ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

PRÉVISIONNEL · EXEMPLE DE LIVRABLE

Prévisionnel 2019-2023 de la SCI CORVALIS

Comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans prévisionnels
Sous-location d'un bâtiment industriel pris en crédit-bail · Alpes-de-Haute-Provence

DESTINATAIRE	La gérance de la SCI CORVALIS
OBJET	Financement bancaire de travaux d'aménagement
PÉRIODE	Exercices 2019 à 2023 (5 exercices, le premier de février à décembre)
DATE DU DOCUMENT	12 décembre 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 prévisionnels	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	15
10	Conclusion	16

AVANT-PROPOS

Note introductive de l'expert-comptable

Madame, Monsieur,

Le but de la présente étude est d'analyser les prévisions de la société dans les conditions suivantes :

- la SCI a conclu un crédit-bail immobilier auprès d'une collectivité locale, pour une redevance annuelle de 35 k€ HT ;
- elle sous-loue le bâtiment à son principal locataire, une société industrielle, pour un loyer qui couvre ses charges, fixé dans un premier temps à 3 400 € HT par mois ;
- elle envisage des travaux d'aménagement de l'atelier industriel de ce locataire, pour 86 k€, livrés fin juin 2020 ;
- pour financer cet investissement, elle sollicite un établissement financier à hauteur de 86 k€ sur 10 ans.

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 12 décembre 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.

Locataire principal	Sous-location à compter de décembre 2019 : 3 400 € HT par mois, puis 4 100 € à la livraison des travaux (juillet 2020) ; indexation de 1 % par an à partir de 2022
Second locataire	7,7 k€ HT par an à compter de 2021, indexés de 1 % par an
Taxe foncière	14,0 k€ la première année, +3 % par an, intégralement refacturée aux locataires
Crédit-bail immobilier	Redevance de 35,3 k€ HT par an (un mois sur le premier exercice)
Autres charges	Assurances et entretien des espaces verts à partir de la deuxième année (+2 % par an), honoraires et frais bancaires
Travaux	86 k€ HT d'aménagement de l'atelier, livrés fin juin 2020, amortis sur 15 ans
Financement	Emprunt de 86 k€ sur 10 ans à 2 % (mensualités de 791 €) ; capital de 2 600 € et compte courant d'associé de 300 €
Délais	Loyers encaissés à l'échéance ; fournisseurs réglés à 30 jours ; TVA sur les loyers et les travaux
Impôt sur les sociétés	SCI soumise à l'IS : 15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfice, 25 % au-delà ; report du déficit du premier exercice

1. Synthèse du prévisionnel

> Le projet est équilibré : les loyers couvrent la redevance de crédit-bail, la taxe foncière et le nouvel emprunt, et la trésorerie atteint 29 k€ fin 2023.

