ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

PRÉVISIONNEL · EXEMPLE DE LIVRABLE

Prévisionnel 2020-2024 de la SCI CORNALINE

Comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans prévisionnels
Location de bureaux (SCI à l'impôt sur les sociétés, création) · Loire

DESTINATAIRE	Les deux futurs cogérants de la SCI CORNALINE
OBJET	Création de la SCI et financement de l'acquisition des locaux professionnels du cabinet d'avocats
PÉRIODE	Exercices 2020 à 2024 (5 ans)
DATE DU DOCUMENT	8 juillet 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	10
7	BFR, financement et trésorerie	12
8	Bilans prévisionnels	13
9	Conclusion	14

AVANT-PROPOS

Note introductive de l'expert-comptable

Maîtres,

Le présent dossier prévisionnel est élaboré dans le cadre de l'acquisition, par vous-mêmes, avocats, de vos locaux professionnels, au travers d'une société civile immobilière à créer, la SCI CORNALINE.

Compte tenu de la nature même de l'activité immobilière de cette société, les flux financiers présentés ici sont à la fois prévisibles et fiables.

Les tableaux qui en résultent (compte de résultat, bilan, plan de financement, trésorerie mensuelle) ont été établis conformément aux normes de présentation des comptes en vigueur.

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 8 juillet 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.

Activité	Location de locaux à usage de bureaux au cabinet d'avocats exploité par l'un des associés, à compter de janvier 2020
Loyers	Environ 500 € hors charges par lot et par mois ; chiffre d'affaires de 32,2 k€ en 2020 à 35,0 k€ en 2024
Investissement	Locaux de bureaux 266,8 k€, travaux 46 k€, frais d'acquisition 18,9 k€, frais d'agence 13,8 k€
Financement	Capital 900 €, compte courant d'associés 13,8 k€, emprunt immobilier de 346,3 k€ sur 15 ans au taux d'environ 1,8 %
Charges	Charges externes de 3,8 k€ la première année, +2 % par an ; taxe foncière de 1,7 k€ à 1,9 k€
Amortissements	Locaux, travaux et frais d'acquisition et d'agence amortis sur 20 ans
Impôt sur les sociétés	Option de la SCI pour l'impôt sur les sociétés ; taux réduit de 15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfice

1. Synthèse du prévisionnel

> Les loyers couvrent les charges, les intérêts et, pour l'essentiel dès la première année, le remboursement de l'emprunt : la trésorerie reste stable autour de 16 k€, puis progresse jusqu'à 20 k€ fin 2024.

CHIFFRE D'AFFAIRES 2020
32 k€
35 k€ en 2024

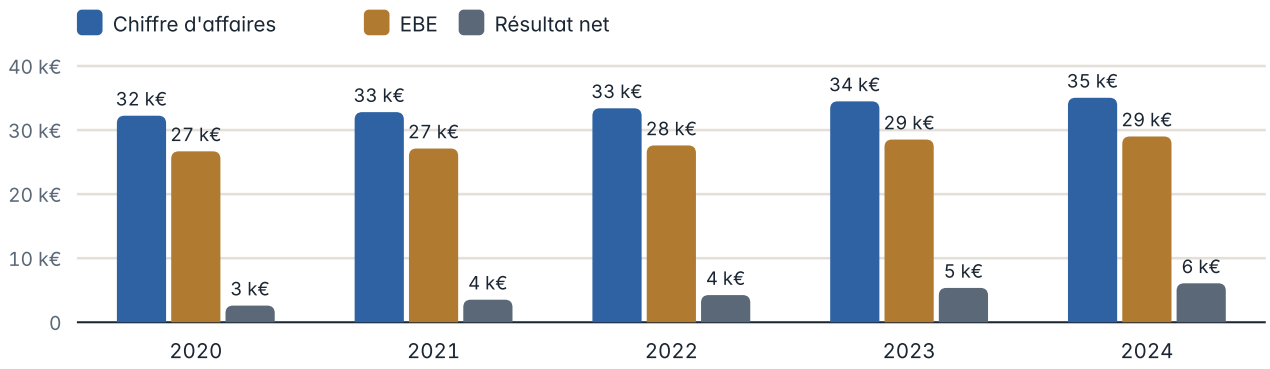
EBE 2024
29 k€
82,7 % du chiffre d'affaires

