ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

PRÉVISIONNEL · EXEMPLE DE LIVRABLE

Prévisionnel 2023-2025 de la SCI OPALIDE

Comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans prévisionnels
Location d'appartements (immeuble de rapport) · Aveyron

DESTINATAIRE	Le gérant de la SCI OPALIDE
OBJET	Financement bancaire de l'acquisition d'un immeuble de dix appartements
PÉRIODE	Exercices 2023 à 2025 (3 ans)
DATE DU DOCUMENT	11 novembre 2022
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

Monsieur,

Le but de la présente étude est d'analyser la viabilité d'un projet d'investissement immobilier comprenant divers appartements au sein d'un immeuble.

Le projet comprend l'acquisition, les frais de notaire et les travaux de rénovation envisagés, soit 556 k€ financés en totalité par emprunt bancaire. L'immeuble est acquis loué : les loyers sont perçus dès le premier mois.

- Société civile immobilière familiale à deux associés, soumise à l'impôt sur les sociétés ; le gérant n'est pas rémunéré.
- Première acquisition de la société, créée l'année précédente.
- Immeuble de dix appartements (deux T1 et huit T2), dont les baux sont repris.

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 11 novembre 2022

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.

Acquisition	Immeuble 467,5 k€, frais de notaire 37,4 k€, travaux de rénovation 50,8 k€, en janvier 2023
Loyers	84,5 k€ par an pour les dix appartements (loyers en cours), +1 % par an
Charges	Entretien, assurances, honoraires et frais bancaires : 5,7 k€ la première année, +2 % par an ; électricité et eau prévues sur le seul premier exercice (10,5 k€)
Taxe foncière	7,4 k€, 7,6 k€ puis 7,8 k€
Amortissements	Immeuble sur 20 ans, travaux sur 12 ans, frais de notaire sur 10 ans
Financement	Trois prêts (555,7 k€ au total) à 1,8 % sur 20 ans, dont 6 mois de différé d'amortissement ; mensualité de 2 818 € après le différé ; apport en compte courant de 11 k€
Impôt sur les sociétés	15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfice, 25 % au-delà

1. Synthèse du prévisionnel

> La rentabilité intrinsèque du projet est excellente : avec un excédent brut d'exploitation de 84 % des loyers, la SCI rembourse ses emprunts et sa trésorerie atteint 115 k€ fin 2025.