LOYERS ET REFACTURATIONS 2019
17 k€
74 k€ en 2023

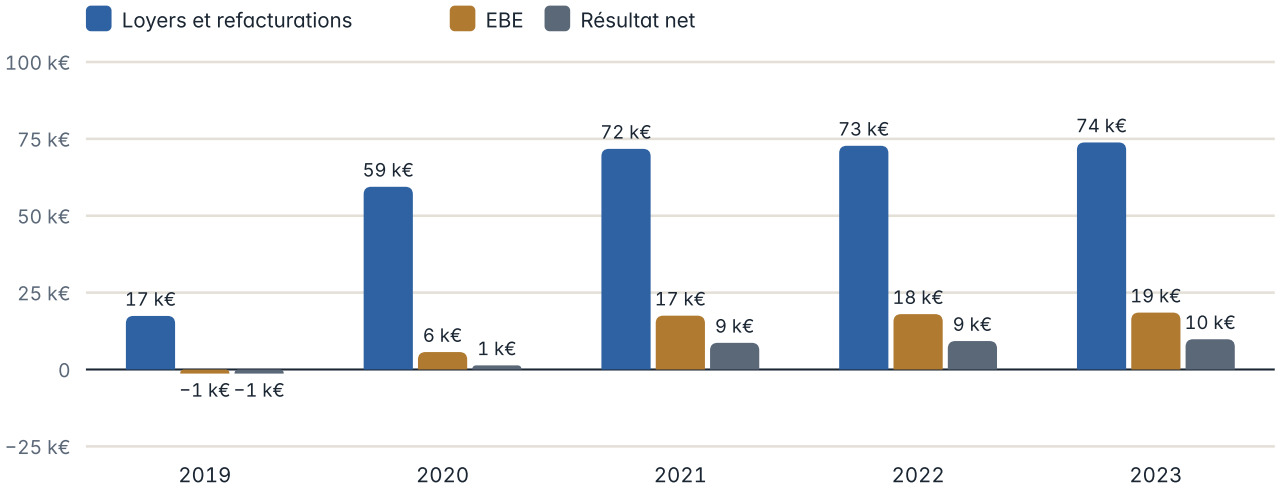
EBE 2023
19 k€
25,1 % des loyers

RÉSULTAT NET CUMULÉ
28 k€
sur 5 exercices

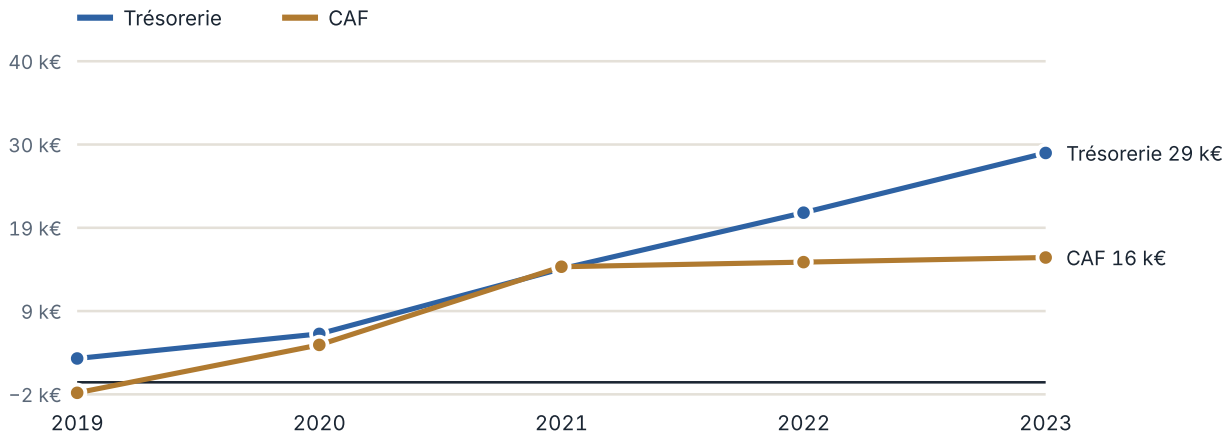
TRÉSORERIE FIN 2023
29 k€
minimum 3 k€

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers et refacturations	17 418	59 439	71 772	72 787	73 821
Excédent brut d'exploitation	−1 301	5 628	17 482	18 003	18 530
Résultat net	**−1 301**	**1 303**	**8 664**	**9 243**	**9 829**
Capacité d'autofinancement	−1 301	4 647	14 397	14 976	15 562
Trésorerie de fin d'exercice	**2 969**	**6 022**	**14 150**	**21 149**	**28 572**

Activité et résultats (k€)



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



Le premier exercice est déficitaire (−1,3 k€) : la sous-location ne démarre qu'en décembre. Dès la mise en service des travaux, le loyer du locataire principal est relevé et un second locataire est accueilli en 2021 ; le résultat net se stabilise alors autour de 9 k€ par an.

La capacité d'autofinancement (14 k€ en 2021) couvre largement le remboursement annuel de l'emprunt (8 k€).

