ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

PRÉVISIONNEL · EXEMPLE DE LIVRABLE

Prévisionnel 2025-2029 de la SCI CASSIOPÉE

Comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans prévisionnels
Location immobilière (locaux professionnels et maison) · Bas-Rhin

DESTINATAIRE	Le gérant de la SCI CASSIOPÉE
OBJET	Acquisition et rénovation d'une maison louée, demande de prêt bancaire partiel
PÉRIODE	Exercices 2025 à 2029 (5 ans)
DATE DU DOCUMENT	12 février 2024
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 afin de simuler la future activité de la SCI CASSIOPÉE, société à vocation de capitalisation immobilière. Cette société possède actuellement un patrimoine réparti sur cinq locaux professionnels, évalués à 409 k€.

Il est envisagé dans la présente simulation d'intégrer à cette société une maison d'une valeur de 414 k€, ainsi que 87 k€ de travaux supplémentaires. Sur l'acquisition de la maison, la banque est sollicitée à hauteur de 218 k€ sur 15 ans : c'est donc un crédit partiel qui est demandé. En garantie, nous offrons une sûreté réelle sur la totalité de la maison.

- Patrimoine existant : cinq locaux professionnels loués, libres de toute dette bancaire, pour 66 k€ de loyers et refacturations par an.
- Projet : acquisition d'une maison en janvier 2025, travaux de rénovation et frais d'acquisition, soit 531 k€ au total.
- Financement : prêt bancaire partiel de 218 k€, apport en compte courant de l'associé de 87 k€ et crédit vendeur de 226 k€ prévu à l'acte notarié.

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 février 2024

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	Cinq locaux professionnels : 62 k€ par an et 4 k€ de taxe foncière refacturée ; maison : 11 k€ par an ; indexation de 2 % par an
Investissement	Maison 414 200 €, travaux de rénovation 87 200 €, frais d'acquisition 29 400 €, en janvier 2025
Prêt bancaire	218 000 € sur 180 mois à 3 %, assurance de 0,8 % du capital restant dû ; sûreté réelle sur la maison
Comptes courants	Apport de l'associé 87 200 € et crédit vendeur 225 600 €, rémunérés à 4 % (intérêts portés au compte) ; remboursements de 32 700 € par an
Charges	Charges externes de 17 k€ la première année, puis +2 % par an ; impôts locaux de 5 k€ à 6 k€
Amortissements	Maison, travaux et frais d'acquisition sur 20 ans ; locaux existants selon leur plan d'origine
Personnel	Aucun salarié, aucune rémunération de gérance
Impôt sur les sociétés	15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfice, 25 % au-delà

1. Synthèse du prévisionnel

> Ce projet est viable financièrement : la trésorerie est positive tout au long du projet et atteint 40 k€ fin 2029.

