE	La porteuse du projet de la SCI LES ESTIVES
OBJET	Viabilité d'un projet d'investissement immobilier destiné à la location saisonnière et à l'hébergement de séminaires
PÉRIODE	Exercices de juillet 2021 à juin 2026 (5 ans)
DATE DU DOCUMENT	27 janvier 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	6
3	Investissements et financements	7
4	Chiffre d'affaires	8
5	Charges d'exploitation	9
6	Compte de résultat et SIG	10
7	Seuil de rentabilité	12
8	BFR, financement et trésorerie	13
9	Bilans prévisionnels	14
10	Conclusion	15

AVANT-PROPOS

Note introductive de l'expert-comptable

Madame,

La présente simulation a pour but d'étudier la viabilité d'un projet d'investissement immobilier destiné à la location saisonnière et à l'hébergement de séminaires.

Les états financiers présentés sont conformes aux normes comptables françaises.

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 27 janvier 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.

Investissement	Terrain 112 k€, bâtiment 295,7 k€, travaux 39,2 k€, frais de notaire et annexes 28 k€
Financement	Capital 5,6 k€, compte courant d'associés 44,8 k€ (dont 22,4 k€ remboursés la première année), emprunt de 446,9 k€ sur 20 ans au taux d'environ 1,3 %
Loyers	Société locataire 13 k€, appartement 9,4 k€, refacturation de taxe foncière 4,5 k€ : +2 % par an
Chambres	60,5 k€ par an en location saisonnière et séminaires ; achats associés de 10 % ; activité concentrée d'avril à octobre
Charges	Énergie, eau, maintenance, assurances, honoraires : 25,4 k€ la deuxième année, +2 % par an
Taxe foncière	9,4 k€ la première année, 10,3 k€ la cinquième
Amortissements	Bâtiment et travaux sur 20 ans, frais de notaire sur 5 ans ; terrain non amorti
Impôt sur les sociétés	Taux réduit de 15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfice

1. Synthèse du prévisionnel

> La société bénéficie de plusieurs sources de revenus. Sa marge de manœuvre est très conséquente : la capacité d'autofinancement (37,4 k€ la première année) couvre près de deux fois le capital à rembourser.

CHIFFRE D'AFFAIRES 2021-2022
88 k€
90 k€ en 2025-2026

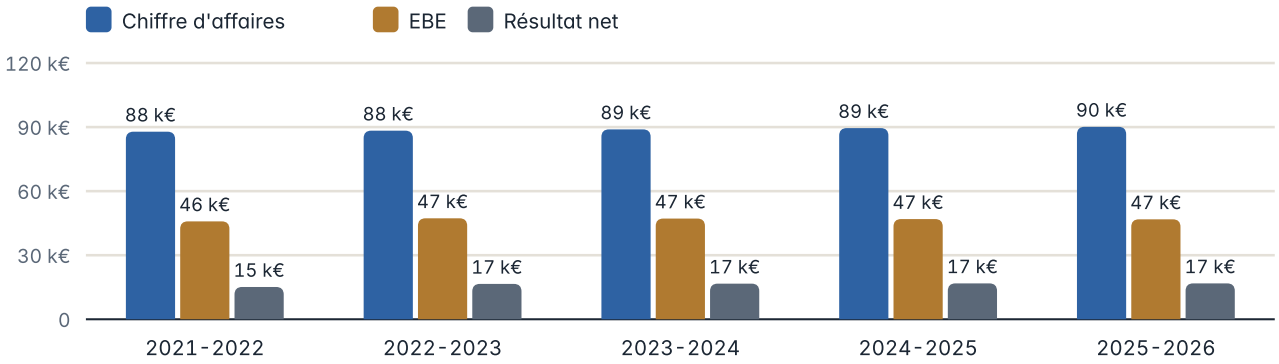
EBE 2025-2026
47 k€
51,9 % du chiffre d'affaires

