ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

PRÉVISIONNEL · EXEMPLE DE LIVRABLE

Prévisionnel 2024-2029 de la SCI ENGRENAGE

Comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans prévisionnels
Location de locaux professionnels (SCI à l'impôt sur les sociétés, création) · Haute-Loire

DESTINATAIRE	Le futur gérant de la SCI ENGRENAGE
OBJET	Création de la SCI et financement de l'acquisition des locaux du garage
PÉRIODE	Exercices de juillet 2024 à juin 2029 (5 ans)
DATE DU DOCUMENT	3 mars 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 but de la présente étude est de simuler la viabilité du projet d'une future SCI ayant pour seul objet d'acquérir les locaux professionnels du garage automobile que vous dirigez, et dont la société d'exploitation est aujourd'hui locataire.

Ce projet est solide pour les raisons suivantes :

- La société d'exploitation exerce déjà depuis plusieurs années dans ce local, avec succès.
- L'emplacement et le parking adjacent conviennent parfaitement à l'exploitation du garage.
- Le local est en bon état, et l'essentiel des aménagements a déjà été réalisé et financé par le garage locataire.

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 3 mars 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.

Loyer	26 k€ hors taxes la première année, versé par la société d'exploitation, puis +3 % par an
Charges refacturées	2,1 k€ la première année, +3 % par an
Charges	Entretien, assurances, honoraires : 4,4 k€ par an, plus 1,3 k€ de frais de création
Taxe foncière	1,6 k€ la première année, 2,0 k€ la cinquième
Investissement	Local 198 k€, travaux d'amélioration 21 k€, frais de notaire 16 k€
Amortissements	Local sur 20 ans, travaux sur 10 ans, frais d'acquisition sur 5 ans
Financement	Capital 11 k€, compte courant 16 k€, emprunt de 219 k€ sur 15 ans à 3,8 %
Impôt sur les sociétés	Taux réduit de 15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfice, après imputation des déficits antérieurs

1. Synthèse du prévisionnel

> Les loyers couvrent les charges, les intérêts et le remboursement de l'emprunt dès le premier exercice : la trésorerie progresse chaque année pour atteindre 30 k€ en juin 2029.

CHIFFRE D'AFFAIRES 2024-2025
28 k€
31 k€ en 2028-2029

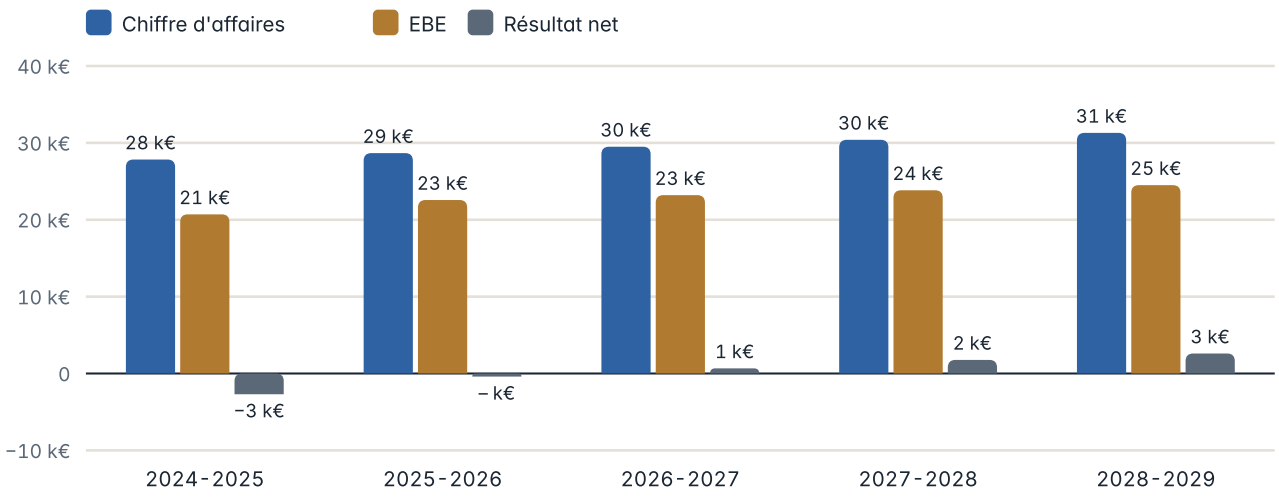
EBE 2028-2029
25 k€
78,3 % du chiffre d'affaires

