ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

PRÉVISIONNEL · EXEMPLE DE LIVRABLE

Prévisionnel 2019-2024 de la SARL DOMAVIA

Comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans prévisionnels
Location de trois appartements haut de gamme · Essonne

DESTINATAIRE	Le repreneur des parts de la SARL DOMAVIA
OBJET	Reprise de la société par la SCI du repreneur et renégociation de ses dettes
PÉRIODE	Exercices d'octobre 2019 à septembre 2024 (5 ans)
DATE DU DOCUMENT	30 novembre 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	7
3	Investissements et financements	8
4	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,

La SARL DOMAVIA a, depuis sa création, une vocation de capitalisation immobilière : elle possède trois appartements de type T4 et T5, chacun avec un garage individuel, loués à une clientèle aisée qui recherche des prestations haut de gamme.

Vous envisagez de reprendre la société par l'intermédiaire de votre société civile immobilière. L'opération s'accompagne de la renégociation de l'ensemble de ses dettes, soit 582 k€ : deux prêts bancaires et les comptes courants des associés actuels.

Le but de la présente étude est d'analyser la viabilité de cette reprise.

- Société à responsabilité limitée soumise à l'impôt sur les sociétés, dirigée par un gérant minoritaire.
- Cession de 100 % des parts sociales à la SCI du repreneur et rachat par la société des comptes courants des associés actuels.
- Refinancement des deux prêts existants et du rachat des comptes courants par un prêt unique de 582 k€.

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 30 novembre 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	31,2 k€ la première année, 33,3 k€ la deuxième, puis +2 % par an
Charges	Assurances, honoraires, frais d'actes et frais bancaires : 2,0 k€ par an, +1 % par an ; taxe foncière de 3,0 k€, en légère hausse
Investissements	Aucun : les trois appartements figurent déjà au bilan (622 k€ bruts), amortis à hauteur de 6,3 k€ par an
Opération de reprise	Remboursement anticipé des deux prêts (440 k€) et rachat des comptes courants des cédants (144 k€) en décembre de la première année
Financement	Prêt renégocié de 582 k€ sur 25 ans au taux de 1,63 %, assurance comprise ; apport en compte courant du repreneur de 8,3 k€ au démarrage puis 1,0 k€ par an ; comptes courants rémunérés
Délais	Loyers encaissés chaque mois (encours d'environ 5 jours) ; fournisseurs réglés à 10 jours
Impôt sur les sociétés	Barème actuel ; le déficit de la première année, reportable, absorbe les bénéfices de la période : aucun impôt

1. Synthèse du prévisionnel

> Après l'opération de reprise, les loyers couvrent les charges et l'essentiel des échéances du prêt renégocié : avec un apport de 1,0 k€ par an du repreneur, la trésorerie se maintient autour de 8 k€.