LOYERS 2025
76 k€
83 k€ en 2029

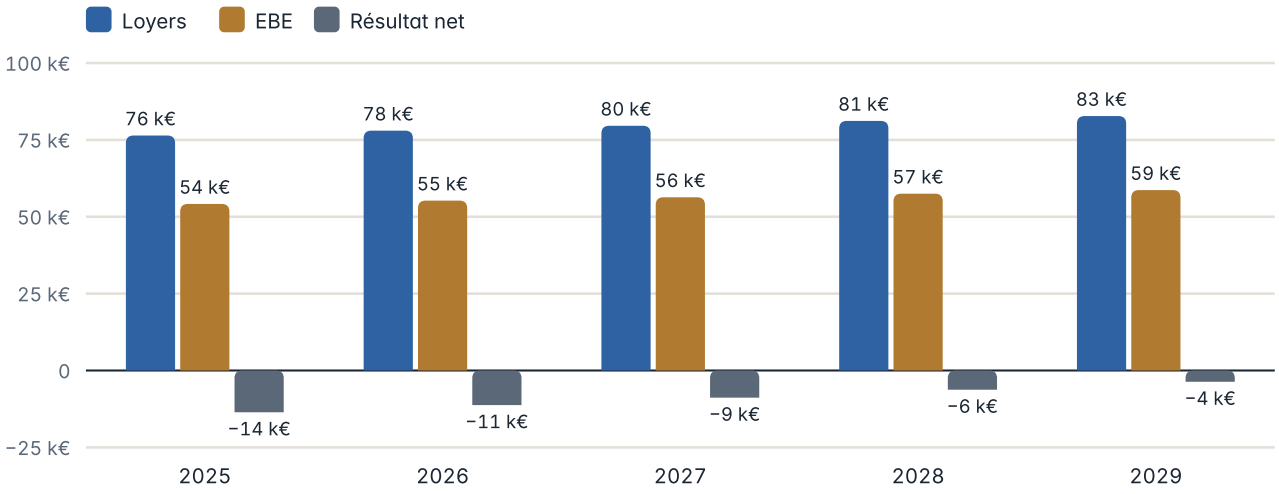
EBE 2029
59 k€
70,8 % du chiffre d'affaires

RÉSULTAT NET CUMULÉ
−44 k€
sur 5 exercices

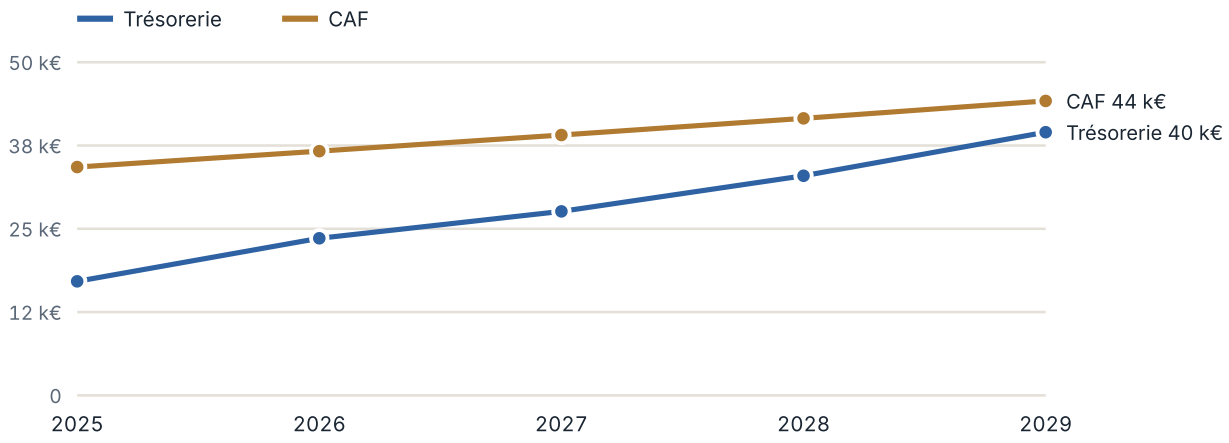
TRÉSORERIE FIN 2029
40 k€
minimum 17 k€

EN €	2025	2026	2027	2028	2029
Loyers	76 456	77 987	79 545	81 135	82 759
Excédent brut d'exploitation	54 155	55 240	56 344	57 476	58 634
Résultat net	**−13 613**	**−11 243**	**−8 805**	**−6 290**	**−3 700**
Capacité d'autofinancement	34 270	36 640	39 078	41 593	44 183
Trésorerie de fin d'exercice	**17 102**	**23 564**	**27 634**	**32 945**	**39 515**

Activité et résultats (k€)



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



Le résultat comptable est négatif (−14 k€ en 2025, −4 k€ en 2029) : les amortissements doublent avec l'entrée de la maison au bilan et les comptes courants sont rémunérés. La capacité d'autofinancement reste pourtant comprise entre 34 k€ et 44 k€ par an, très largement supérieure au remboursement du capital à la banque (12 k€ la première année).