RÉSULTAT NET CUMULÉ
82 k€
sur 5 exercices

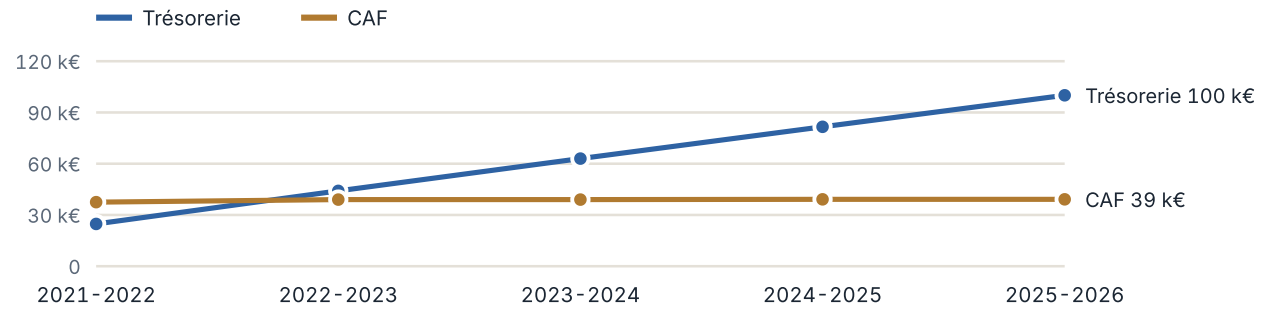
TRÉSORERIE FIN 2025-2026
100 k€
minimum 25 k€

EN €	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
Chiffre d'affaires	87 808	88 355	88 912	89 481	90 062
Excédent brut d'exploitation	45 796	47 302	47 128	46 955	46 782
Résultat net	**15 094**	**16 594**	**16 668**	**16 745**	**16 826**
Capacité d'autofinancement	37 439	38 939	39 013	39 090	39 171
Trésorerie de fin d'exercice	**24 819**	**44 163**	**62 987**	**81 627**	**100 079**

Activité et résultats (k€)



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



L'excédent brut d'exploitation représente 52 % du chiffre d'affaires. Le résultat net progresse de 15,1 k€ à 16,8 k€ et la trésorerie atteint 100 k€ en juin 2026.

2. Présentation du projet

Dénomination	SCI LES ESTIVES
Forme	Société civile immobilière soumise à l'impôt sur les sociétés
Objet	Acquisition d'un bâtiment à usage de centre de formation et d'hébergement ; location
Implantation	Puy-de-Dôme
Début d'activité	Juillet 2021
Exercice social	Du 1er juillet au 30 juin

Le projet

La SCI LES ESTIVES acquiert un terrain et un bâtiment à usage de centre de formation, pour lequel des travaux sont prévus. Le bien est exploité de trois façons :

- la location de locaux à une société, avec refacturation d'une partie de la taxe foncière ;
- la location saisonnière de chambres et l'hébergement de séminaires, liés à la proximité d'établissements de cure thermale et de stations de ski ;
- la location d'un appartement.

3. Investissements et financements

> L'investissement s'élève à 474,9 k€, frais de notaire compris. Il est financé à 94 % par un emprunt de 446,9 k€ sur vingt ans, complété par le capital et un apport en compte courant des associés.

Investissements

EN €	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
Terrain	112 000	–	–	–	–
Bâtiment (centre de formation)	295 700	–	–	–	–
Travaux	39 200	–	–	–	–
Frais de notaire et annexes	28 000	–	–	–	–
Total des investissements	**474 900**	**–**	**–**	**–**	**–**

Financement des investissements

EN €	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
Capital social	5 600	–	–	–	–
Apport en compte courant d'associés	44 800	–	–	–	–
Emprunt (20 ans, 1,3 %)	446 900	–	–	–	–
Total des financements	**497 300**	**–**	**–**	**–**	**–**
Excédent de financement	*22 400*	–	–	–	–

