



Commune de Zona

Mairie annexe de Zona
20144 Sainte-Lucie de Porto-Vecchio

NOTE FINANCIERE Octobre 2020 – Indice D



PROJET DE RENOUVELLEMENT ET D'OPTIMISATION DES ZONES DE MOUILLAGES ET D'EQUIPEMENTS LEGERS DE LA COMMUNE DE ZONZA

Maîtrise d'œuvre

Bureau d'études ICTP
254 Corniche Fahnestock
06700 ST-LAURENT DU VAR



N° 14/21 – NF – Ind. D

1.	CONSISTANCE DE L'INSTALLATION ETUDIEE.....	3
2.	HYPOTHESES RETENUES.....	4
2.1.	Caractéristiques techniques du projet	4
2.1.1.	Investissement	4
2.1.2.	Surface de mouillage en location	4
2.2.	Contexte économique futur	4
2.3.	Location des mouillages.....	5
2.4.	Charges	5
2.4.1.	Personnel.....	5
2.4.2.	Pose/dépose annuelle.....	5
2.4.3.	Entretien des installations	6
2.4.4.	Emprunt bancaire.....	6
2.4.5.	Taxes	6
3.	COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL.....	6
3.1.	Simulations	6
3.2.	Indicateurs d'intérêt économique.....	7
3.3.	Synthèse	8
3.4.	Conclusion	8

TABLEAUX

<i>Tableau 1 : Grilles de mouillages sur les 5 sites de mouillages.....</i>	<i>3</i>
<i>Tableau 2 : Taux d'occupation sur les 4 mois de la période estivale.....</i>	<i>5</i>
<i>Tableau 3 : Forfait pour la dépose</i>	<i>5</i>
<i>Tableau 4 : Forfait pour la pose</i>	<i>6</i>
<i>Tableau 5 : Résultats de la simulation financière à 1.00 €/m²/j</i>	<i>8</i>
<i>Tableau 6 : Résultats de la simulation financière à 0.65 €/m²/j</i>	<i>8</i>

1. CONSISTANCE DE L'INSTALLATION ETUDIEE

Les aménagements projetés consistent en cinq zones de mouillages organisés réparties sur 6 sites permettant l'accueil sur bouées, sur étoiles d'amarrage ou sur pontons d'unités de longueur 6 à 12 m en saison estivale, établie comme s'étendant du 1er juin au 15 septembre.

La tableaux suivants présentent les grilles de mouillages de 5 ZMO.

Pinarello 1	Longueur bateaux	< 6m	6,00 à 8m (étoiles)	8 à 12m	Nombre total poste
	Nombre bateaux	0	64	16	80
	Dt Bateaux de passage		16		16
Pinarello 2	Longueur bateaux	< 6m	6,00 à 8m (étoiles)	8 à 12m	Nombre total poste
	Nombre bateaux	0	56	34	90
	Dt Bateaux de passage			8	8
Pinarello ponton	Longueur bateaux	< 7m	6,00 à 9m	9 à 11m	Nombre total poste
	Nombre bateaux	32	24	14	70
	Dt Bateaux de passage				0
Total Pinarello					240
Passage Pinarello					24
Vardiola	Longueur bateaux	< 6m	6,00 à 8m	8 à 10m	Nombre total poste
	Nombre bateaux	30	25	15	70
	Dt Bateaux de passage	5	5	5	15
Cataro	Longueur bateaux	< 6m	6,00 à 8m	8 à 10m	Nombre total poste
	Nombre bateaux	0	10	12	22
	Dt Bateaux de passage	0	0	0	0
Capicciola	Longueur bateaux	< 6m	6,00 à 8m	8 à 12m	Nombre total poste
	Nombre bateaux	5	10	15	30
	Dt Bateaux de passage	2	2	2	6
Arasu	Longueur bateaux	< 6m	6,00 à 8m	8 à 12m	Nombre total poste
	Nombre bateaux	15	15	27	57
	Dt Bateaux de passage	6	7	7	20
Nombre total de postes					419
Dt postes de passage					65

Tableau 1 : Grilles de mouillages sur les 5 sites de mouillages

Cette note a pour objet la simulation des comptes d'exploitation potentiels afin d'évaluer l'intérêt économique du projet pour le gestionnaire sur une durée prévisionnelle d'exploitation de 15 ans (durée de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime – AOT du DPM).

2. HYPOTHESES RETENUES

L'ensemble de ces hypothèses constituent les paramètres pris en compte pour le calcul des comptes d'exploitation prévisionnels. Elles sont explicitées ci-dessous, en précisant notamment leur origine et leur limite.

Tous les montants sont exprimés **Euro toutes taxes comprises** (€ TTC).

2.1. Caractéristiques techniques du projet

2.1.1. Investissement

Le montant des travaux est estimé à 473 880,00 € TTC.

La logistique nécessitera une embarcation légère estimée à 15 000 €. Les prestations de maîtrise d'œuvre de conception (projet, passation du marché de travaux) et de suivi des travaux peuvent être estimées à 40 000 €, soit un montant d'investissement global de 528 880,00 € TTC.

2.1.2. Surface de mouillage en location

La surface de mouillage sera de 10 416,50 m², exploitables du 1 juin au 15 septembre, soit 107 jours par an.

2.2. Contexte économique futur

Le taux d'inflation annuel retenu pour les années à venir est de 2%.

Le taux d'actualisation retenu pour ajuster les flux monétaires futurs à leur valeur actuelle (inflation et risques) est celui prescrit par le Commissariat Général du Plan en 2005, soit 4% (horizon 30 ans).

2.3. Location des mouillages

Le tarif étudié pour la surface de mouillages estivaux mise en location est de 1.00 €/m²/j.

Ce prix est fondé sur les tarifs appliqués aux mouillages organisés voisins du site. Il en résulte le forfait d'exploitation des mouillages suivant : 10 416,50 € par jour.

Le taux d'occupation maximal considéré est de 75% ; il est basé selon le taux d'occupation des hôtels en Corse en 2017 relevé par l'INSEE.

Mois	% occupation
Juin	72
Juillet	71
Août	84
Septembre	81
Moyenne 4 mois	77

Tableau 2 : Taux d'occupation sur les 4 mois de la période estivale

2.4. Charges

2.4.1. Personnel

Afin de s'assurer d'une bonne organisation et d'une bonne gestion de l'accueil des plaisanciers sur les sept zones de mouillages sur les 419 postes, la commune de Zona prévoit l'embauche pour 3,5 mois de :

- 1 cadre mobilisé à mi- temps,
- 12 employés à temps plein soit 2 par zones de mouillages.

L'augmentation annuelle des salaires est estimée à 2%.

2.4.2. Pose/dépose annuelle

Les organes d'amarrage (hors corps-morts) seront déposés en fin de chaque saison. Dans le cas d'un stockage à proximité des zones de mouillages, on estime les coûts de ces opérations comme suit :

- Dépose en fin de saison :

Mission dépose	Quantités	Prix unitaire TTC	Montant TTC
Equipe de plongeurs	49.5 jours	1 500 €/j	74 250,0 €
Aléa technique	15%	-	11 137,5 €
Total TTC			85 387,5 €

Tableau 3 : Forfait pour la dépose

- Reprise en début de saison suivante :

Mission pose	Quantités	Prix unitaire TTC	Montant TTC
Equipe de plongeurs	56.5 jours	1 500 €/j	84 750,0 €
Aléa technique	15%	-	12 712,5 €
Total TTC			97 462,5 €

Tableau 4 : Forfait pour la pose

2.4.3. Entretien des installations

L'OCDE préconise pour les ouvrages d'art, une provision annuelle égale à 1% de l'investissement initial. Toutefois, on peut prévoir pour le projet que :

- Les corps-morts ne nécessiteront aucun entretien ;
- L'ensemble des éléments flottants présentent des pièces d'usures liées au caractère déformable et mobile de la structure et nécessitant plus d'entretien.

2.4.4. Emprunt bancaire

On considère que l'exploitant empruntera 80% de la somme nécessaire à l'investissement. Cette somme sera remboursée sur une durée de 15 ans à un taux fixe de 2.5 %.

2.4.5. Taxes

L'extrapolation des données liées aux aménagements mis en place en Corse-du-Sud, permet les estimations suivantes :

- Redevance liée à l'exploitation
Sous forme de concession : 6.00€/m² de mouillage ;
- Impôts et taxes : 4.50€/m² de mouillage ;
- Assurances : 4.50€/m² de mouillage.

Le taux d'imposition sur le résultat courant est de 33%.

3. COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL

3.1. Simulations

Les hypothèses exposées précédemment permettent de simuler des comptes d'exploitation prévisionnels sur la durée de la période d'exploitation. Ces tableaux sont construits comme suit :

- Les éléments présentés aux paragraphes 2.1.1 à 2.4.3 permettent d'estimer dans un premier temps le chiffre d'affaire et les charges d'exploitation. Il en ressort un résultat d'exploitation (1).
- Les éléments présentés au paragraphe 2.4.4 permettent d'estimer le résultat financier (2).
- La somme du résultat d'exploitation (1) et du résultat financier (2) donne le résultat courant (3).

- L'application du taux d'imposition (paragraphe 2.4.5) sur le résultat courant (3) donne le résultat net (4).
- La somme du résultat net (4), des impôts, des provisions et des dotations aux amortissements donne le cash-flow brut (5).
- Le retrait des impôts au cash-flow brut donne le cash-flow net (6).
- L'application du taux d'actualisation (cf. 2.2) au cash-flow net (6) donne le cash-flow net actualisé (7).

L'année 1 est l'année de mise en exploitation (livraison des ouvrages réalisés). On considère que le remboursement de l'emprunt commence à cette date.

3.2. Indicateurs d'intérêt économique

Afin d'évaluer l'intérêt économique, les indicateurs retenus dans la présente étude sont les cinq suivants :

- Résultat net cumulé sur la période d'exploitation retenue ;
- Résultat net annuel moyen ;
- Valeur Actuelle Nette (VAN), ou somme du cash-flow net actualisé : le projet est intéressant lorsque la VAN est positive ;
- Taux de Rentabilité Interne (TRI) : le projet est intéressant lorsque le TRI est supérieur au taux d'actualisation (4%) ; il convient de vérifier également qu'il est supérieur au taux d'intérêt bancaire (2.5%).
- Délai de récupération des capitaux investis (payback) : le projet permet une récupération de l'ensemble des capitaux investis si ce délai est inférieur à la durée d'exploitation (15 ans).

