ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

PRÉVISIONNEL · EXEMPLE DE LIVRABLE

Prévisionnel 2022-2027 de la SCI VALMÉRIS

Comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans prévisionnels
Location immobilière (SCI patrimoniale à l'IS) · Val-d'Oise

DESTINATAIRE	Le futur gérant de la SCI VALMÉRIS
OBJET	Constitution de la SCI, rachat de biens du fondateur et demande de prêt immobilier
PÉRIODE	Exercices d'avril 2022 à mars 2027 (5 ans)
DATE DU DOCUMENT	10 février 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	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 analyse la viabilité de votre projet : céder une partie de votre patrimoine immobilier personnel (deux appartements et un garage, hors résidence principale) à une société civile immobilière à constituer, la SCI VALMÉRIS.

L'objectif est patrimonial : préparer la transmission de ce patrimoine à vos héritiers. Le prix est financé pour partie par un emprunt bancaire et pour partie par un crédit vendeur, de sorte que les loyers couvrent les charges et les échéances à rembourser.

Notre étude a donc pour objet principal de déterminer le bon niveau d'endettement de la SCI.

- Société civile immobilière soumise à l'impôt sur les sociétés ; le fondateur, cédant des biens, en est le gérant.
- Trois biens loués : deux appartements, dont l'un fait l'objet de travaux de rénovation, et un garage.
- Financement : apport en compte courant (27 k€), crédit vendeur (87 k€) et prêt immobilier de 174 k€ sur 20 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 10 février 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.

Loyers	17 k€ la première année, charges refacturées comprises, revalorisés de 1 % par an
Acquisitions	Deux appartements (118 k€ et 96 k€), travaux de rénovation (42 k€), garage (13 k€), frais de notaire (19 k€) : 287 k€ au total
Financement	Capital 1 300 € ; apport en compte courant 27 k€ ; crédit vendeur 87 k€ inscrit en compte courant ; prêt immobilier 174 k€ sur 20 ans à 1 %, assurance de 0,40 % du capital restant dû
Charges	Copropriété, assurance, honoraires comptables, frais bancaires et postaux, indexés de 1 % par an ; frais de constitution la première année ; taxe foncière de 2,1 k€ puis en hausse d'environ 4 % par an
Amortissements	Biens, travaux et frais de notaire amortis linéairement sur 30 ans
Délais	Loyers encaissés chaque mois ; fournisseurs réglés à 10 jours
Impôt sur les sociétés	Barème actuel (15 % jusqu'à 42 500 €, 25 % au-delà) ; résultats déficitaires sur la période, aucun impôt

1. Synthèse du prévisionnel

> Les loyers couvrent les charges et les échéances du prêt : la capacité d'autofinancement (7,4 k€ la première année) dépasse chaque année le capital remboursé et la trésorerie progresse jusqu'à 5,6 k€ fin 2026-2027.