Emprunts

EN €	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
Capital remboursé	19 695	19 953	20 213	20 478	20 746
Intérêts	5 693	5 435	5 174	4 910	4 642
Échéances annuelles	**25 388**	**25 388**	**25 387**	**25 388**	**25 388**
Capital restant dû	*427 205*	*407 252*	*387 039*	*366 561*	*345 815*

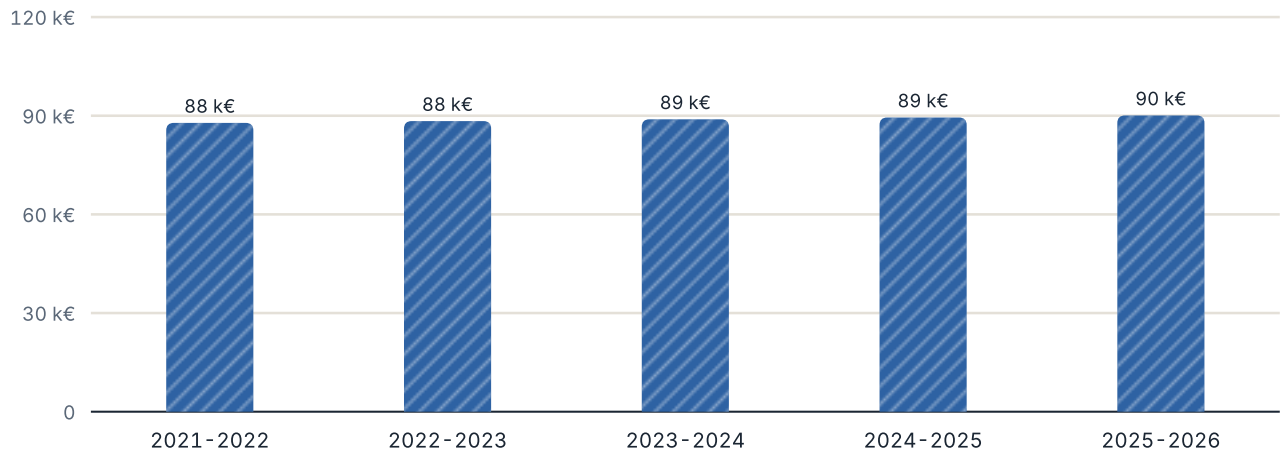
Les échéances de l'emprunt s'élèvent à 25,4 k€ par an, soit environ 2 120 € par mois. L'excédent de financement (22,4 k€) constitue la trésorerie de départ ; une partie du compte courant, d'un montant équivalent, est remboursée aux associés en janvier 2022.

4. Chiffre d'affaires prévisionnel

> Le chiffre d'affaires passe de 87,8 k€ à 90,1 k€. Les chambres en représentent 69 % ; elles sont retenues pour un montant constant, les autres loyers progressant de 2 % par an.

EN €	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
Loyer de la société locataire	13 440	13 709	13 983	14 263	14 549
Location de chambres (saisonnière, séminaires)	60 480	60 480	60 480	60 480	60 480
Location de l'appartement	9 408	9 596	9 788	9 984	10 183
Refacturation de taxe foncière	4 480	4 570	4 661	4 754	4 850
Chiffre d'affaires	**87 808**	**88 355**	**88 912**	**89 481**	**90 062**
Évolution		*0,6 %*	*0,6 %*	*0,6 %*	*0,6 %*

Évolution du chiffre d'affaires (k€)



La location des chambres est saisonnière : 12 % du chiffre d'affaires annuel par mois d'avril à octobre, 3 % à 4 % par mois de novembre à mars.

5. Charges d'exploitation

> Hors frais de création, les charges externes représentent environ 25,4 k€ par an, dont 9,1 k€ d'électricité et 9,1 k€ d'assurances.

