ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

PRÉVISIONNEL · EXEMPLE DE LIVRABLE

Prévisionnel 2020-2024 de la SCI HORIZANE

Comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans prévisionnels
Construction de deux immeubles de logements : l'un loué, l'autre vendu · Aube

DESTINATAIRE	Le gérant de la SCI HORIZANE
OBJET	Financement de la construction de l'immeuble destiné à la location
PÉRIODE	Exercices d'avril 2020 à décembre 2024 (5 exercices)
DATE DU DOCUMENT	22 janvier 2020
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	Ventes et loyers	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	16
10	Conclusion	17

AVANT-PROPOS

Note introductive de l'expert-comptable

Monsieur,

Le présent dossier analyse la viabilité financière d'un projet de construction de deux bâtiments à usage d'habitation : l'un destiné à être loué, l'autre à être revendu dans le cadre d'une opération de promotion immobilière.

La SCI HORIZANE conserve l'immeuble A, objet de la demande de financement, et vend les logements de l'immeuble B : la marge dégagée sur ces ventes contribue au financement de l'ensemble.

- Société civile immobilière soumise à l'impôt sur les sociétés ; l'associé fondateur en est le gérant.
- Permis de construire accordé depuis juillet 2018.
- Financement de l'immeuble A : apport en compte courant de 430 k€ et prêt immobilier de 1 482 k€ sur 20 ans, dont un an de différé.

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 22 janvier 2020

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.

Immeuble A (conservé)	Coût de revient de 1 789 k€ : terrain, frais de montage, d'urbanisme et d'études, travaux de construction
Immeuble B (vendu)	Ventes de 912 k€ en 2021 et 2 285 k€ en 2022 ; coût de revient de 78,6 % du prix de vente
Loyers de l'immeuble A	À partir de 2022 : 96 k€ par an et 11,4 k€ de charges refacturées, +2 % par an
Charges	Entretien, assurance propriétaire non occupant, honoraires et frais bancaires ; taxe foncière de 8,0 k€ à 8,3 k€
Amortissements	Construction, frais de montage, d'urbanisme et d'études sur 25 ans ; terrain non amorti
Financement	Capital 1 100 € ; compte courant de 430 k€ rémunéré à 2 %, remboursé de 2022 à 2024 ; prêt de 1 482 k€ sur 20 ans à 1,20 %, dont 12 mois de différé, assurance de 0,40 % du capital restant dû
TVA et encaissements	TVA de 20 % sur les investissements, remboursée en quelques mois ; prix de vente de l'immeuble B encaissés de façon échelonnée
Impôt sur les sociétés	Barème actuel (15 % jusqu'à 42 500 €, 25 % au-delà), après imputation du déficit du premier exercice

1. Synthèse du prévisionnel

> La vente de l'immeuble B dégage une marge de 685 k€ qui autofinance une large part du projet ; une fois ces ventes encaissées, la trésorerie devient largement excédentaire (192 k€ fin 2023) et l'immeuble A, loué, couvre ses charges et ses échéances.

