ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

PRÉVISIONNEL · EXEMPLE DE LIVRABLE

Prévisionnel 2019-2022 de la SAS AZURINE

Comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans prévisionnels
Location de biens immobiliers (SAS à l'impôt sur les sociétés) · Drôme

DESTINATAIRE	La directrice générale de la SAS AZURINE
OBJET	Viabilité de la société après la revente d'un appartement
PÉRIODE	Exercices de février 2019 à janvier 2022 (3 ans)
DATE DU DOCUMENT	3 septembre 2019
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	11
7	Seuil de rentabilité	13
8	BFR, financement et trésorerie	14
9	Bilans prévisionnels	15
10	Conclusion	16

AVANT-PROPOS

Note introductive de l'expert-comptable

Madame,

Le but de la présente étude est d'analyser la viabilité de la SAS AZURINE en intégrant, à court terme, la revente d'un appartement qu'elle détient. Cette revente a été simulée de la façon suivante :

- prix de vente de 197,6 k€ au 31 décembre 2019 ;
- emprunt en cours soldé à la même date, pour environ 17 k€, et suppression des mensualités correspondantes ;
- suppression du loyer de l'appartement à compter de la vente ;
- suppression des charges correspondantes, dont la taxe foncière ;
- maintien des autres biens immobiliers, et augmentation de leurs loyers de 1 % l'an.

Le but de ce projet de revente est d'aboutir à la complète autonomie financière de la société.

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

Fait à Voiron, le 3 septembre 2019

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

Hypothèses envisagées

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

Loyers	70,8 k€ sur l'exercice 2019-2020, dont 10,4 k€ pour l'appartement cédé ; biens conservés : +1 % par an
Vente	Appartement cédé 197,6 k€ le 31 décembre 2019 ; valeur nette comptable de 210,8 k€
Emprunt	Capital restant dû de 22,7 k€ au 31 janvier 2019, soldé lors de la vente
Compte courant	Remboursement de 52 k€ aux associés sur l'exercice 2019-2020
Charges externes	Reconduites (30,3 k€), puis +2 % par an
Taxe foncière	9,4 k€ en 2019-2020, puis 7,8 k€ après la vente
Rémunérations	Deux dirigeants salariés, 7 500 € brut chacun par an, charges sociales de 45 %
Impôt sur les sociétés	Aucun : résultats déficitaires sur la période

1. Synthèse du prévisionnel

> La vente de l'appartement dote la société d'une solide trésorerie, de l'ordre de 171 k€, stable sur les trois exercices : la société cessera de consommer de la trésorerie.

CHIFFRE D'AFFAIRES 2019-2020
71 k€
62 k€ en 2021-2022

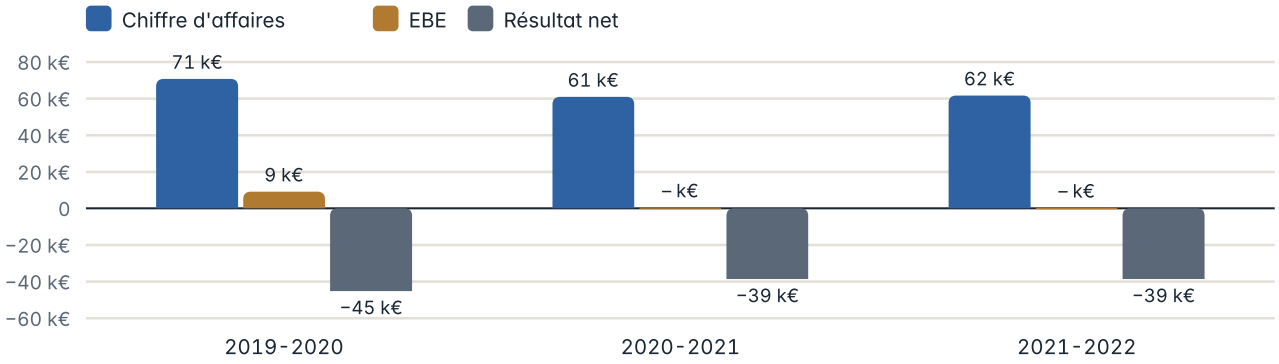
EBE 2021-2022
0 k€
0,6 % du chiffre d'affaires