2. Présentation du projet

Dénomination	SCI CASSIOPÉE
Forme	Société civile immobilière, à l'impôt sur les sociétés
Activité	Location de cinq locaux professionnels et d'une maison
Vocation	Capitalisation immobilière
Implantation	Bas-Rhin
Gérance	Le gérant, associé
Dernier exercice réel	2024

Le patrimoine existant

La société détient cinq locaux professionnels loués, évalués à 409 k€. Ces biens historiques sont libres de dettes : leurs loyers financent la société sans charge d'emprunt.

Le projet

La société acquiert une maison d'une valeur de 414 k€ et y engage 87 k€ de travaux de rénovation. La maison est louée dès la première année, pour 11 k€ par an.

Le financement

La banque est sollicitée pour un crédit partiel de 218 k€ sur 15 ans, garanti par une sûreté réelle sur la totalité de la maison. Le solde est financé par un apport en compte courant de l'associé (87 k€) et par un crédit vendeur prévu à l'acte notarié (226 k€).

3. Investissements et financements

> L'investissement s'élève à 531 k€, financé à 41 % seulement par emprunt bancaire.

Investissements

EN €	2025	2026	2027	2028	2029
Maison individuelle	414 200	–	–	–	–
Travaux de rénovation	87 200	–	–	–	–
Frais d'acquisition (notaire)	29 400	–	–	–	–
Total des investissements	**530 800**	**–**	**–**	**–**	**–**

Financement des investissements

EN €	2025	2026	2027	2028	2029
Apport en compte courant de l'associé	87 200	–	–	–	–
Crédit vendeur (acte notarié)	225 600	–	–	–	–
Prêt bancaire partiel (15 ans)	218 000	–	–	–	–
Total des financements	**530 800**	**–**	**–**	**–**	**–**

Prêt bancaire

EN €	2025	2026	2027	2028	2029
Capital remboursé	11 685	12 041	12 407	12 784	13 173
Intérêts (3 %)	6 380	6 025	5 659	5 281	4 892
Assurance (0,8 %)	1 701	1 607	1 509	1 408	1 305
Échéances annuelles	**19 766**	**19 673**	**19 575**	**19 473**	**19 370**
Capital restant dû	*206 315*	*194 274*	*181 867*	*169 083*	*155 910*

Apport de l'associé et crédit vendeur

EN €	2025	2026	2027	2028	2029
Apports	312 800	–	–	–	–
Intérêts à 4 % portés au compte	11 804	10 968	10 098	9 194	8 254
Remboursements	32 700	32 700	32 700	32 700	32 700
Solde dû	**291 904**	**270 172**	**247 570**	**224 064**	**199 618**

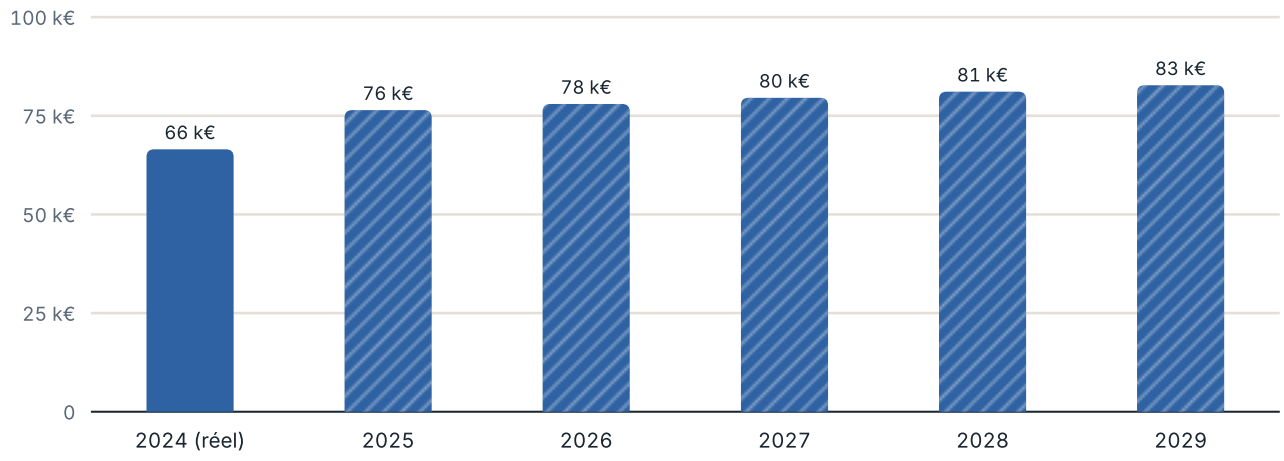
Les intérêts dus sur l'apport et sur le crédit vendeur ne sont pas décaissés : ils s'ajoutent au solde dû.

