ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

PRÉVISIONNEL · EXEMPLE DE LIVRABLE

Prévisionnel 2020-2024 de la SCI PRÉLUDE

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

DESTINATAIRE	Les associées de la future SCI PRÉLUDE
OBJET	Acquisition de bureaux neufs loués au cabinet d'avocats des associées et financement bancaire
PÉRIODE	Exercices 2020 à 2024 (5 ans)
DATE DU DOCUMENT	4 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	Projet et structure juridique	7
3	Bien immobilier	8
4	Investissements et financements	9
5	Chiffre d'affaires	10
6	Charges d'exploitation	11
7	Compte de résultat et SIG	12
8	Seuil de rentabilité	14
9	BFR, financement et trésorerie	15
10	Bilans prévisionnels	16
11	Conclusion	17

AVANT-PROPOS

Note introductive de l'expert-comptable

Mesdames,

Le but de la présente étude est de simuler la viabilité de la future SCI PRÉLUDE, dans les conditions suivantes :

- il s'agit des locaux d'un cabinet d'avocats, comprenant quatre lots : deux loués à la société civile de moyens du cabinet, et deux autres lots ;
- il s'agit de locaux neufs, d'une surface de 185 m² ;
- les associées de cette future SCI sont avocates.

Le présent prévisionnel intègre un financement global (valeur du bien et frais d'acquisition). Il a été déterminé selon les règles comptables en vigueur pour ce qui est du compte de résultat, du bilan, du tableau de financement et du plan de trésorerie.

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 4 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	39,1 k€ HT la première année pour les quatre lots, puis +2 % par an
Refacturations	Charges refacturées aux locataires (6,1 k€ par an) ; taxe foncière refacturée à partir de 2021
Charges externes	11,1 k€ la première année (énergie, nettoyage, charges locatives, assurance, honoraires), puis +2 % par an
Taxe foncière	Aucune la première année ; 4,7 k€ en 2021, puis en légère hausse
Investissement	Bureaux neufs de 185 m² : 387,4 k€ HT, plus 10,5 k€ de frais d'acquisition
Amortissements	Bureaux sur 25 ans ; frais d'acquisition sur 5 ans
Financement	Capital de 2,1 k€ ; emprunt de 413 k€ sur 15 ans au taux de 1,30 %, couvrant le bien, les frais d'acquisition et 14,5 k€ de frais de mise en place
TVA	Loyers soumis à la TVA ; la TVA sur l'acquisition (77,5 k€) est remboursée en mai 2020
Impôt sur les sociétés	SCI à l'IS : taux réduit de 15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfice, après imputation du déficit de la première année

1. Synthèse du prévisionnel

> Après une première année déficitaire, due aux frais de mise en place du financement, la SCI dégage un résultat d'environ 11 k€ par an ; sa capacité d'autofinancement couvre le remboursement du prêt et la trésorerie atteint 24 k€ fin 2024.

CHIFFRE D'AFFAIRES 2020
45 k€
53 k€ en 2024

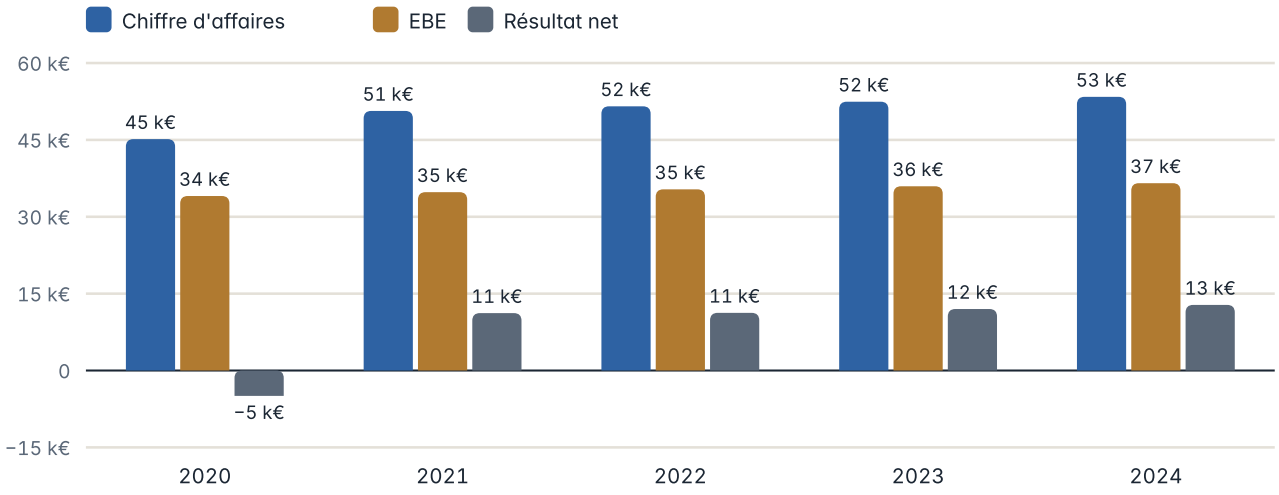
EBE 2024
37 k€
68,4 % du chiffre d'affaires