LOYERS 2022-2023
17 k€
18 k€ en 2026-2027

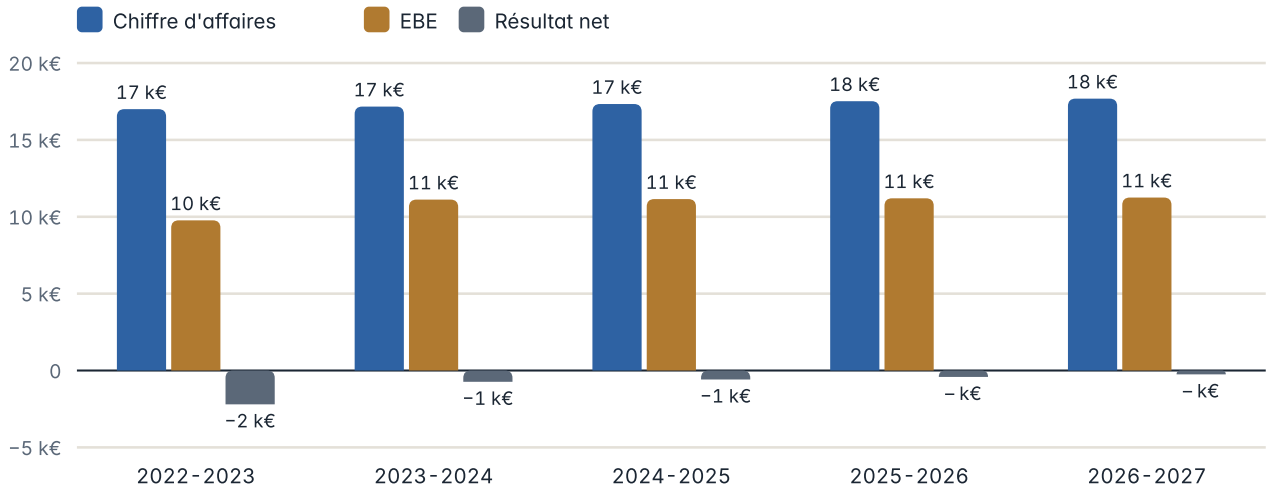
EBE 2022-2023
10 k€
57,4 % des loyers

PRÊT BANCAIRE
174 k€
sur 20 ans, échéance de 10,3 k€ par an

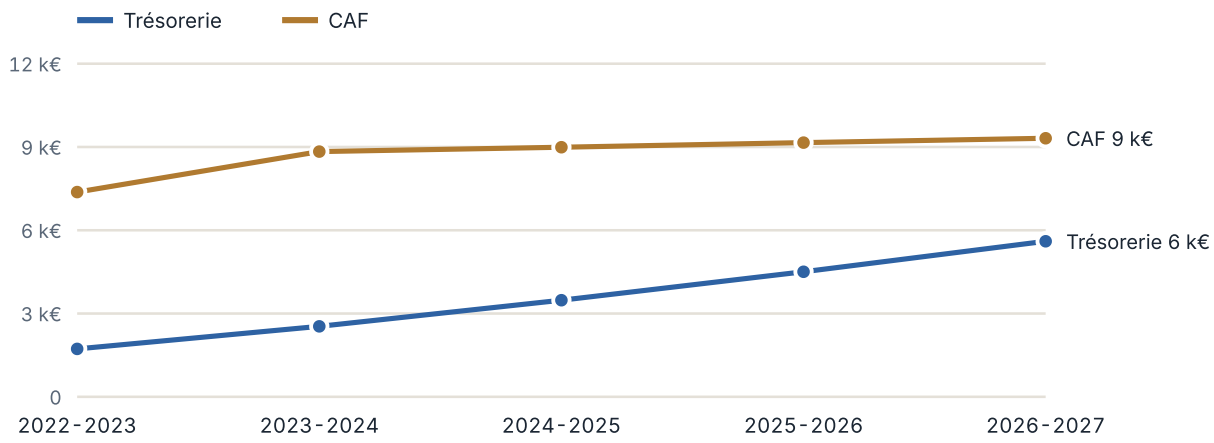
TRÉSORERIE FIN 2026-2027
6 k€
minimum 1,7 k€

EN €	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Chiffre d'affaires	17 000	17 170	17 341	17 515	17 690
Excédent brut d'exploitation	9 762	11 111	11 155	11 204	11 253
Résultat net	**−2 198**	**−738**	**−581**	**−418**	**−256**
Capacité d'autofinancement	7 376	8 836	8 993	9 156	9 318
Trésorerie de fin d'exercice	**1 722**	**2 543**	**3 482**	**4 500**	**5 600**

Activité et résultats (k€)



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



Le résultat comptable reste légèrement négatif (−2 198 € la première année, −256 € la cinquième) : il supporte l'amortissement des biens (9,6 k€ par an), une charge qui ne se décaisse pas. Pour une SCI patrimoniale, c'est la capacité d'autofinancement, comparée au capital remboursé, qui mesure l'équilibre du projet.

2. Présentation du projet

Dénomination	SCI VALMÉRIS
Forme	Société civile immobilière, à l'impôt sur les sociétés
Activité	Location de deux appartements et d'un garage
Implantation	Val-d'Oise
Gérant	Le fondateur, cédant des biens
Date de démarrage	Avril 2022

Le projet

Le fondateur cède à la SCI qu'il constitue deux appartements et un garage qu'il détient à titre personnel ; sa résidence principale reste en dehors de l'opération. L'un des appartements fait l'objet de travaux de rénovation, intégrés au coût d'acquisition de la société.