VENTES DE L'IMMEUBLE B
3 197 k€
marge de 685 k€ en 2021 et 2022

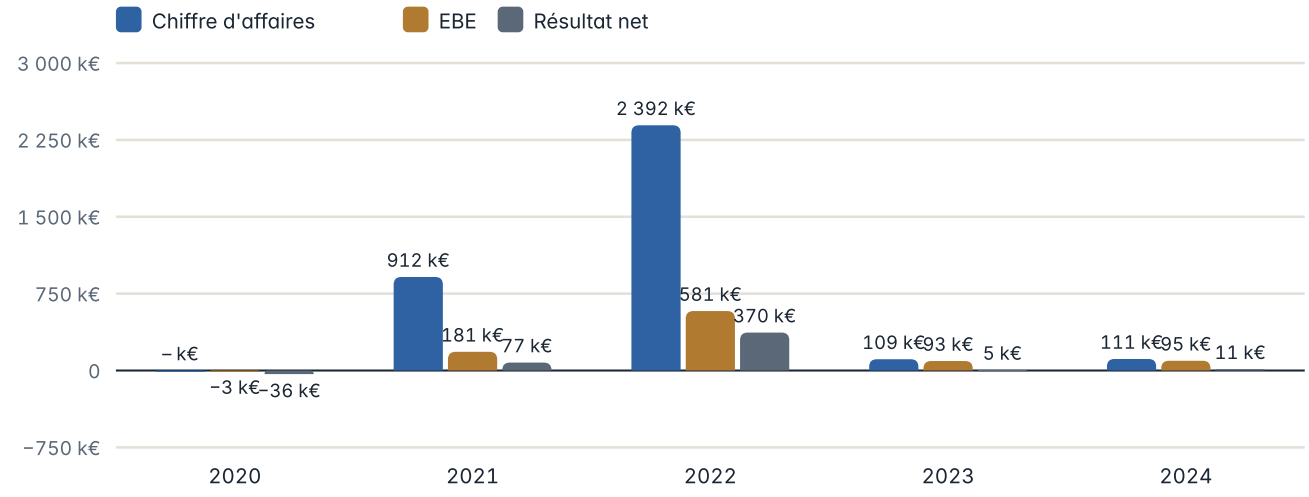
LOYERS 2024
111 k€
EBE de 85 % des loyers

RÉSULTAT NET CUMULÉ
429 k€
sur 5 exercices

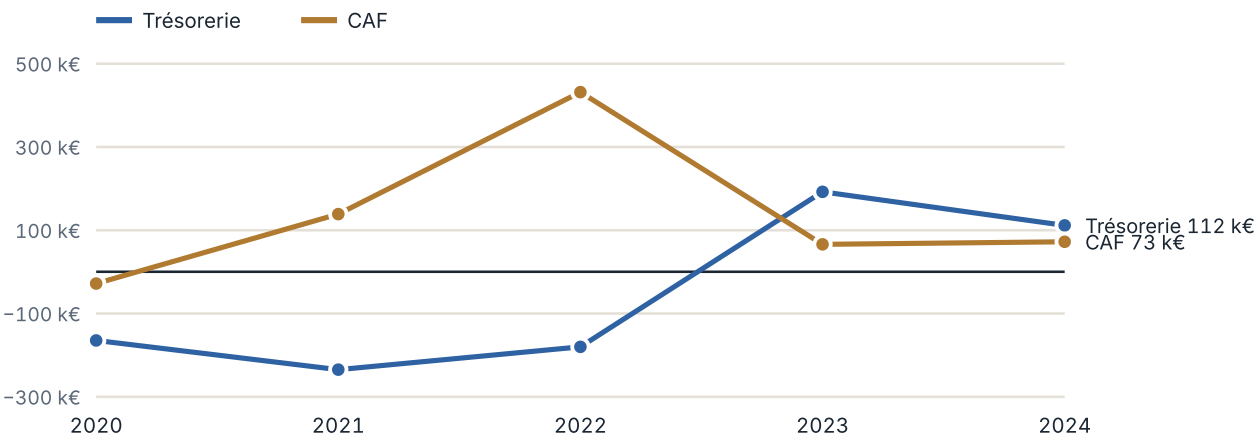
TRÉSORERIE FIN 2024
112 k€
minimum de fin d'exercice −235 k€

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	–	912 000	2 391 646	109 187	111 372
Excédent brut d'exploitation	−3 374	181 295	580 679	92 725	94 632
Résultat net	**−36 010**	**77 450**	**370 472**	**5 346**	**11 427**
Capacité d'autofinancement	−27 742	138 562	431 584	66 458	72 539
Trésorerie de fin d'exercice	**−164 415**	**−234 783**	**−179 881**	**192 015**	**111 996**

Activité et résultats (k€)



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



Les trois premiers exercices sont ceux de la construction et de la commercialisation : la trésorerie de fin d'exercice est négative de 2020 à 2022 (jusqu'à −235 k€). Le résultat de 2022 (370 k€) concentre la marge de l'immeuble B ; en régime de croisière, l'immeuble A dégage un résultat modeste (11,4 k€ en 2024) mais une capacité d'autofinancement de 73 k€.