LOYERS 2023
84 k€
86 k€ en 2025

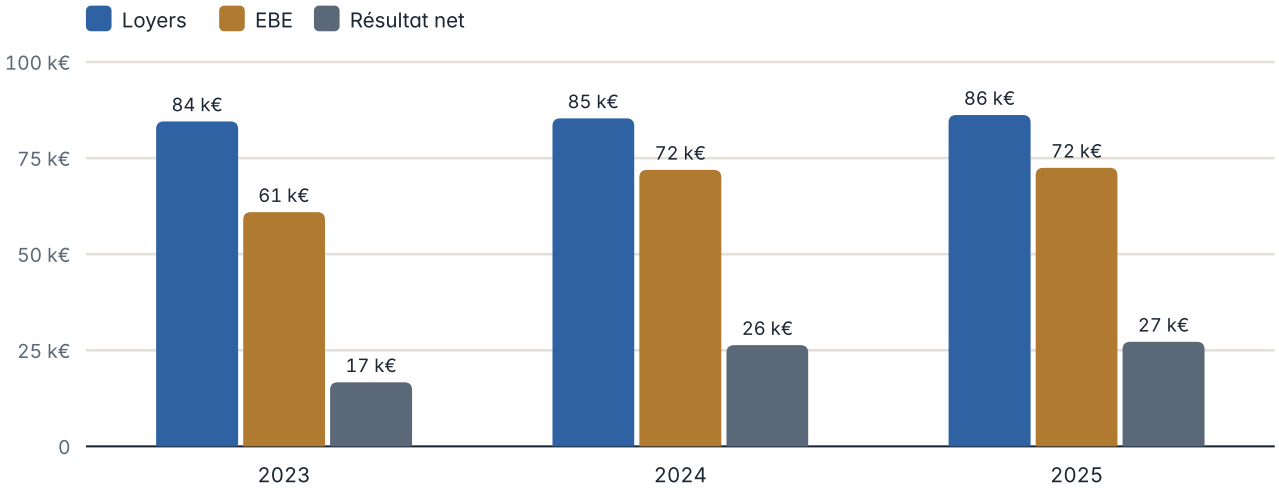
EBE 2025
72 k€
84,1 % des loyers

RÉSULTAT NET CUMULÉ
70 k€
sur 3 exercices

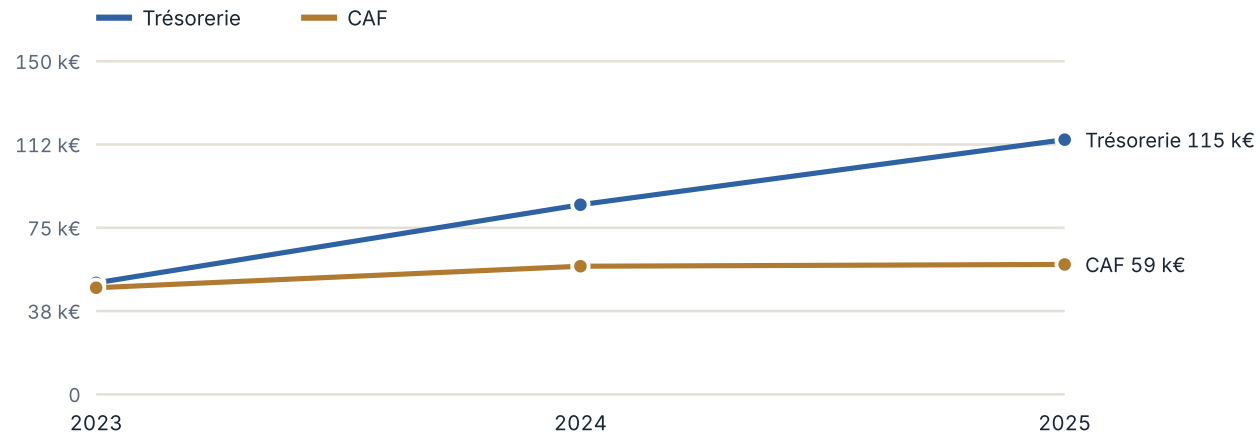
TRÉSORERIE FIN 2025
115 k€
minimum 50 k€

EN €	2023	2024	2025
Loyers	84 500	85 345	86 198
Excédent brut d'exploitation	60 943	71 954	72 473
Résultat net	**16 692**	**26 365**	**27 180**
Capacité d'autofinancement	48 040	57 713	58 528
Trésorerie de fin d'exercice	**50 137**	**85 334**	**114 688**

Activité et résultats (k€)



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



Les loyers (84 k€ la première année) représentent un rendement brut de 15,2 % du coût total de l'opération. Après amortissements et intérêts, le résultat net progresse de 17 k€ à 27 k€.

La capacité d'autofinancement (58 k€ en 2024) couvre plus de deux fois le remboursement annuel du capital emprunté (24 k€).

2. Présentation du projet

Dénomination	SCI OPALIDE
Forme	Société civile immobilière familiale, soumise à l'impôt sur les sociétés
Activité	Location d'appartements
Implantation	Aveyron
Associés	Deux associés ; le gérant détient la grande majorité des parts
Gérance	Le gérant, non rémunéré, conserve par ailleurs son activité professionnelle
Clôture	31 décembre

Le projet

La SCI, créée l'année précédant l'opération, réalise sa première acquisition : un immeuble de dix appartements (deux T1 et huit T2), acquis avec ses locataires et des loyers en cours. Des travaux de rénovation sont prévus dès l'acquisition.

Le gérant souhaite préparer l'avenir (retraite, transmission) et se constituer un complément de revenus ; il envisage d'autres acquisitions dès que possible.

Le choix de la SCI à l'impôt sur les sociétés

La société civile convient à la transmission du patrimoine ; l'option pour l'impôt sur les sociétés assure une séparation fiscale entre la société et ses associés, cohérente avec le projet de réaliser d'autres acquisitions.

Le marché et l'organisation

La clientèle visée est large : location d'appartements à l'année. Aucune étude de marché n'a été réalisée ; les logements étant acquis loués, les loyers sont perçus dès l'acquisition. Les relocations se feront par annonces sur internet et par le bouche-à-oreille. La gestion locative est assurée par le gérant, à l'aide d'un logiciel de gestion locative.

3. Investissements et financements

> L'opération représente 556 k€, entièrement financés par trois prêts bancaires.