L'objectif patrimonial

La SCI regroupe ces biens pour en préparer la transmission aux héritiers du fondateur. Elle est soumise à l'impôt sur les sociétés et se finance par ses loyers.

Le financement

Le prix est payé grâce à un apport en compte courant, à un crédit vendeur consenti par le fondateur et à un prêt immobilier sur 20 ans. Le montant du prêt est la question centrale de l'étude : il doit rester supportable compte tenu des loyers et des charges de la société.

3. Investissements et financements

> Le programme d'acquisition s'élève à 287 k€, frais de notaire compris ; le prêt bancaire en finance 61 %, les comptes courants du fondateur le solde.

Investissements

EN €	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Appartement n° 1	117 500	–	–	–	–
Appartement n° 2	95 700	–	–	–	–
Travaux de rénovation de l'appartement n° 2	41 800	–	–	–	–
Garage	13 100	–	–	–	–
Frais de notaire	19 100	–	–	–	–
Total des acquisitions	**287 200**	**–**	**–**	**–**	**–**

Financement des investissements

EN €	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Capital social	1 300	–	–	–	–
Apport en compte courant du gérant	27 000	–	–	–	–
Crédit vendeur (compte courant du gérant)	87 000	–	–	–	–
Prêt immobilier (20 ans)	174 000	–	–	–	–
Total des financements	**289 300**	**–**	**–**	**–**	**–**

Emprunts

EN €	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Capital remboursé	7 899	7 978	8 058	8 139	8 221
Intérêts et assurance	2 386	2 275	2 162	2 048	1 935
Échéances annuelles	**10 285**	**10 253**	**10 220**	**10 187**	**10 156**
Capital restant dû	*166 101*	*158 123*	*150 065*	*141 926*	*133 705*

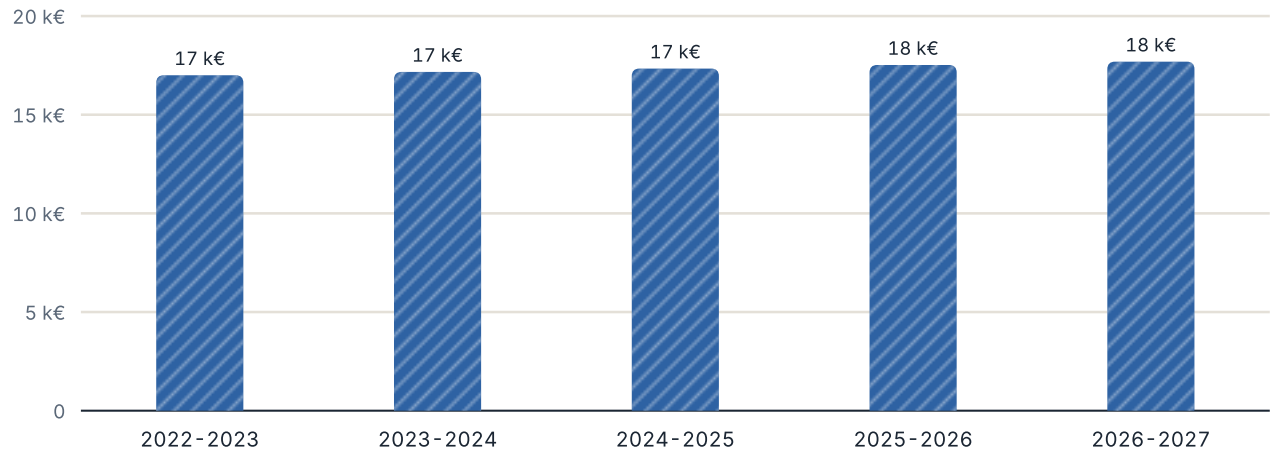
L'apport et le crédit vendeur, inscrits en compte courant d'associé, ne sont pas remboursés sur la période : ils réduisent d'autant l'emprunt bancaire et ses échéances.

4. Loyers prévisionnels

> Les loyers s'élèvent à 17,0 k€ la première année, charges refacturées comprises, et progressent de 1 % par an.