RÉSULTAT NET CUMULÉ
−122 k€
sur 3 exercices

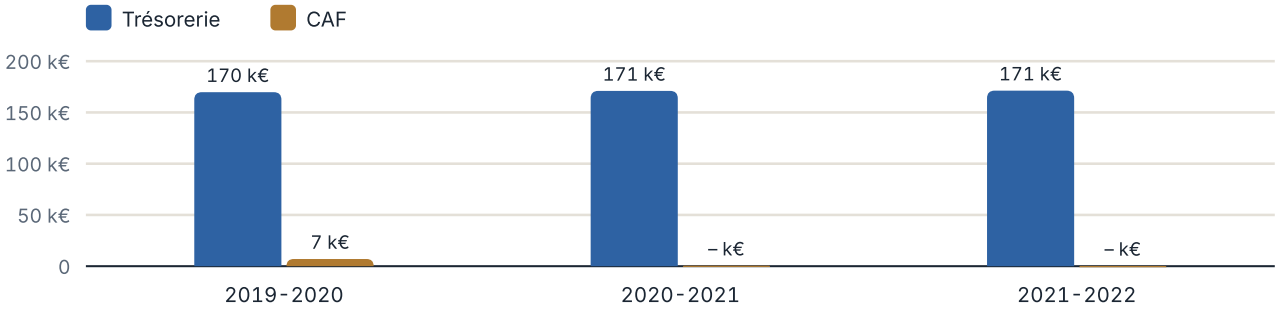
TRÉSORERIE FIN 2021-2022
171 k€
minimum 170 k€

EN €	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Chiffre d'affaires	70 783	60 987	61 597
Excédent brut d'exploitation	9 166	428	370
Résultat net	**−45 133**	**−38 563**	**−38 621**
Capacité d'autofinancement	7 103	428	370
Trésorerie de fin d'exercice	**169 801**	**171 038**	**171 359**

Activité et résultats (k€)



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



Sur l'exercice clos le 31 janvier 2019, la société a perdu 64 k€ et sa capacité d'autofinancement était négative (−13,4 k€). Après la vente, l'excédent brut d'exploitation est proche de l'équilibre (environ 0,4 k€ par an) et la trésorerie se stabilise.

Le résultat comptable reste déficitaire (environ −39 k€ par an), sous l'effet des amortissements des biens (39 k€ par an), qui ne se décaissent pas.

2. Présentation du projet

Dénomination	SAS AZURINE
Forme	Société par actions simplifiée soumise à l'impôt sur les sociétés
Activité	Location de biens immobiliers
Implantation	Drôme
Direction	Une directrice générale et un second dirigeant, tous deux salariés
Exercice social	Du 1er février au 31 janvier

Le patrimoine

La société loue plusieurs biens immobiliers : un lot loué meublé, trois lots d'une même résidence, un lot dans chacune de deux autres résidences, un lot d'un autre immeuble, ainsi qu'un appartement dont la revente est envisagée.

Le projet

Le but de ce projet de revente est d'aboutir à la complète autonomie financière de la société, qui consomme aujourd'hui de la trésorerie.

3. Investissements et financements

> Aucun investissement n'est prévu. La vente de l'appartement, dont la valeur brute est de 324 k€, rapporte 197,6 k€ ; l'emprunt bancaire est soldé à cette occasion.