RÉSULTAT NET CUMULÉ
42 k€
sur 5 exercices

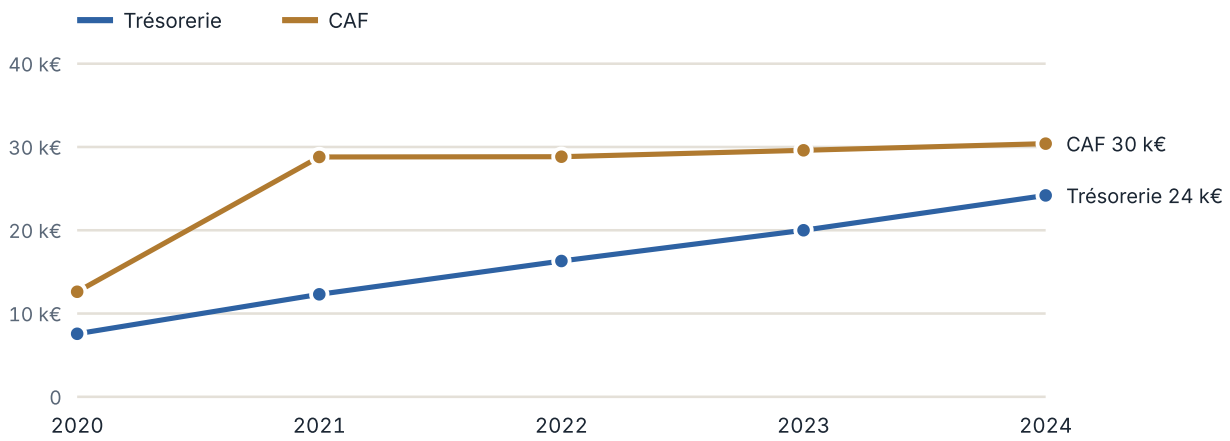
TRÉSORERIE FIN 2024
24 k€
minimum 8 k€

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	45 150	50 656	51 549	52 457	53 386
Excédent brut d'exploitation	34 030	34 803	35 367	35 944	36 539
Résultat net	**−4 968**	**11 213**	**11 230**	**12 007**	**12 803**
Capacité d'autofinancement	12 628	28 809	28 826	29 603	30 399
Trésorerie de fin d'exercice	**7 554**	**12 314**	**16 315**	**20 014**	**24 173**

Activité et résultats (k€)



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



La capacité d'autofinancement (29 k€ en 2021) est voisine du capital remboursé chaque année (25 k€) : les loyers servent pour l'essentiel à rembourser l'emprunt, ce qui est la logique d'une acquisition patrimoniale financée à crédit.

2. Présentation du projet et structure juridique

Dénomination	SCI PRÉLUDE (dénomination fictive)
Forme	Société civile immobilière ayant opté pour l'impôt sur les sociétés
Activité	Acquisition et location de bureaux professionnels
Implantation	Landes
Associées	Deux avocates, cogérantes
Capital social	2 100 €
Date de démarrage	1er janvier 2020

Le projet

Les deux associées, avocates, créent une SCI pour acquérir les bureaux neufs de leur cabinet. La SCI loue deux lots à la société civile de moyens du cabinet et deux autres lots à des tiers ; elle refacture aux locataires les charges et, à partir de la deuxième année, la taxe foncière.