4. Chiffre d'affaires prévisionnel

> Les loyers passent de 66 k€ en 2024 à 76 k€ en 2025 avec la location de la maison, puis progressent de 2 % par an.

EN €	2024 (RÉEL)	2025	2026	2027	2028	2029
Local professionnel 1		10 111	10 314	10 520	10 730	10 945
Local professionnel 2		9 339	9 526	9 716	9 910	10 109
Local professionnel 3		17 396	17 744	18 099	18 461	18 831
Local professionnel 4		14 584	14 876	15 174	15 477	15 786
Local professionnel 5		10 529	10 740	10 954	11 174	11 397
Taxe foncière refacturée		3 597	3 669	3 742	3 816	3 893
Maison		10 900	11 118	11 340	11 567	11 798
Total des loyers	**66 490**	**76 456**	**77 987**	**79 545**	**81 135**	**82 759**
Évolution		*15,0 %*	*2,0 %*	*2,0 %*	*2,0 %*	*2,0 %*

Évolution des loyers (k€)



La maison apporte 14 % des loyers ; l'essentiel du revenu reste assuré par les locaux professionnels.

5. Charges d'exploitation

> Les charges d'exploitation décaissées restent limitées : 17 k€ de charges externes et 5 k€ d'impôts locaux en 2025.

Charges externes

EN €	2025	2026	2027	2028	2029
Fournitures administratives	65	66	68	69	70
Charges locatives	4 360	4 447	4 537	4 627	4 720
Entretien et réparations	1 090	1 112	1 134	1 156	1 179
Assurances	5 123	5 225	5 330	5 437	5 546
Honoraires comptables et juridiques	2 616	2 668	2 722	2 776	2 832
Déplacements	2 180	2 224	2 268	2 314	2 360
Missions et réceptions	1 090	1 112	1 134	1 156	1 179
Services bancaires	327	334	340	347	353
Total des charges externes	**16 851**	**17 188**	**17 533**	**17 882**	**18 239**

Impôts et taxes

EN €	2025	2026	2027	2028	2029
Impôts locaux	5 450	5 559	5 668	5 777	5 886

Dotations aux amortissements

EN €	2025	2026	2027	2028	2029
Locaux existants	21 343	21 343	21 343	21 343	21 343
Maison (20 ans)	20 710	20 710	20 710	20 710	20 710
Travaux de rénovation (20 ans)	4 360	4 360	4 360	4 360	4 360
Frais d'acquisition (20 ans)	1 470	1 470	1 470	1 470	1 470
Total des dotations	**47 883**	**47 883**	**47 883**	**47 883**	**47 883**

La société n'emploie aucun salarié et ne rémunère pas sa gérance.

6. Compte de résultat et soldes intermédiaires de gestion

> Le résultat net, de 20 k€ en 2024, devient négatif avec le projet (−14 k€ en 2025) puis se redresse progressivement jusqu'à −4 k€ en 2029.