Ces indicateurs sont issus des tableaux des comptes d'exploitation prévisionnels :

- La somme du cash-flow net actualisé (7) permet d'évaluer la VAN.
- Le cash-flow net (6) en comparaison avec l'investissement initial permet d'évaluer le TRI.
- La somme du cash-flow net actualisé (7) en comparaison avec l'investissement initial permet d'évaluer le délai de récupération des capitaux investis.

Il convient toutefois de souligner que la pertinence et la fiabilité de ces indicateurs est fortement liée au contexte économique et à la commercialisation des postes. En effet, la présente simulation est basée d'une part sur un taux d'occupation minimal des mouillages et d'autre part sur des hypothèses économiques valables à ce jour mais qui ne sauraient être garanties dans les années à venir (tarifs en usage, inflation, taux d'intérêt, rapport offre/demande, concurrence sur le marché, ...). Des écarts minimes par rapport aux valeurs prises en compte peuvent altérer de manière significative les valeurs des indicateurs susmentionnés.

Les résultats sont présentés en annexes.

3.3. Synthèse

A raison de 1€ par m² et jour et pour une durée d'exploitation de 15 ans, les résultats des indicateurs de rentabilité retenus sont présentés au tableau ci-après.

Indice	Valeur
Résultat net cumulé	3 592 086,70 €
Résultat net annuel moyen	239 472,45 €
VAN	5 369 180,47 €
TRI	77,4%
Délai de récupération des capitaux investis	2 ans

Tableau 5 : Résultats de la simulation financière à 1.00 €/m²/j

- La valeur actuelle nette (VAN) est supérieure au coût d'investissement initial (473 880,00 € TTC) ;
- Le TRI est nettement supérieur au taux bancaire (2,5 %) et au taux d'actualisation (4%) ;
- Le délai de récupération des capitaux investis est inférieur à la durée d'exploitation (15 ans).

Des simulations complémentaires ont été menées pour un prix inférieur à 1€. Pour s'assurer d'un projet financièrement viable (selon les critères cités ci-dessus) le prix doit être supérieur à 0.65 €/m²/j.

Indice	Valeur
Résultat net cumulé	282 071,58 €
Résultat net annuel moyen	18 804,77 €
VAN	530 611,82 €
TRI	5,1%
Délai de récupération des capitaux investis	14 ans

Tableau 6 : Résultats de la simulation financière à 0.65 €/m²/j

3.4. Conclusion

Le projet apparaît donc à ce jour financièrement viable avec un montant de location compris entre 0,65 et 1,00 €/m²/j.

Annexe n°1
Tableaux de simulation – Prix de la location 1 €/m²/j

Commune de Zonza
ZMO littoral de Sainte Lucie de Porto-Vecchio - 419 places (bouées + étoiles + pontons)

Tableau récapitulatif des paramètres

paramètre		unité	valeur
caractéristiques techniques du projet	investissement pour les 5 zones de mouillages	€ (TTC)	473 880,00
	surface de mouillage exploitable (sur les 6 sites)	m ²	10 417
contexte économique futur	taux d'inflation	-	2,00%
	taux d'actualisation jusqu'à 30 ans (Commissariat Général du Plan)	-	4,00%
	taux d'actualisation de 30 à 50 ans (Commissariat Général du Plan)	-	3,00%
location	durée saison	mois	3,5
	loyer journalier escale	€/m ²	1,00
	taux d'occupation année 1	-	75%
	taux d'occupation année 2	-	75%
	taux d'occupation année 3 et plus	-	75%
personnel	nombre de cadres	unités	0,5
	nombre de subalternes	unités	12,0
	salaire net mensuel cadre	€/mois	2 700
	salaire net mensuel subalterne	€/mois	1 700
	taux coût global salarié	-	1,80
	mois de salaires / an	mois	3,5
	taux de hausse annuelle des salaires	-	2,0%
entretien du port	taux entretien courant/investissement (parties flottantes)	-	1,80%
	dépose fin de saison (stockage à proximité)	€	85 387,50
	repose début de saison (stockage à proximité)	€	97 462,50
	changement des chaînes / 10 ans	€	62 000,00
taxes	taux redevance	€/m ²	6,00
	taux impôts et taxes	€/m ²	4,50
	taux assurance (responsabilité civile)	€/m ²	4,50
	taux d'imposition / résultat courant	-	33%
emprunt bancaire	montant emprunt nécessaire	€	379 104,00
	<i>ratio emprunt/investissement</i>	-	80%
	durée du prêt	années	15
	taux du prêt	-	2,50%
amortissements	durée d'exploitation	années	15
	ratio valeur résiduelle / investissement initial	-	100%

Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Chiffre d'affaire	820 299,38	836 705,36	853 439,47	870 508,26	887 918,42	905 676,79	923 790,33	942 266,14	961 111,46	980 333,69	999 940,36	1 019 939,17	1 040 337,95	1 061 144,71	1 082 367,60	1 104 014,96	1 126 095,26
Location	820 299,38	836 705,36	853 439,47	870 508,26	887 918,42	905 676,79	923 790,33	942 266,14	961 111,46	980 333,69	999 940,36	1 019 939,17	1 040 337,95	1 061 144,71	1 082 367,60	1 104 014,96	1 126 095,26
Charges d'exploitation	387 189,84	494 174,79	503 887,69	513 794,85	523 900,15	534 207,55	544 721,11	555 444,93	566 383,23	651 636,04	588 920,51	600 528,32	612 368,29	624 445,06	636 763,37	649 328,04	662 144,00
Charges de personnel	137 025,00	139 765,50	142 560,81	145 412,03	148 320,27	151 286,67	154 312,41	157 398,65	160 546,63	163 757,56	167 032,71	170 373,36	173 780,83	177 256,45	180 801,58	184 417,61	188 105,96
Provision pour maintenance des infrastructures	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84
Dépense fin de saison	85 387,50	87 095,25	88 837,16	90 613,90	92 426,18	94 274,70	96 160,19	98 083,40	100 045,07	102 045,97	104 086,89	106 168,62	108 292,00	110 457,84	112 666,99	114 920,33	117 218,74
Repose début de saison	-	99 411,75	101 399,99	103 427,98	105 496,54	107 606,48	109 758,60	111 953,78	114 192,85	116 476,71	118 806,24	121 182,37	123 606,02	126 078,14	128 599,70	131 171,69	133 795,13
Dotations amortissements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Redevance mouillages	62 499,00	63 748,98	65 023,96	66 324,44	67 650,93	69 003,95	70 384,03	71 791,71	73 227,54	74 692,09	76 185,93	77 709,65	79 263,84	80 849,12	82 466,10	84 115,43	85 797,73
Impôts et taxes	46 874,25	47 811,74	48 767,97	49 743,33	50 738,20	51 752,96	52 788,02	53 843,78	54 920,65	56 019,07	57 139,45	58 282,24	59 447,88	60 636,84	61 849,58	63 086,57	64 348,30
Assurances	46 874,25	47 811,74	48 767,97	49 743,33	50 738,20	51 752,96	52 788,02	53 843,78	54 920,65	56 019,07	57 139,45	58 282,24	59 447,88	60 636,84	61 849,58	63 086,57	64 348,30
Résultat d'exploitation	433 109,54	342 530,57	349 551,78	356 713,41	364 018,28	371 469,24	379 069,22	386 821,20	394 728,22	328 697,65	411 019,85	419 410,84	427 969,66	436 699,65	445 604,24	454 686,92	463 951,25
Résultat financier	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89
Intérêts bancaires	- 9 477,60	- 8 949,07	- 8 407,32	- 7 852,03	- 7 282,86	- 6 699,46	- 6 101,48	- 5 488,54	- 4 860,28	- 4 216,32	- 3 556,25	- 2 879,69	- 2 186,21	- 1 475,39	- 746,80	-	-
Remboursement capital emprunté	- 21 141,29	- 21 669,82	- 22 211,56	- 22 766,85	- 23 336,02	- 23 919,43	- 24 517,41	- 25 130,35	- 25 758,60	- 26 402,57	- 27 062,63	- 27 739,20	- 28 432,68	- 29 143,50	- 29 872,08	-	-
Résultat courant	402 490,65	311 911,69	318 932,89	326 094,53	333 399,39	340 850,35	348 450,34	356 202,32	364 109,34	298 078,76	380 400,96	388 791,96	397 350,77	406 080,76	414 985,35	424 068,03	433 332,36
Résultat exceptionnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôt société	- 134 163,55	- 103 970,56	- 106 310,96	- 108 698,18	- 111 133,13	- 113 616,78	- 116 150,11	- 118 734,11	- 121 369,78	- 99 359,59	- 126 800,32	- 129 597,32	- 132 450,26	- 135 360,25	- 138 328,45	- 151 562,31	- 154 650,42
Résultat net	268 327,10	207 941,12	212 621,93	217 396,35	222 266,26	227 233,57	232 300,22	237 468,21	242 739,56	198 719,17	253 600,64	259 194,64	264 900,51	270 720,51	276 656,90	282 705,72	288 681,83
Résultat net cumulé	268 327,10	476 268,22	688 890,15	906 286,50	1 128 552,76	1 355 786,33	1 588 086,56	1 825 554,77	2 068 294,33	2 267 013,50	2 520 614,14	2 779 808,78	3 044 709,30	3 315 429,80	3 592 086,70	3 895 211,32	4 204 512,15
Provision pour maintenance des infrastructures	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84
Dotations amortissements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôts et taxes	46 874,25	47 811,74	48 767,97	49 743,33	50 738,20	51 752,96	52 788,02	53 843,78	54 920,65	56 019,07	57 139,45	58 282,24	59 447,88	60 636,84	61 849,58	63 086,57	64 348,30
Impôt société	134 163,55	103 970,56	106 310,96	108 698,18	111 133,13	113 616,78	116 150,11	118 734,11	121 369,78	99 359,59	126 800,32	129 597,32	132 450,26	135 360,25	138 328,45	151 562,31	154 650,42
Cash Flow brut	457 894,74	368 253,26	376 230,70	384 367,70	392 667,43	401 133,15	409 768,19	418 575,94	427 559,83	436 723,41	446 070,25	455 604,04	465 328,49	475 247,44	485 364,77	495 683,33	506 202,36
Impôt société	- 134 163,55	- 103 970,56	- 106 310,96	- 108 698,18	- 111 133,13	- 113 616,78	- 116 150,11	- 118 734,11	- 121 369,78	- 99 359,59	- 126 800,32	- 129 597,32	- 132 450,26	- 135 360,25	- 138 328,45	- 151 562,31	- 154 650,42
Impôts et taxes	- 46 874,25	- 47 811,74	- 48 767,97	- 49 743,33	- 50 738,20	- 51 752,96	- 52 788,02	- 53 843,78	- 54 920,65	- 56 019,07	- 57 139,45	- 58 282,24	- 59 447,88	- 60 636,84	- 61 849,58	- 63 086,57	- 64 348,30
Cash Flow net	276 856,94	424 412,09	433 773,70	443 322,54	453 062,36	462 996,98	473 130,29	483 466,26	494 008,96	480 063,93	515 731,12	526 919,12	538 330,87	549 970,85	561 843,64	573 915,04	586 184,06
Cash Flows nets cumulés	276 856,94	701 269,03	1 135 042,73	1 578 365,27	2 031 427,63	2 494 424,61	2 967 554,90	3 451 021,16	3 945 030,12	4 425 094,04	4 940 825,17	5 467 744,28	6 006 075,15	6 556 046,01	7 117 889,65	7 732 668,71	8 359 800,22
Cash Flow net actualisé	276 856,94	408 088,55	401 048,17	394 112,13	387 279,61	380 549,77	373 921,74	367 394,62	360 967,51	337 286,55	348 409,47	342 276,61	336 239,87	330 298,24	324 450,70	318 799,23	313 436,64
Cash Flows nets actualisés cumulés	276 856,94	684 945,49	1 085 993,65	1 480 105,78	1 867 385,39	2 247 935,15	2 621 856,89	2 989 251,52	3 350 219,02	3 687 505,57	4 035 915,04	4 378 191,65	4 714 431,52	5 044 729,76	5 369 180,47	5 710 545,46	6 045 376,10