Charges externes

EN €	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
Achats liés aux chambres (10 %)	6 048	6 048	6 048	6 048	6 048
Électricité	8 960	9 139	9 322	9 508	9 698
Combustibles	1 680	1 714	1 748	1 783	1 819
Eau	1 120	1 142	1 165	1 188	1 212
Petit équipement, produits d'entretien, fournitures	818	834	851	868	886
Maintenance	1 680	1 714	1 748	1 783	1 819
Entretien et réparations	560	571	582	594	606
Assurances	8 960	9 139	9 322	9 508	9 698
Honoraires comptables et juridiques	1 008	1 028	1 048	1 070	1 091
Frais de création de la société	1 680	–	–	–	–
Services bancaires	90	92	94	96	99
Total des achats et charges externes	**32 604**	**31 421**	**31 928**	**32 446**	**32 976**

Impôts et taxes

EN €	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
Taxe foncière	9 408	9 632	9 856	10 080	10 304

Dotations aux amortissements

EN €	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
Bâtiment (20 ans)	14 785	14 785	14 785	14 785	14 785
Travaux (20 ans)	1 960	1 960	1 960	1 960	1 960
Frais de notaire et annexes (5 ans)	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600
Total des dotations	**22 345**	**22 345**	**22 345**	**22 345**	**22 345**

La société n'a pas de salarié. Le terrain n'est pas amorti.

6. Compte de résultat et soldes intermédiaires de gestion

> Le résultat net progresse de 15,1 k€ à 16,8 k€, après un impôt sur les sociétés au taux réduit de 15 %.

Compte de résultat prévisionnel

EN €	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
Chiffre d'affaires	87 808	88 355	88 912	89 481	90 062
Achats liés aux chambres	6 048	6 048	6 048	6 048	6 048
Charges externes	26 556	25 373	25 880	26 398	26 928
Impôts et taxes	9 408	9 632	9 856	10 080	10 304
Dotations aux amortissements	22 345	22 345	22 345	22 345	22 345
Résultat d'exploitation	**23 451**	**24 957**	**24 783**	**24 610**	**24 437**
Charges financières	5 693	5 435	5 174	4 910	4 642
Résultat courant avant impôt	**17 758**	**19 522**	**19 609**	**19 700**	**19 795**
Impôt sur les sociétés	2 664	2 928	2 941	2 955	2 969
Résultat net	**15 094**	**16 594**	**16 668**	**16 745**	**16 826**

Soldes intermédiaires de gestion

EN €	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
Chiffre d'affaires	87 808	88 355	88 912	89 481	90 062
Marge globale	81 760	82 307	82 864	83 433	84 014
Valeur ajoutée	55 204	56 934	56 984	57 035	57 086
Impôts et taxes	9 408	9 632	9 856	10 080	10 304
Excédent brut d'exploitation	**45 796**	**47 302**	**47 128**	**46 955**	**46 782**
Résultat d'exploitation	23 451	24 957	24 783	24 610	24 437
Résultat courant avant impôt	17 758	19 522	19 609	19 700	19 795
Résultat net	**15 094**	**16 594**	**16 668**	**16 745**	**16 826**

Capacité d'autofinancement

EN €	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
Résultat net	15 094	16 594	16 668	16 745	16 826
Dotations aux amortissements	22 345	22 345	22 345	22 345	22 345
Capacité d'autofinancement	**37 439**	**38 939**	**39 013**	**39 090**	**39 171**
Remboursement de l'emprunt	19 695	19 953	20 213	20 478	20 746
Autofinancement net	*17 744*	*18 986*	*18 800*	*18 612*	*18 425*