RÉSULTAT NET CUMULÉ
22 k€
sur 5 exercices

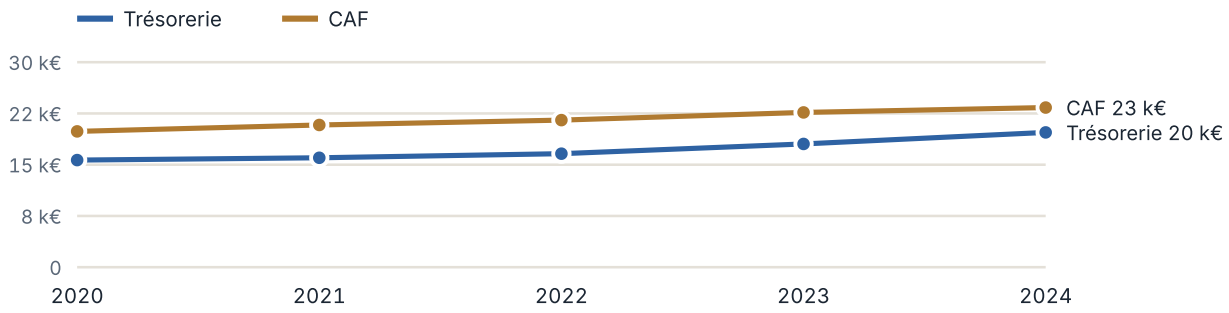
TRÉSORERIE FIN 2024
20 k€
minimum 16 k€

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	32 246	32 816	33 387	34 464	35 035
Excédent brut d'exploitation	26 689	27 135	27 585	28 535	28 981
Résultat net	**2 612**	**3 539**	**4 241**	**5 373**	**6 082**
Capacité d'autofinancement	19 885	20 812	21 514	22 646	23 355
Trésorerie de fin d'exercice	**15 688**	**16 006**	**16 607**	**18 037**	**19 710**

Activité et résultats (k€)



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



L'excédent brut d'exploitation représente 83 % des loyers. Après amortissements et intérêts, le résultat est faible (2,6 k€ en 2020, 6,1 k€ en 2024) : l'impôt sur les sociétés l'est donc aussi (0,5 k€ à 1,1 k€ par an).

La capacité d'autofinancement (19,9 k€ à 23,4 k€) couvre le capital remboursé à la banque dès le deuxième exercice ; la première année, l'écart (409 €) est absorbé par la trésorerie de départ.

2. Présentation du projet et structure juridique

Dénomination	SCI CORNALINE
Forme	Société civile immobilière soumise, sur option, à l'impôt sur les sociétés
Objet	Acquisition et location de locaux à usage de bureaux
Implantation	Loire
Associés	Deux avocats, cogérants
Début d'activité	Janvier 2020
Exercice social	Du 1er janvier au 31 décembre

Le projet

Les deux associés, avocats, créent la SCI CORNALINE à compter de janvier 2020. Son activité principale sera la location de locaux à usage de bureaux, dans le cadre de l'exploitation du cabinet d'avocats de l'un d'eux et de son associé actuel.

La structure juridique

La structure juridique retenue est une société civile immobilière ayant opté pour l'impôt sur les sociétés, dont les deux associés seront cogérants. Ce choix fiscal est motivé comme suit :

- le durcissement des conditions d'exonération des plus-values sur les biens détenus en nom propre ou en SCI à l'impôt sur le revenu (revenus fonciers) : 22 ans de détention pour être exonéré d'impôt sur le revenu, 30 ans pour l'être des prélèvements sociaux ;
- le peu de déductions existant dans le régime des revenus fonciers, alors que l'impôt sur les sociétés ouvre de multiples déductions de charges, notamment l'amortissement du bien acquis ;
- l'anticipation du fait que le métier d'avocat peut générer pour les associés des revenus conséquents : il est préférable de séparer la taxation personnelle de leurs revenus de celle de leur patrimoine immobilier.