2. Présentation du projet

Dénomination	SCI HORIZANE
Forme	Société civile immobilière, à l'impôt sur les sociétés
Activité	Construction et location d'un immeuble de logements ; vente d'un second immeuble
Implantation	Aube
Gérant	L'associé fondateur
Date de démarrage	Avril 2020

Le programme

Le projet porte sur la construction de deux bâtiments de logements collectifs, à proximité du centre-ville historique, avec une vue dégagée et panoramique. L'ensemble des services et commerces est accessible à moins de deux minutes en voiture.

La conception privilégie l'optimisation des surfaces pour offrir de grands séjours et pièces de vie ; les terrasses et balcons sont orientés pour profiter au mieux de la vue et de l'ensoleillement. La réglementation thermique appliquée sera celle en vigueur, améliorée de 20 % pour obtenir un label de performance. Chaque logement disposera d'un stationnement couvert et d'un second non couvert.

Le marché

La commune concentre la plus grosse partie du marché locatif du département. Ce marché est essentiellement tenu par un bailleur local, qui assure sur le territoire la programmation sociale, en location comme en accession.

La location privée est majoritairement vétuste et énergivore ; elle ne dispose pas d'ascenseur pour les personnes à mobilité réduite. Le projet répond aux besoins de la classe moyenne et au-delà, qui recherche un logement sans les contraintes de voisinage du locatif social : c'est un argument complémentaire auprès des futurs clients.

L'immeuble A, objet du financement

Le permis de construire est accordé depuis juillet 2018. L'immeuble A comprend quinze appartements, seize stationnements aériens et dix boxes ; la valeur commerciale de cet ensemble est de 3 192 k€. La SCI le conserve pour le louer, à partir de 2022.

L'immeuble B, vendu

Les logements de l'immeuble B sont vendus en 2021 et 2022, pour 3 197 k€ au total. La marge réalisée sur ces ventes contribue à l'autofinancement du projet.

3. Investissements et financements

> L'immeuble A représente un investissement de 1 789 k€, terrain compris, financé par un prêt de 1 482 k€ et un apport en compte courant de 430 k€.

Investissements de l'immeuble A

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Terrain	260 900	–	–	–	–
Frais de montage	207 300	–	–	–	–
Frais d'urbanisme et accessoires	80 600	–	–	–	–
Travaux de construction	1 130 000	–	–	–	–
Frais d'études	109 900	–	–	–	–
Total des investissements	**1 788 700**	**–**	**–**	**–**	**–**

Financement des investissements

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Capital social	1 100	–	–	–	–
Apport en compte courant	429 800	–	–	–	–
Prêt immobilier (20 ans)	1 482 000	–	–	–	–
Total des financements	**1 912 900**	**–**	**–**	**–**	**–**
Remboursement du compte courant	*–*	*–*	*114 000*	*114 000*	*201 800*

Emprunts

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Capital remboursé	–	52 322	70 499	71 350	72 211
Intérêts et assurance	17 784	23 433	22 359	21 225	20 077
Échéances annuelles	**17 784**	**75 755**	**92 858**	**92 575**	**92 288**
Capital restant dû	*1 482 000*	*1 429 678*	*1 359 179*	*1 287 829*	*1 215 618*