Compte de résultat prévisionnel

EN €	2024 (RÉEL)	2025	2026	2027	2028	2029
Loyers	66 490	76 456	77 987	79 545	81 135	82 759
Charges externes	13 080	16 851	17 188	17 533	17 882	18 239
Impôts et taxes	8 175	5 450	5 559	5 668	5 777	5 886
Dotations aux amortissements	21 343	47 883	47 883	47 883	47 883	47 883
Résultat d'exploitation	**23 892**	**6 272**	**7 357**	**8 461**	**9 593**	**10 751**
Intérêts et assurance du prêt	–	8 081	7 632	7 168	6 689	6 197
Intérêts des comptes courants	–	11 804	10 968	10 098	9 194	8 254
Résultat courant avant impôt	**23 892**	**−13 613**	**−11 243**	**−8 805**	**−6 290**	**−3 700**
Impôt sur les sociétés	3 584	–	–	–	–	–
Résultat net	**20 308**	**−13 613**	**−11 243**	**−8 805**	**−6 290**	**−3 700**

Soldes intermédiaires de gestion

EN €	2024 (RÉEL)	2025	2026	2027	2028	2029
Loyers (marge globale)	66 490	76 456	77 987	79 545	81 135	82 759
Valeur ajoutée	53 410	59 605	60 799	62 012	63 253	64 520
Excédent brut d'exploitation	**45 235**	**54 155**	**55 240**	**56 344**	**57 476**	**58 634**
Résultat d'exploitation	23 892	6 272	7 357	8 461	9 593	10 751
Résultat courant avant impôt	23 892	−13 613	−11 243	−8 805	−6 290	−3 700
Résultat net	**20 308**	**−13 613**	**−11 243**	**−8 805**	**−6 290**	**−3 700**

Capacité d'autofinancement

EN €	2024 (RÉEL)	2025	2026	2027	2028	2029
Résultat net	20 308	−13 613	−11 243	−8 805	−6 290	−3 700
Dotations aux amortissements	21 343	47 883	47 883	47 883	47 883	47 883
Capacité d'autofinancement	**41 651**	**34 270**	**36 640**	**39 078**	**41 593**	**44 183**
Remboursement du prêt bancaire	–	11 685	12 041	12 407	12 784	13 173
Autofinancement net	*41 651*	*22 585*	*24 599*	*26 671*	*28 809*	*31 010*

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

EN €	2025	2026	2027	2028	2029
Valeur ajoutée	78,0 %	78,0 %	78,0 %	78,0 %	78,0 %
EBE	70,8 %	70,8 %	70,8 %	70,8 %	70,8 %
Dotations aux amortissements	62,6 %	61,4 %	60,2 %	59,0 %	57,9 %
Charges financières	26,0 %	23,9 %	21,7 %	19,6 %	17,5 %
Résultat net	−17,8 %	−14,4 %	−11,1 %	−7,8 %	−4,5 %