RÉSULTAT NET CUMULÉ
2 k€
sur 5 exercices

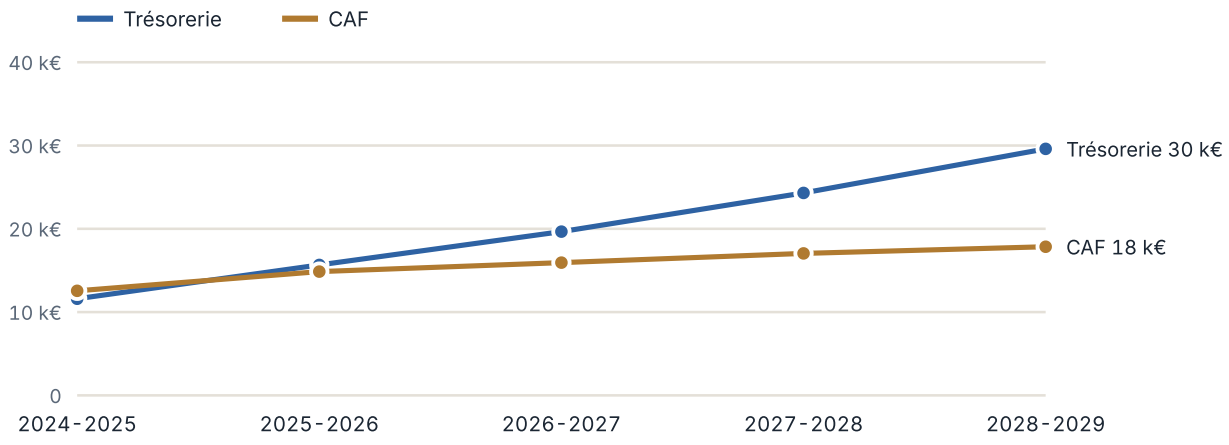
TRÉSORERIE FIN 2028-2029
30 k€
minimum 12 k€

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Chiffre d'affaires	27 820	28 654	29 515	30 401	31 314
Excédent brut d'exploitation	20 693	22 578	23 203	23 844	24 513
Résultat net	**−2 703**	**−390**	**680**	**1 782**	**2 586**
Capacité d'autofinancement	12 547	14 860	15 930	17 032	17 836
Trésorerie de fin d'exercice	**11 586**	**15 667**	**19 667**	**24 301**	**29 603**

Activité et résultats (k€)



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



Le résultat comptable est légèrement négatif les deux premiers exercices (−2,7 k€ puis −0,4 k€), sous l'effet des amortissements et des intérêts, encore élevés en début de prêt. Il devient positif à partir du troisième exercice ; l'impôt sur les sociétés n'apparaît qu'au cinquième (0,3 k€), une fois les déficits reportés imputés.

La capacité d'autofinancement (13 k€ à 18 k€) couvre chaque année le capital remboursé (11 k€ à 13 k€).

2. Présentation du projet

Dénomination	SCI ENGRENAGE
Forme	Société civile immobilière soumise à l'impôt sur les sociétés
Objet	Acquisition et location des locaux professionnels d'un garage automobile
Implantation	Haute-Loire
Associés	La société d'exploitation du garage (part minoritaire) et son dirigeant (part majoritaire)
Gérance	Le dirigeant du garage
Exercice social	Du 1er juillet au 30 juin ; premier exercice ouvert le 1er juillet 2024

Le projet

La SCI acquiert le local professionnel actuellement loué par le garage, avec son parking adjacent, pour 198 k€. Des travaux d'amélioration de 21 k€ sont prévus ; l'essentiel des aménagements a déjà été réalisé par le locataire.