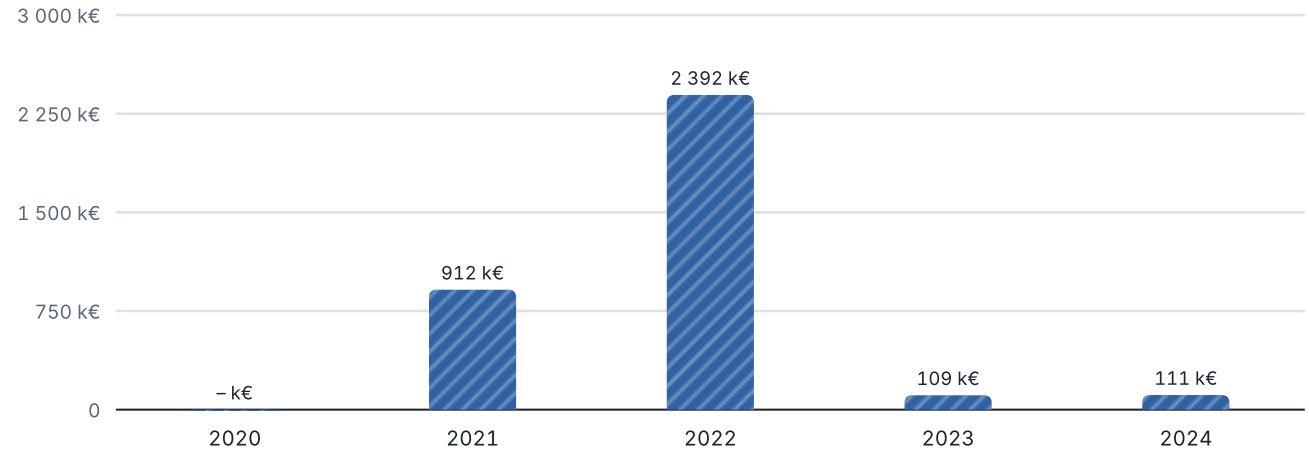
Le prêt ne comporte que des intérêts pendant les douze premiers mois ; il est ensuite amorti sur 19 ans par mensualités d'environ 7,7 k€. Le compte courant est remboursé de 2022 à 2024, à mesure de l'encaissement des ventes de l'immeuble B.

4. Chiffre d'affaires prévisionnel : ventes et loyers

> Le chiffre d'affaires combine les ventes de l'immeuble B (912 k€ en 2021, 2 285 k€ en 2022) et, à partir de 2022, les loyers de l'immeuble A (107 k€ par an, charges refacturées comprises).

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Ventes de logements de l'immeuble B	–	912 000	2 284 600	–	–
Loyers de l'immeuble A	–	–	95 646	97 559	99 511
Charges refacturées aux locataires	–	–	11 400	11 628	11 861
Chiffre d'affaires total	**–**	**912 000**	**2 391 646**	**109 187**	**111 372**

Évolution du chiffre d'affaires (k€)



Les loyers progressent de 2 % par an. Les ventes de l'immeuble B sont ponctuelles : elles portent le chiffre d'affaires de 2021 et 2022, avant le régime de croisière locatif.

5. Charges d'exploitation

> Le coût de revient de l'immeuble B représente 78,6 % de son prix de vente. Les charges courantes de l'immeuble A restent limitées : 8,4 k€ de charges externes et 8,3 k€ de taxe foncière en 2024, sans salarié.

Coût de revient de l'immeuble B vendu

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Coût de construction des logements vendus	–	716 467	1 794 782	–	–
Marge sur ventes	–	*195 533*	*489 818*	–	–

Charges externes

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Fournitures administratives	228	233	237	242	246
Entretien et réparations	–	4 560	4 651	4 745	4 839
Assurance propriétaire non occupant	–	–	1 710	1 744	1 780
Honoraires comptables	1 026	1 047	1 067	1 089	1 110
Honoraires juridiques	1 140	–	–	–	–
Publicité	570	–	–	–	–
Services bancaires	410	418	426	434	443
Total des charges externes	**3 374**	**6 258**	**8 091**	**8 254**	**8 418**

Impôts et taxes

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Taxe foncière	–	7 980	8 094	8 208	8 322

Dotations aux amortissements (25 ans)

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Frais de montage	691	8 292	8 292	8 292	8 292
Travaux de construction	3 767	45 200	45 200	45 200	45 200
Frais d'urbanisme et accessoires	1 612	3 224	3 224	3 224	3 224
Frais d'études	2 198	4 396	4 396	4 396	4 396
Total des dotations	**8 268**	**61 112**	**61 112**	**61 112**	**61 112**

6. Compte de résultat et soldes intermédiaires de gestion

> Le premier exercice, sans chiffre d'affaires, est déficitaire (−36,0 k€). Les ventes de l'immeuble B portent le résultat de 2021 et 2022 ; l'activité locative dégage ensuite un résultat positif.