En résumé, l'option pour l'impôt sur les sociétés permettra aux associés de réaliser, dans le temps, des économies fiscales considérables.

3. Investissements et financements

> L'investissement s'élève à 345,5 k€, frais compris. Il est entièrement financé par un emprunt immobilier de 346,3 k€ sur quinze ans ; le capital et l'apport en compte courant des associés constituent la trésorerie de départ.

Investissements

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Locaux de bureaux	266 800	–	–	–	–
Travaux	46 000	–	–	–	–
Frais d'acquisition	18 869	–	–	–	–
Frais d'agence	13 800	–	–	–	–
Total des investissements	**345 469**	**–**	**–**	**–**	**–**

Financement des investissements

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Capital social	900	–	–	–	–
Apport en compte courant d'associés	13 800	–	–	–	–
Emprunt immobilier (15 ans, 1,8 %)	346 300	–	–	–	–
Total des financements	**361 000**	**–**	**–**	**–**	**–**
Excédent de financement (trésorerie de départ)	*15 531*	–	–	–	–

Emprunts

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Capital remboursé	20 294	20 662	21 037	21 419	21 808
Intérêts	6 067	5 698	5 323	4 941	4 553
Échéances annuelles	**26 361**	**26 360**	**26 360**	**26 360**	**26 361**
Capital restant dû	*326 006*	*305 344*	*284 307*	*262 888*	*241 080*

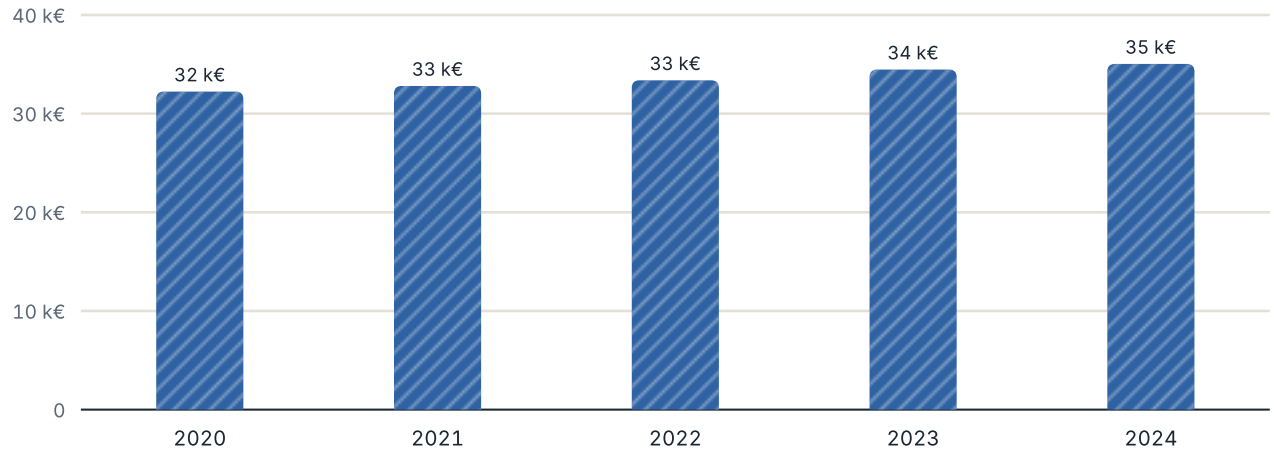
Les échéances de l'emprunt s'élèvent à 26,4 k€ par an, soit environ 2 200 € par mois. Des frais de dossier de 276 € s'y ajoutent la première année.

4. Chiffre d'affaires prévisionnel

> Les loyers passent de 32,2 k€ en 2020 à 35,0 k€ en 2024.

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Loyers de bureaux	32 246	32 816	33 387	34 464	35 035
Chiffre d'affaires	**32 246**	**32 816**	**33 387**	**34 464**	**35 035**
Évolution		*1,8 %*	*1,7 %*	*3,2 %*	*1,7 %*

Évolution du chiffre d'affaires (k€)



Il a été simulé un loyer mensuel d'environ 500 € hors charges par lot, ce qui est parfaitement plausible eu égard aux prestations offertes par ces locaux.