Immobilisations

EN €	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Immobilisations brutes en début d'exercice	1 076 938	753 197	753 197
Cession de l'appartement	−323 741	–	–
Immobilisations brutes en fin d'exercice	**753 197**	**753 197**	**753 197**

Ressources liées à la vente

EN €	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Prix de cession de l'appartement	197 600	–	–
Total des ressources	**197 600**	**–**	**–**

Emprunt bancaire

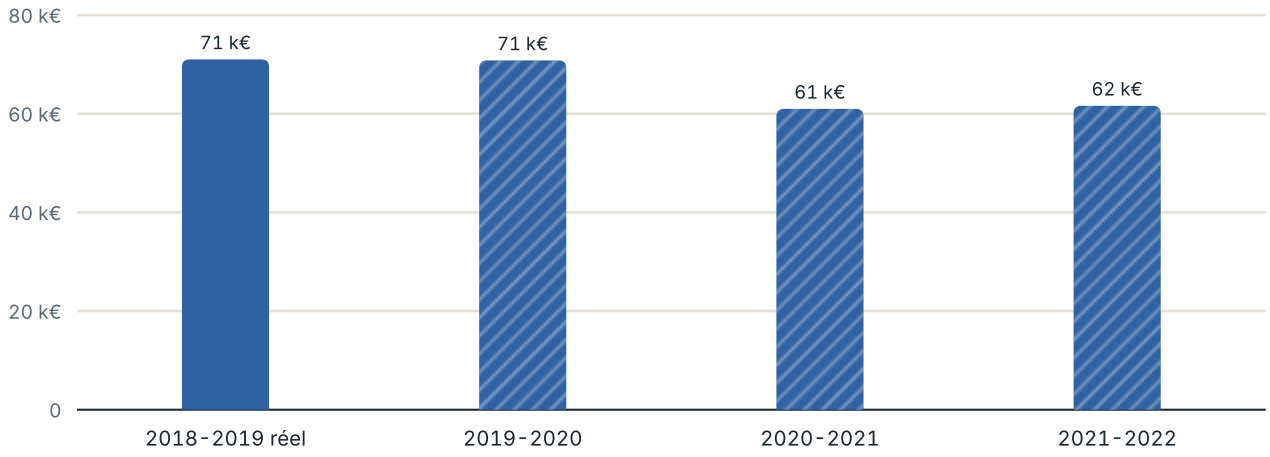
EN €	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Capital remboursé	22 704	–	–
Intérêts	1 023	–	–
Échéances et remboursement anticipé	**23 727**	**–**	**–**
Capital restant dû	–	–	–

4. Chiffre d'affaires prévisionnel

> Le chiffre d'affaires, constitué des loyers, baisse de 70,8 k€ à 61,0 k€ après la vente, puis progresse de 1 % par an.

EN €	2018-2019 RÉEL	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Lot loué meublé		12 765	12 893	13 022
Trois lots d'une même résidence		26 971	27 241	27 513
Lots de deux autres résidences		9 206	9 298	9 391
Lot d'un autre immeuble		11 441	11 555	11 671
Appartement cédé		10 400	–	–
Chiffre d'affaires	**71 031**	**70 783**	**60 987**	**61 597**
Évolution		*−0,3 %*	*−13,8 %*	*1,0 %*

Évolution du chiffre d'affaires (k€)



Le détail des loyers par bien n'est pas disponible pour l'exercice réel.

5. Charges d'exploitation

> Les charges sont reconduites, avec une hausse de 2 % par an ; la vente allège la taxe foncière de 1,6 k€.