Compte de résultat prévisionnel

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Ventes de l'immeuble B	–	912 000	2 284 600	–	–
Loyers et charges refacturées	–	–	107 046	109 187	111 372
Chiffre d'affaires	**–**	**912 000**	**2 391 646**	**109 187**	**111 372**
Coût de revient des ventes	–	716 467	1 794 782	–	–
Charges externes	3 374	6 258	8 091	8 254	8 418
Impôts et taxes	–	7 980	8 094	8 208	8 322
Dotations aux amortissements	8 268	61 112	61 112	61 112	61 112
Résultat d'exploitation	**−11 642**	**120 183**	**519 567**	**31 613**	**33 520**
Intérêts et assurance du prêt	17 784	23 433	22 359	21 225	20 077
Intérêts des comptes courants	6 447	8 596	6 316	4 036	–
Frais financiers de trésorerie	137	2 558	2 596	63	–
Résultat courant avant impôt	**−36 010**	**85 596**	**488 296**	**6 289**	**13 443**
Impôt sur les sociétés	–	8 146	117 824	943	2 016
Résultat net	**−36 010**	**77 450**	**370 472**	**5 346**	**11 427**

Soldes intermédiaires de gestion

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	–	912 000	2 391 646	109 187	111 372
Coût de revient des ventes	–	716 467	1 794 782	–	–
Marge globale	**–**	**195 533**	**596 864**	**109 187**	**111 372**
Charges externes	3 374	6 258	8 091	8 254	8 418
Valeur ajoutée	**−3 374**	**189 275**	**588 773**	**100 933**	**102 954**
Impôts et taxes	–	7 980	8 094	8 208	8 322
Excédent brut d'exploitation	**−3 374**	**181 295**	**580 679**	**92 725**	**94 632**
Dotations aux amortissements	8 268	61 112	61 112	61 112	61 112
Résultat d'exploitation	−11 642	120 183	519 567	31 613	33 520
Charges financières	24 368	34 587	31 271	25 324	20 077
Résultat courant avant impôt	−36 010	85 596	488 296	6 289	13 443
Impôt sur les sociétés	–	8 146	117 824	943	2 016
Résultat net	**−36 010**	**77 450**	**370 472**	**5 346**	**11 427**

Capacité d'autofinancement

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Résultat net	−36 010	77 450	370 472	5 346	11 427
Dotations aux amortissements	8 268	61 112	61 112	61 112	61 112
Capacité d'autofinancement	**−27 742**	**138 562**	**431 584**	**66 458**	**72 539**
Remboursement du prêt	–	52 322	70 499	71 350	72 211
Autofinancement net	*−27 742*	*86 240*	*361 085*	*−4 892*	*328*

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

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Marge globale		21,4 %	25,0 %	100,0 %	100,0 %
Excédent brut d'exploitation		19,9 %	24,3 %	84,9 %	85,0 %
Charges financières		3,8 %	1,3 %	23,2 %	18,0 %
Résultat net		8,5 %	15,5 %	4,9 %	10,3 %