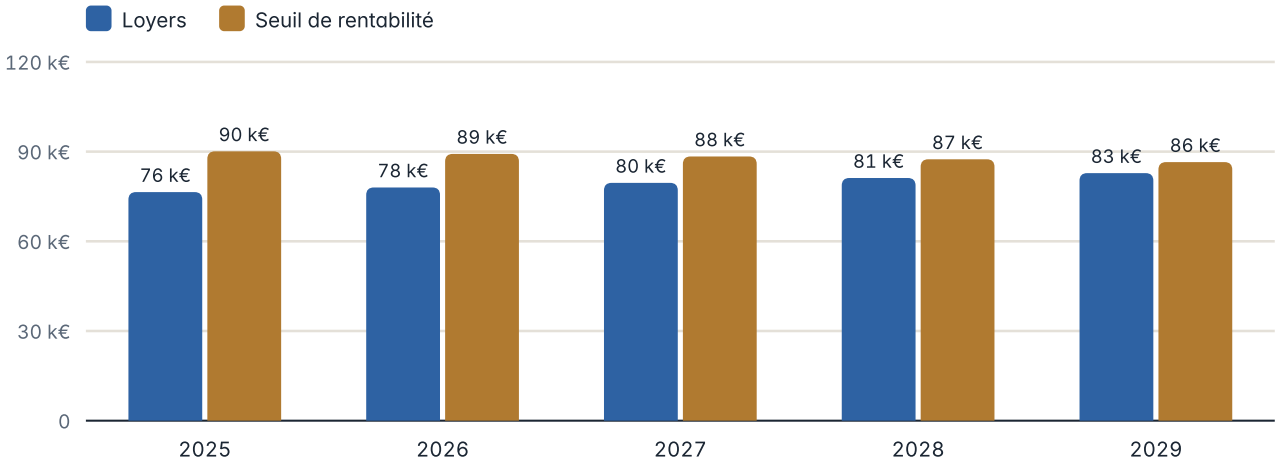
La capacité d'autofinancement est très largement supérieure au remboursement du capital à la banque. Cette situation provient du fait que les autres biens historiques de la société sont libres de dettes.

7. Seuil de rentabilité

> Les loyers étant intégralement de la marge, le seuil de rentabilité est égal aux charges fixes : 90 k€ en 2025, 86 k€ en 2029.

EN €	2025	2026	2027	2028	2029
Charges fixes (dont amortissements et charges financières)	90 069	89 230	88 350	87 425	86 459
Seuil de rentabilité	**90 069**	**89 230**	**88 350**	**87 425**	**86 459**
Loyers	76 456	77 987	79 545	81 135	82 759
Excédent ou insuffisance	*−13 613*	*−11 243*	*−8 805*	*−6 290*	*−3 700*
Point mort (en jours de loyers)	424 jours	412 jours	400 jours	388 jours	376 jours

Loyers et seuil de rentabilité (k€)



L'insuffisance se réduit chaque année, de 14 k€ à 4 k€. Le seuil comptable comprend des charges non décaissées (amortissements, intérêts portés en compte courant) : la trésorerie, elle, progresse.

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

> La trésorerie reste positive tous les mois ; elle passe de 21 k€ fin 2024 à 40 k€ fin 2029.

Besoin en fonds de roulement

EN €	2024 (RÉEL)	2025	2026	2027	2028	2029
Besoin en fonds de roulement de fin d'exercice	−2 052	3 245	−350	−351	−359	−365
Variation		*5 297*	*−3 595*	*−1*	*−8*	*−6*

Plan de financement

EN €	2025	2026	2027	2028	2029
Apport de l'associé et crédit vendeur	312 800	–	–	–	–
Intérêts portés en compte courant	11 804	10 968	10 098	9 194	8 254
Prêt bancaire	218 000	–	–	–	–
Capacité d'autofinancement	34 270	36 640	39 078	41 593	44 183
Total des ressources	**576 874**	**47 608**	**49 176**	**50 787**	**52 437**
Investissements	530 800	–	–	–	–
Variation du BFR	5 297	−3 595	−1	−8	−6
Remboursements des comptes courants	32 700	32 700	32 700	32 700	32 700
Remboursement du prêt bancaire	11 685	12 041	12 407	12 784	13 173
Total des emplois	**580 482**	**41 146**	**45 106**	**45 476**	**45 867**
Variation de trésorerie	**−3 608**	**6 462**	**4 070**	**5 311**	**6 570**

Trésorerie

EN €	2024 (RÉEL)	2025	2026	2027	2028	2029
Trésorerie de fin d'exercice	**20 710**	**17 102**	**23 564**	**27 634**	**32 945**	**39 515**

Trésorerie mensuelle 2025

Solde d'ouverture : 20 710 €. L'acquisition et ses financements interviennent en janvier.