Structure juridique

La structure juridique choisie est une SCI ayant opté pour l'impôt sur les sociétés, essentiellement pour des raisons fiscales et patrimoniales. Les deux associées auront le statut de cogérantes.

3. Présentation du bien immobilier

> Il s'agit d'un espace de bureaux neuf de 185 m², situé au deuxième étage d'un immeuble de bureaux.

Surface	185 m²
Étage	R+2
Composition	Quatre bureaux indépendants de surfaces équivalentes, un bureau collaborateur, une salle de réunion, un hall d'accueil avec secrétariat, une cuisine, une salle d'archives
Stationnement	Places de parking
Prix d'acquisition	387 400 € HT

Situation

Ces locaux sont idéalement situés, à proximité d'un accès autoroutier, avec une vue exceptionnelle.

Loyers

Les quatre lots rapportent 39 060 € HT de loyers la première année, soit environ 211 € par m² et par an.

4. Investissements et financements

> L'acquisition représente 397,9 k€ HT (bureaux et frais d'acquisition), financés par un emprunt global de 413 k€ et le capital social de 2,1 k€.

Investissements

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Bureaux neufs (185 m²)	387 400	–	–	–	–
Frais d'acquisition	10 500	–	–	–	–
Total des investissements	**397 900**	**–**	**–**	**–**	**–**

Financement des investissements

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Capital social	2 100	–	–	–	–
Emprunt bancaire (15 ans)	413 000	–	–	–	–
Total des financements	**415 100**	**–**	**–**	**–**	**–**

Emprunts

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Capital remboursé	25 100	25 428	25 761	26 098	26 439
Intérêts	5 220	4 892	4 559	4 222	3 881
Échéances	**30 320**	**30 320**	**30 320**	**30 320**	**30 320**
Capital restant dû	*387 900*	*362 472*	*336 711*	*310 613*	*284 174*

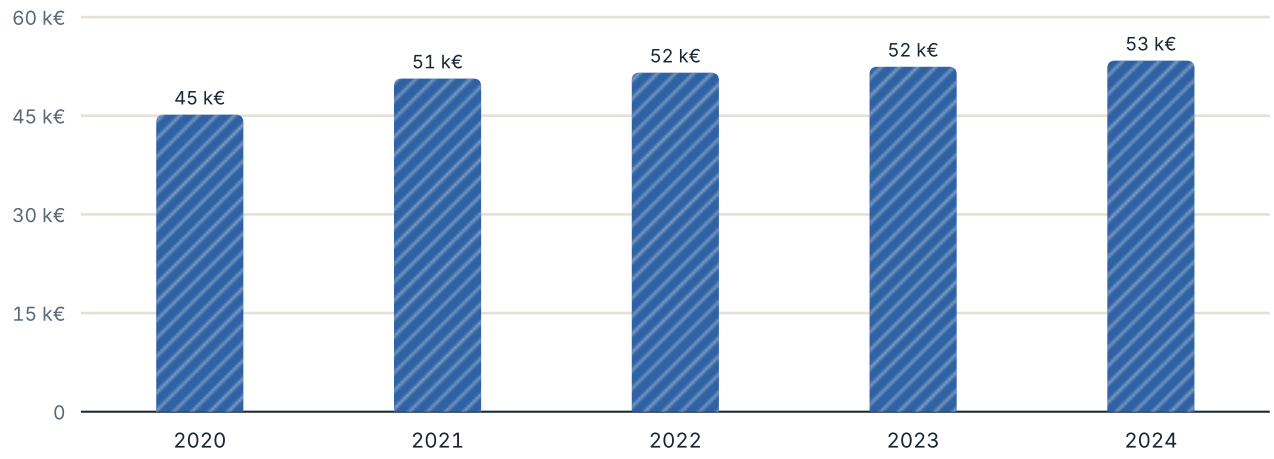
L'emprunt couvre aussi 14,5 k€ de frais de mise en place, comptabilisés en charges financières la première année. Les mensualités s'élèvent à environ 2 527 €.