LOYERS 2019-2020
31,2 k€
35,3 k€ en 2023-2024

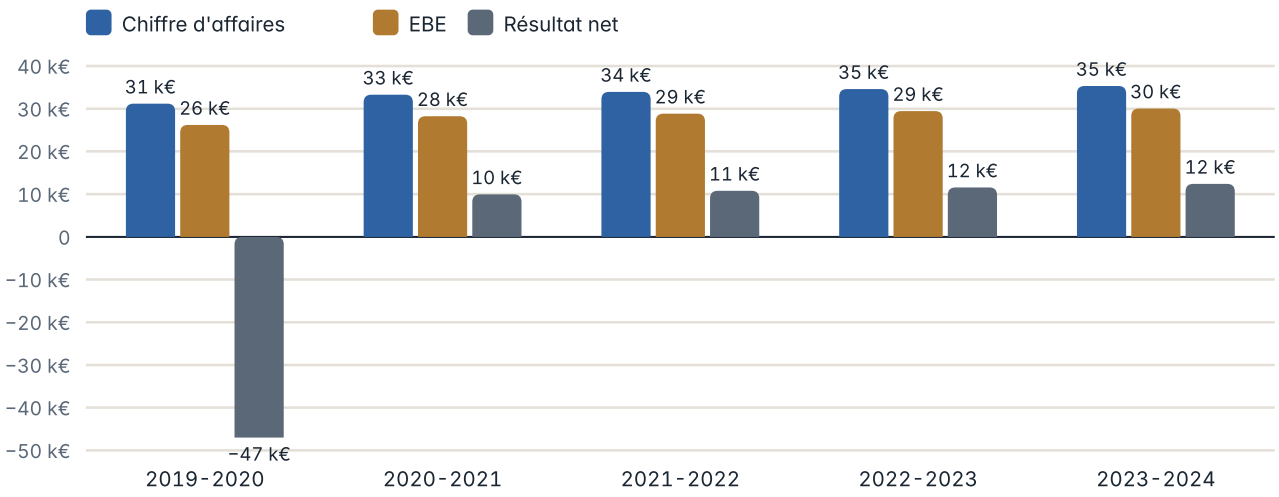
EBE 2023-2024
30,0 k€
85,1 % des loyers

PRÊT RENÉGOCIÉ
582 k€
sur 25 ans, à partir de décembre

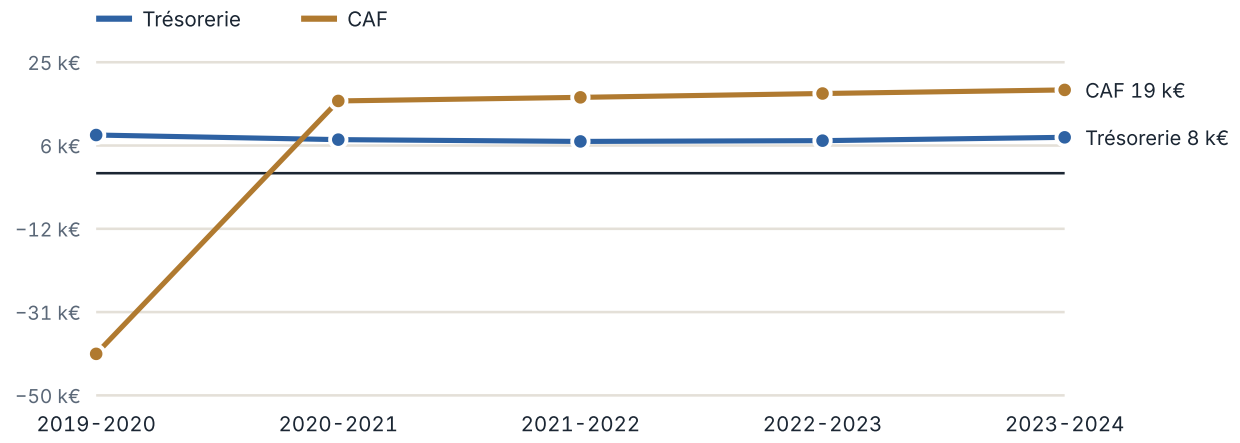
TRÉSORERIE FIN 2023-2024
8,1 k€
minimum 7,2 k€

EN €	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Chiffre d'affaires	31 200	33 280	33 946	34 625	35 317
Excédent brut d'exploitation	26 213	28 223	28 817	29 423	30 044
Résultat net	**-46 981**	**9 944**	**10 765**	**11 588**	**12 427**
Capacité d'autofinancement	-40 634	16 291	17 112	17 935	18 774
Trésorerie de fin d'exercice	**8 634**	**7 586**	**7 151**	**7 322**	**8 114**

Activité et résultats (k€)



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



La première année supporte une charge exceptionnelle de 56,7 k€ liée à l'opération : le résultat net est de −47,0 k€. Dès la deuxième année, le résultat redevient bénéficiaire (9,9 k€) et progresse avec les loyers et la baisse des intérêts.