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

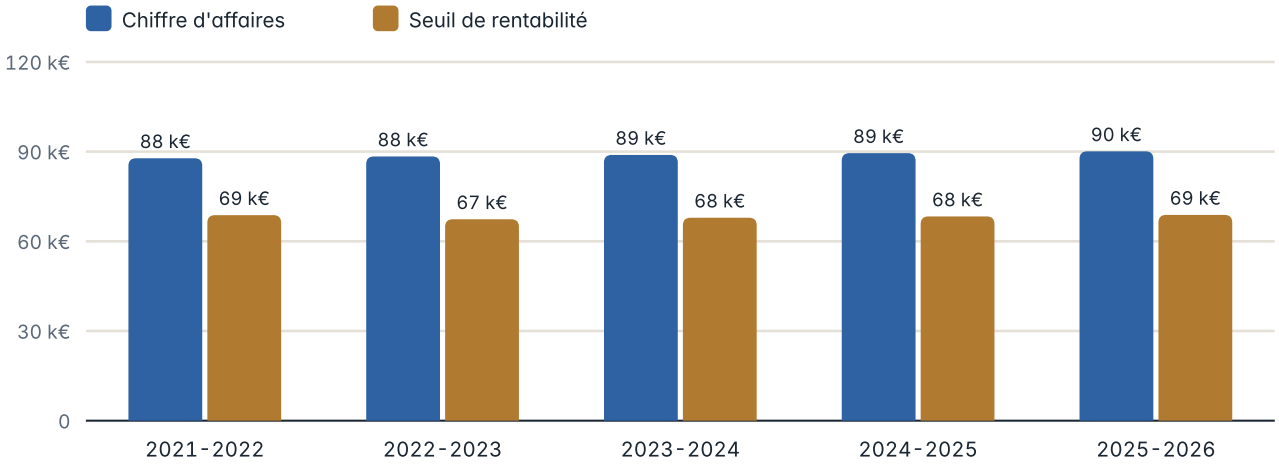
EN €	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
Marge globale	93,1 %	93,2 %	93,2 %	93,2 %	93,3 %
Charges externes	30,2 %	28,7 %	29,1 %	29,5 %	29,9 %
Valeur ajoutée	62,9 %	64,4 %	64,1 %	63,7 %	63,4 %
EBE	52,2 %	53,5 %	53,0 %	52,5 %	51,9 %
Dotations aux amortissements	25,4 %	25,3 %	25,1 %	25,0 %	24,8 %
Résultat net	17,2 %	18,8 %	18,7 %	18,7 %	18,7 %

7. Seuil de rentabilité

> Le seuil de rentabilité s'établit autour de 69 k€ par an, pour un chiffre d'affaires de 88 k€ : il est atteint en 282 jours d'activité la première année.

EN €	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
Taux de marge sur coûts variables	93,1 %	93,2 %	93,2 %	93,2 %	93,3 %
Charges fixes (y compris amortissements et intérêts)	64 002	62 785	63 255	63 733	64 219
Seuil de rentabilité	**68 736**	**67 399**	**67 872**	**68 353**	**68 842**
Marge de sécurité	*19 072*	*20 956*	*21 040*	*21 128*	*21 220*
Point mort (en jours d'activité)	282 jours	275 jours	275 jours	275 jours	275 jours

Chiffre d'affaires et seuil de rentabilité (k€)



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

> La trésorerie reste positive tous les mois et progresse chaque année : 24,8 k€ en juin 2022, 100,1 k€ en juin 2026.

Besoin en fonds de roulement

EN €	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
TVA due sur le dernier trimestre	−4 411	−4 505	−4 516	−4 530	−4 543
Impôt sur les sociétés dû	−2 664	−2 928	−2 941	−2 955	−2 969
Besoin en fonds de roulement	**−7 075**	**−7 433**	**−7 457**	**−7 485**	**−7 512**

Plan de financement

EN €	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
Capital social	5 600	–	–	–	–
Apport en compte courant	44 800	–	–	–	–
Emprunt	446 900	–	–	–	–
Capacité d'autofinancement	37 439	38 939	39 013	39 090	39 171
Total des ressources	**534 739**	**38 939**	**39 013**	**39 090**	**39 171**
Investissements	474 900	–	–	–	–
Variation du BFR	−7 075	−358	−24	−28	−27
Remboursement de l'emprunt	19 695	19 953	20 213	20 478	20 746
Remboursement de compte courant	22 400	–	–	–	–
Total des emplois	**509 920**	**19 595**	**20 189**	**20 450**	**20 719**
Variation de trésorerie	**24 819**	**19 344**	**18 824**	**18 640**	**18 452**