5. Chiffre d'affaires prévisionnel

> Les produits passent de 45,1 k€ à 53,4 k€, avec l'indexation des loyers et la refacturation de la taxe foncière à partir de 2021.

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Loyers des deux lots de la SCM	23 940	24 419	24 907	25 405	25 913
Loyer du troisième lot	7 560	7 711	7 866	8 023	8 184
Loyer du quatrième lot	7 560	7 711	7 866	8 023	8 184
Refacturation de la taxe foncière	–	4 725	4 820	4 916	5 015
Refacturation des autres charges	6 090	6 090	6 090	6 090	6 090
Chiffre d'affaires total	**45 150**	**50 656**	**51 549**	**52 457**	**53 386**
Évolution		*12,2 %*	*1,8 %*	*1,8 %*	*1,8 %*

Évolution du chiffre d'affaires (k€)



La société civile de moyens du cabinet apporte 61 % des loyers.

6. Charges d'exploitation

> La SCI n'a pas de salarié ; ses charges courantes s'élèvent à 11,1 k€ la première année, hors taxe foncière.

Charges externes

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Électricité et eau	2 300	2 346	2 393	2 440	2 488
Produits d'entretien et fournitures administratives	336	343	350	358	365
Prestations de nettoyage	1 260	1 285	1 310	1 337	1 363
Location du photocopieur	2 520	2 570	2 622	2 674	2 728
Charges locatives et de copropriété	2 940	2 999	3 059	3 120	3 182
Entretien et réparations	315	321	328	334	340
Primes d'assurances	315	321	328	334	340
Honoraires comptables et juridiques	840	857	874	891	909
Frais d'actes	210	–	–	–	–
Services bancaires	84	86	88	90	92
Total des charges externes	**11 120**	**11 128**	**11 352**	**11 578**	**11 807**

Impôts et taxes

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Taxe foncière	–	4 725	4 830	4 935	5 040

Dotations aux amortissements

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Bureaux (25 ans)	15 496	15 496	15 496	15 496	15 496
Frais d'acquisition (5 ans)	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100
Total des dotations	**17 596**	**17 596**	**17 596**	**17 596**	**17 596**

Les charges sont indexées de 2 % par an ; une partie est refacturée aux locataires.

7. Compte de résultat et soldes intermédiaires de gestion

> Le résultat est négatif la première année (−5,0 k€), puis positif et en progression : 11,2 k€ en 2021, 12,8 k€ en 2024.

Compte de résultat prévisionnel

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	45 150	50 656	51 549	52 457	53 386
Charges externes	11 120	11 128	11 352	11 578	11 807
Impôts et taxes	–	4 725	4 830	4 935	5 040
Dotations aux amortissements	17 596	17 596	17 596	17 596	17 596
Résultat d'exploitation	**16 434**	**17 207**	**17 771**	**18 348**	**18 943**
Intérêts de l'emprunt	5 220	4 892	4 559	4 222	3 881
Frais de mise en place du prêt et agios	16 182	–	–	–	–
Résultat courant avant impôt	**−4 968**	**12 315**	**13 212**	**14 126**	**15 062**
Impôt sur les sociétés	–	1 102	1 982	2 119	2 259
Résultat net	**−4 968**	**11 213**	**11 230**	**12 007**	**12 803**

Soldes intermédiaires de gestion

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Valeur ajoutée	34 030	39 528	40 197	40 879	41 579
Excédent brut d'exploitation	**34 030**	**34 803**	**35 367**	**35 944**	**36 539**
Résultat d'exploitation	16 434	17 207	17 771	18 348	18 943
Résultat financier	−21 402	−4 892	−4 559	−4 222	−3 881
Résultat net	**−4 968**	**11 213**	**11 230**	**12 007**	**12 803**

Capacité d'autofinancement

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Résultat net	−4 968	11 213	11 230	12 007	12 803
Dotations aux amortissements	17 596	17 596	17 596	17 596	17 596
Capacité d'autofinancement	**12 628**	**28 809**	**28 826**	**29 603**	**30 399**
Remboursement de l'emprunt	25 100	25 428	25 761	26 098	26 439
Autofinancement net	*−12 472*	*3 381*	*3 065*	*3 505*	*3 960*