Rémunérations

EN €	2018-2019 RÉEL	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Salaires bruts	28 574	–	–	–
Charges sociales sur salaires	15 201	–	–	–
Rémunérations brutes des deux dirigeants	–	15 000	15 000	15 000
Charges sociales des dirigeants (45 %)	–	6 750	6 750	6 750
Total des charges de personnel	**43 775**	**21 750**	**21 750**	**21 750**

Charges externes

EN €	2018-2019 RÉEL	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Location de garde-meubles	749	749	763	779
Charges locatives et de copropriété	10 043	10 043	10 244	10 449
Entretien des biens immobiliers	4 685	4 685	4 779	4 874
Assurances	516	516	526	537
Honoraires comptables, juridiques et d'avocat	6 738	6 738	6 873	7 011
Honoraires de gestion locative	5 218	5 218	5 218	5 270
Frais d'actes, diagnostics et états des lieux	610	610	623	635
Déplacements	212	212	216	220
Services bancaires	1 552	1 552	1 583	1 614
Total des charges externes	**30 323**	**30 323**	**30 825**	**31 389**

Impôts et taxes

EN €	2018-2019 RÉEL	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Taxe foncière	9 928	9 360	7 800	7 904
Taxe d'apprentissage et formation professionnelle	188	184	184	184
Autres impôts et taxes	431	–	–	–
Total des impôts et taxes	**10 547**	**9 544**	**7 984**	**8 088**

Dotations aux amortissements

EN €	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Trois lots d'une même résidence	18 912	18 912	18 912
Lot d'une deuxième résidence	7 808	7 808	7 808
Lot d'un autre immeuble	11 472	11 472	11 472
Mobilier du lot loué meublé	799	799	799
Total des dotations	**38 991**	**38 991**	**38 991**

Les deux dirigeants perçoivent chacun 7 500 € brut par an. L'exercice réel comportait 43,8 k€ de charges de personnel.

6. Compte de résultat et soldes intermédiaires de gestion

> Le résultat de l'exercice 2019-2020 (−45,1 k€) intègre la moins-value de cession de l'appartement (−13,2 k€). Les exercices suivants restent déficitaires (environ −38,6 k€ par an), du fait des amortissements.

Compte de résultat prévisionnel

EN €	2018-2019 RÉEL	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Chiffre d'affaires	71 031	70 783	60 987	61 597
Transferts de charges et autres produits	1 745	–	–	–
Charges externes	30 323	30 323	30 825	31 389
Impôts et taxes	10 547	9 544	7 984	8 088
Charges de personnel	43 775	21 750	21 750	21 750
Dotations aux amortissements	50 429	38 991	38 991	38 991
Résultat d'exploitation	**−62 298**	**−29 825**	**−38 563**	**−38 621**
Produits financiers	84	–	–	–
Charges financières	1 982	2 063	–	–
Résultat courant avant impôt	**−64 196**	**−31 888**	**−38 563**	**−38 621**
Produits exceptionnels (prix de cession)	380	197 600	–	–
Charges exceptionnelles (valeur nette cédée)	–	210 845	–	–
Résultat exceptionnel	**380**	**−13 245**	**–**	**–**
Impôt sur les sociétés	–	–	–	–
Résultat net	**−63 816**	**−45 133**	**−38 563**	**−38 621**

Soldes intermédiaires de gestion

EN €	2018-2019 RÉEL	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Chiffre d'affaires	71 031	70 783	60 987	61 597
Valeur ajoutée	40 708	40 460	30 162	30 208
Impôts et taxes	10 547	9 544	7 984	8 088
Charges de personnel	43 775	21 750	21 750	21 750
Excédent brut d'exploitation	**−13 614**	**9 166**	**428**	**370**
Résultat d'exploitation	−62 298	−29 825	−38 563	−38 621
Résultat courant avant impôt	−64 196	−31 888	−38 563	−38 621
Résultat net	**−63 816**	**−45 133**	**−38 563**	**−38 621**

Capacité d'autofinancement

EN €	2018-2019 RÉEL	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Résultat net	−63 816	−45 133	−38 563	−38 621
Dotations aux amortissements	50 429	38 991	38 991	38 991
Valeur nette des immobilisations cédées	–	210 845	–	–
Prix de cession	–	−197 600	–	–
Capacité d'autofinancement	**−13 387**	**7 103**	**428**	**370**
Remboursement de l'emprunt		22 704	–	–
Autofinancement net		*−15 601*	*428*	*370*