Trésorerie

EN €	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
Trésorerie de fin d'exercice	**24 819**	**44 163**	**62 987**	**81 627**	**100 079**

Trésorerie mensuelle de l'exercice 2021-2022 (TVA comprise)

En juillet, les apports et l'emprunt financent l'acquisition ; le solde des travaux et la taxe foncière sont payés en août. Le crédit de TVA né des travaux est remboursé en décembre ; janvier supporte le remboursement d'une partie du compte courant. Les encaissements suivent la saisonnalité des chambres.

EN €	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.	JANV.	FÉVR.	MARS	AVR.	MAI	JUIN
Encaissements	508 742	11 442	11 442	11 442	4 909	11 139	4 909	4 909	5 635	11 442	11 442	11 446
Décaissements	467 512	38 420	5 492	5 492	4 838	4 838	29 688	4 838	4 911	7 071	5 492	5 488
Variation	41 230	−26 978	5 950	5 950	71	6 301	−24 779	71	724	4 371	5 950	5 958
Solde	**41 230**	**14 252**	**20 202**	**26 152**	**26 223**	**32 524**	**7 745**	**7 816**	**8 540**	**12 911**	**18 861**	**24 819**

9. Bilans prévisionnels

> L'emprunt diminue régulièrement ; les capitaux propres se renforcent chaque année par la mise en réserve des résultats.

Actif

EN €	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
Immobilisations brutes	474 900	474 900	474 900	474 900	474 900
Amortissements cumulés	22 345	44 690	67 035	89 380	111 725
Immobilisations nettes	**452 555**	**430 210**	**407 865**	**385 520**	**363 175**
Disponibilités	24 819	44 163	62 987	81 627	100 079
Total de l'actif	**477 374**	**474 373**	**470 852**	**467 147**	**463 254**

Passif

EN €	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
Capital social	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600
Report à nouveau et réserves	–	15 094	31 688	48 356	65 101
Résultat de l'exercice	15 094	16 594	16 668	16 745	16 826
Capitaux propres	**20 694**	**37 288**	**53 956**	**70 701**	**87 527**
Compte courant d'associés	22 400	22 400	22 400	22 400	22 400
Emprunt	427 205	407 252	387 039	366 561	345 815
Dettes fiscales (TVA, impôt sur les sociétés)	7 075	7 433	7 457	7 485	7 512
Total du passif	**477 374**	**474 373**	**470 852**	**467 147**	**463 254**

Ratios de structure

EN €	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
Capitaux propres / total du passif	4,3 %	7,9 %	11,5 %	15,1 %	18,9 %
Emprunt et compte courant / capitaux propres	2172,6 %	1152,3 %	758,8 %	550,1 %	420,7 %
Capacité de remboursement (années de CAF)	11,4 ans	10,5 ans	9,9 ans	9,4 ans	8,8 ans

La capacité de remboursement passe de 11,4 à 8,8 années de capacité d'autofinancement, nettement inférieure à la durée résiduelle du prêt.

10. Conclusion

> Cette société va pouvoir bénéficier de plusieurs sources de revenus :

- la location de locaux à une société ;
- la location saisonnière, liée à la proximité d'établissements de cure thermale et de stations de ski.

La marge de manœuvre est très conséquente : cette société pourra assumer ses emprunts sans difficulté.

Points de vigilance

- Les chambres représentent 69 % du chiffre d'affaires : leur taux d'occupation, saisonnier, est l'hypothèse la plus sensible du prévisionnel.
- Le chiffre d'affaires des chambres est retenu constant sur cinq ans, sans indexation : l'hypothèse est prudente.
- Le remboursement d'une partie du compte courant en janvier 2022 suppose l'encaissement préalable du crédit de TVA né des travaux.

Fait à Voiron, le 27 janvier 2021

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

Un projet d'investissement immobilier ou d'hébergement ?

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**