indice	valeur
résultat net cumulé	3 592 086,70 €
résultat net annuel moyen	239 472,45 €
VAN	5 369 180,47 €
TRI	77,4%
délai de récupération des capitaux investis	2 ans

année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
cash-flow net actualisé	- 473 880,00	276 856,94	424 412,09	433 773,70	443 322,54	453 062,36	462 996,98	473 130,29	483 466,26	494 008,96	480 063,93	515 731,12	526 919,12	538 330,87	549 970,85	561 843,64	573 915,04
charges financières	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89
charges totales	417 808,73	524 793,68	534 506,58	544 413,73	554 519,03	564 826,44	575 339,99	586 063,82	597 002,12	628 682,82	619 682,82	631 147,21	642 987,18	655 063,95	667 382,25	679 702,13	692 144,00
année de retour sur investissement:	-	2,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		2															

Année	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
Chiffre d'affaire	1 148 617,16	1 171 589,50	1 195 021,29	1 218 921,72	1 243 300,15	1 268 166,16	1 293 529,48	1 319 400,07	1 345 788,07	1 372 703,83	1 400 157,91	1 428 161,07	1 456 724,29	1 485 858,78	1 515 575,95	1 545 887,47	1 576 805,22	1 608 341,32
Location	1 148 617,16	1 171 589,50	1 195 021,29	1 218 921,72	1 243 300,15	1 268 166,16	1 293 529,48	1 319 400,07	1 345 788,07	1 372 703,83	1 400 157,91	1 428 161,07	1 456 724,29	1 485 858,78	1 515 575,95	1 545 887,47	1 576 805,22	1 608 341,32
Charges d'exploitation	675 216,29	688 550,01	792 472,71	716 022,83	730 172,69	744 605,55	759 327,06	774 343,00	789 659,27	805 281,86	821 216,90	837 470,64	964 151,82	870 959,85	888 208,45	905 802,02	923 747,46	942 051,81
Charges de personnel	191 868,08	195 705,44	199 619,55	203 611,94	207 684,18	211 837,86	216 074,62	220 396,11	224 804,04	229 300,12	233 886,12	238 563,84	243 335,12	248 201,82	253 165,86	258 229,17	263 393,76	268 661,63
Provision pour maintenance des infrastructures	8 529,84	8 529,84	98 852,13	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	118 632,21	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84
Dépense fin de saison	119 563,11	121 954,38	124 393,46	126 881,33	129 418,96	132 007,34	134 647,49	137 340,44	140 087,24	142 888,99	145 746,77	148 661,70	151 634,94	154 667,64	157 760,99	160 916,21	164 134,53	167 417,22
Repose début de saison	136 471,03	139 200,45	141 984,46	144 824,15	147 720,63	150 675,04	153 688,54	156 762,32	159 897,56	163 095,51	166 357,42	169 684,57	173 078,26	176 539,83	180 070,62	183 672,04	187 345,48	191 092,39
Dotations amortissements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Redevance mouillages	87 513,69	89 263,96	91 049,24	92 870,23	94 727,63	96 622,18	98 554,63	100 525,72	102 536,23	104 586,96	106 678,70	108 812,27	110 988,52	113 208,29	115 472,45	117 781,90	120 137,54	122 540,29
Impôts et taxes	65 635,27	66 947,97	68 286,93	69 652,67	71 045,72	72 466,64	73 915,97	75 394,29	76 902,18	78 440,22	80 009,02	81 609,20	83 241,39	84 906,22	86 604,34	88 336,43	90 103,16	91 905,22
Assurances	65 635,27	66 947,97	68 286,93	69 652,67	71 045,72	72 466,64	73 915,97	75 394,29	76 902,18	78 440,22	80 009,02	81 609,20	83 241,39	84 906,22	86 604,34	88 336,43	90 103,16	91 905,22
Résultat d'exploitation	473 400,88	483 039,49	402 548,58	502 898,89	513 127,47	523 560,61	534 202,42	545 057,07	556 128,80	567 421,98	578 941,01	590 690,43	492 572,47	614 898,93	627 367,50	640 085,45	653 057,76	666 289,51
Résultat financier	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts bancaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement capital emprunté	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat courant	473 400,88	483 039,49	402 548,58	502 898,89	513 127,47	523 560,61	534 202,42	545 057,07	556 128,80	567 421,98	578 941,01	590 690,43	492 572,47	614 898,93	627 367,50	640 085,45	653 057,76	666 289,51
Résultat exceptionnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôt société	157 800,29	161 013,16	134 182,86	167 632,96	171 042,49	174 520,20	178 067,47	181 685,69	185 376,27	189 140,66	192 980,34	196 896,81	164 190,82	204 966,31	209 122,50	213 361,82	217 685,92	222 096,50
Résultat net	315 600,58	322 026,33	268 365,72	335 265,93	342 084,98	349 040,41	356 134,95	363 371,38	370 752,54	378 281,32	385 960,68	393 793,62	328 381,64	409 932,62	418 245,00	426 723,63	435 371,84	444 193,01
<i>Résultat net cumulé</i>	<i>4 520 112,74</i>	<i>4 842 139,06</i>	<i>5 110 504,79</i>	<i>5 445 770,71</i>	<i>5 787 855,69</i>	<i>6 136 896,10</i>	<i>6 493 031,05</i>	<i>6 856 402,42</i>	<i>7 227 154,96</i>	<i>7 605 436,28</i>	<i>7 991 396,95</i>	<i>8 385 190,57</i>	<i>8 713 572,22</i>	<i>9 123 504,84</i>	<i>9 541 749,84</i>	<i>9 968 473,47</i>	<i>10 403 845,31</i>	<i>10 848 038,32</i>
Provision pour maintenance des infrastructures	8 529,84	8 529,84	98 852,13	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	118 632,21	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84
Dotations amortissements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôts et taxes	65 635,27	66 947,97	68 286,93	69 652,67	71 045,72	72 466,64	73 915,97	75 394,29	76 902,18	78 440,22	80 009,02	81 609,20	83 241,39	84 906,22	86 604,34	88 336,43	90 103,16	91 905,22
Impôt société	157 800,29	161 013,16	134 182,86	167 632,96	171 042,49	174 520,20	178 067,47	181 685,69	185 376,27	189 140,66	192 980,34	196 896,81	164 190,82	204 966,31	209 122,50	213 361,82	217 685,92	222 096,50
Cash Flow brut	547 565,98	558 517,30	569 687,65	581 081,40	592 703,03	604 557,09	616 648,23	628 981,20	641 560,82	654 392,04	667 479,88	680 829,47	694 446,06	708 334,99	722 501,68	736 951,72	751 690,75	766 724,57
Impôt société	157 800,29	161 013,16	134 182,86	167 632,96	171 042,49	174 520,20	178 067,47	181 685,69	185 376,27	189 140,66	192 980,34	196 896,81	164 190,82	204 966,31	209 122,50	213 361,82	217 685,92	222 096,50
Impôts et taxes	65 635,27	66 947,97	68 286,93	69 652,67	71 045,72	72 466,64	73 915,97	75 394,29	76 902,18	78 440,22	80 009,02	81 609,20	83 241,39	84 906,22	86 604,34	88 336,43	90 103,16	91 905,22
Cash Flow net	639 731,01	652 582,49	635 583,58	679 061,69	692 699,79	706 610,66	720 799,73	735 272,59	750 034,91	765 092,48	780 451,19	796 117,08	775 395,50	828 395,08	845 019,85	861 977,11	879 273,52	896 915,85
<i>Cash Flows nets cumulés</i>	<i>8 999 531,23</i>	<i>9 652 113,73</i>	<i>10 287 697,30</i>	<i>10 966 759,00</i>	<i>11 659 458,79</i>	<i>12 366 069,45</i>	<i>13 086 869,18</i>	<i>13 822 141,78</i>	<i>14 572 176,69</i>	<i>15 337 269,17</i>	<i>16 117 720,36</i>	<i>16 913 837,44</i>	<i>17 689 232,94</i>	<i>18 517 628,02</i>	<i>19 362 647,86</i>	<i>20 224 624,97</i>	<i>21 103 898,49</i>	<i>22 000 814,34</i>
Cash Flow net actualisé	328 420,78	322 133,07	301 674,93	309 914,89	303 979,95	298 158,17	292 447,43	286 845,63	281 350,70	275 960,62	270 673,41	265 487,11	248 631,66	341 287,80	337 997,08	334 737,63	331 509,19	328 311,47
<i>Cash Flows nets actualisés cumulés</i>	<i>6 373 796,88</i>	<i>6 695 929,95</i>	<i>6 997 604,88</i>	<i>7 307 519,78</i>	<i>7 611 499,72</i>	<i>7 909 657,90</i>	<i>8 202 105,33</i>	<i>8 488 950,96</i>	<i>8 770 301,66</i>	<i>9 046 262,27</i>	<i>9 316 935,68</i>	<i>9 582 422,79</i>	<i>9 831 054,45</i>	<i>10 172 342,26</i>	<i>10 510 339,33</i>	<i>10 845 076,97</i>	<i>11 176 586,16</i>	<i>11 504 897,64</i>

indice	résultat net cumulé
	résultat net annuel moyen
	VAN
	TRI
décalage de récupération des capitaux investis	