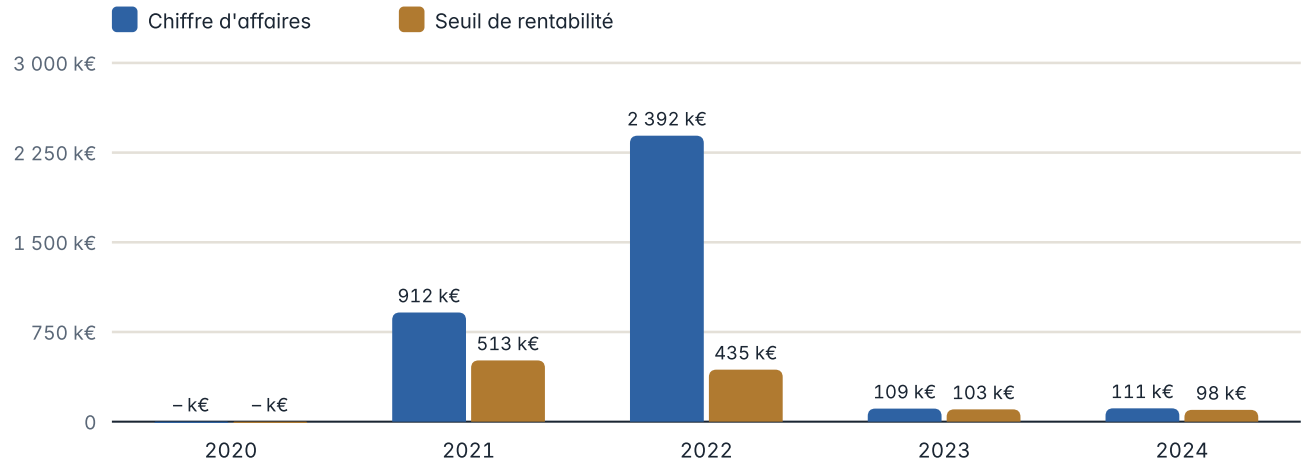
Les ratios des années de vente et des années de location ne sont pas comparables : la marge globale passe de 21 à 25 % pendant la commercialisation de l'immeuble B à 100 % en régime locatif, où les loyers ne supportent aucun coût variable.

7. Seuil de rentabilité

> Pendant la commercialisation, le seuil de rentabilité est largement dépassé (435 k€ en 2022 pour 2 392 k€ de chiffre d'affaires). En régime locatif, il est atteint après 317 jours environ.

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Taux de marge sur coûts variables		21,4 %	25,0 %	100,0 %	100,0 %
Charges fixes	36 010	109 937	108 568	102 898	97 929
Seuil de rentabilité		**512 765**	**435 034**	**102 898**	**97 929**
Excédent ou insuffisance		*399 235*	*1 956 612*	*6 289*	*13 443*
Point mort (en jours de chiffre d'affaires)	n.s.	202 jours	65 jours	339 jours	317 jours

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



En régime locatif, la marge de sécurité est mince : les charges fixes, dont l'amortissement de la construction, absorbent l'essentiel des loyers.

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

> La trésorerie de fin d'exercice est négative de 2020 à 2022, pendant la construction et la commercialisation ; elle devient largement excédentaire en 2023 (192 k€) et s'établit à 112 k€ fin 2024, après le remboursement du compte courant.

Besoin en fonds de roulement

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Créances sur acquéreurs et locataires	–	547 200	915 608	1 821	1 855
Créances de TVA	267 906	104	135	123 597	140
Dettes fournisseurs	449	108 095	180 283	828	841
Dettes fiscales (impôt sur les sociétés et TVA)	–	12 931	119 393	1 678	3 731
Intérêts courus et autres dettes	6 584	8 797	6 403	4 036	–
Besoin en fonds de roulement	**260 873**	**417 481**	**609 664**	**118 876**	**−2 577**
Variation	*260 873*	*156 608*	*192 183*	*−490 788*	*−121 453*

Plan de financement

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Capital et apport en compte courant	430 900	–	–	–	–
Prêt immobilier	1 482 000	–	–	–	–
Capacité d'autofinancement	−27 742	138 562	431 584	66 458	72 539
Total des ressources	**1 885 158**	**138 562**	**431 584**	**66 458**	**72 539**
Investissements de l'immeuble A	1 788 700	–	–	–	–
Variation du BFR	260 873	156 608	192 183	−490 788	−121 453
Remboursement du compte courant	–	–	114 000	114 000	201 800
Remboursement du prêt	–	52 322	70 499	71 350	72 211
Total des emplois	**2 049 573**	**208 930**	**376 682**	**−305 438**	**152 558**
Variation de trésorerie	**−164 415**	**−70 368**	**54 902**	**371 896**	**−80 019**

Trésorerie

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Trésorerie de fin d'exercice	**−164 415**	**−234 783**	**−179 881**	**192 015**	**111 996**

Trésorerie mensuelle du premier exercice (2020)

