ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

PRÉVISIONNEL · EXEMPLE DE LIVRABLE

Prévisionnel 2017-2021 de la SCI LES CHARMILLES

Comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans prévisionnels
Location d'appartements (SCI à l'impôt sur les sociétés) · Vienne

DESTINATAIRE	Le gérant de la SCI LES CHARMILLES
OBJET	Réaménagement de l'emprunt immobilier de la société
PÉRIODE	Exercices 2017 à 2021 (5 ans)
DATE DU DOCUMENT	31 janvier 2017
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	Chiffre d'affaires	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

Monsieur,

Le présent dossier prévisionnel a été établi conformément aux règles d'établissement des comptes français. Il repose sur la comptabilité actuelle de la société, dont les derniers comptes ont été arrêtés au 31 décembre 2016.

Il simule le réaménagement de l'emprunt immobilier de la société : le capital restant dû, environ 116 k€ au 31 mars 2017, serait refinancé par un nouveau prêt de 120 mensualités à compter du 1er avril 2017, au taux de 2,5 % assurance comprise.

- Société civile immobilière ayant opté pour l'impôt sur les sociétés ; elle détient et loue un immeuble d'appartements.
- L'emprunt d'origine, de 327 k€ sur quinze ans, s'amortit trop vite au regard de la capacité d'autofinancement de la société.
- Le prévisionnel couvre cinq exercices, de 2017 à 2021 ; la colonne « 2016 réel » reprend les derniers comptes arrêtés.

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 31 janvier 2017

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	33 k€ en 2017, puis +2 % par an
Charges externes	4 k€ la première année (entretien, assurances, honoraires), indexées de 2 % par an
Impôts et taxes	Taxe foncière et contribution sur les revenus locatifs : 5 k€ en 2017, 6 k€ en 2021
Amortissements	Immeuble amorti linéairement : 15 k€ par an
Emprunt	Ancien prêt soldé au 31 mars 2017 ; nouveau prêt de 116 k€ sur 120 mois à 2,5 % assurance comprise
Délais	Loyers encaissés à 15 jours en moyenne, fournisseurs réglés à 30 jours
Impôt sur les sociétés	Taux réduit de 15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfice, 25 % au-delà

1. Synthèse du prévisionnel

> Le réaménagement de l'emprunt ramène les remboursements annuels à environ 13 k€ : la société redevient autofinancée et sa trésorerie atteint 48 k€ fin 2021.

CHIFFRE D'AFFAIRES 2017
33 k€
36 k€ en 2021

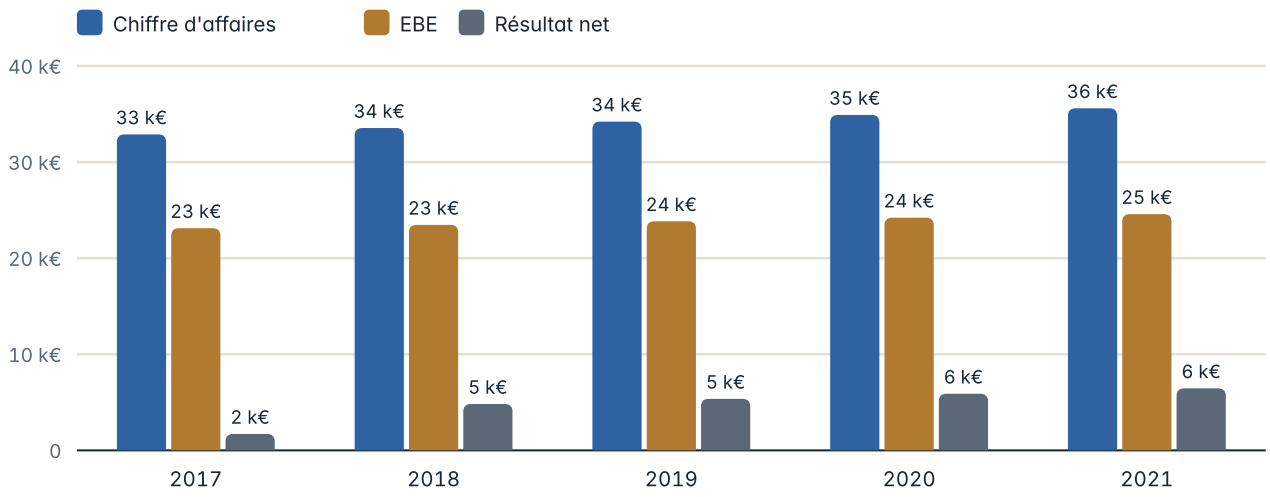
EBE 2021
25 k€
69,1 % du chiffre d'affaires