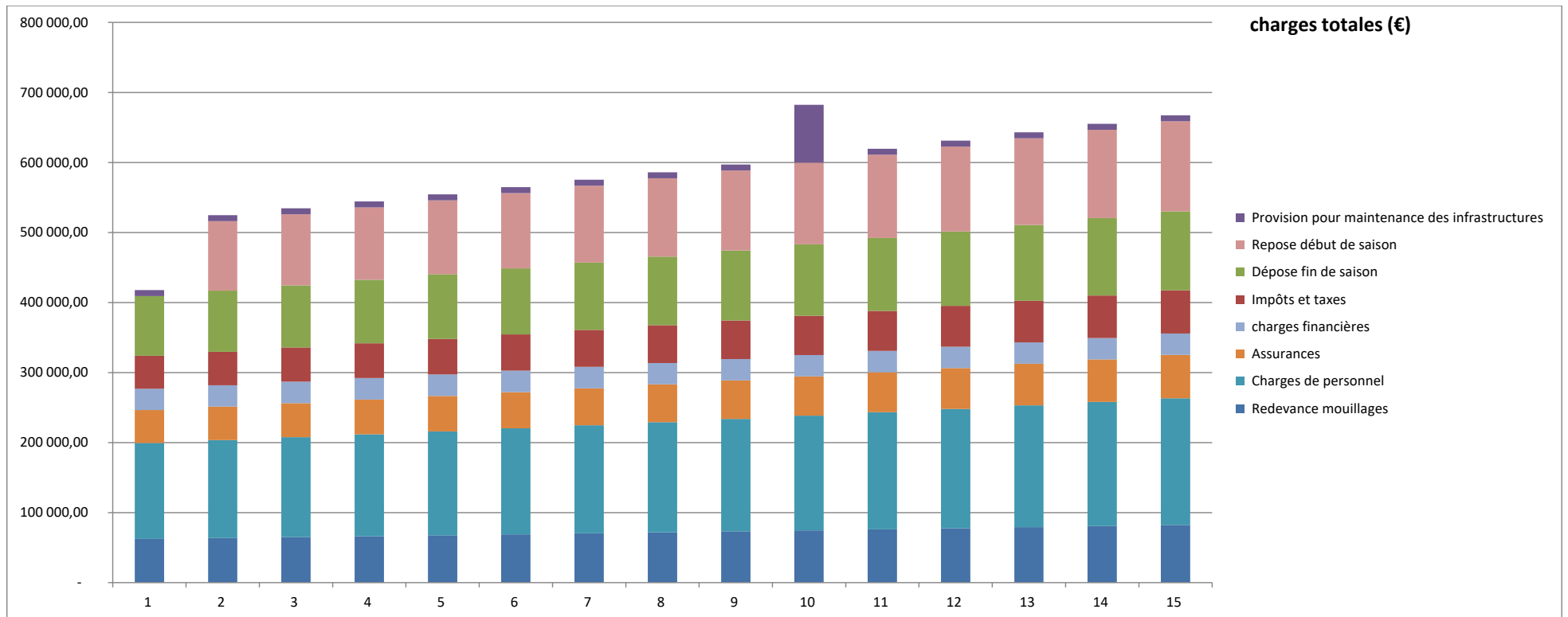
année	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
cash-flow net actualisé	639 731,01	652 582,49	635 583,58	679 061,69	692 699,79	706 610,66	720 799,73	735 272,59	750 034,91	765 092,48	780 451,19	796 117,08	775 395,50	828 395,08	845 019,85	861 977,11	879 273,52	896 915,85
charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
charges totales	675 216,29	688 550,01	792 472,71	716 022,83	730 172,69	744 605,55	759 327,06	774 343,00	789 659,27	805 281,86	821 216,90	837 470,64	964 151,82	870 959,85	888 208,45	905 802,02	923 747,46	942 051,81
année de retour	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Année	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
Chiffre d'affaire	1 640 508,15	1 673 318,31	1 706 784,68	1 740 920,37	1 775 738,78	1 811 253,56	1 847 478,63	1 884 428,20	1 922 116,76	1 960 559,10	1 999 770,28	2 039 765,69	2 080 561,00	2 122 172,22	2 164 615,66
Location	1 640 508,15	1 673 318,31	1 706 784,68	1 740 920,37	1 775 738,78	1 811 253,56	1 847 478,63	1 884 428,20	1 922 116,76	1 960 559,10	1 999 770,28	2 039 765,69	2 080 561,00	2 122 172,22	2 164 615,66
Charges d'exploitation	960 722,25	979 766,10	999 190,83	1 019 004,05	1 173 427,71	1 059 827,20	1 080 853,15	1 102 299,62	1 124 175,01	1 146 487,92	1 169 247,08	1 192 461,42	1 216 140,06	1 240 292,26	1 428 533,84
Charges de personnel	274 034,87	279 515,56	285 105,87	290 807,99	296 624,15	302 556,63	308 607,77	314 779,92	321 075,52	327 497,03	334 046,97	340 727,91	347 542,47	354 493,32	361 583,19
Provision pour maintenance des infrastructures	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	142 744,02	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	172 136,17
Dépose fin de saison	170 765,57	174 180,88	177 664,50	181 217,79	184 842,14	188 538,99	192 309,77	196 155,96	200 079,08	204 080,66	208 162,28	212 325,52	216 572,03	220 903,47	225 321,54
Repose début de saison	194 914,24	198 812,52	202 788,77	206 844,55	210 981,44	215 201,07	219 505,09	223 895,19	228 373,09	232 940,55	237 599,37	242 351,35	247 198,38	252 142,35	257 185,19
Dotations amortissements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Redevance mouillages	124 991,10	127 490,92	130 040,74	132 641,55	135 294,38	138 000,27	140 760,28	143 575,48	146 446,99	149 375,93	152 363,45	155 410,72	158 518,93	161 689,31	164 923,10
Impôts et taxes	93 743,32	95 618,19	97 530,55	99 481,16	101 470,79	103 500,20	105 570,21	107 681,61	109 835,24	112 031,95	114 272,59	116 558,04	118 889,20	121 266,98	123 692,32
Assurances	93 743,32	95 618,19	97 530,55	99 481,16	101 470,79	103 500,20	105 570,21	107 681,61	109 835,24	112 031,95	114 272,59	116 558,04	118 889,20	121 266,98	123 692,32
Résultat d'exploitation	679 785,90	693 552,21	707 593,85	721 916,33	602 311,07	751 426,35	766 625,48	782 128,58	797 941,75	814 071,18	830 523,20	847 304,26	864 420,94	881 879,96	736 081,83
Résultat financier	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts bancaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement capital emprunté	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat courant	679 785,90	693 552,21	707 593,85	721 916,33	602 311,07	751 426,35	766 625,48	782 128,58	797 941,75	814 071,18	830 523,20	847 304,26	864 420,94	881 879,96	736 081,83
Résultat exceptionnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôt société	226 595,30	231 184,07	235 864,62	240 638,78	200 770,36	250 475,45	255 541,83	260 709,53	265 980,58	271 357,06	276 841,07	282 434,75	288 140,31	293 959,99	245 360,61
Résultat net	453 190,60	462 368,14	471 729,23	481 277,55	401 540,72	500 950,90	511 083,65	521 419,05	531 961,17	542 714,12	553 682,13	564 869,51	576 280,63	587 919,97	490 721,22
<i>Résultat net cumulé</i>	<i>11 301 228,92</i>	<i>11 763 597,06</i>	<i>12 235 326,29</i>	<i>12 716 603,84</i>	<i>13 118 144,56</i>	<i>13 619 095,46</i>	<i>14 130 179,11</i>	<i>14 651 598,16</i>	<i>15 183 559,33</i>	<i>15 726 273,45</i>	<i>16 279 955,59</i>	<i>16 844 825,10</i>	<i>17 421 105,73</i>	<i>18 009 025,70</i>	<i>18 499 746,92</i>
Provision pour maintenance des infrastructures	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	142 744,02	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	172 136,17
Dotations amortissements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôts et taxes	93 743,32	95 618,19	97 530,55	99 481,16	101 470,79	103 500,20	105 570,21	107 681,61	109 835,24	112 031,95	114 272,59	116 558,04	118 889,20	121 266,98	123 692,32
Impôt société	226 595,30	231 184,07	235 864,62	240 638,78	200 770,36	250 475,45	255 541,83	260 709,53	265 980,58	271 357,06	276 841,07	282 434,75	288 140,31	293 959,99	245 360,61
Cash Flow brut	782 059,06	797 700,24	813 654,25	829 927,33	846 525,88	863 456,39	880 725,52	898 340,03	916 306,83	934 632,97	953 325,63	972 392,14	991 839,99	1 011 676,78	1 031 910,32
Impôt société	226 595,30	231 184,07	235 864,62	240 638,78	200 770,36	250 475,45	255 541,83	260 709,53	265 980,58	271 357,06	276 841,07	282 434,75	288 140,31	293 959,99	245 360,61
Impôts et taxes	93 743,32	95 618,19	97 530,55	99 481,16	101 470,79	103 500,20	105 570,21	107 681,61	109 835,24	112 031,95	114 272,59	116 558,04	118 889,20	121 266,98	123 692,32
Cash Flow net	914 911,04	933 266,12	951 988,31	971 084,94	945 825,45	1 010 431,64	1 030 697,14	1 051 367,95	1 072 452,17	1 093 958,08	1 115 894,11	1 138 268,86	1 161 091,10	1 184 369,79	1 153 578,61
<i>Cash Flows nets cumulés</i>	<i>22 915 725,38</i>	<i>23 848 991,50</i>	<i>24 800 979,81</i>	<i>25 772 064,75</i>	<i>26 717 890,20</i>	<i>27 728 321,84</i>	<i>28 759 018,98</i>	<i>29 810 386,93</i>	<i>30 882 839,10</i>	<i>31 976 797,18</i>	<i>33 092 691,29</i>	<i>34 230 960,15</i>	<i>35 392 051,25</i>	<i>36 576 421,04</i>	<i>37 729 999,64</i>
Cash Flow net actualisé	325 144,19	322 007,07	318 899,84	315 822,22	298 647,74	309 754,73	306 764,33	303 802,47	300 868,88	297 963,31	295 085,50	292 235,19	289 412,13	286 616,07	271 033,63
<i>Cash Flows nets actualisés cumulés</i>	<i>11 830 041,83</i>	<i>12 152 048,90</i>	<i>12 470 948,74</i>	<i>12 786 770,96</i>	<i>13 085 418,70</i>	<i>13 395 173,43</i>	<i>13 701 937,76</i>	<i>14 005 740,23</i>	<i>14 306 609,11</i>	<i>14 604 572,42</i>	<i>14 899 657,92</i>	<i>15 191 893,12</i>	<i>15 481 305,25</i>	<i>15 767 921,32</i>	<i>16 038 954,95</i>