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

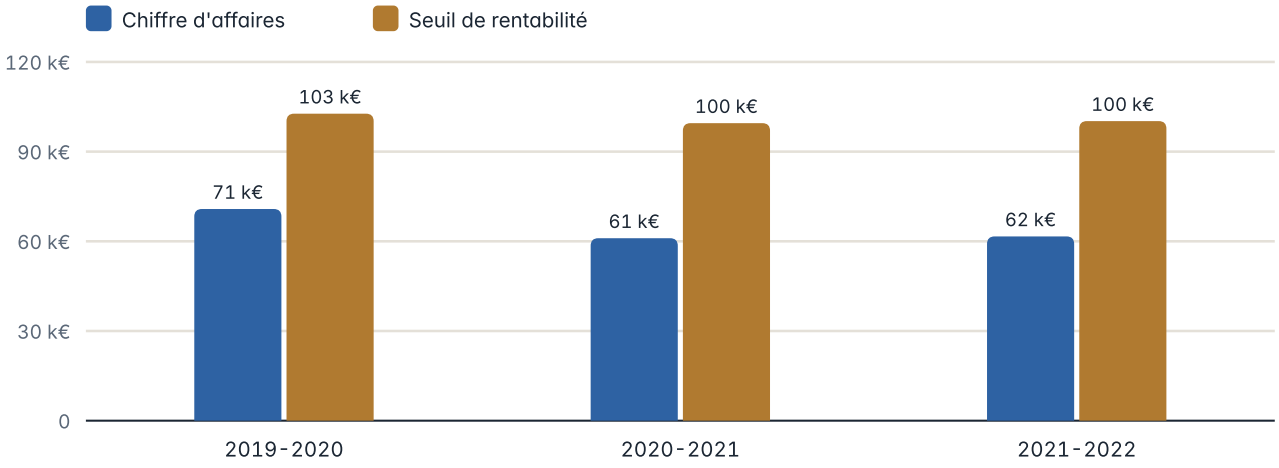
EN €	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Charges externes	42,8 %	50,5 %	51,0 %
Valeur ajoutée	57,2 %	49,5 %	49,0 %
Charges de personnel	30,7 %	35,7 %	35,3 %
EBE	12,9 %	0,7 %	0,6 %
Dotations aux amortissements	55,1 %	63,9 %	63,3 %
Résultat net	−63,8 %	−63,2 %	−62,7 %

7. Seuil de rentabilité

> Toutes les charges sont fixes : le seuil de rentabilité (100 k€ en 2020-2021) reste supérieur aux loyers, en raison des amortissements.

EN €	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Taux de marge sur coûts variables	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Charges fixes (y compris amortissements et intérêts)	102 671	99 550	100 218
Seuil de rentabilité	**102 671**	**99 550**	**100 218**
Insuffisance de chiffre d'affaires	*−31 888*	*−38 563*	*−38 621*
Seuil hors amortissements (seuil de trésorerie)	63 680	60 559	61 227

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



Hors amortissements, le seuil de trésorerie (60,6 k€ en 2020-2021) est voisin des loyers : c'est ce qui permet à la trésorerie de se maintenir après la vente.

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

> La trésorerie passe de 29 k€ au 31 janvier 2019 à 170 k€ au 31 janvier 2020, après la vente, le solde de l'emprunt et le remboursement de 52 k€ de compte courant ; elle se maintient ensuite.