2. Présentation du projet

Dénomination	SARL DOMAVIA
Forme	Société à responsabilité limitée, à l'impôt sur les sociétés
Activité	Location de trois appartements T4 et T5 avec garage individuel
Implantation	Essonne
Direction	Un gérant minoritaire
Repreneur	Une société civile immobilière, acquéreur de 100 % des parts

La société

La société détient trois appartements de type T4 et T5, chacun avec un garage individuel. La demande locative visée est « haut de gamme » : elle correspond à une clientèle aisée, demandeuse de ce type de prestations.

Depuis sa création, les associés ont alimenté leurs comptes courants pour assurer l'équilibre financier de la société.

La situation avant la reprise

Au 30 septembre 2019, la société supporte deux prêts : le premier présente un capital restant dû de 318,7 k€ au taux de 4,90 %, le second de 120,8 k€ au taux de 3,72 %. S'y ajoute un compte courant d'associé à racheter de 143,5 k€. Le total des dettes à renégocier atteint donc 582 k€.

L'opération de reprise

Le repreneur acquiert l'intégralité des parts sociales par l'intermédiaire de sa société civile immobilière ; la société rachète les comptes courants des associés actuels.

Un prêt unique de 582 k€ sur 25 ans refinance les deux prêts existants et ce rachat. Dans les comptes prévisionnels, le rachat se traduit par un remboursement de comptes courants de 75,8 k€, une charge exceptionnelle de 56,7 k€ et 11,3 k€ d'autres créances.

3. Investissements et financements

> Aucun investissement n'est prévu : la société conserve ses trois appartements (622 k€ de valeur brute). Le financement porte sur la reprise de ses dettes, refinancées par un prêt unique de 582 k€.

Immobilisations

EN €	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Appartements et garages (valeur brute)	621 992	621 992	621 992	621 992	621 992
Amortissements cumulés	−75 713	−82 060	−88 407	−94 754	−101 101
Valeur nette comptable	**546 279**	**539 932**	**533 585**	**527 238**	**520 891**

Financement de l'opération

EN €	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
RESSOURCES					
Prêt renégocié (25 ans)	582 400	–	–	–	–
Apports en compte courant du repreneur	8 300	1 000	1 000	1 000	1 000
Total des ressources	**590 700**	**1 000**	**1 000**	**1 000**	**1 000**
EMPLOIS DE L'OPÉRATION (DÉCEMBRE DE LA PREMIÈRE ANNÉE)					
Remboursement anticipé des deux prêts existants	439 501	–	–	–	–
Rachat des comptes courants : remboursement	75 812	–	–	–	–
Rachat des comptes courants : charge exceptionnelle	56 684	–	–	–	–
Rachat des comptes courants : autres créances	11 337	–	–	–	–
Total des emplois de l'opération	**583 334**	**–**	**–**	**–**	**–**

Prêt renégocié

EN €	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Capital remboursé	15 835	19 288	19 605	19 927	20 254
Intérêts et assurance	9 367	10 955	10 639	10 317	9 989
Échéances annuelles	**25 202**	**30 243**	**30 244**	**30 244**	**30 243**
Capital restant dû	*566 565*	*547 277*	*527 672*	*507 745*	*487 491*