Le locataire

Le local est loué à la société d'exploitation du garage, qui y exerce depuis plusieurs années. Le loyer retenu est de 26 k€ hors taxes la première année, soit environ 2 140 € par mois, auxquels s'ajoute la refacturation de certaines charges.

La structure juridique

Société civile immobilière soumise à l'impôt sur les sociétés, dont le dirigeant du garage sera le gérant. Le capital est réparti entre la société d'exploitation et son dirigeant.

3. Investissements et financements

> L'investissement s'élève à 235 k€, frais de notaire compris. Il est financé à 93 % par un emprunt immobilier de 219 k€ sur quinze ans.

Investissements

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Local professionnel	198 000	–	–	–	–
Travaux d'amélioration	21 400	–	–	–	–
Frais de notaire	16 050	–	–	–	–
Total des investissements	**235 450**	**–**	**–**	**–**	**–**

Financement des investissements

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Capital social	10 700	–	–	–	–
Apport en compte courant	16 100	–	–	–	–
Emprunt immobilier (15 ans, 3,8 %)	219 400	–	–	–	–
Total des financements	**246 200**	**–**	**–**	**–**	**–**

Emprunts

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Capital remboursé	11 066	11 494	11 938	12 400	12 879
Intérêts	8 146	7 718	7 273	6 812	6 332
Échéances annuelles	**19 212**	**19 212**	**19 211**	**19 212**	**19 211**
Capital restant dû	*208 334*	*196 840*	*184 902*	*172 502*	*159 623*

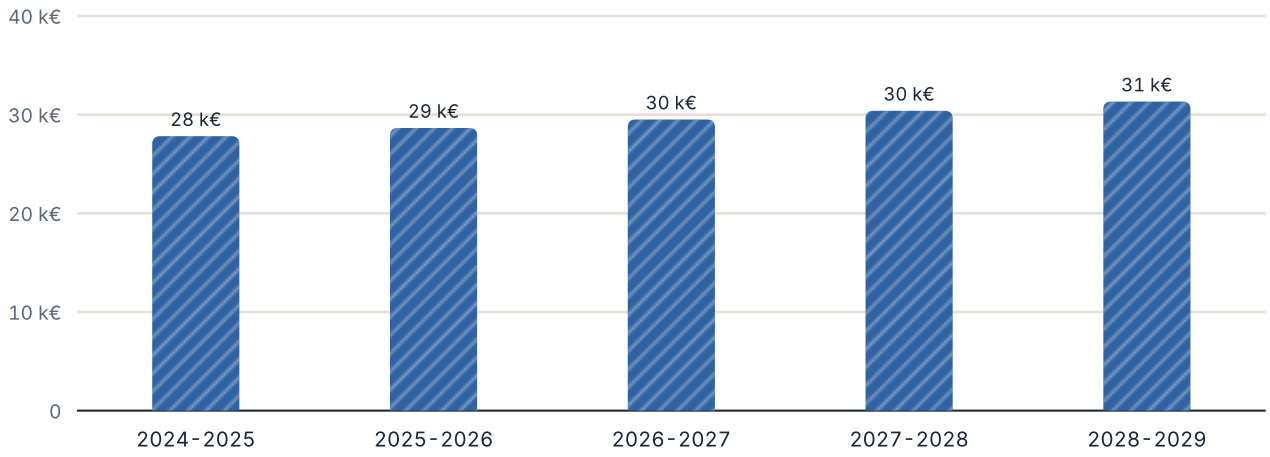
Les échéances de l'emprunt s'élèvent à 19,2 k€ par an, soit environ 1 600 € par mois, pour un loyer mensuel d'environ 2 140 € hors taxes. Les financements excèdent l'investissement de 10,8 k€, qui constituent la trésorerie de départ et financent la TVA sur les travaux, récupérée ensuite.