2. Présentation du projet

Dénomination	SCI CORVALIS
Forme	Société civile immobilière familiale, soumise à l'impôt sur les sociétés
Activité	Sous-location d'un bâtiment industriel pris en crédit-bail
Implantation	Alpes-de-Haute-Provence
Gérance	Un associé gérant
Exercices	Premier exercice du 1er février au 31 décembre 2019, puis années civiles

Le montage

La SCI ne possède pas le bâtiment : elle en est crédit-preneur auprès d'une collectivité locale et le sous-loue. Le loyer demandé au locataire principal est fixé de manière à couvrir la redevance de crédit-bail et les charges de la société ; la taxe foncière est refacturée aux locataires.

Le projet

La SCI réalise des travaux d'aménagement de l'atelier industriel occupé par son principal locataire, pour 86 k€ HT, livrés fin juin 2020. Ils sont financés par un emprunt bancaire de même montant sur 10 ans ; le loyer du locataire principal est revalorisé à leur livraison. Un second locataire occupe une partie des locaux à compter de 2021.

3. Investissements et financements

> Les travaux d'aménagement de 86 k€ HT sont intégralement financés par un emprunt bancaire de 10 ans.

Investissements

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Travaux d'aménagement de l'atelier	–	86 000	–	–	–
Total des investissements	**–**	**86 000**	**–**	**–**	**–**
Immobilisations brutes en fin d'exercice	*–*	*86 000*	*86 000*	*86 000*	*86 000*

Financement des investissements

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Capital social	2 600	–	–	–	–
Apport en compte courant d'associé	300	–	–	–	–
Emprunt bancaire (10 ans, 2 %)	–	86 000	–	–	–
Total des financements	**2 900**	**86 000**	**–**	**–**	**–**

Emprunts

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Capital remboursé	–	4 559	7 939	8 100	8 263
Intérêts	–	981	1 556	1 396	1 233
Échéances annuelles	**–**	**5 540**	**9 495**	**9 496**	**9 496**
Capital restant dû	*–*	*81 441*	*73 502*	*65 402*	*57 139*

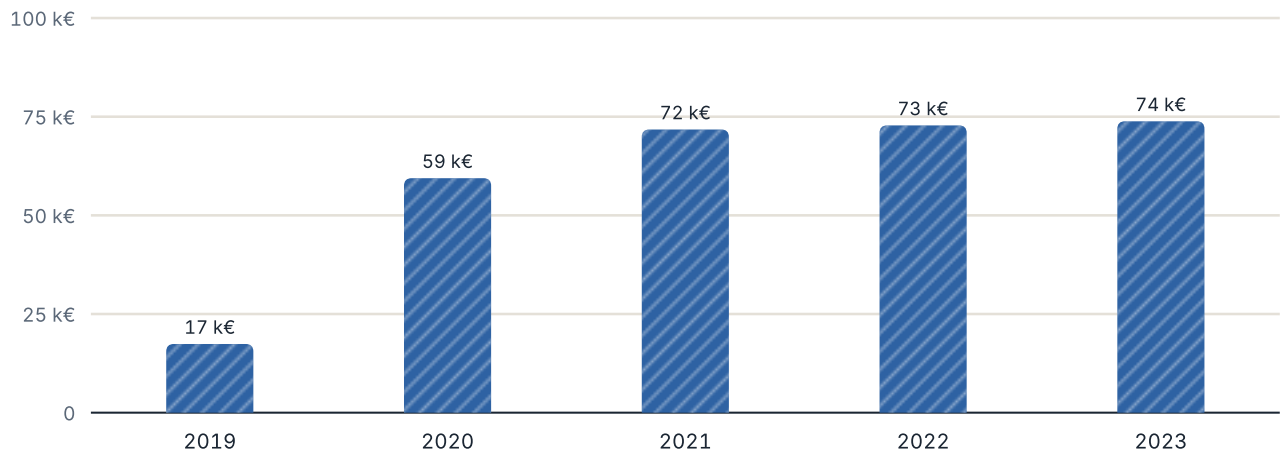
Les mensualités démarrent en juin 2020, à la livraison des travaux ; la TVA payée sur les travaux est récupérée en septembre.