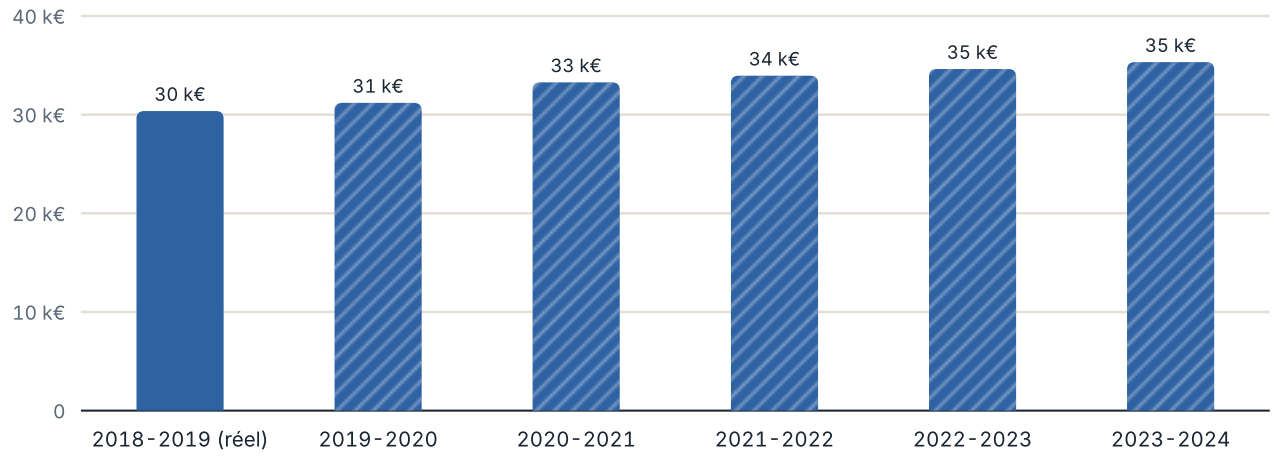
Le prêt est remboursé par mensualités constantes de 2,5 k€ à partir de décembre de la première année. Les comptes courants sont rémunérés ; leurs intérêts sont portés au crédit des comptes et ne se décaissent pas.

4. Loyers prévisionnels

> Les loyers passent de 30,4 k€ au dernier exercice à 31,2 k€ la première année, 33,3 k€ la deuxième, puis progressent de 2 % par an.

EN €	2018-2019 (RÉEL)	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Loyers des trois appartements	30 359	31 200	33 280	33 946	34 625	35 317
Évolution		*2,8 %*	*6,7 %*	*2,0 %*	*2,0 %*	*2,0 %*

Évolution du chiffre d'affaires (k€)



Les appartements sont loués à l'année : le chiffre d'affaires est régulier et ne comporte aucun coût variable.

5. Charges d'exploitation

> La société n'a pas de salarié. Ses charges courantes se limitent à 2,0 k€ de charges externes et à la taxe foncière (3,0 k€) ; l'amortissement des appartements représente 6,3 k€ par an.

Charges externes

EN €	2018-2019 (RÉEL)	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Assurances	753	753	760	768	775	782
Honoraires comptables	674	674	680	687	695	702
Frais d'actes et de contentieux	200	200	202	204	206	208
Services bancaires	344	344	347	350	354	357
Total des charges externes	**1 971**	**1 971**	**1 989**	**2 009**	**2 030**	**2 049**

Impôts et taxes

EN €	2018-2019 (RÉEL)	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Taxe foncière	3 380	3 016	3 068	3 120	3 172	3 224

Dotations aux amortissements

EN €	2018-2019 (RÉEL)	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Amortissement des appartements et garages	6 347	6 347	6 347	6 347	6 347	6 347

Les charges externes reprennent celles du dernier exercice réel, indexées de 1 % par an.

6. Compte de résultat et soldes intermédiaires de gestion

> Le résultat courant est positif chaque année, de 9,7 k€ à 12,4 k€ ; la charge exceptionnelle liée à la reprise rend seule la première année déficitaire.

Compte de résultat prévisionnel

EN €	2018-2019 (RÉEL)	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Loyers	30 359	31 200	33 280	33 946	34 625	35 317
Autres produits d'exploitation	118	–	–	–	–	–
Charges externes	1 971	1 971	1 989	2 009	2 030	2 049
Impôts et taxes	3 380	3 016	3 068	3 120	3 172	3 224
Dotations aux amortissements	6 347	6 347	6 347	6 347	6 347	6 347
Résultat d'exploitation	**18 779**	**19 866**	**21 876**	**22 470**	**23 076**	**23 697**
Charges financières	18 782	10 163	11 932	11 705	11 488	11 270
Résultat courant avant impôt	**−3**	**9 703**	**9 944**	**10 765**	**11 588**	**12 427**
Résultat exceptionnel	3 357	−56 684	–	–	–	–
Impôt sur les sociétés	–	–	–	–	–	–
Résultat net	**3 354**	**−46 981**	**9 944**	**10 765**	**11 588**	**12 427**