Besoin en fonds de roulement

EN €	2018-2019 RÉEL	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Loyers à encaisser et autres créances	28 944	5 894	5 085	5 134
Dettes fournisseurs, fiscales, sociales et autres	−12 952	−1 020	−1 020	−1 020
Besoin en fonds de roulement	**15 992**	**4 874**	**4 065**	**4 114**

Plan de financement

EN €	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Capacité d'autofinancement	7 103	428	370
Prix de cession de l'appartement	197 600	–	–
Total des ressources	**204 703**	**428**	**370**
Variation du BFR	−11 118	−809	49
Remboursement du compte courant	52 000	–	–
Remboursement de l'emprunt	22 704	–	–
Total des emplois	**63 586**	**−809**	**49**
Variation de trésorerie	**141 117**	**1 237**	**321**

Trésorerie

EN €	2018-2019 RÉEL	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Trésorerie de fin d'exercice	**28 684**	**169 801**	**171 038**	**171 359**

Trésorerie mensuelle de l'exercice 2019-2020

En février, la société encaisse ses autres créances et règle les dettes de l'exercice précédent. Décembre enregistre la vente, le solde de l'emprunt et la taxe foncière ; le remboursement du compte courant est étalé sur l'exercice.

EN €	FÉVR.	MARS	AVR.	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.	JANV.
Encaissements	28 944	5 899	5 899	5 899	5 899	5 899	5 899	5 899	5 899	5 899	203 499	5 899
Décaissements	22 342	9 390	9 390	9 390	9 390	9 390	9 390	9 390	9 390	9 390	35 784	7 680
Variation	6 602	−3 491	−3 491	−3 491	−3 491	−3 491	−3 491	−3 491	−3 491	−3 491	167 715	−1 781
Solde	**35 286**	**31 795**	**28 304**	**24 813**	**21 322**	**17 831**	**14 340**	**10 849**	**7 358**	**3 867**	**171 582**	**169 801**

9. Bilans prévisionnels

> La vente remplace un actif immobilisé par de la trésorerie ; les capitaux propres, entamés par les pertes, restent très largement positifs et la société n'a plus de dette bancaire.

Actif

EN €	2018-2019 RÉEL	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Immobilisations brutes	1 076 938	753 197	753 197	753 197
Amortissements cumulés	715 706	641 801	680 792	719 783
Immobilisations nettes	**361 232**	**111 396**	**72 405**	**33 414**
Loyers à encaisser et autres créances	28 944	5 894	5 085	5 134
Disponibilités	28 684	169 801	171 038	171 359
Total de l'actif	**418 860**	**287 091**	**248 528**	**209 907**

Passif

EN €	2018-2019 RÉEL	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Capital social	40 588	40 588	40 588	40 588
Report à nouveau et réserves	318 767	254 951	209 818	171 255
Résultat de l'exercice	−63 816	−45 133	−38 563	−38 621
Capitaux propres	**295 539**	**250 406**	**211 843**	**173 222**
Emprunt bancaire	22 704	–	–	–
Comptes courants d'associés	87 665	35 665	35 665	35 665
Dettes fournisseurs et autres dettes	9 095	–	–	–
Dettes fiscales et sociales	3 857	1 020	1 020	1 020
Total du passif	**418 860**	**287 091**	**248 528**	**209 907**

Ratios de structure

EN €	2018-2019 RÉEL	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Capitaux propres / total du bilan	70,6 %	87,2 %	85,2 %	82,5 %
Dettes financières / capitaux propres	37,3 %	14,2 %	16,8 %	20,6 %
Trésorerie / total du bilan	6,8 %	59,1 %	68,8 %	81,6 %

10. Conclusion

> En conclusion, la vente de l'appartement aura pour effet de doter la SAS AZURINE d'une solide trésorerie, de l'ordre de 171 k€ sur les trois exercices considérés.

La société cessera donc de consommer de la trésorerie.

Points de vigilance

- Les résultats comptables restent déficitaires (−38,6 k€ en 2021-2022) : les capitaux propres continuent de diminuer.
- L'équilibre de trésorerie repose sur l'encaissement régulier des loyers des biens conservés et sur leur indexation de 1 % par an.
- Le prix de vente et la date de la cession conditionnent l'ensemble de la simulation.

Fait à Voiron, le 3 septembre 2019

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

Un arbitrage sur votre patrimoine immobilier ?

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**