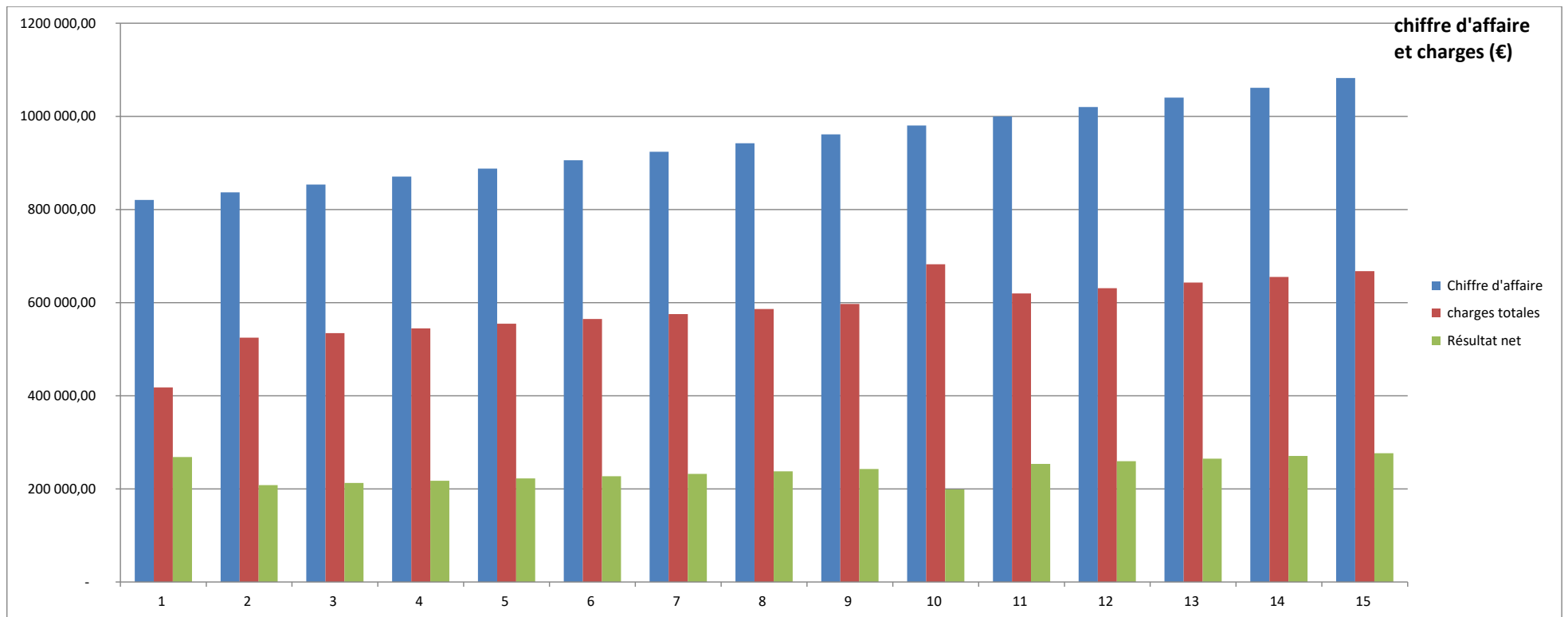
indice	
	résultat net cumulé
	résultat net annuel moyen
	VAN
	TRI
	décalage de récupération des capitaux investis

année	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
cash-flow net actualisé	914 911,04	933 266,12	951 988,31	971 084,94	945 825,45	1 010 431,64	1 030 697,14	1 051 367,95	1 072 452,17	1 093 958,08	1 115 894,11	1 138 268,86	1 161 091,10	1 184 369,79	1 153 578,61
charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
charges totales	960 722,25	979 766,10	999 190,83	1 019 004,05	1 173 427,71	1 059 827,20	1 080 853,15	1 102 299,62	1 124 175,01	1 146 487,92	1 169 247,08	1 192 461,42	1 216 140,06	1 240 292,26	1 428 533,84
année de retour	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

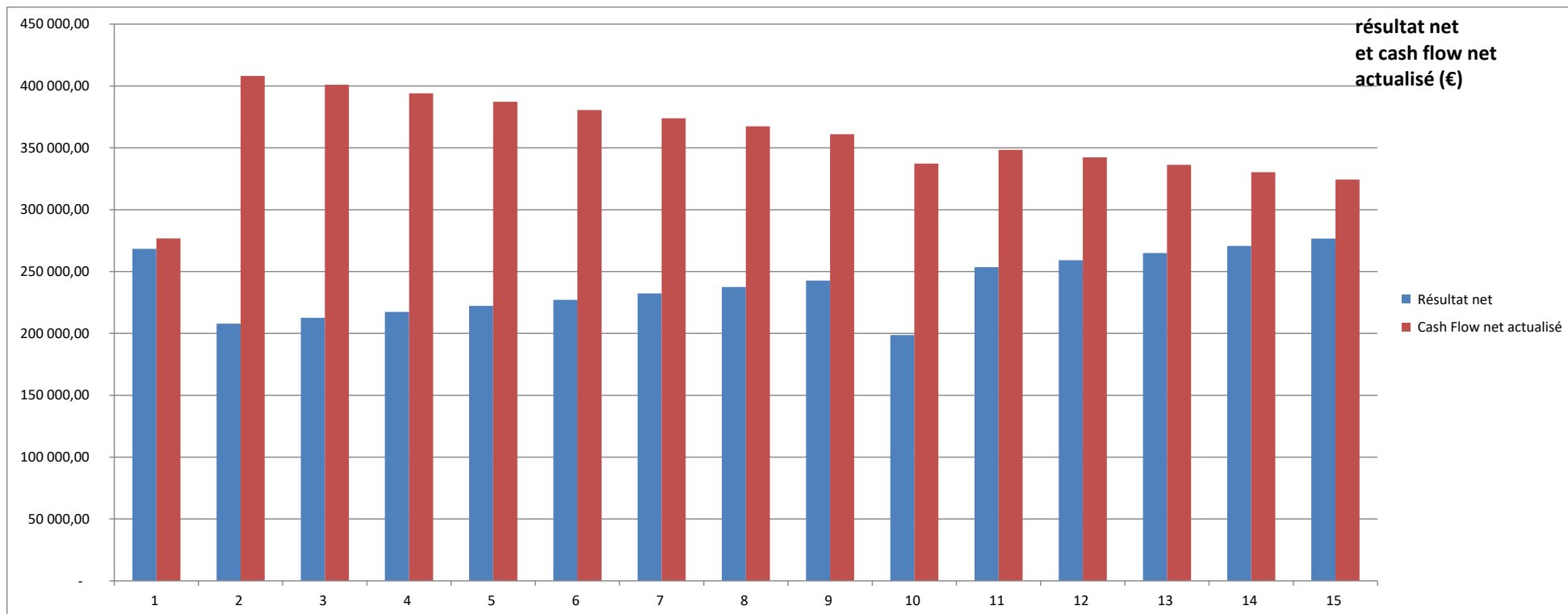
Détail des charges



Charges et chiffre d'affaire



Résultat net et cash flows nets actualisés



Annexe n°2
Tableaux de simulation – Prix de la location 0.65 €/m²/j

Commune de Zonza
ZMO littoral de Sainte Lucie de Porto-Vecchio - 419 places (bouées + étoiles + pontons)

Tableau récapitulatif des paramètres

paramètre		unité	valeur
caractéristiques techniques du projet	investissement pour les 5 zones de mouillages	€ (TTC)	473 880,00
	surface de mouillage exploitable (sur les 6 sites)	m ²	10 417
contexte économique futur	taux d'inflation	-	2,00%
	taux d'actualisation jusqu'à 30 ans (Commissariat Général du Plan)	-	4,00%
	taux d'actualisation de 30 à 50 ans (Commissariat Général du Plan)	-	3,00%
location	durée saison	mois	3,5
	loyer journalier escale	€/m ²	0,65
	taux d'occupation année 1	-	75%
	taux d'occupation année 2	-	75%
	taux d'occupation année 3 et plus	-	75%
personnel	nombre de cadres	unités	0,5
	nombre de subalternes	unités	12,0
	salaire net mensuel cadre	€/mois	2 700
	salaire net mensuel subalterne	€/mois	1 700
	taux coût global salarié	-	1,80
	mois de salaires / an	mois	3,5
	taux de hausse annuelle des salaires	-	2,0%
entretien du port	taux entretien courant/investissement (parties flottantes)	-	1,80%
	dépose fin de saison (stockage à proximité)	€	85 387,50
	repose début de saison (stockage à proximité)	€	97 462,50
	changement des chaînes / 10 ans	€	62 000,00
taxes	taux redevance	€/m ²	6,00
	taux impôts et taxes	€/m ²	4,50
	taux assurance (responsabilité civile)	€/m ²	4,50
	taux d'imposition / résultat courant	-	33%
emprunt bancaire	montant emprunt nécessaire	€	379 104,00
	<i>ratio emprunt/investissement</i>	-	80%
	durée du prêt	années	15
	taux du prêt	-	2,50%
amortissements	durée d'exploitation	années	15
	ratio valeur résiduelle / investissement initial	-	100%

Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Chiffre d'affaire	533 194,59	543 858,49	554 735,66	565 830,37	577 146,98	588 689,92	600 463,71	612 472,99	624 722,45	637 216,90	649 961,23	662 960,46	676 219,67	689 744,06	703 538,94	717 609,72	731 961,92
Location	533 194,59	543 858,49	554 735,66	565 830,37	577 146,98	588 689,92	600 463,71	612 472,99	624 722,45	637 216,90	649 961,23	662 960,46	676 219,67	689 744,06	703 538,94	717 609,72	731 961,92
Charges d'exploitation	387 189,84	494 174,79	503 887,69	513 794,85	523 900,15	534 207,55	544 721,11	555 444,93	566 383,23	651 636,04	588 920,51	600 528,32	612 368,29	624 445,06	636 763,37	649 328,04	662 144,00
Charges de personnel	137 025,00	139 765,50	142 560,81	145 412,03	148 320,27	151 286,67	154 312,41	157 398,65	160 546,63	163 757,56	167 032,71	170 373,36	173 780,83	177 256,45	180 801,58	184 417,61	188 105,96
Provision pour maintenance des infrastructures	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84
Dépense fin de saison	85 387,50	87 095,25	88 837,16	90 613,90	92 426,18	94 274,70	96 160,19	98 083,40	100 045,07	102 045,97	104 086,89	106 168,62	108 292,00	110 457,84	112 666,99	114 920,33	117 218,74
Repose début de saison	-	99 411,75	101 399,99	103 427,98	105 496,54	107 606,48	109 758,60	111 953,78	114 192,85	116 476,71	118 806,24	121 182,37	123 606,02	126 078,14	128 599,70	131 171,69	133 795,13
Dotations amortissements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Redevance mouillages	62 499,00	63 748,98	65 023,96	66 324,44	67 650,93	69 003,95	70 384,03	71 791,71	73 227,54	74 692,09	76 185,93	77 709,65	79 263,84	80 849,12	82 466,10	84 115,43	85 797,73
Impôts et taxes	46 874,25	47 811,74	48 767,97	49 743,33	50 738,20	51 752,96	52 788,02	53 843,78	54 920,65	56 019,07	57 139,45	58 282,24	59 447,88	60 636,84	61 849,58	63 086,57	64 348,30
Assurances	46 874,25	47 811,74	48 767,97	49 743,33	50 738,20	51 752,96	52 788,02	53 843,78	54 920,65	56 019,07	57 139,45	58 282,24	59 447,88	60 636,84	61 849,58	63 086,57	64 348,30
Résultat d'exploitation	146 004,75	49 683,70	50 847,97	52 035,52	53 246,83	54 482,36	55 742,61	57 028,06	58 339,21	- 14 419,14	61 040,72	62 432,14	63 851,37	65 299,00	66 775,58	68 281,68	69 817,91
Résultat financier	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89	- 30 618,89
Intérêts bancaires	- 9 477,60	- 8 949,07	- 8 407,32	- 7 852,03	- 7 282,86	- 6 699,46	- 6 101,48	- 5 488,54	- 4 860,28	- 4 216,32	- 3 556,25	- 2 879,69	- 2 186,21	- 1 475,39	- 746,80	-	-
Remboursement capital emprunté	- 21 141,29	- 21 669,82	- 22 211,56	- 22 766,85	- 23 336,02	- 23 919,43	- 24 517,41	- 25 130,35	- 25 758,60	- 26 402,57	- 27 062,63	- 27 739,20	- 28 432,68	- 29 143,50	- 29 872,08	-	-
Résultat courant	115 385,87	19 064,81	20 229,08	21 416,64	22 627,94	23 863,48	25 123,72	26 409,17	27 720,33	- 45 038,03	30 421,84	31 813,25	33 232,49	34 680,11	36 156,69	68 281,68	69 817,91
Résultat exceptionnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôt société	- 38 461,96	- 6 354,94	- 6 743,03	- 7 138,88	- 7 542,65	- 7 954,49	- 8 374,57	- 8 803,06	- 9 240,11	- 15 012,68	- 10 140,61	- 10 604,42	- 11 077,50	- 11 560,04	- 12 052,23	- 22 760,56	- 23 272,64
Résultat net	76 923,91	12 709,87	13 486,05	14 277,76	15 085,30	15 908,98	16 749,15	17 606,11	18 480,22	- 30 025,35	20 281,22	21 208,83	22 154,99	23 120,07	24 104,46	45 521,12	46 545,28
Résultat net cumulé	76 923,91	89 633,78	103 119,84	117 397,59	132 482,89	148 391,87	165 141,02	182 747,13	201 227,35	171 202,00	191 483,22	212 692,06	234 847,05	257 967,12	282 071,58	327 592,71	374 137,98
Provision pour maintenance des infrastructures	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84
Dotations amortissements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôts et taxes	46 874,25	47 811,74	48 767,97	49 743,33	50 738,20	51 752,96	52 788,02	53 843,78	54 920,65	56 019,07	57 139,45	58 282,24	59 447,88	60 636,84	61 849,58	63 086,57	64 348,30
Impôt société	38 461,96	6 354,94	6 743,03	7 138,88	7 542,65	7 954,49	8 374,57	8 803,06	9 240,11	15 012,68	10 140,61	10 604,42	11 077,50	11 560,04	12 052,23	22 760,56	23 272,64
Cash Flow brut	170 789,96	75 406,38	77 526,89	79 689,81	81 895,98	84 146,28	86 441,58	88 782,79	91 170,82	93 606,62	96 091,13	98 625,33	101 210,21	103 846,79	106 536,11	139 898,09	142 696,05
Impôt société	- 38 461,96	- 6 354,94	- 6 743,03	- 7 138,88	- 7 542,65	- 7 954,49	- 8 374,57	- 8 803,06	- 9 240,11	- 15 012,68	- 10 140,61	- 10 604,42	- 11 077,50	- 11 560,04	- 12 052,23	- 22 760,56	- 23 272,64
Impôts et taxes	- 46 874,25	- 47 811,74	- 48 767,97	- 49 743,33	- 50 738,20	- 51 752,96	- 52 788,02	- 53 843,78	- 54 920,65	- 56 019,07	- 57 139,45	- 58 282,24	- 59 447,88	- 60 636,84	- 61 849,58	- 63 086,57	- 64 348,30
Cash Flow net	85 453,75	33 949,59	35 501,95	37 085,35	38 700,43	40 347,81	42 028,13	43 742,07	45 490,28	22 574,87	49 092,29	50 947,50	52 839,82	54 769,99	56 738,76	99 572,09	101 620,39
Cash Flows nets cumulés	85 453,75	119 403,34	154 905,28	191 990,64	230 691,07	271 038,88	313 067,01	356 809,08	402 299,35	424 874,23	473 966,52	524 914,02	577 753,84	632 523,83	689 262,59	788 834,68	890 455,07
Cash Flow net actualisé	85 453,75	32 643,83	32 823,55	32 968,75	33 081,29	33 162,96	33 215,44	33 240,38	33 239,30	15 860,81	33 164,99	33 094,53	33 003,60	32 893,44	32 765,22	55 288,84	54 255,96
Cash Flows nets actualisés cumulés	85 453,75	118 097,58	150 921,13	183 889,87	216 971,16	250 134,12	283 349,57	316 589,94	349 829,24	365 690,05	398 855,04	431 949,57	464 953,16	497 846,60	530 611,82	585 900,67	640 156,62

indice	valeur
résultat net cumulé	282 071,58 €
résultat net annuel moyen	18 804,77 €
VAN	530 611,82 €
TRI	5,1%
délai de récupération des capitaux investis	14 ans

année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
cash-flow net actualisé	- 473 880,00	85 453,75	33 949,59	35 501,95	37 085,35	38 700,43	40 347,81	42 028,13	43 742,07	45 490,28	22 574,87	49 092,29	50 947,50	52 839,82	54 769,99	56 738,76	99 572,09
charges financières	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	30 618,89	-
charges totales	417 808,73	524 793,68	534 506,58	544 413,73	554 519,03	564 826,44	575 339,99	586 063,82	597 002,12	682 254,93	619 539,40	631 147,21	642 987,18	655 063,95	667 382,25	649 328,04	662 144,00
année de retour sur investissement:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,00	-	-
		14															