Soldes intermédiaires de gestion

EN €	2018-2019 (RÉEL)	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Chiffre d'affaires	30 359	31 200	33 280	33 946	34 625	35 317
Charges externes	1 971	1 971	1 989	2 009	2 030	2 049
Valeur ajoutée	**28 388**	**29 229**	**31 291**	**31 937**	**32 595**	**33 268**
Impôts et taxes	3 380	3 016	3 068	3 120	3 172	3 224
Excédent brut d'exploitation	**25 008**	**26 213**	**28 223**	**28 817**	**29 423**	**30 044**
Résultat d'exploitation	18 779	19 866	21 876	22 470	23 076	23 697
Résultat courant avant impôt	−3	9 703	9 944	10 765	11 588	12 427
Résultat net	**3 354**	**−46 981**	**9 944**	**10 765**	**11 588**	**12 427**

Capacité d'autofinancement

EN €	2018-2019 (RÉEL)	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Résultat net	3 354	−46 981	9 944	10 765	11 588	12 427
Dotations aux amortissements	6 347	6 347	6 347	6 347	6 347	6 347
Capacité d'autofinancement	**9 701**	**−40 634**	**16 291**	**17 112**	**17 935**	**18 774**
Remboursement du prêt renégocié		15 835	19 288	19 605	19 927	20 254
Autofinancement net		*−56 469*	*−2 997*	*−2 493*	*−1 992*	*−1 480*

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

EN €	2018-2019 (RÉEL)	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Excédent brut d'exploitation	82,4 %	84,0 %	84,8 %	84,9 %	85,0 %	85,1 %
Charges financières	61,9 %	32,6 %	35,9 %	34,5 %	33,2 %	31,9 %
Résultat courant avant impôt	0,0 %	31,1 %	29,9 %	31,7 %	33,5 %	35,2 %
Résultat net	11,0 %	−150,6 %	29,9 %	31,7 %	33,5 %	35,2 %

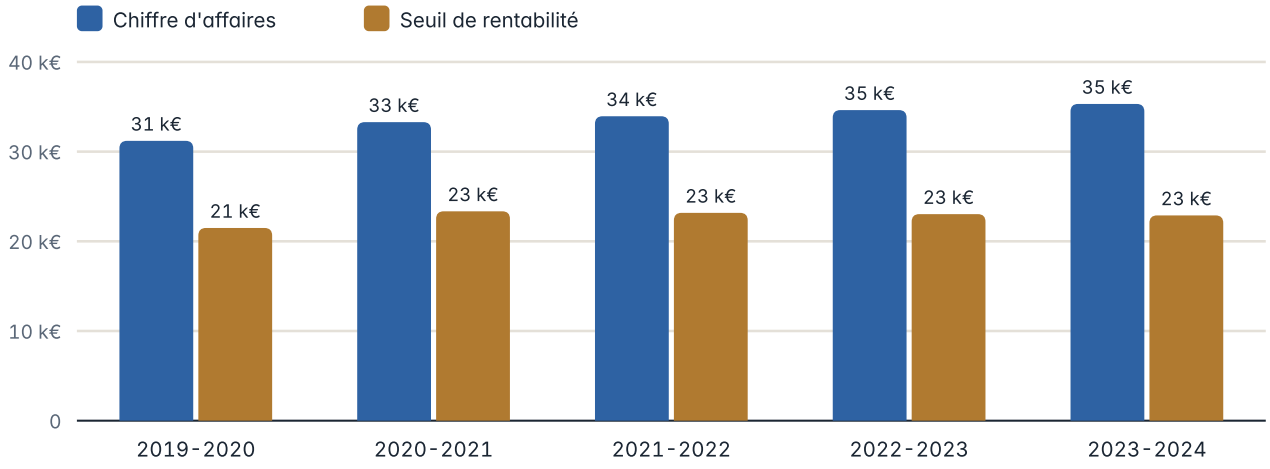
Les charges financières baissent fortement après la renégociation : 18,8 k€ au dernier exercice, 11,9 k€ en 2020-2021. Hors charge exceptionnelle, la capacité d'autofinancement couvre presque entièrement le capital remboursé ; les apports annuels du repreneur complètent l'équilibre.