Investissements

EN €	2023	2024	2025
Immeuble de dix appartements	467 500	–	–
Travaux de rénovation	50 800	–	–
Frais de notaire	37 400	–	–
Total des investissements	**555 700**	**–**	**–**

Financement des investissements

EN €	2023	2024	2025
Capital social	100	–	–
Apport en compte courant d'associé	11 000	–	–
Prêt immeuble (20 ans, 1,8 %)	467 500	–	–
Prêt travaux (20 ans, 1,8 %)	50 800	–	–
Prêt frais de notaire (20 ans, 1,8 %)	37 400	–	–
Total des financements	**566 800**	**–**	**–**

Emprunts

EN €	2023	2024	2025
Capital remboursé	11 949	24 223	24 664
Intérêts	9 957	9 588	9 149
Échéances annuelles	**21 906**	**33 811**	**33 813**
Capital restant dû	*543 751*	*519 528*	*494 864*

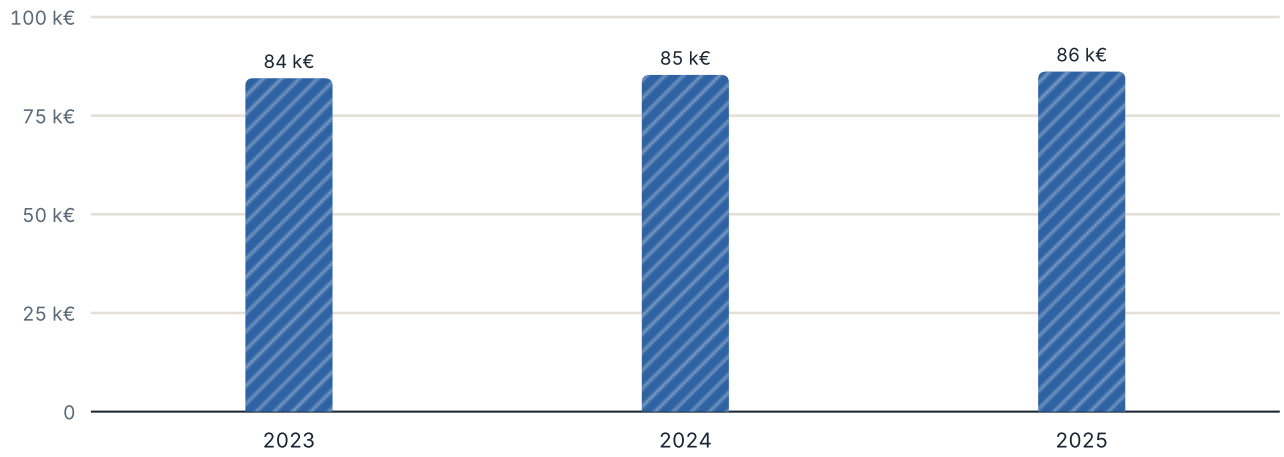
Les trois prêts sont assortis d'un différé d'amortissement de six mois pendant lequel seuls les intérêts sont payés ; la mensualité totale s'établit ensuite à 2 818 €.

4. Loyers prévisionnels

> Les dix appartements sont loués dès l'acquisition : 84 k€ de loyers la première année, indexés de 1 % par an.

EN €	2023	2024	2025
Loyers des dix appartements (2 T1 et 8 T2)	84 500	85 345	86 198
Total des loyers	**84 500**	**85 345**	**86 198**
Évolution		*1,0 %*	*1,0 %*

Évolution des loyers (k€)



L'achat se fait avec les locataires en place : le prévisionnel ne retient aucune vacance locative.

5. Charges d'exploitation

> Les charges courantes sont faibles (6 k€ par an à partir de 2024) ; la taxe foncière constitue le principal impôt.

Charges externes

EN €	2023	2024	2025
Électricité	7 700	–	–
Eau	2 800	–	–
Entretien et réparations	1 100	1 122	1 144
Assurances	3 300	3 366	3 433
Honoraires comptables et juridiques	1 100	1 122	1 144
Frais postaux	55	56	57
Frais bancaires	132	135	137
Total des charges externes	**16 187**	**5 801**	**5 915**

Impôts et taxes

EN €	2023	2024	2025
Taxe foncière	7 370	7 590	7 810

Dotations aux amortissements

EN €	2023	2024	2025
Immeuble (20 ans)	23 375	23 375	23 375
Travaux de rénovation (12 ans)	4 233	4 233	4 233
Frais de notaire (10 ans)	3 740	3 740	3 740
Total des dotations	**31 348**	**31 348**	**31 348**

L'électricité et l'eau ne sont prévues que sur le premier exercice ; leur prise en charge ultérieure par les locataires devra être confirmée.

6. Compte de résultat et soldes intermédiaires de gestion

> Le résultat net passe de 17 k€ à 27 k€ ; les amortissements réduisent sensiblement l'impôt sur les sociétés.