RÉSULTAT NET CUMULÉ
24 k€
sur 5 exercices

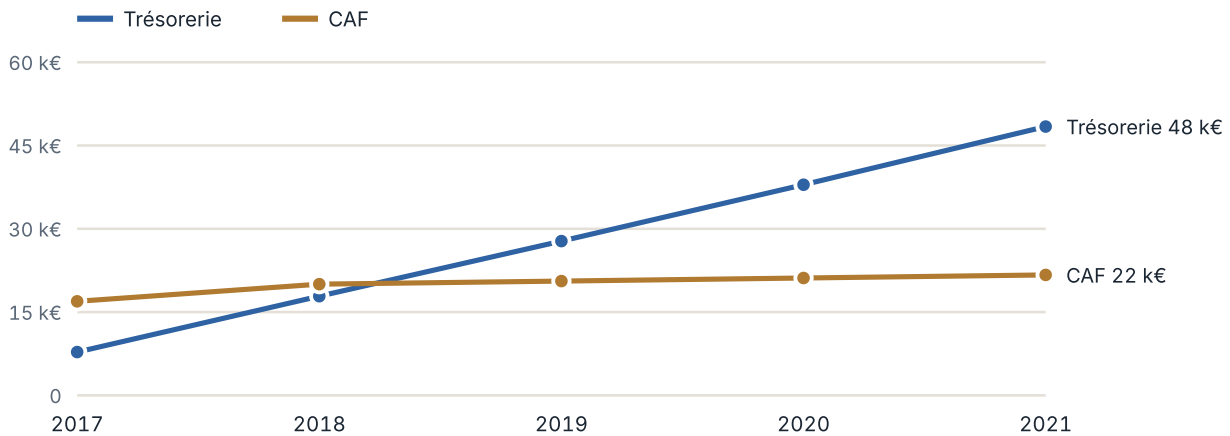
TRÉSORERIE FIN 2021
48 k€
minimum 8 k€

EN €	2017	2018	2019	2020	2021
Chiffre d'affaires	32 887	33 544	34 215	34 900	35 598
Excédent brut d'exploitation	23 129	23 478	23 836	24 208	24 588
Résultat net	**1 698**	**4 826**	**5 356**	**5 903**	**6 463**
Capacité d'autofinancement	16 923	20 051	20 581	21 128	21 688
Trésorerie de fin d'exercice	**7 792**	**17 883**	**27 782**	**37 958**	**48 418**

Activité et résultats (k€)



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



Avant réaménagement, la société consomme environ 7 k€ de trésorerie par an : les échéances de l'emprunt d'origine dépassent sa capacité d'autofinancement. Avec le nouveau prêt, la capacité d'autofinancement couvre largement le capital remboursé dès 2018.

L'exercice 2017 supporte encore le solde de l'ancien prêt et les frais de son remboursement anticipé : le résultat net y est limité à 2 k€, avant de remonter à 5 k€ puis 6 k€.

2. Présentation du projet

Dénomination	SCI LES CHARMILLES
Forme	Société civile immobilière ayant opté pour l'impôt sur les sociétés
Activité	Location d'appartements à usage d'habitation
Implantation	Vienne
Dirigeant	Le gérant, associé
Derniers comptes arrêtés	31 décembre 2016

La problématique

L'emprunt de la société s'amortit un peu trop vite au regard de sa capacité d'autofinancement, pour trois raisons :

1. La situation macroéconomique pèse sur le montant des loyers qui peuvent être demandés aux locataires : en moyenne, les loyers ont baissé de 15 à 20 % sur les cinq dernières années.

2. Les appartements sont relativement vétustes : ils auraient besoin d'un coup de neuf pour continuer à attirer des locataires « moyenne gamme ».

3. L'emprunt initial de 327 k€, qui doit normalement se terminer en 2021, est amorti à un rythme soutenu, sur une durée initiale de quinze ans.