7. Seuil de rentabilité

> Toutes les charges étant fixes, le seuil de rentabilité courant est égal à leur total : 21,5 k€ la première année, pour 31,2 k€ de loyers. Le point mort est atteint au bout d'environ 248 jours, puis 233 jours en fin de période.

EN €	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Taux de marge sur coûts variables	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Charges fixes (hors exceptionnel)	21 497	23 336	23 181	23 037	22 890
Seuil de rentabilité	**21 497**	**23 336**	**23 181**	**23 037**	**22 890**
Excédent de loyers	*9 703*	*9 944*	*10 765*	*11 588*	*12 427*
Point mort (en jours de loyers)	248 jours	252 jours	246 jours	240 jours	233 jours

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



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

> La trésorerie reste positive tous les mois : 8,6 k€ fin 2019-2020, puis autour de 7,5 k€ grâce aux apports annuels du repreneur.

Besoin en fonds de roulement

EN €	2018-2019 (RÉEL)	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Créances locataires	31	434	462	471	480	491
Autres créances	–	11 337	11 337	11 337	11 337	11 337
Dettes fournisseurs	–	54	54	55	56	58
Dettes fiscales	748	–	–	–	–	–
Besoin en fonds de roulement	**−717**	**11 717**	**11 745**	**11 753**	**11 761**	**11 770**
Variation		*12 434*	*28*	*8*	*8*	*9*

Plan de financement

EN €	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Apports en compte courant	8 300	1 000	1 000	1 000	1 000
Intérêts des comptes courants capitalisés	796	977	1 066	1 171	1 281
Prêt renégocié	582 400	–	–	–	–
Capacité d'autofinancement	−40 634	16 291	17 112	17 935	18 774
Total des ressources	**550 862**	**18 268**	**19 178**	**20 106**	**21 055**
Remboursement anticipé des prêts existants	439 501	–	–	–	–
Remboursement de comptes courants	75 812	–	–	–	–
Variation du BFR	12 434	28	8	8	9
Remboursement du prêt renégocié	15 835	19 288	19 605	19 927	20 254
Total des emplois	**543 582**	**19 316**	**19 613**	**19 935**	**20 263**
Variation de trésorerie	**7 280**	**−1 048**	**−435**	**171**	**792**

Trésorerie

EN €	2018-2019 (RÉEL)	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Trésorerie de fin d'exercice	**1 354**	**8 634**	**7 586**	**7 151**	**7 322**	**8 114**

Trésorerie mensuelle 2019-2020

EN €	OCT.	NOV.	DÉC.	JANV.	FÉVR.	MARS	AVR.	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.
Encaissements	2 197	2 600	593 300	2 600	2 600	2 600	2 600	2 600	2 600	2 600	2 600	2 600
Décaissements	858	164	589 034	2 684	2 684	2 684	2 684	2 684	2 684	2 684	2 684	2 689
Variation	1 339	2 436	4 266	−84	−84	−84	−84	−84	−84	−84	−84	−89
Solde	**2 693**	**5 129**	**9 395**	**9 311**	**9 227**	**9 143**	**9 059**	**8 975**	**8 891**	**8 807**	**8 723**	**8 634**

Solde d'ouverture : 1 354 €. Décembre : déblocage du prêt, apport du repreneur, remboursement des prêts existants et rachat des comptes courants.