EN €	AVR.	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
Encaissements	1 912 900	–	–	–	–	52 180	–	38 100	–
Décaissements	315 431	2 351	2 351	230 951	2 351	2 351	2 351	2 351	1 607 107
Variation	1 597 469	−2 351	−2 351	−230 951	−2 351	49 829	−2 351	35 749	−1 607 107
Solde	**1 597 469**	**1 595 118**	**1 592 767**	**1 361 816**	**1 359 465**	**1 409 294**	**1 406 943**	**1 442 692**	**−164 415**

Avril : apports et déblocage du prêt, achat du terrain ; juillet : frais d'urbanisme et d'études ; décembre : construction et frais de montage. La TVA payée sur les investissements est remboursée quelques mois plus tard.

Au cours de 2021, pendant la construction de l'immeuble B et avant l'encaissement des premières ventes, le découvert atteint un point bas d'environ 835 k€. Ce besoin temporaire doit être couvert par un financement de trésorerie négocié avec la banque.

9. Bilans prévisionnels

> Les capitaux propres, presque nuls au départ, se constituent avec la marge de l'immeuble B : 413 k€ fin 2022. Le compte courant est intégralement remboursé fin 2024.

Actif

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Immobilisations brutes	1 788 700	1 788 700	1 788 700	1 788 700	1 788 700
Amortissements cumulés	−8 268	−69 380	−130 492	−191 604	−252 716
Immobilisations nettes	**1 780 432**	**1 719 320**	**1 658 208**	**1 597 096**	**1 535 984**
Créances sur acquéreurs et locataires	–	547 200	915 608	1 821	1 855
Créances de TVA	267 906	104	135	123 597	140
Disponibilités	–	–	–	192 015	111 996
Total de l'actif	**2 048 338**	**2 266 624**	**2 573 951**	**1 914 529**	**1 649 975**

Passif

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Capital social	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100
Résultats cumulés	−36 010	41 440	411 912	417 258	428 685
Capitaux propres	**−34 910**	**42 540**	**413 012**	**418 358**	**429 785**
Compte courant d'associé	429 800	429 800	315 800	201 800	–
Prêt immobilier	1 482 000	1 429 678	1 359 179	1 287 829	1 215 618
Découvert bancaire	164 415	234 783	179 881	–	–
Dettes fournisseurs	449	108 095	180 283	828	841
Dettes fiscales	–	12 931	119 393	1 678	3 731
Intérêts courus et autres dettes	6 584	8 797	6 403	4 036	–
Total du passif	**2 048 338**	**2 266 624**	**2 573 951**	**1 914 529**	**1 649 975**

Ratios de structure

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Capitaux propres / total du bilan	−1,7 %	1,9 %	16,0 %	21,9 %	26,0 %
Capitaux propres et compte courant / total du bilan	19,3 %	20,8 %	28,3 %	32,4 %	26,0 %
Endettement bancaire / capitaux propres	−4716,2 %	3912,7 %	372,6 %	307,8 %	282,8 %

Fin 2024, l'immeuble A reste financé à 79 % de sa valeur nette comptable par le prêt bancaire, pour une valeur commerciale nettement supérieure.

10. Conclusion

> Ce projet présente une bonne viabilité pour les raisons suivantes :

- le prix de revient au mètre carré construit est très compétitif ;
- la marge réalisée sur la vente de l'immeuble B contribue à l'autofinancement du projet ;
- la trésorerie devient très largement excédentaire dès la fin de la vente des logements de l'immeuble B.

Points de vigilance

- La trésorerie est négative pendant la construction et la commercialisation (2020 à 2022) : un financement de trésorerie doit être mis en place avant le lancement de l'immeuble B.
- Le rythme de commercialisation de l'immeuble B conditionne l'équilibre : un retard de ventes prolongerait le découvert et ses frais.
- Le crédit de TVA de la première année (268 k€) doit être remboursé rapidement : les demandes de remboursement sont à déposer sans délai.
- En régime locatif, la marge de sécurité est faible : la vacance des logements de l'immeuble A doit rester limitée.

Fait à Voiron, le 22 janvier 2020

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**