5. Charges d'exploitation

> Les charges externes représentent environ 3,8 k€ par an, soit 12 % des loyers.

Charges externes

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Petit équipement	276	282	287	293	298
Charges locatives	1 196	1 220	1 245	1 270	1 295
Entretien et réparations	552	563	574	585	597
Assurances	736	751	765	781	797
Honoraires comptables et juridiques	644	657	670	684	697
Publicité	276	282	287	293	298
Frais postaux et bancaires	129	132	134	137	140
Total des charges externes	**3 809**	**3 887**	**3 962**	**4 043**	**4 122**

Impôts et taxes

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Taxe foncière	1 748	1 794	1 840	1 886	1 932

Dotations aux amortissements

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Locaux de bureaux (20 ans)	13 340	13 340	13 340	13 340	13 340
Travaux (20 ans)	2 300	2 300	2 300	2 300	2 300
Frais d'acquisition (20 ans)	943	943	943	943	943
Frais d'agence (20 ans)	690	690	690	690	690
Total des dotations	**17 273**	**17 273**	**17 273**	**17 273**	**17 273**

La société n'a pas de salarié : sa gestion est assurée par les cogérants, sans rémunération.

6. Compte de résultat et soldes intermédiaires de gestion

> Le résultat net progresse de 2,6 k€ à 6,1 k€ : il reste faible, et l'impôt sur les sociétés l'est donc aussi. Cette société paiera très peu d'impôt.

Compte de résultat prévisionnel

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	32 246	32 816	33 387	34 464	35 035
Charges externes	3 809	3 887	3 962	4 043	4 122
Impôts et taxes	1 748	1 794	1 840	1 886	1 932
Dotations aux amortissements	17 273	17 273	17 273	17 273	17 273
Résultat d'exploitation	**9 416**	**9 862**	**10 312**	**11 262**	**11 708**
Charges financières	6 343	5 698	5 323	4 941	4 553
Résultat courant avant impôt	**3 073**	**4 164**	**4 989**	**6 321**	**7 155**
Impôt sur les sociétés	461	625	748	948	1 073
Résultat net	**2 612**	**3 539**	**4 241**	**5 373**	**6 082**

Soldes intermédiaires de gestion

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	32 246	32 816	33 387	34 464	35 035
Valeur ajoutée	28 437	28 929	29 425	30 421	30 913
Impôts et taxes	1 748	1 794	1 840	1 886	1 932
Excédent brut d'exploitation	**26 689**	**27 135**	**27 585**	**28 535**	**28 981**
Résultat d'exploitation	9 416	9 862	10 312	11 262	11 708
Résultat courant avant impôt	3 073	4 164	4 989	6 321	7 155
Résultat net	**2 612**	**3 539**	**4 241**	**5 373**	**6 082**

Capacité d'autofinancement

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Résultat net	2 612	3 539	4 241	5 373	6 082
Dotations aux amortissements	17 273	17 273	17 273	17 273	17 273
Capacité d'autofinancement	**19 885**	**20 812**	**21 514**	**22 646**	**23 355**
Remboursement de l'emprunt	20 294	20 662	21 037	21 419	21 808
Autofinancement net	*−409*	*150*	*477*	*1 227*	*1 547*

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

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Valeur ajoutée	88,2 %	88,2 %	88,1 %	88,3 %	88,2 %
EBE	82,8 %	82,7 %	82,6 %	82,8 %	82,7 %
Dotations aux amortissements	53,6 %	52,6 %	51,7 %	50,1 %	49,3 %
Charges financières	19,7 %	17,4 %	15,9 %	14,3 %	13,0 %
Résultat net	8,1 %	10,8 %	12,7 %	15,6 %	17,4 %

Les amortissements (17,3 k€ par an) absorbent plus de la moitié des loyers : ils réduisent le résultat imposable sans peser sur la trésorerie, ce qui illustre l'intérêt de l'option pour l'impôt sur les sociétés.

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

> La trésorerie est positive tout au long du projet : 15,7 k€ fin 2020, 19,7 k€ fin 2024.