EN €	JANV.	FÉVR.	MARS	AVR.	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
Encaissements	538 955	6 907	6 907	6 907	6 907	6 907	6 907	6 907	6 907	6 907	6 907	6 899
Décaissements	551 539	5 066	5 962	5 065	5 064	6 184	5 402	5 402	6 297	5 400	10 850	6 295
Variation	−12 584	1 841	945	1 842	1 843	723	1 505	1 505	610	1 507	−3 943	598
Solde	**8 126**	**9 967**	**10 912**	**12 754**	**14 597**	**15 320**	**16 825**	**18 330**	**18 940**	**20 447**	**16 504**	**17 102**

La trésorerie baisse la première année (17 k€ fin 2025), sous l'effet d'un besoin en fonds de roulement ponctuel, puis progresse chaque année après le remboursement du prêt et des comptes courants.

9. Bilans prévisionnels

> Le total du bilan double avec l'acquisition (770 k€ fin 2025). Les capitaux propres, de 277 k€ fin 2024, restent élevés (233 k€ fin 2029) malgré les pertes comptables.

Actif

EN €	2024 (RÉEL)	2025	2026	2027	2028	2029
Immobilisations nettes	267 139	750 056	702 173	654 290	606 407	558 524
Besoin en fonds de roulement	−2 052	3 245	−350	−351	−359	−365
Trésorerie	20 710	17 102	23 564	27 634	32 945	39 515
Total de l'actif	**285 797**	**770 403**	**725 387**	**681 573**	**638 993**	**597 674**

Passif

EN €	2024 (RÉEL)	2025	2026	2027	2028	2029
Capital social	8 308	8 308	8 308	8 308	8 308	8 308
Réserves et report à nouveau	248 196	268 504	254 891	243 648	234 843	228 553
Résultat de l'exercice	20 308	−13 613	−11 243	−8 805	−6 290	−3 700
Capitaux propres	**276 812**	**263 199**	**251 956**	**243 151**	**236 861**	**233 161**
Comptes courants et crédit vendeur	8 985	300 889	279 157	256 555	233 049	208 603
Prêt bancaire	–	206 315	194 274	181 867	169 083	155 910
Total du passif	**285 797**	**770 403**	**725 387**	**681 573**	**638 993**	**597 674**

Ratios de structure

EN €	2025	2026	2027	2028	2029
Autonomie financière (capitaux propres / total)	34,2 %	34,7 %	35,7 %	37,1 %	39,0 %
Endettement bancaire / capitaux propres	78,4 %	77,1 %	74,8 %	71,4 %	66,9 %
Capacité de remboursement du prêt (prêt / CAF)	6 ans	5 ans	5 ans	4 ans	4 ans

L'endettement bancaire reste modéré : 78 % des capitaux propres fin 2025, 67 % fin 2029. Le capital restant dû représente 6 années de capacité d'autofinancement fin 2025 et 4 fin 2029.

10. Conclusion

> Ce projet est viable financièrement : la trésorerie est positive tout au long du projet.

La capacité d'autofinancement de la SCI CASSIOPÉE est très largement supérieure au remboursement du capital à la banque, parce que les biens historiques de la société sont libres de dettes. Le crédit partiel sollicité, garanti par une sûreté réelle sur la totalité de la maison, est donc assumé sans difficulté.

Points de vigilance

- Le résultat comptable reste négatif sur les cinq exercices : les pertes réduisent les capitaux propres, sans affecter la trésorerie.
- Le taux de rémunération des comptes courants doit rester dans la limite fiscale de déductibilité des intérêts versés aux associés.
- Le budget des travaux de rénovation doit être tenu : un dépassement serait à financer sur la trésorerie.
- La vacance d'un local professionnel ou de la maison réduirait d'autant la capacité de remboursement.

Fait à Voiron, le 12 février 2024

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

Un projet d'investissement immobilier en société ?

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**