Année	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
Chiffre d'affaire	746 601,15	761 533,18	776 763,84	792 299,12	808 145,10	824 308,00	840 794,16	857 610,05	874 762,25	892 257,49	910 102,64	928 304,69	946 870,79	965 808,20	985 124,37	1 004 826,86	1 024 923,39	1 045 421,86
Location	746 601,15	761 533,18	776 763,84	792 299,12	808 145,10	824 308,00	840 794,16	857 610,05	874 762,25	892 257,49	910 102,64	928 304,69	946 870,79	965 808,20	985 124,37	1 004 826,86	1 024 923,39	1 045 421,86
Charges d'exploitation	675 216,29	688 550,01	792 472,71	716 022,83	730 172,69	744 605,55	759 327,06	774 343,00	789 659,27	805 281,86	821 216,90	837 470,64	964 151,82	870 959,85	888 208,45	905 802,02	923 747,46	942 051,81
Charges de personnel	191 868,08	195 705,44	199 619,55	203 611,94	207 684,18	211 837,86	216 074,62	220 396,11	224 804,04	229 300,12	233 886,12	238 563,84	243 335,12	248 201,82	253 165,86	258 229,17	263 393,76	268 661,63
Provision pour maintenance des infrastructures	8 529,84	8 529,84	98 852,13	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	118 632,21	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84
Dépense fin de saison	119 563,11	121 954,38	124 393,46	126 881,33	129 418,96	132 007,34	134 647,49	137 340,44	140 087,24	142 888,99	145 746,77	148 661,70	151 634,94	154 667,64	157 760,99	160 916,21	164 134,53	167 417,22
Repose début de saison	136 471,03	139 200,45	141 984,46	144 824,15	147 720,63	150 675,04	153 688,54	156 762,32	159 897,56	163 095,51	166 357,42	169 684,57	173 078,26	176 539,83	180 070,62	183 672,04	187 345,48	191 092,39
Dotations amortissements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Redevance mouillages	87 513,69	89 263,96	91 049,24	92 870,23	94 727,63	96 622,18	98 554,63	100 525,72	102 536,23	104 586,96	106 678,70	108 812,27	110 988,52	113 208,29	115 472,45	117 781,90	120 137,54	122 540,29
Impôts et taxes	65 635,27	66 947,97	68 286,93	69 652,67	71 045,72	72 466,64	73 915,97	75 394,29	76 902,18	78 440,22	80 009,02	81 609,20	83 241,39	84 906,22	86 604,34	88 336,43	90 103,16	91 905,22
Assurances	65 635,27	66 947,97	68 286,93	69 652,67	71 045,72	72 466,64	73 915,97	75 394,29	76 902,18	78 440,22	80 009,02	81 609,20	83 241,39	84 906,22	86 604,34	88 336,43	90 103,16	91 905,22
Résultat d'exploitation	71 384,87	72 983,16	15 708,87	76 276,29	77 972,41	79 702,46	81 467,10	83 267,04	85 102,98	86 975,64	88 885,75	90 834,06	17 281,04	94 848,36	96 915,92	99 024,84	101 175,93	103 370,05
Résultat financier	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts bancaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement capital emprunté	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat courant	71 384,87	72 983,16	15 708,87	76 276,29	77 972,41	79 702,46	81 467,10	83 267,04	85 102,98	86 975,64	88 885,75	90 834,06	17 281,04	94 848,36	96 915,92	99 024,84	101 175,93	103 370,05
Résultat exceptionnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôt société	23 794,96	24 327,72	5 236,29	25 425,43	25 990,80	26 567,49	27 155,70	27 755,68	28 367,66	28 991,88	29 628,58	30 278,02	5 760,35	31 616,12	32 305,31	33 008,28	33 725,31	34 456,68
Résultat net	47 589,91	48 655,44	10 472,58	50 850,86	51 981,61	53 134,97	54 311,40	55 511,36	56 735,32	57 983,76	59 257,16	60 556,04	11 520,69	63 232,24	64 610,61	66 016,56	67 450,62	68 913,36
<i>Résultat net cumulé</i>	<i>421 727,89</i>	<i>470 383,34</i>	<i>459 910,76</i>	<i>510 761,62</i>	<i>562 743,23</i>	<i>615 878,20</i>	<i>670 189,60</i>	<i>725 700,96</i>	<i>782 436,28</i>	<i>840 420,04</i>	<i>899 677,20</i>	<i>960 233,24</i>	<i>948 712,55</i>	<i>1 011 944,78</i>	<i>1 076 555,40</i>	<i>1 142 571,96</i>	<i>1 210 022,58</i>	<i>1 278 935,94</i>
Provision pour maintenance des infrastructures	8 529,84	8 529,84	98 852,13	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	118 632,21	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84
Dotations amortissements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôts et taxes	65 635,27	66 947,97	68 286,93	69 652,67	71 045,72	72 466,64	73 915,97	75 394,29	76 902,18	78 440,22	80 009,02	81 609,20	83 241,39	84 906,22	86 604,34	88 336,43	90 103,16	91 905,22
Impôt société	23 794,96	24 327,72	5 236,29	25 425,43	25 990,80	26 567,49	27 155,70	27 755,68	28 367,66	28 991,88	29 628,58	30 278,02	5 760,35	31 616,12	32 305,31	33 008,28	33 725,31	34 456,68
Cash Flow brut	145 549,98	148 460,98	151 430,19	154 458,80	157 547,97	160 698,93	163 912,91	167 191,17	170 534,99	173 945,69	177 424,61	180 973,10	184 592,56	188 284,41	192 050,10	195 891,10	199 808,93	203 805,10
Impôt société	23 794,96	24 327,72	5 236,29	25 425,43	25 990,80	26 567,49	27 155,70	27 755,68	28 367,66	28 991,88	29 628,58	30 278,02	5 760,35	31 616,12	32 305,31	33 008,28	33 725,31	34 456,68
Impôts et taxes	65 635,27	66 947,97	68 286,93	69 652,67	71 045,72	72 466,64	73 915,97	75 394,29	76 902,18	78 440,22	80 009,02	81 609,20	83 241,39	84 906,22	86 604,34	88 336,43	90 103,16	91 905,22
Cash Flow net	103 709,67	105 840,72	77 906,97	110 231,56	112 493,06	114 799,78	117 152,64	119 552,56	122 000,48	124 497,35	127 044,17	129 641,92	95 590,83	134 994,32	137 751,07	140 562,96	143 431,08	146 356,57
<i>Cash Flows nets cumulés</i>	<i>994 164,74</i>	<i>1 100 005,46</i>	<i>1 177 912,44</i>	<i>1 288 143,99</i>	<i>1 400 637,05</i>	<i>1 515 436,83</i>	<i>1 632 589,48</i>	<i>1 752 142,04</i>	<i>1 874 142,52</i>	<i>1 998 639,87</i>	<i>2 125 684,04</i>	<i>2 255 325,95</i>	<i>2 350 916,78</i>	<i>2 485 911,10</i>	<i>2 623 662,17</i>	<i>2 764 225,13</i>	<i>2 907 656,21</i>	<i>3 054 012,78</i>
Cash Flow net actualisé	53 241,77	52 245,96	36 977,96	50 308,24	49 365,73	48 440,39	47 531,91	46 640,02	45 764,43	44 904,86	44 061,02	43 232,66	30 651,33	55 615,87	55 098,66	54 585,80	54 077,28	53 573,08
<i>Cash Flows nets actualisés cumulés</i>	<i>693 398,39</i>	<i>745 644,35</i>	<i>782 622,30</i>	<i>832 930,55</i>	<i>882 296,28</i>	<i>930 736,67</i>	<i>978 268,58</i>	<i>1 024 908,60</i>	<i>1 070 673,03</i>	<i>1 115 577,89</i>	<i>1 159 638,91</i>	<i>1 202 871,57</i>	<i>1 233 522,90</i>	<i>1 289 138,77</i>	<i>1 344 237,43</i>	<i>1 398 823,23</i>	<i>1 452 900,51</i>	<i>1 506 473,59</i>

indice	résultat net cumulé
	résultat net annuel moyen
	VAN
	TRI
délai de récupération des capitaux investis	