Compte de résultat prévisionnel

EN €	2023	2024	2025
Loyers	84 500	85 345	86 198
Charges externes	16 187	5 801	5 915
Impôts et taxes	7 370	7 590	7 810
Dotations aux amortissements	31 348	31 348	31 348
Résultat d'exploitation	**29 595**	**40 606**	**41 125**
Charges financières	9 957	9 588	9 149
Résultat courant avant impôt	**19 638**	**31 018**	**31 976**
Impôt sur les sociétés	2 946	4 653	4 796
Résultat net	**16 692**	**26 365**	**27 180**

Soldes intermédiaires de gestion

EN €	2023	2024	2025
Loyers	84 500	85 345	86 198
Valeur ajoutée	68 313	79 544	80 283
Excédent brut d'exploitation	**60 943**	**71 954**	**72 473**
Résultat d'exploitation	29 595	40 606	41 125
Résultat courant avant impôt	19 638	31 018	31 976
Résultat net	**16 692**	**26 365**	**27 180**

Capacité d'autofinancement

EN €	2023	2024	2025
Résultat net	16 692	26 365	27 180
Dotations aux amortissements	31 348	31 348	31 348
Capacité d'autofinancement	**48 040**	**57 713**	**58 528**
Remboursement des emprunts	11 949	24 223	24 664
Autofinancement net	*36 091*	*33 490*	*33 864*

Ratios d'exploitation (en % des loyers)

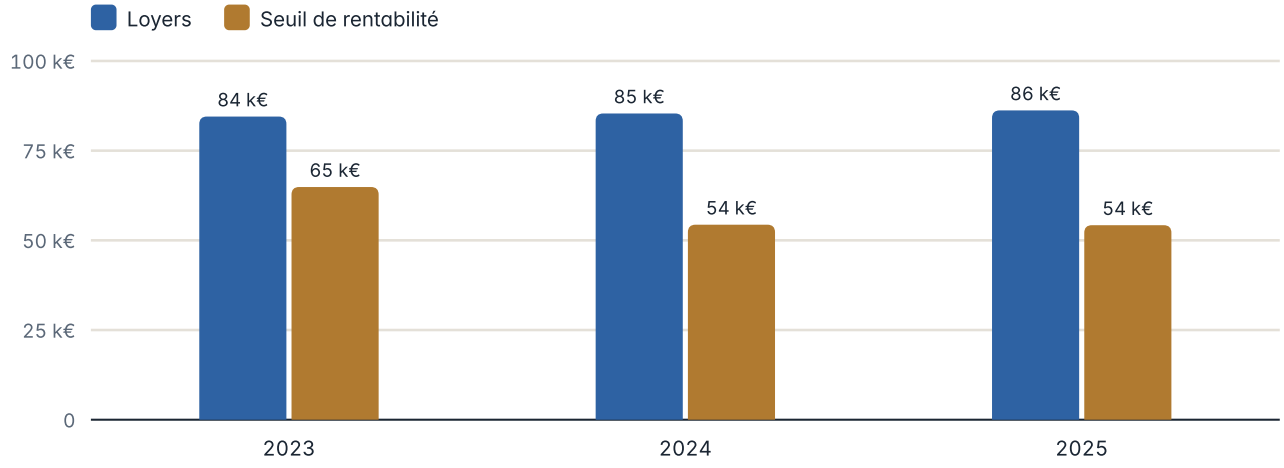
EN €	2023	2024	2025
Charges externes	19,2 %	6,8 %	6,9 %
Valeur ajoutée	80,8 %	93,2 %	93,1 %
Impôts et taxes	8,7 %	8,9 %	9,1 %
Excédent brut d'exploitation	72,1 %	84,3 %	84,1 %
Dotations aux amortissements	37,1 %	36,7 %	36,4 %
Charges financières	11,8 %	11,2 %	10,6 %
Résultat net	19,8 %	30,9 %	31,5 %

7. Seuil de rentabilité

> Sans charges variables, le seuil de rentabilité est égal aux charges fixes : 65 k€ la première année, puis 54 k€. Les loyers le dépassent de 20 k€ à 32 k€ selon les années.

EN €	2023	2024	2025
Taux de marge sur coûts variables	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Charges fixes (y compris amortissements et intérêts)	64 862	54 327	54 222
Seuil de rentabilité	**64 862**	**54 327**	**54 222**
Excédent sur le seuil	*19 638*	*31 018*	*31 976*
Point mort	276 jours	229 jours	226 jours
Seuil de trésorerie (charges décaissées et capital remboursé)	45 463	47 202	47 538

Loyers et seuil de rentabilité (k€)



Le seuil de trésorerie, qui intègre le remboursement du capital emprunté mais exclut les amortissements, reste lui aussi nettement inférieur aux loyers (47 k€ en 2024).