La solution étudiée

Dans sa situation actuelle, la société consomme environ 7 k€ de trésorerie par an. Il restera environ 116 k€ de capital restant dû au 31 mars 2017.

La présente simulation porte sur le réaménagement de cet emprunt : 120 mensualités à compter du 1er avril 2017, au taux de 2,5 % assurance comprise.

3. Investissements et financements

> Aucun investissement nouveau n'est prévu : l'immeuble, inscrit pour 305 k€ à l'actif, est conservé. Le seul financement est le nouveau prêt de 116 k€, qui solde l'ancien.

Immobilisations

EN €	2017	2018	2019	2020	2021
Immeuble et immobilisations existantes	304 533	304 533	304 533	304 533	304 533
Total des immobilisations brutes	**304 533**	**304 533**	**304 533**	**304 533**	**304 533**

Financement

EN €	2017	2018	2019	2020	2021
Nouveau prêt (120 mois, 2,5 %)	115 500	–	–	–	–
Total des financements	**115 500**	**–**	**–**	**–**	**–**

Remboursements des emprunts

EN €	2017	2018	2019	2020	2021
Ancien prêt : capital remboursé	115 440	–	–	–	–
Ancien prêt : intérêts et frais	3 804	–	–	–	–
Nouveau prêt : capital remboursé	7 698	10 490	10 756	11 028	11 307
Nouveau prêt : intérêts	2 102	2 575	2 310	2 038	1 759
Total des échéances	**129 044**	**13 065**	**13 066**	**13 066**	**13 066**
Capital restant dû (nouveau prêt)	*107 802*	*97 312*	*86 556*	*75 528*	*64 221*

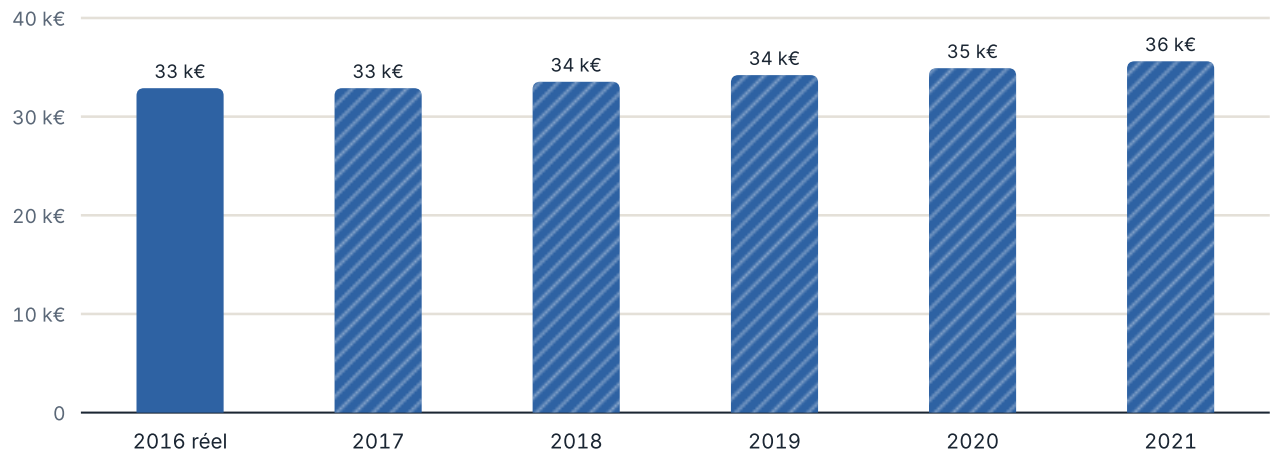
En 2017, l'ancien prêt est soldé (115 k€ de capital) grâce au déblocage du nouveau. Les échéances du nouveau prêt s'élèvent ensuite à 13 k€ par an ; le capital restant dû n'est plus que de 64 k€ fin 2021.

4. Chiffre d'affaires prévisionnel

> Les loyers passent de 33 k€ à 36 k€, avec une indexation prudente de 2 % par an.

EN €	2016 RÉEL	2017	2018	2019	2020	2021
Loyers	32 887	32 887	33 544	34 215	34 900	35 598
Chiffre d'affaires	**32 887**	**32 887**	**33 544**	**34 215**	**34 900**	**35 598**
Évolution		*0,0 %*	*2,0 %*	*2,0 %*	*2,0 %*	*2,0 %*

Évolution du chiffre d'affaires (k€)



Les loyers de la première année sont maintenus au niveau du dernier exercice réel, puis indexés de 2 % par an.