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

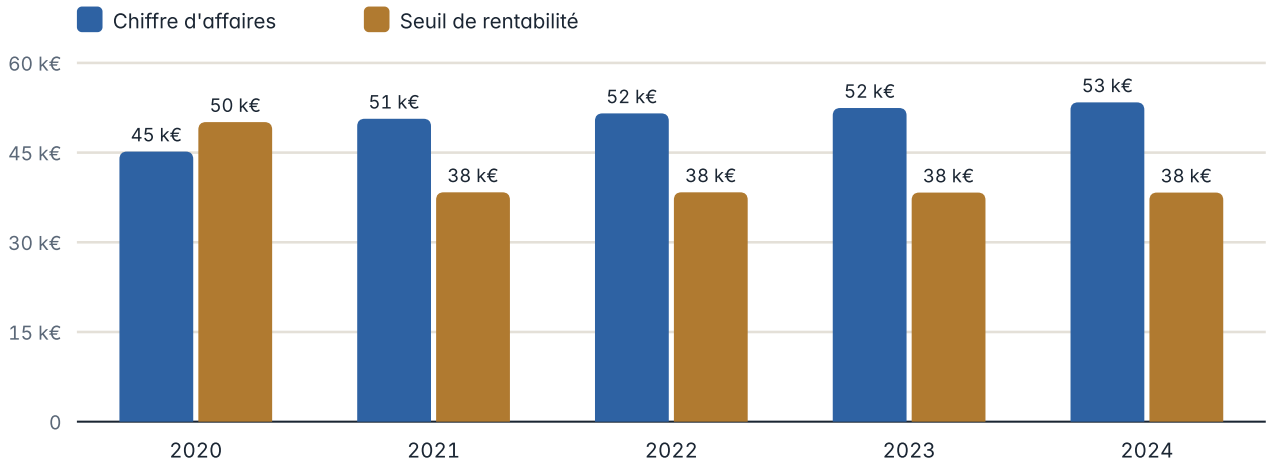
EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Valeur ajoutée	75,4 %	78,0 %	78,0 %	77,9 %	77,9 %
Excédent brut d'exploitation	75,4 %	68,7 %	68,6 %	68,5 %	68,4 %
Dotations aux amortissements	39,0 %	34,7 %	34,1 %	33,5 %	33,0 %
Charges financières	47,4 %	9,7 %	8,8 %	8,0 %	7,3 %
Résultat net	−11,0 %	22,1 %	21,8 %	22,9 %	24,0 %

8. Seuil de rentabilité

> Toutes les charges de la SCI sont fixes : le seuil de rentabilité est égal à leur total. Il est dépassé dès 2021, avec une marge d'environ 12 k€.

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	45 150	50 656	51 549	52 457	53 386
Charges fixes (y compris charges financières)	50 118	38 341	38 337	38 331	38 324
Seuil de rentabilité	**50 118**	**38 341**	**38 337**	**38 331**	**38 324**
Excédent ou insuffisance	*-4 968*	*12 315*	*13 212*	*14 126*	*15 062*
Point mort (en jours de chiffre d'affaires)	400 jours	272 jours	268 jours	263 jours	258 jours

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



En 2020, les frais de mise en place du prêt portent le seuil au-delà du chiffre d'affaires (400 jours) : c'est un effet ponctuel de la première année.

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

> La trésorerie est négative de janvier à avril 2020, le temps que la TVA payée sur l'acquisition soit remboursée, puis reste positive et atteint 24 k€ fin 2024.