À partir de la deuxième année, les apports du repreneur (1,0 k€ par an) complètent la capacité d'autofinancement pour couvrir le remboursement du prêt : la variation de trésorerie reste proche de zéro.

9. Bilans prévisionnels

> Après la charge exceptionnelle de la première année, les capitaux propres deviennent négatifs ; ils se reconstituent progressivement et redeviennent positifs en 2022-2023.

Actif

EN €	2018-2019 (RÉEL)	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Immobilisations brutes	621 992	621 992	621 992	621 992	621 992	621 992
Amortissements cumulés	−69 366	−75 713	−82 060	−88 407	−94 754	−101 101
Immobilisations nettes	**552 626**	**546 279**	**539 932**	**533 585**	**527 238**	**520 891**
Créances locataires	31	434	462	471	480	491
Autres créances	–	11 337	11 337	11 337	11 337	11 337
Trésorerie	1 354	8 634	7 586	7 151	7 322	8 114
Total de l'actif	**554 011**	**566 684**	**559 317**	**552 544**	**546 377**	**540 833**

Passif

EN €	2018-2019 (RÉEL)	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Capital social	34 320	34 320	34 320	34 320	34 320	34 320
Réserves et report à nouveau	−13 762	−10 408	−57 389	−47 445	−36 680	−25 092
Résultat de l'exercice	3 354	−46 981	9 944	10 765	11 588	12 427
Capitaux propres	**23 912**	**−23 069**	**−13 125**	**−2 360**	**9 228**	**21 655**
Comptes courants d'associés	89 850	23 134	25 111	27 177	29 348	31 629
Emprunts bancaires	439 501	566 565	547 277	527 672	507 745	487 491
Dettes fournisseurs et fiscales	748	54	54	55	56	58
Total du passif	**554 011**	**566 684**	**559 317**	**552 544**	**546 377**	**540 833**

Ratios de structure

EN €	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Capitaux propres / total du bilan	−4,1 %	−2,3 %	−0,4 %	1,7 %	4,0 %
Capitaux propres et comptes courants / total du bilan	0,0 %	2,1 %	4,5 %	7,1 %	9,9 %
Durée de remboursement (capital restant dû / CAF)	n.s.	34 ans	31 ans	28 ans	26 ans

La structure financière reste très endettée, ce qui est habituel pour une société patrimoniale financée par emprunt : la valeur des appartements, supérieure à leur valeur nette comptable, en constitue la contrepartie.

10. Conclusion

> L'intérêt de cette opération est multiple, par rapport à la simple vente des biens pour 582 k€ :

- économie d'environ 42 k€ de droits de mutation et d'honoraires de notaire ;
- reprise par l'acquéreur d'une structure déjà existante ;
- aucune formalité de modification des baux avec les locataires ;
- pas de droit de préemption, ni des locataires, ni de la commune ;
- transmission au repreneur, avec les parts sociales, d'un droit à reconstituer des comptes courants d'associés à hauteur d'environ 101 k€, soit une économie fiscale d'environ 15 k€ au taux d'impôt sur les sociétés de 15 %.

Par ailleurs, le plan de financement tel que présenté est quasiment à l'équilibre : apport de 8,3 k€ par le repreneur au démarrage, puis 1,0 k€ par an pour maintenir une bonne trésorerie.

Points de vigilance

- Les capitaux propres deviennent inférieurs à la moitié du capital social dès 2019-2020 : la procédure prévue par le Code de commerce (décision des associés, puis reconstitution des capitaux propres ou réduction du capital) devra être suivie.
- L'autofinancement net reste légèrement négatif chaque année : les apports annuels du repreneur sont indispensables à l'équilibre.
- Aucun investissement n'est prévu : un entretien régulier des appartements est nécessaire pour maintenir un niveau de loyers haut de gamme.

Fait à Voiron, le 30 novembre 2019

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**