4. Chiffre d'affaires prévisionnel

> Les produits locatifs passent de 28 k€ à 31 k€, avec une indexation de 3 % par an.

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Loyer de la société d'exploitation	25 680	26 450	27 244	28 062	28 904
Refacturation de charges	2 140	2 204	2 271	2 339	2 410
Chiffre d'affaires	**27 820**	**28 654**	**29 515**	**30 401**	**31 314**
Évolution		*3,0 %*	*3,0 %*	*3,0 %*	*3,0 %*

Évolution du chiffre d'affaires (k€)



5. Charges d'exploitation

> Hors frais de création, les charges externes sont d'environ 4,4 k€ par an, soit 15 % des loyers.

Charges externes

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Petit équipement et fournitures administratives	407	418	430	444	458
Entretien et réparations	1 070	1 102	1 135	1 170	1 205
Assurances	1 284	1 323	1 362	1 403	1 444
Honoraires comptables et juridiques	1 284	1 323	1 362	1 403	1 444
Frais de création de la société	1 284	–	–	–	–
Services bancaires	193	198	204	211	217
Total des charges externes	**5 522**	**4 364**	**4 493**	**4 631**	**4 768**

Impôts et taxes

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Taxe foncière	1 605	1 712	1 819	1 926	2 033

Dotations aux amortissements

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Frais de notaire (5 ans)	3 210	3 210	3 210	3 210	3 210
Local professionnel (20 ans)	9 900	9 900	9 900	9 900	9 900
Travaux d'amélioration (10 ans)	2 140	2 140	2 140	2 140	2 140
Total des dotations	**15 250**	**15 250**	**15 250**	**15 250**	**15 250**

La société n'a pas de salarié : sa gestion est assurée par le gérant.

6. Compte de résultat et soldes intermédiaires de gestion

> Après deux exercices légèrement déficitaires, le résultat net devient positif et atteint 2,6 k€ au cinquième exercice.

Compte de résultat prévisionnel

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Chiffre d'affaires	27 820	28 654	29 515	30 401	31 314
Charges externes	5 522	4 364	4 493	4 631	4 768
Impôts et taxes	1 605	1 712	1 819	1 926	2 033
Dotations aux amortissements	15 250	15 250	15 250	15 250	15 250
Résultat d'exploitation	**5 443**	**7 328**	**7 953**	**8 594**	**9 263**
Charges financières	8 146	7 718	7 273	6 812	6 332
Résultat courant avant impôt	**−2 703**	**−390**	**680**	**1 782**	**2 931**
Impôt sur les sociétés	–	–	–	–	345
Résultat net	**−2 703**	**−390**	**680**	**1 782**	**2 586**

Soldes intermédiaires de gestion

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Chiffre d'affaires	27 820	28 654	29 515	30 401	31 314
Valeur ajoutée	22 298	24 290	25 022	25 770	26 546
Excédent brut d'exploitation	**20 693**	**22 578**	**23 203**	**23 844**	**24 513**
Résultat d'exploitation	5 443	7 328	7 953	8 594	9 263
Résultat courant avant impôt	−2 703	−390	680	1 782	2 931
Résultat net	**−2 703**	**−390**	**680**	**1 782**	**2 586**

Capacité d'autofinancement

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Résultat net	−2 703	−390	680	1 782	2 586
Dotations aux amortissements	15 250	15 250	15 250	15 250	15 250
Capacité d'autofinancement	**12 547**	**14 860**	**15 930**	**17 032**	**17 836**
Remboursement de l'emprunt	11 066	11 494	11 938	12 400	12 879
Autofinancement net	*1 481*	*3 366*	*3 992*	*4 632*	*4 957*