5. Charges d'exploitation

> Les charges d'exploitation sont stables : 4 k€ de charges externes et 5 k€ d'impôts et taxes la première année.

Charges externes

EN €	2017	2018	2019	2020	2021
Électricité et gaz des parties communes	165	168	171	174	177
Petit équipement	170	173	176	180	183
Entretien des immeubles	1 955	1 994	2 034	2 075	2 117
Primes d'assurance de l'immeuble	483	492	502	512	523
Assurance des emprunts	869	887	905	923	942
Honoraires comptables	500	510	521	531	542
Frais postaux et services bancaires	171	174	177	181	184
Total des charges externes	**4 313**	**4 398**	**4 486**	**4 576**	**4 668**

Impôts et taxes

EN €	2017	2018	2019	2020	2021
Taxe foncière	4 623	4 830	5 040	5 250	5 460
Contribution sur les revenus locatifs	822	838	853	866	882
Total des impôts et taxes	**5 445**	**5 668**	**5 893**	**6 116**	**6 342**

Dotations aux amortissements

EN €	2017	2018	2019	2020	2021
Dotations aux amortissements de l'immeuble	15 225	15 225	15 225	15 225	15 225

La société n'a pas de salarié. Les charges externes, impôts et taxes représentent 30 % des loyers : c'est le poids de l'emprunt qui détermine la trésorerie.

6. Compte de résultat et soldes intermédiaires de gestion

> Le résultat net reste positif chaque année et progresse de 2 k€ en 2017 à 6 k€ en 2021.

Compte de résultat prévisionnel

EN €	2016 RÉEL	2017	2018	2019	2020	2021
Loyers	32 887	32 887	33 544	34 215	34 900	35 598
Autres produits d'exploitation	3 713	–	–	–	–	–
Charges externes	4 313	4 313	4 398	4 486	4 576	4 668
Impôts et taxes	5 445	5 445	5 668	5 893	6 116	6 342
Dotations aux amortissements	15 225	15 225	15 225	15 225	15 225	15 225
Autres charges	3	–	–	–	–	–
Résultat d'exploitation	**11 614**	**7 904**	**8 253**	**8 611**	**8 983**	**9 363**
Résultat financier	−4 338	−5 906	−2 575	−2 310	−2 038	−1 759
Résultat courant avant impôt	**7 276**	**1 998**	**5 678**	**6 301**	**6 945**	**7 604**
Impôt sur les sociétés	1 091	300	852	945	1 042	1 141
Résultat net	**6 185**	**1 698**	**4 826**	**5 356**	**5 903**	**6 463**

Soldes intermédiaires de gestion

EN €	2016 RÉEL	2017	2018	2019	2020	2021
Chiffre d'affaires	32 887	32 887	33 544	34 215	34 900	35 598
Valeur ajoutée	28 574	28 574	29 146	29 729	30 324	30 930
Excédent brut d'exploitation	**23 129**	**23 129**	**23 478**	**23 836**	**24 208**	**24 588**
Résultat d'exploitation	11 614	7 904	8 253	8 611	8 983	9 363
Résultat courant avant impôt	7 276	1 998	5 678	6 301	6 945	7 604
Résultat net	**6 185**	**1 698**	**4 826**	**5 356**	**5 903**	**6 463**

Capacité d'autofinancement

EN €	2017	2018	2019	2020	2021
Résultat net	1 698	4 826	5 356	5 903	6 463
Dotations aux amortissements	15 225	15 225	15 225	15 225	15 225
Capacité d'autofinancement	**16 923**	**20 051**	**20 581**	**21 128**	**21 688**
Remboursement des emprunts	123 138	10 490	10 756	11 028	11 307
Autofinancement net	*−106 215*	*9 561*	*9 825*	*10 100*	*10 381*