4. Loyers prévisionnels

> Les loyers et refacturations passent de 59 k€ en 2020 à 74 k€ en 2023, sous l'effet de la revalorisation du loyer principal après travaux et de l'arrivée d'un second locataire.

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Loyer du locataire principal	3 400	45 000	49 200	49 692	50 189
Loyer du second locataire	–	–	7 700	7 777	7 855
Taxe foncière refacturée	14 018	14 439	14 872	15 318	15 777
Total des loyers et refacturations	**17 418**	**59 439**	**71 772**	**72 787**	**73 821**
Évolution		*241,3 %*	*20,7 %*	*1,4 %*	*1,4 %*

Évolution des loyers et refacturations (k€)



Le premier exercice ne comporte qu'un mois de loyer : seule la taxe foncière refacturée alimente le chiffre d'affaires jusqu'en novembre 2019.

5. Charges d'exploitation

> La redevance de crédit-bail (35 k€ par an) et la taxe foncière représentent l'essentiel des charges ; la SCI n'a ni salarié ni gérant rémunéré.

Charges externes

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Redevances de crédit-bail immobilier	2 942	35 300	35 300	35 300	35 300
Entretien des espaces verts	–	516	526	537	548
Assurances	–	1 634	1 667	1 700	1 734
Honoraires comptables et juridiques	1 621	1 768	1 768	1 768	1 768
Frais bancaires	138	154	157	161	164
Total des charges externes	**4 701**	**39 372**	**39 418**	**39 466**	**39 514**

Impôts et taxes

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Taxe foncière (refacturée aux locataires)	14 018	14 439	14 872	15 318	15 777

Dotations aux amortissements

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Travaux d'aménagement (15 ans, à compter de juin 2020)	–	3 344	5 733	5 733	5 733

6. Compte de résultat et soldes intermédiaires de gestion

> Après un premier exercice déficitaire, le résultat net s'établit entre 9 k€ et 10 k€ par an à partir de 2021.

Compte de résultat prévisionnel

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers et refacturations	17 418	59 439	71 772	72 787	73 821
Charges externes	4 701	39 372	39 418	39 466	39 514
Impôts et taxes	14 018	14 439	14 872	15 318	15 777
Dotations aux amortissements	–	3 344	5 733	5 733	5 733
Résultat d'exploitation	**−1 301**	**2 284**	**11 749**	**12 270**	**12 797**
Charges financières	–	981	1 556	1 396	1 233
Résultat courant avant impôt	**−1 301**	**1 303**	**10 193**	**10 874**	**11 564**
Impôt sur les sociétés	–	–	1 529	1 631	1 735
Résultat net	**−1 301**	**1 303**	**8 664**	**9 243**	**9 829**

Soldes intermédiaires de gestion

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers et refacturations	17 418	59 439	71 772	72 787	73 821
Valeur ajoutée	12 717	20 067	32 354	33 321	34 307
Excédent brut d'exploitation	**−1 301**	**5 628**	**17 482**	**18 003**	**18 530**
Résultat d'exploitation	−1 301	2 284	11 749	12 270	12 797
Résultat courant avant impôt	−1 301	1 303	10 193	10 874	11 564
Résultat net	**−1 301**	**1 303**	**8 664**	**9 243**	**9 829**

Capacité d'autofinancement

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Résultat net	−1 301	1 303	8 664	9 243	9 829
Dotations aux amortissements	–	3 344	5 733	5 733	5 733
Capacité d'autofinancement	**−1 301**	**4 647**	**14 397**	**14 976**	**15 562**
Remboursement de l'emprunt	–	4 559	7 939	8 100	8 263
Autofinancement net	*−1 301*	*88*	*6 458*	*6 876*	*7 299*

Ratios d'exploitation (en % des loyers et refacturations)