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

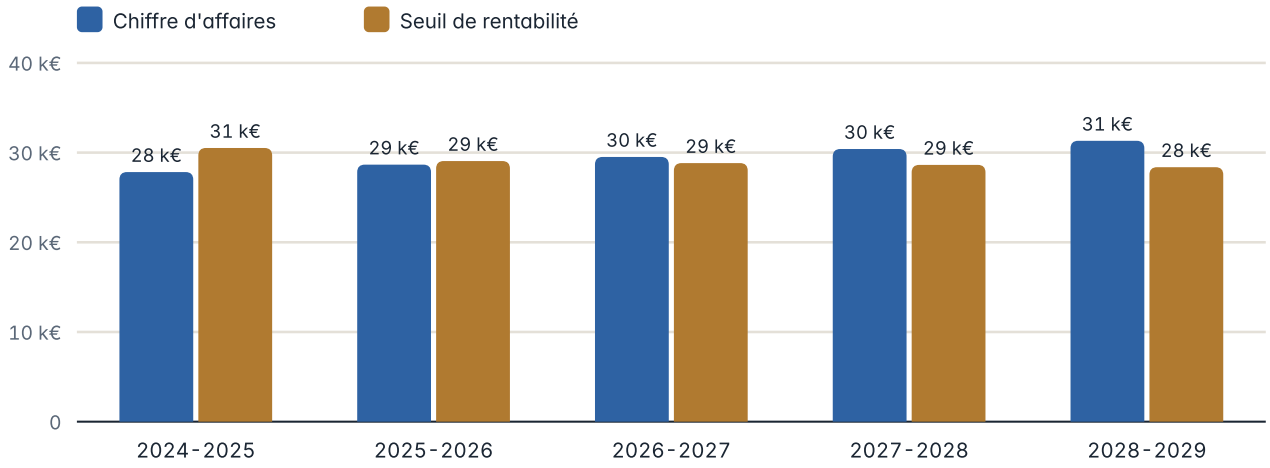
EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Valeur ajoutée	80,2 %	84,8 %	84,8 %	84,8 %	84,8 %
EBE	74,4 %	78,8 %	78,6 %	78,4 %	78,3 %
Charges financières	29,3 %	26,9 %	24,6 %	22,4 %	20,2 %
Résultat net	−9,7 %	−1,4 %	2,3 %	5,9 %	8,3 %

7. Seuil de rentabilité

> Toutes les charges sont fixes : le seuil de rentabilité, égal à leur total, baisse de 31 k€ à 28 k€ avec la diminution des intérêts ; il est franchi à partir du troisième exercice.

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Taux de marge sur coûts variables	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Charges fixes (y compris intérêts)	30 523	29 044	28 835	28 619	28 383
Seuil de rentabilité	**30 523**	**29 044**	**28 835**	**28 619**	**28 383**
Marge de sécurité	*−2 703*	*−390*	*680*	*1 782*	*2 931*
Point mort (en jours de loyers)	395 jours	365 jours	352 jours	339 jours	326 jours

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



Ce seuil comptable intègre les amortissements, qui ne se décaissent pas : la trésorerie est positive dès le premier exercice.

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

> La trésorerie reste positive tous les mois et progresse chaque année : 11,6 k€ en juin 2025, 29,6 k€ en juin 2029.

Besoin en fonds de roulement

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Loyers à encaisser, crédit de TVA	822	494	508	524	539
Dettes fournisseurs et TVA à payer	177	564	586	604	619
Impôt sur les sociétés dû	–	–	–	–	345
Besoin en fonds de roulement	**645**	**−70**	**−78**	**−80**	**−425**

Plan de financement

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Capital social	10 700	–	–	–	–
Apport en compte courant	16 100	–	–	–	–
Emprunt immobilier	219 400	–	–	–	–
Capacité d'autofinancement	12 547	14 860	15 930	17 032	17 836
Total des ressources	**258 747**	**14 860**	**15 930**	**17 032**	**17 836**
Investissements	235 450	–	–	–	–
Variation du BFR	645	−715	−8	−2	−345
Remboursement de l'emprunt	11 066	11 494	11 938	12 400	12 879
Total des emplois	**247 161**	**10 779**	**11 930**	**12 398**	**12 534**
Variation de trésorerie	**11 586**	**4 081**	**4 000**	**4 634**	**5 302**