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

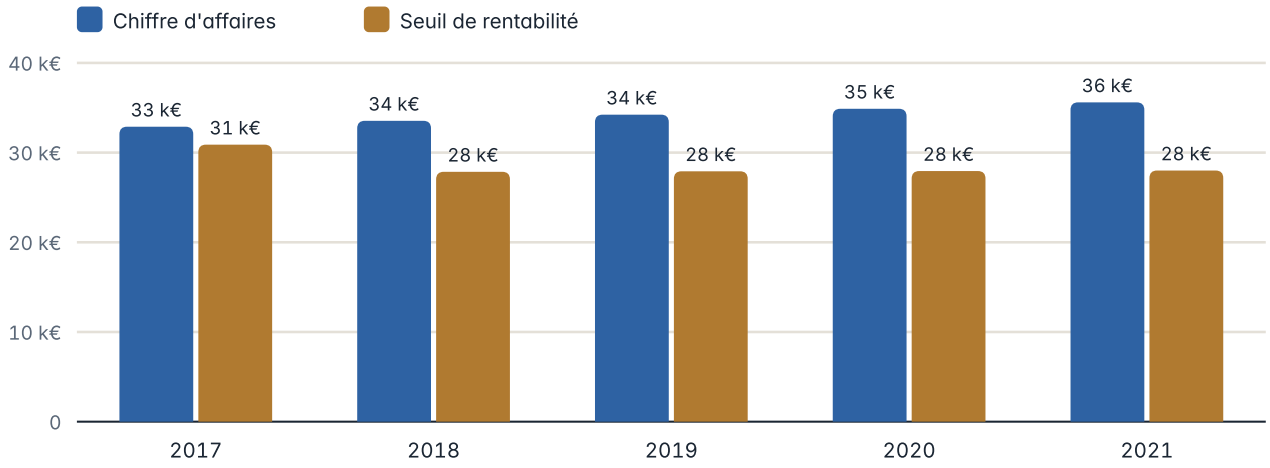
EN €	2017	2018	2019	2020	2021
Valeur ajoutée	86,9 %	86,9 %	86,9 %	86,9 %	86,9 %
EBE	70,3 %	70,0 %	69,7 %	69,4 %	69,1 %
Charges financières	18,0 %	7,7 %	6,8 %	5,8 %	4,9 %
Résultat net	5,2 %	14,4 %	15,7 %	16,9 %	18,2 %

7. Seuil de rentabilité

> Toutes les charges de la société sont fixes : le seuil de rentabilité est égal à leur total, soit 31 k€ en 2017 puis environ 28 k€ les années suivantes.

EN €	2017	2018	2019	2020	2021
Taux de marge sur coûts variables	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Charges fixes (y compris intérêts)	30 889	27 866	27 914	27 955	27 994
Seuil de rentabilité	**30 889**	**27 866**	**27 914**	**27 955**	**27 994**
Marge de sécurité	*1 998*	*5 678*	*6 301*	*6 945*	*7 604*
Point mort (en jours de loyers)	338 jours	299 jours	294 jours	288 jours	283 jours

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



La marge de sécurité est étroite en 2017 (2 k€) en raison des frais liés à l'ancien prêt ; elle s'élargit ensuite à 6 k€ puis 8 k€ grâce à la baisse des intérêts.

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

> Le découvert de fin 2016 est résorbé dès avril 2017 ; la trésorerie progresse ensuite d'environ 10 k€ par an.

Besoin en fonds de roulement

EN €	2016 RÉEL	2017	2018	2019	2020	2021
Créances de loyers	2 182	1 371	1 398	1 426	1 454	1 483
Dettes fournisseurs	484	360	365	374	381	390
Dettes fiscales (impôt sur les sociétés)	1 912	300	852	945	1 042	1 141
Besoin en fonds de roulement	**−214**	**711**	**181**	**107**	**31**	**−48**
Variation		*925*	*−530*	*−74*	*−76*	*−79*

Plan de financement

EN €	2017	2018	2019	2020	2021
Nouveau prêt	115 500	–	–	–	–
Capacité d'autofinancement	16 923	20 051	20 581	21 128	21 688
Total des ressources	**132 423**	**20 051**	**20 581**	**21 128**	**21 688**
Variation du BFR	925	−530	−74	−76	−79
Remboursement des emprunts	123 138	10 490	10 756	11 028	11 307
Total des emplois	**124 063**	**9 960**	**10 682**	**10 952**	**11 228**
Variation de trésorerie	**8 360**	**10 091**	**9 899**	**10 176**	**10 460**