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

> La trésorerie progresse rapidement : 50 k€ fin 2023, 115 k€ fin 2025.

Besoin en fonds de roulement

EN €	2023	2024	2025
Dette d'impôt sur les sociétés	2 946	4 653	143
Besoin en fonds de roulement de fin d'exercice	**−2 946**	**−4 653**	**−143**
Variation	*−2 946*	*−1 707*	*4 510*

Plan de financement

EN €	2023	2024	2025
Capital et compte courant	11 100	–	–
Emprunts bancaires	555 700	–	–
Capacité d'autofinancement	48 040	57 713	58 528
Total des ressources	**614 840**	**57 713**	**58 528**
Acquisition, travaux et frais de notaire	555 700	–	–
Variation du BFR	−2 946	−1 707	4 510
Remboursement des emprunts	11 949	24 223	24 664
Total des emplois	**564 703**	**22 516**	**29 174**
Variation de trésorerie	**50 137**	**35 197**	**29 354**

Trésorerie

EN €	2023	2024	2025
Trésorerie de fin d'exercice	**50 137**	**85 334**	**114 688**

Trésorerie mensuelle 2023

EN €	JANV.	FÉVR.	MARS	AVR.	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
Encaissements	573 842	7 040	7 040	7 040	7 040	7 040	7 040	7 040	7 040	7 040	7 040	7 040
Décaissements	557 877	2 177	2 177	2 177	2 177	2 177	4 160	4 160	4 160	11 530	4 160	4 213
Variation	15 965	4 863	4 863	4 863	4 863	4 863	2 880	2 880	2 880	−4 490	2 880	2 827
Solde	**15 965**	**20 828**	**25 691**	**30 554**	**35 417**	**40 280**	**43 160**	**46 040**	**48 920**	**44 430**	**47 310**	**50 137**

En janvier, les encaissements comprennent les fonds empruntés et l'apport en compte courant, et les décaissements le prix de l'immeuble, les frais de notaire et les travaux. Le décaissement d'octobre correspond à la taxe foncière.

La location nue d'habitation n'est pas soumise à la TVA : le besoin en fonds de roulement se limite à l'impôt sur les sociétés restant dû.

9. Bilans prévisionnels

> Les capitaux propres se constituent par les seuls résultats : 70 k€ fin 2025, pour 495 k€ d'emprunts restant dus.

Actif

EN €	2023	2024	2025
Immeuble, travaux et frais de notaire (brut)	555 700	555 700	555 700
Amortissements cumulés	−31 348	−62 696	−94 044
Immobilisations nettes	**524 352**	**493 004**	**461 656**
Trésorerie	50 137	85 334	114 688
Total de l'actif	**574 489**	**578 338**	**576 344**

Passif

EN €	2023	2024	2025
Capital social	100	100	100
Report à nouveau	–	16 692	43 057
Résultat de l'exercice	16 692	26 365	27 180
Capitaux propres	**16 792**	**43 157**	**70 337**
Compte courant d'associé	11 000	11 000	11 000
Emprunts bancaires	543 751	519 528	494 864
Dette d'impôt sur les sociétés	2 946	4 653	143
Total du passif	**574 489**	**578 338**	**576 344**

Ratios de structure

EN €	2023	2024	2025
Autonomie financière (capitaux propres / total du bilan)	2,9 %	7,5 %	12,2 %
Endettement bancaire / capitaux propres	3238,2 %	1203,8 %	703,6 %
Capacité de remboursement (emprunts / CAF)	11,3 ans	9,0 ans	8,5 ans

L'endettement est élevé au regard des capitaux propres, ce qui est normal pour une acquisition financée à 100 % par emprunt ; il diminue rapidement sous l'effet des remboursements et de la mise en réserve des résultats.

10. Conclusion

> La rentabilité intrinsèque de ce projet est excellente : la trésorerie progresse rapidement et laisse une belle marge de manœuvre pour l'avenir. Il s'agit d'un très bon projet.

Les loyers couvrent largement les charges, la taxe foncière et les échéances des trois prêts. La trésorerie atteint 115 k€ fin 2025, ce qui ouvre la voie à une nouvelle acquisition.

Points de vigilance

- Le prévisionnel ne retient ni vacance locative ni impayé : une relocation plus lente que prévu réduirait d'autant la trésorerie.
- Confirmer la répartition des consommations d'eau et d'électricité entre la société et les locataires.
- Prévoir les acomptes d'impôt sur les sociétés dès que l'impôt de l'exercice précédent dépasse 3 000 €.

Fait à Voiron, le 11 novembre 2022

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**