Trésorerie

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Trésorerie de fin d'exercice	**11 586**	**15 667**	**19 667**	**24 301**	**29 603**

Trésorerie mensuelle du premier exercice (TVA comprise)

EN €	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.	JANV.	FÉVR.	MARS	AVR.	MAI	JUIN
Encaissements	248 519	2 783	2 783	2 783	2 783	2 783	2 783	2 783	2 783	2 783	2 783	2 779
Décaissements	242 488	2 132	2 132	2 132	2 132	3 737	2 132	2 132	2 132	2 132	2 132	2 129
Variation	6 031	651	651	651	651	−954	651	651	651	651	651	650
Solde	**6 031**	**6 682**	**7 333**	**7 984**	**8 635**	**7 681**	**8 332**	**8 983**	**9 634**	**10 285**	**10 936**	**11 586**

En juillet, les apports et l'emprunt financent l'acquisition. Les décaissements de décembre intègrent la taxe foncière.

9. Bilans prévisionnels

> L'endettement bancaire diminue régulièrement ; les capitaux propres, entamés par les deux premiers exercices, se reconstituent ensuite.

Actif

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Immobilisations brutes	235 450	235 450	235 450	235 450	235 450
Amortissements cumulés	15 250	30 500	45 750	61 000	76 250
Immobilisations nettes	**220 200**	**204 950**	**189 700**	**174 450**	**159 200**
Loyers à encaisser	462	477	491	506	521
Autres créances	360	17	17	18	18
Disponibilités	11 586	15 667	19 667	24 301	29 603
Total de l'actif	**232 608**	**221 111**	**209 875**	**199 275**	**189 342**

Passif

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Capital social	10 700	10 700	10 700	10 700	10 700
Report à nouveau	–	−2 703	−3 093	−2 413	−631
Résultat de l'exercice	−2 703	−390	680	1 782	2 586
Capitaux propres	**7 997**	**7 607**	**8 287**	**10 069**	**12 655**
Compte courant d'associé	16 100	16 100	16 100	16 100	16 100
Emprunt immobilier	208 334	196 840	184 902	172 502	159 623
Dettes fournisseurs	177	138	147	152	152
Dettes fiscales	–	426	439	452	812
Total du passif	**232 608**	**221 111**	**209 875**	**199 275**	**189 342**

Ratios de structure

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Capitaux propres et compte courant / total du passif	10,4 %	10,7 %	11,6 %	13,1 %	15,2 %
Emprunt / (capitaux propres + compte courant)	864,6 %	830,3 %	758,2 %	659,2 %	555,1 %
Capacité de remboursement (années de CAF)	16,6 ans	13,2 ans	11,6 ans	10,1 ans	8,9 ans

La capacité de remboursement passe de 16,6 à 8,9 années de capacité d'autofinancement, en ligne avec la durée résiduelle du prêt.

10. Conclusion

> Ce projet est viable financièrement : la SCI sera parfaitement capable d'assumer son prêt de 219 k€ sur quinze ans.

Les loyers versés par la société d'exploitation couvrent dès le premier exercice les charges, les intérêts et le remboursement du capital ; la trésorerie de la SCI progresse chaque année.

Points de vigilance

- La SCI n'a qu'un locataire, la société d'exploitation du garage : sa solidité dépend directement de la santé de cette société.
- Le loyer doit rester cohérent avec la valeur locative du local et la capacité de paiement du garage.
- Les déficits reportables étant épuisés au cinquième exercice, l'impôt sur les sociétés devra être provisionné à partir de cette date.

Fait à Voiron, le 3 mars 2024

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

Un projet d'achat de vos murs professionnels ?

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**