Trésorerie

EN €	2016 RÉEL	2017	2018	2019	2020	2021
Trésorerie de début d'exercice		−568	7 792	17 883	27 782	37 958
Variation de trésorerie		8 360	10 091	9 899	10 176	10 460
Trésorerie de fin d'exercice	**−568**	**7 792**	**17 883**	**27 782**	**37 958**	**48 418**

Trésorerie mensuelle 2017

EN €	JANV.	FÉVR.	MARS	AVR.	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
Encaissements	3 552	2 740	2 740	118 240	2 740	2 740	2 740	2 740	2 740	2 740	2 740	2 742
Décaissements	4 759	2 723	2 723	111 166	1 775	1 768	1 762	1 756	1 749	1 743	1 737	7 173
Variation	−1 207	17	17	7 074	965	972	978	984	991	997	1 003	−4 431
Solde	**−1 775**	**−1 758**	**−1 741**	**5 333**	**6 298**	**7 270**	**8 248**	**9 232**	**10 223**	**11 220**	**12 223**	**7 792**

En avril, le déblocage du nouveau prêt finance le remboursement anticipé de l'ancien. Les décaissements de décembre intègrent la taxe foncière.

9. Bilans prévisionnels

> L'endettement bancaire diminue régulièrement et les capitaux propres se reconstituent chaque année.

Actif

EN €	2016 RÉEL	2017	2018	2019	2020	2021
Immobilisations brutes	304 533	304 533	304 533	304 533	304 533	304 533
Amortissements cumulés	60 900	76 125	91 350	106 575	121 800	137 025
Immobilisations nettes	**243 633**	**228 408**	**213 183**	**197 958**	**182 733**	**167 508**
Créances de loyers	2 182	1 371	1 398	1 426	1 454	1 483
Disponibilités	–	7 792	17 883	27 782	37 958	48 418
Total de l'actif	**245 815**	**237 571**	**232 464**	**227 166**	**222 145**	**217 409**

Passif

EN €	2016 RÉEL	2017	2018	2019	2020	2021
Capital social	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050
Réserves et report à nouveau	14 245	20 430	22 128	26 954	32 310	38 213
Résultat de l'exercice	6 185	1 698	4 826	5 356	5 903	6 463
Capitaux propres	**21 480**	**23 178**	**28 004**	**33 360**	**39 263**	**45 726**
Comptes courants et dettes financières diverses	105 931	105 931	105 931	105 931	105 931	105 931
Emprunts bancaires	115 440	107 802	97 312	86 556	75 528	64 221
Concours bancaires courants	568	–	–	–	–	–
Dettes fournisseurs	484	360	365	374	381	390
Dettes fiscales	1 912	300	852	945	1 042	1 141
Total du passif	**245 815**	**237 571**	**232 464**	**227 166**	**222 145**	**217 409**

Ratios de structure

EN €	2016 RÉEL	2017	2018	2019	2020	2021
Autonomie financière (capitaux propres / total)	8,7 %	9,8 %	12,0 %	14,7 %	17,7 %	21,0 %
Emprunts bancaires / capitaux propres	537,4 %	465,1 %	347,5 %	259,5 %	192,4 %	140,4 %
Capacité de remboursement (années de CAF)		6,4 ans	4,9 ans	4,2 ans	3,6 ans	3,0 ans

La capacité de remboursement passe de 6,4 à 3,0 années de capacité d'autofinancement : le nouveau prêt reste très raisonnable au regard de la valeur de l'immeuble.

10. Conclusion

> Il s'agit d'un excellent projet.

Trois raisons fondent cette appréciation :

1. La trésorerie de la société se trouve immédiatement et considérablement améliorée.
2. La banque ne perd rien en garantie : elle dispose d'un bien de plus de 315 k€ en garantie d'un emprunt de 116 k€.
3. Le réaménagement laisse à la société le temps d'évoluer dans de bonnes conditions.

Points de vigilance

- Programmer la remise en état des appartements : elle conditionne le maintien des loyers et le taux d'occupation.
- Suivre le taux de vacance locative, première variable de la trésorerie d'une SCI.
- Conserver une réserve de trésorerie pour les gros travaux et la taxe foncière de fin d'année.

Fait à Voiron, le 31 janvier 2017

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

Un projet immobilier ou un emprunt à renégocier ?

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**