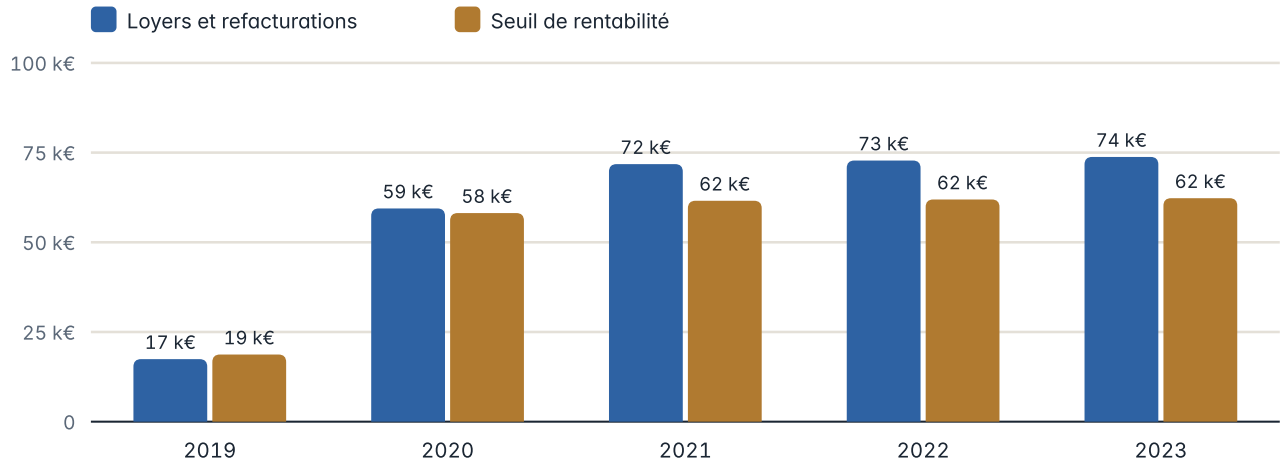
EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Charges externes	27,0 %	66,2 %	54,9 %	54,2 %	53,5 %
Valeur ajoutée	73,0 %	33,8 %	45,1 %	45,8 %	46,5 %
Impôts et taxes	80,5 %	24,3 %	20,7 %	21,0 %	21,4 %
Excédent brut d'exploitation	−7,5 %	9,5 %	24,4 %	24,7 %	25,1 %
Résultat d'exploitation	−7,5 %	3,8 %	16,4 %	16,9 %	17,3 %
Résultat net	−7,5 %	2,2 %	12,1 %	12,7 %	13,3 %

7. Seuil de rentabilité

> La SCI n'a pas de charges variables : son seuil de rentabilité est égal à ses charges fixes. Il est dépassé dès la deuxième année, avec une marge de sécurité de 12 k€ en 2023.

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Taux de marge sur coûts variables	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Charges fixes (y compris intérêts)	18 719	58 136	61 579	61 913	62 257
Seuil de rentabilité	**18 719**	**58 136**	**61 579**	**61 913**	**62 257**
Excédent / insuffisance	*−1 301*	*1 303*	*10 193*	*10 874*	*11 564*
Point mort	non atteint	352 jours	309 jours	306 jours	304 jours

Loyers et seuil de rentabilité (k€)



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

> La trésorerie reste positive en fin d'exercice et progresse chaque année, pour atteindre 29 k€ fin 2023.

Besoin en fonds de roulement

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Dettes fournisseurs	513	3 905	3 910	3 914	3 918
Dettes fiscales (TVA et impôt sur les sociétés)	857	430	2 095	2 214	2 334
Besoin en fonds de roulement de fin d'exercice	**−1 370**	**−4 335**	**−6 005**	**−6 128**	**−6 252**
Variation	*−1 370*	*−2 965*	*−1 670*	*−123*	*−124*

Plan de financement

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Capital et compte courant	2 900	–	–	–	–
Emprunt bancaire	–	86 000	–	–	–
Capacité d'autofinancement	−1 301	4 647	14 397	14 976	15 562
Total des ressources	**1 599**	**90 647**	**14 397**	**14 976**	**15 562**
Travaux d'aménagement	–	86 000	–	–	–
Variation du BFR	−1 370	−2 965	−1 670	−123	−124
Remboursement de l'emprunt	–	4 559	7 939	8 100	8 263
Total des emplois	**−1 370**	**87 594**	**6 269**	**7 977**	**8 139**
Variation de trésorerie	**2 969**	**3 053**	**8 128**	**6 999**	**7 423**