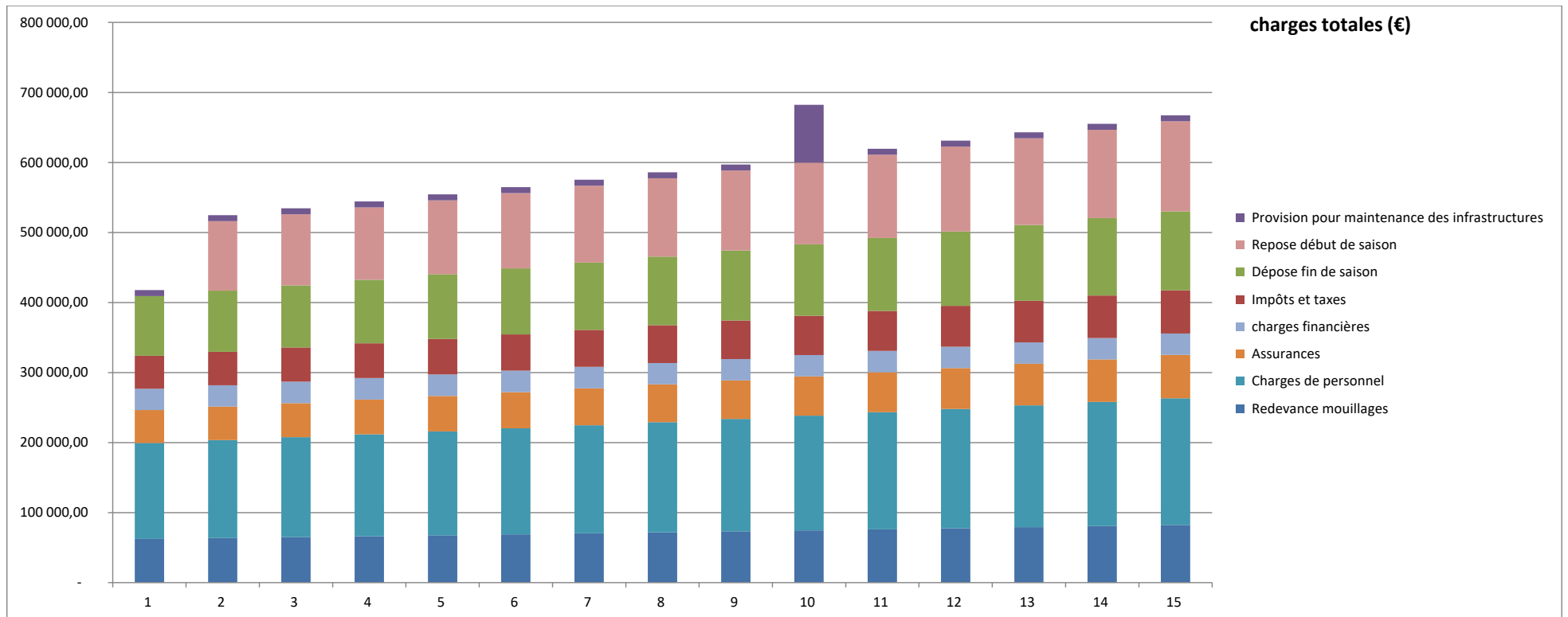
année	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
cash-flow net actualisé	103 709,67	105 840,72	77 906,97	110 231,56	112 493,06	114 799,78	117 152,64	119 552,56	122 000,48	124 497,35	127 044,17	129 641,92	95 590,83	134 994,32	137 751,07	140 562,96	143 431,08	146 356,57
charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
charges totales	675 216,29	688 550,01	792 472,71	716 022,83	730 172,69	744 605,55	759 327,06	774 343,00	789 659,27	805 281,86	821 216,90	837 470,64	964 151,82	870 959,85	888 208,45	905 802,02	923 747,46	942 051,81
année de retour	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Année	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
Chiffre d'affaire	1 066 330,30	1 087 656,90	1 109 410,04	1 131 598,24	1 154 230,21	1 177 314,81	1 200 861,11	1 224 878,33	1 249 375,90	1 274 363,41	1 299 850,68	1 325 847,70	1 352 364,65	1 379 411,94	1 407 000,18
Location	1 066 330,30	1 087 656,90	1 109 410,04	1 131 598,24	1 154 230,21	1 177 314,81	1 200 861,11	1 224 878,33	1 249 375,90	1 274 363,41	1 299 850,68	1 325 847,70	1 352 364,65	1 379 411,94	1 407 000,18
Charges d'exploitation	960 722,25	979 766,10	999 190,83	1 019 004,05	1 173 427,71	1 059 827,20	1 080 853,15	1 102 299,62	1 124 175,01	1 146 487,92	1 169 247,08	1 192 461,42	1 216 140,06	1 240 292,26	1 428 533,84
Charges de personnel	274 034,87	279 515,56	285 105,87	290 807,99	296 624,15	302 556,63	308 607,77	314 779,92	321 075,52	327 497,03	334 046,97	340 727,91	347 542,47	354 493,32	361 583,19
Provision pour maintenance des infrastructures	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	142 744,02	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	172 136,17
Dépose fin de saison	170 765,57	174 180,88	177 664,50	181 217,79	184 842,14	188 538,99	192 309,77	196 155,96	200 079,08	204 080,66	208 162,28	212 325,52	216 572,03	220 903,47	225 321,54
Repose début de saison	194 914,24	198 812,52	202 788,77	206 844,55	210 981,44	215 201,07	219 505,09	223 895,19	228 373,09	232 940,55	237 599,37	242 351,35	247 198,38	252 142,35	257 185,19
Dotations amortissements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Redevance mouillages	124 991,10	127 490,92	130 040,74	132 641,55	135 294,38	138 000,27	140 760,28	143 575,48	146 446,99	149 375,93	152 363,45	155 410,72	158 518,93	161 689,31	164 923,10
Impôts et taxes	93 743,32	95 618,19	97 530,55	99 481,16	101 470,79	103 500,20	105 570,21	107 681,61	109 835,24	112 031,95	114 272,59	116 558,04	118 889,20	121 266,98	123 692,32
Assurances	93 743,32	95 618,19	97 530,55	99 481,16	101 470,79	103 500,20	105 570,21	107 681,61	109 835,24	112 031,95	114 272,59	116 558,04	118 889,20	121 266,98	123 692,32
Résultat d'exploitation	105 608,04	107 890,80	110 219,21	112 594,20	19 197,50	117 487,61	120 007,96	122 578,71	125 200,88	127 875,50	130 603,60	133 386,27	136 224,59	139 119,68	21 533,66
Résultat financier	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts bancaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement capital emprunté	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat courant	105 608,04	107 890,80	110 219,21	112 594,20	19 197,50	117 487,61	120 007,96	122 578,71	125 200,88	127 875,50	130 603,60	133 386,27	136 224,59	139 119,68	21 533,66
Résultat exceptionnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôt société	35 202,68	35 963,60	36 739,74	37 531,40	6 399,17	39 162,54	40 002,65	40 859,57	41 733,63	42 625,17	43 534,53	44 462,09	45 408,20	46 373,23	7 177,89
Résultat net	70 405,36	71 927,20	73 479,48	75 062,80	12 798,33	78 325,07	80 005,30	81 719,14	83 467,26	85 250,33	87 069,07	88 924,18	90 816,40	92 746,46	14 355,77
<i>Résultat net cumulé</i>	<i>1 349 341,30</i>	<i>1 421 268,51</i>	<i>1 494 747,98</i>	<i>1 569 810,78</i>	<i>1 557 012,45</i>	<i>1 635 337,52</i>	<i>1 715 342,82</i>	<i>1 797 061,96</i>	<i>1 880 529,22</i>	<i>1 965 779,55</i>	<i>2 052 848,62</i>	<i>2 141 772,80</i>	<i>2 232 589,20</i>	<i>2 325 335,65</i>	<i>2 310 979,88</i>
Provision pour maintenance des infrastructures	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	142 744,02	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	8 529,84	172 136,17
Dotations amortissements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôts et taxes	93 743,32	95 618,19	97 530,55	99 481,16	101 470,79	103 500,20	105 570,21	107 681,61	109 835,24	112 031,95	114 272,59	116 558,04	118 889,20	121 266,98	123 692,32
Impôt société	35 202,68	35 963,60	36 739,74	37 531,40	6 399,17	39 162,54	40 002,65	40 859,57	41 733,63	42 625,17	43 534,53	44 462,09	45 408,20	46 373,23	7 177,89
Cash Flow brut	207 881,21	212 038,83	216 279,61	220 605,20	225 017,30	229 517,65	234 108,00	238 790,16	243 565,97	248 437,29	253 406,03	258 474,15	263 643,63	268 916,51	274 294,84
Impôt société	35 202,68	35 963,60	36 739,74	37 531,40	6 399,17	39 162,54	40 002,65	40 859,57	41 733,63	42 625,17	43 534,53	44 462,09	45 408,20	46 373,23	7 177,89
Impôts et taxes	93 743,32	95 618,19	97 530,55	99 481,16	101 470,79	103 500,20	105 570,21	107 681,61	109 835,24	112 031,95	114 272,59	116 558,04	118 889,20	121 266,98	123 692,32
Cash Flow net	149 340,57	152 384,24	155 488,79	158 655,43	117 147,35	165 179,98	168 540,45	171 968,12	175 464,35	179 030,50	182 667,98	186 378,20	190 162,63	194 022,75	143 424,63
<i>Cash Flows nets cumulés</i>	<i>3 203 353,34</i>	<i>3 355 737,58</i>	<i>3 511 226,38</i>	<i>3 669 881,81</i>	<i>3 787 029,16</i>	<i>3 952 209,14</i>	<i>4 120 749,59</i>	<i>4 292 717,71</i>	<i>4 468 182,06</i>	<i>4 647 212,56</i>	<i>4 829 880,54</i>	<i>5 016 258,75</i>	<i>5 206 421,38</i>	<i>5 400 444,13</i>	<i>5 543 868,76</i>
Cash Flow net actualisé	53 073,16	52 577,50	52 086,09	51 598,90	36 989,69	50 637,05	50 162,36	49 691,78	49 225,28	48 762,86	48 304,47	47 850,09	47 399,70	46 953,27	33 697,66
<i>Cash Flows nets actualisés cumulés</i>	<i>1 559 546,75</i>	<i>1 612 124,25</i>	<i>1 664 210,34</i>	<i>1 715 809,24</i>	<i>1 752 798,93</i>	<i>1 803 435,99</i>	<i>1 853 598,34</i>	<i>1 903 290,12</i>	<i>1 952 515,40</i>	<i>2 001 278,26</i>	<i>2 049 582,73</i>	<i>2 097 432,82</i>	<i>2 144 832,52</i>	<i>2 191 785,80</i>	<i>2 225 483,45</i>

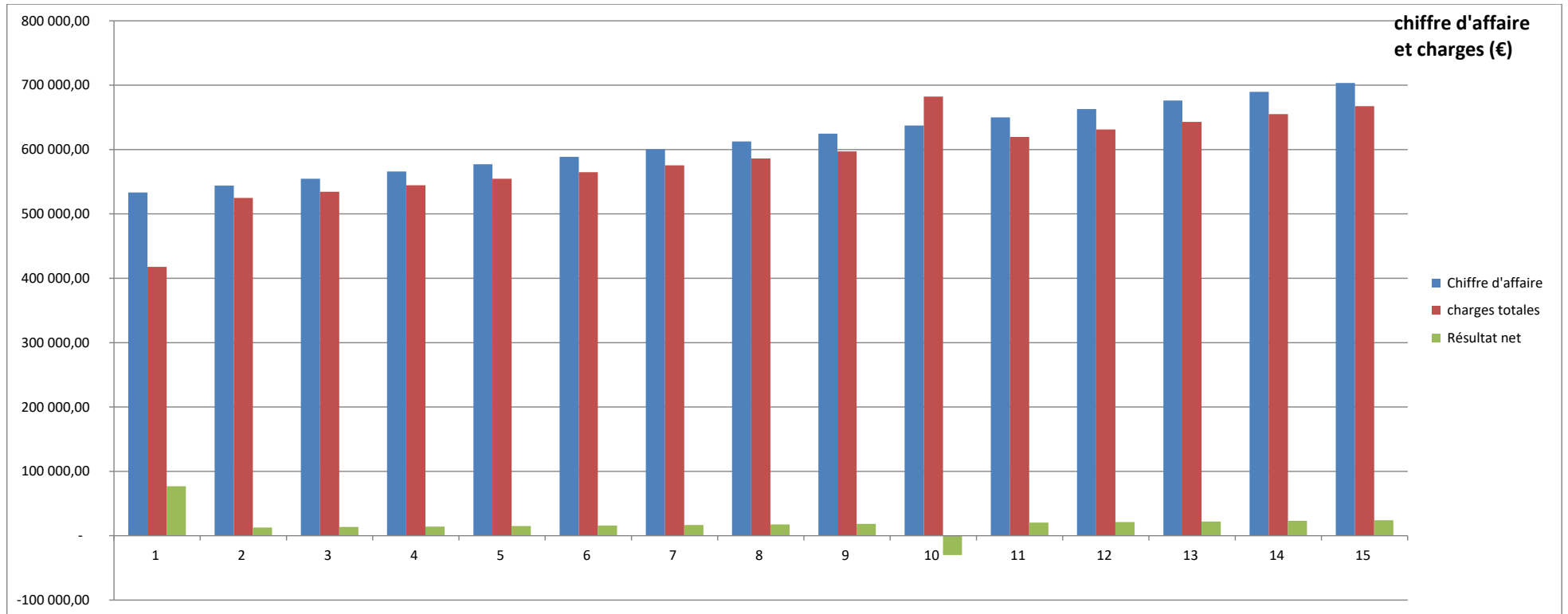
indice	
résultat net cumulé	
résultat net annuel moyen	
VAN	
TRI	
délai de récupération des capitaux investis	

année	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
cash-flow net actualisé	149 340,57	152 384,24	155 488,79	158 655,43	117 147,35	165 179,98	168 540,45	171 968,12	175 464,35	179 030,50	182 667,98	186 378,20	190 162,63	194 022,75	143 424,63
charges financières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
charges totales	960 722,25	979 766,10	999 190,83	1 019 004,05	1 173 427,71	1 059 827,20	1 080 853,15	1 102 299,62	1 124 175,01	1 146 487,92	1 169 247,08	1 192 461,42	1 216 140,06	1 240 292,26	1 428 533,84
année de retour	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Détail des charges



Charges et chiffre d'affaire



Résultat net et cash flows nets actualisés