Besoin en fonds de roulement

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Dettes fournisseurs	-105	-109	-110	-113	-114
Impôt sur les sociétés dû	-461	-625	-748	-948	-1 073
Besoin en fonds de roulement	**-566**	**-734**	**-858**	**-1 061**	**-1 187**

Plan de financement

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Capital social	900	–	–	–	–
Apport en compte courant	13 800	–	–	–	–
Emprunt immobilier	346 300	–	–	–	–
Capacité d'autofinancement	19 885	20 812	21 514	22 646	23 355
Total des ressources	**380 885**	**20 812**	**21 514**	**22 646**	**23 355**
Investissements	345 469	–	–	–	–
Variation du BFR	-566	-168	-124	-203	-126
Remboursement de l'emprunt	20 294	20 662	21 037	21 419	21 808
Total des emplois	**365 197**	**20 494**	**20 913**	**21 216**	**21 682**
Variation de trésorerie	**15 688**	**318**	**601**	**1 430**	**1 673**

Trésorerie

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Trésorerie de fin d'exercice	**15 688**	**16 006**	**16 607**	**18 037**	**19 710**

Trésorerie mensuelle de l'exercice 2020

En janvier, les apports et l'emprunt financent l'acquisition. Les décaissements d'août intègrent la taxe foncière ; l'impôt sur les sociétés de l'exercice n'est payé que l'année suivante.

EN €	JANV.	FÉVR.	MARS	AVR.	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
Encaissements	363 687	2 687	2 687	2 687	2 687	2 687	2 687	2 687	2 687	2 687	2 687	2 689
Décaissements	348 251	2 506	2 506	2 506	2 506	2 506	2 506	4 254	2 506	2 506	2 506	2 499
Variation	15 436	181	181	181	181	181	181	-1 567	181	181	181	190
Solde	**15 436**	**15 617**	**15 798**	**15 979**	**16 160**	**16 341**	**16 522**	**14 955**	**15 136**	**15 317**	**15 498**	**15 688**

8. Bilans prévisionnels

> L'emprunt diminue régulièrement, tandis que les capitaux propres se constituent par la mise en réserve des résultats.

Actif

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Immobilisations brutes	345 469	345 469	345 469	345 469	345 469
Amortissements cumulés	17 273	34 546	51 819	69 092	86 365
Immobilisations nettes	**328 196**	**310 923**	**293 650**	**276 377**	**259 104**
Disponibilités	15 688	16 006	16 607	18 037	19 710
Total de l'actif	**343 884**	**326 929**	**310 257**	**294 414**	**278 814**

Passif

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Capital social	900	900	900	900	900
Report à nouveau et réserves	–	2 612	6 151	10 392	15 765
Résultat de l'exercice	2 612	3 539	4 241	5 373	6 082
Capitaux propres	**3 512**	**7 051**	**11 292**	**16 665**	**22 747**
Compte courant d'associés	13 800	13 800	13 800	13 800	13 800
Emprunt immobilier	326 006	305 344	284 307	262 888	241 080
Dettes fournisseurs	105	109	110	113	114
Dettes fiscales	461	625	748	948	1 073
Total du passif	**343 884**	**326 929**	**310 257**	**294 414**	**278 814**

9. Conclusion

> Ce projet est viable à tous points de vue.

- Les futurs locataires de cette société sont des professionnels du droit, dont les métiers sont pérennes.
- Le loyer mensuel simulé, d'environ 500 € hors charges par lot, est parfaitement plausible eu égard aux prestations.
- Dans ces hypothèses pour le moins prudentes, le projet est bien équilibré financièrement.

La banque qui prêtera 346 k€ sur quinze ans ne prendra pas un risque conséquent, eu égard notamment à la qualité intrinsèque de ce bien.

À notre avis, il s'agit d'un excellent projet.

Points de vigilance

- Les loyers dépendent d'un seul locataire, le cabinet des associés : leur niveau doit rester cohérent avec sa capacité de paiement.
- La première année, la capacité d'autofinancement couvre presque entièrement le capital remboursé (écart de 409 €) : la trésorerie de départ doit être conservée.

Fait à Voiron, le 8 juillet 2019

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

Un projet d'achat de vos locaux professionnels ?

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**