Besoin en fonds de roulement

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Dettes fournisseurs	1 105	1 106	1 128	1 151	1 174
Dettes fiscales (TVA du 4e trimestre et impôt sur les sociétés)	1 721	3 099	4 013	4 184	4 360
Besoin en fonds de roulement	**−2 826**	**−4 205**	**−5 141**	**−5 335**	**−5 534**
Variation	*−2 826*	*−1 379*	*−936*	*−194*	*−199*

Plan de financement

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Capital social	2 100	–	–	–	–
Emprunt bancaire	413 000	–	–	–	–
Capacité d'autofinancement	12 628	28 809	28 826	29 603	30 399
Total des ressources	**427 728**	**28 809**	**28 826**	**29 603**	**30 399**
Investissements	397 900	–	–	–	–
Variation du BFR	−2 826	−1 379	−936	−194	−199
Remboursement de l'emprunt	25 100	25 428	25 761	26 098	26 439
Total des emplois	**420 174**	**24 049**	**24 825**	**25 904**	**26 240**
Variation de trésorerie	**7 554**	**4 760**	**4 001**	**3 699**	**4 159**

Trésorerie

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Trésorerie de fin d'exercice	**7 554**	**12 314**	**16 315**	**20 014**	**24 173**

Trésorerie mensuelle 2020

EN €	JANV.	FÉVR.	MARS	AVR.	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
Encaissements	419 615	4 515	4 515	4 515	80 274	4 515	4 515	4 515	4 515	4 515	4 515	4 515
Décaissements	492 407	4 057	4 054	4 051	4 049	3 632	5 353	3 632	3 632	5 353	3 632	3 633
Variation	−72 792	458	461	464	76 225	883	−838	883	883	−838	883	882
Solde	**−72 792**	**−72 334**	**−71 873**	**−71 409**	**4 816**	**5 699**	**4 861**	**5 744**	**6 627**	**5 789**	**6 672**	**7 554**

En janvier 2020, la SCI paie les bureaux toutes taxes comprises (465 k€), les frais d'acquisition et les frais du prêt, alors que l'emprunt et le capital n'apportent que 415 k€ : le découvert de 73 k€ est résorbé en mai par le remboursement du crédit de TVA (76 k€). Les agios correspondants (1 682 €) sont intégrés aux charges financières.

10. Bilans prévisionnels

> Les capitaux propres deviennent positifs dès 2021 et se renforcent chaque année ; le capital restant dû passe à 284 k€ fin 2024.

Actif

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Immobilisations brutes	397 900	397 900	397 900	397 900	397 900
Amortissements cumulés	17 596	35 192	52 788	70 384	87 980
Immobilisations nettes	**380 304**	**362 708**	**345 112**	**327 516**	**309 920**
Disponibilités	7 554	12 314	16 315	20 014	24 173
Total de l'actif	**387 858**	**375 022**	**361 427**	**347 530**	**334 093**

Passif

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Capital social	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100
Report à nouveau	–	−4 968	6 245	17 475	29 482
Résultat de l'exercice	−4 968	11 213	11 230	12 007	12 803
Capitaux propres	**−2 868**	**8 345**	**19 575**	**31 582**	**44 385**
Emprunt bancaire	387 900	362 472	336 711	310 613	284 174
Dettes fournisseurs	1 105	1 106	1 128	1 151	1 174
Dettes fiscales	1 721	3 099	4 013	4 184	4 360
Total du passif	**387 858**	**375 022**	**361 427**	**347 530**	**334 093**

Ratios de structure

EN €	2020	2021	2022	2023	2024
Autonomie financière (capitaux propres / total du bilan)	−0,7 %	2,2 %	5,4 %	9,1 %	13,3 %
Capacité de remboursement (emprunt / CAF)	31 ans	13 ans	12 ans	10 ans	9 ans

11. Conclusion

> En conclusion, ce dossier est viable.

Les raisons en sont les suivantes :

- les loyers sont cohérents par rapport aux surfaces de bureaux ;
- les locataires, avocats, exercent de bons métiers et présentent de bonnes synergies ;
- s'agissant de locaux neufs, ils conserveront une bonne valeur à l'avenir.

Points de vigilance

- La trésorerie est négative pendant les quatre premiers mois, jusqu'au remboursement de la TVA sur l'acquisition : le financement de ce décalage doit être prévu avec la banque.
- La capacité d'autofinancement couvre le capital remboursé avec une faible marge (3,4 k€ en 2021) : la vacance d'un lot pèserait directement sur la trésorerie.
- La refacturation de la taxe foncière et des charges aux locataires doit être prévue dans les baux.

Fait à Voiron, le 4 septembre 2019

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

Un projet d'acquisition immobilière en SCI ?

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**