Trésorerie

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Trésorerie de fin d'exercice	**2 969**	**6 022**	**14 150**	**21 149**	**28 572**

Trésorerie mensuelle 2020 (année des travaux)

EN €	JANV.	FÉVR.	MARS	AVR.	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
Encaissements	5 572	5 572	5 572	5 572	5 572	91 572	6 346	6 346	23 245	6 346	6 346	6 346
Décaissements	1 370	4 206	4 206	4 206	4 206	108 197	4 696	5 126	5 126	5 126	19 998	4 891
Variation	4 202	1 366	1 366	1 366	1 366	−16 625	1 650	1 220	18 119	1 220	−13 652	1 455
Solde	**7 171**	**8 537**	**9 903**	**11 269**	**12 635**	**−3 990**	**−2 340**	**−1 120**	**16 999**	**18 219**	**4 567**	**6 022**

Le besoin en fonds de roulement est négatif : les loyers sont encaissés à l'échéance alors que les fournisseurs et la TVA sont réglés avec un décalage.

En 2020, les travaux sont réglés TTC en juin alors que l'emprunt ne finance que leur montant hors taxes : la trésorerie devient négative de juin à août (jusqu'à 4,0 k€), jusqu'au remboursement de la TVA en septembre.

9. Bilans prévisionnels

> Les capitaux propres, presque nuls à l'origine, se reconstituent grâce aux résultats : 30 k€ fin 2023 pour un emprunt ramené à 57 k€.

Actif

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Travaux d'aménagement (brut)	–	86 000	86 000	86 000	86 000
Amortissements cumulés	–	−3 344	−9 077	−14 810	−20 543
Immobilisations nettes	**–**	**82 656**	**76 923**	**71 190**	**65 457**
Trésorerie	2 969	6 022	14 150	21 149	28 572
Total de l'actif	**2 969**	**88 678**	**91 073**	**92 339**	**94 029**

Passif

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Capital social	2 600	2 600	2 600	2 600	2 600
Report à nouveau	–	−1 301	2	8 666	17 909
Résultat de l'exercice	−1 301	1 303	8 664	9 243	9 829
Capitaux propres	**1 299**	**2 602**	**11 266**	**20 509**	**30 338**
Compte courant d'associé	300	300	300	300	300
Emprunt bancaire	–	81 441	73 502	65 402	57 139
Dettes fournisseurs	513	3 905	3 910	3 914	3 918
Dettes fiscales	857	430	2 095	2 214	2 334
Total du passif	**2 969**	**88 678**	**91 073**	**92 339**	**94 029**

Ratios de structure

EN €	2019	2020	2021	2022	2023
Autonomie financière (capitaux propres / total du bilan)	43,8 %	2,9 %	12,4 %	22,2 %	32,3 %
Endettement bancaire / capitaux propres		3129,9 %	652,4 %	318,9 %	188,3 %
Capacité de remboursement (emprunt / CAF)	–	17,5 ans	5,1 ans	4,4 ans	3,7 ans

10. Conclusion

> Ce projet est équilibré : la SCI sera capable de rembourser un prêt de 86 k€ sur 10 ans.

La revalorisation du loyer du locataire principal à la livraison des travaux et l'arrivée d'un second locataire permettent de couvrir la redevance de crédit-bail, la taxe foncière et les échéances du nouvel emprunt, tout en reconstituant les capitaux propres. La trésorerie atteint 29 k€ fin 2023.

Points de vigilance

- La SCI dépend presque entièrement de son locataire principal : la pérennité de son activité conditionne le remboursement de l'emprunt.
- Prévoir avec la banque le préfinancement de la TVA sur les travaux (découvert de juin à août) ou un décalage du règlement des travaux.
- Formaliser la revalorisation du loyer à la livraison des travaux par un avenant au bail de sous-location.

Fait à Voiron, le 12 décembre 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**