EN €	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Loyer de l'appartement n° 1	5 742	5 799	5 858	5 916	5 975
Loyer de l'appartement n° 2	8 352	8 436	8 520	8 605	8 691
Loyer du garage	731	738	745	753	760
Charges refacturées aux locataires	2 175	2 197	2 218	2 241	2 264
Total des loyers	**17 000**	**17 170**	**17 341**	**17 515**	**17 690**
Évolution		*1,0 %*	*1,0 %*	*1,0 %*	*1,0 %*

Évolution du chiffre d'affaires (k€)



Les loyers sont encaissés dès le premier mois d'exploitation. L'appartement rénové porte près de la moitié des loyers.

5. Charges d'exploitation

> Sans salarié, la SCI supporte des charges limitées : 5,2 k€ de charges externes la première année (dont les frais de constitution), la taxe foncière et l'amortissement des biens.

Charges externes

EN €	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Petit équipement	130	132	134	136	137
Fournitures administratives	70	70	71	71	72
Charges de copropriété	2 088	2 109	2 130	2 151	2 172
Assurances	696	703	710	717	724
Honoraires de constitution de la société	870	–	–	–	–
Honoraires comptables et juridiques	783	791	799	806	814
Publicité	435	–	–	–	–
Frais postaux	52	53	54	55	56
Services bancaires	26	26	26	26	26
Total des charges externes	**5 150**	**3 884**	**3 924**	**3 962**	**4 001**

Impôts et taxes

EN €	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Taxe foncière	2 088	2 175	2 262	2 349	2 436

Dotations aux amortissements (30 ans)

EN €	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Appartement n° 1	3 917	3 917	3 917	3 917	3 917
Appartement n° 2	3 190	3 190	3 190	3 190	3 190
Travaux de rénovation de l'appartement n° 2	1 393	1 393	1 393	1 393	1 393
Garage	437	437	437	437	437
Frais de notaire	637	637	637	637	637
Total des dotations	**9 574**	**9 574**	**9 574**	**9 574**	**9 574**

La copropriété et l'assurance représentent l'essentiel des charges courantes ; l'amortissement, non décaissé, pèse à lui seul plus de la moitié des loyers.

6. Compte de résultat et soldes intermédiaires de gestion

> Le résultat d'exploitation est positif dès la première année ; après les intérêts du prêt, le résultat net reste légèrement négatif (−2 198 € puis −256 €) et s'améliore chaque année.

Compte de résultat prévisionnel

EN €	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Loyers et charges refacturées	17 000	17 170	17 341	17 515	17 690
Fournitures	200	202	205	207	209
Autres charges externes	4 950	3 682	3 719	3 755	3 792
Impôts et taxes	2 088	2 175	2 262	2 349	2 436
Dotations aux amortissements	9 574	9 574	9 574	9 574	9 574
Résultat d'exploitation	**188**	**1 537**	**1 581**	**1 630**	**1 679**
Intérêts et assurance du prêt	2 386	2 275	2 162	2 048	1 935
Résultat courant avant impôt	**−2 198**	**−738**	**−581**	**−418**	**−256**
Impôt sur les sociétés	–	–	–	–	–
Résultat net	**−2 198**	**−738**	**−581**	**−418**	**−256**

Soldes intermédiaires de gestion

EN €	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Chiffre d'affaires	17 000	17 170	17 341	17 515	17 690
Charges externes	5 150	3 884	3 924	3 962	4 001
Valeur ajoutée	**11 850**	**13 286**	**13 417**	**13 553**	**13 689**
Impôts et taxes	2 088	2 175	2 262	2 349	2 436
Excédent brut d'exploitation	**9 762**	**11 111**	**11 155**	**11 204**	**11 253**
Dotations aux amortissements	9 574	9 574	9 574	9 574	9 574
Résultat d'exploitation	188	1 537	1 581	1 630	1 679
Charges financières	2 386	2 275	2 162	2 048	1 935
Résultat net	**−2 198**	**−738**	**−581**	**−418**	**−256**

Capacité d'autofinancement

EN €	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Résultat net	−2 198	−738	−581	−418	−256
Dotations aux amortissements	9 574	9 574	9 574	9 574	9 574
Capacité d'autofinancement	**7 376**	**8 836**	**8 993**	**9 156**	**9 318**
Remboursement du prêt	7 899	7 978	8 058	8 139	8 221
Autofinancement net	*−523*	*858*	*935*	*1 017*	*1 097*

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

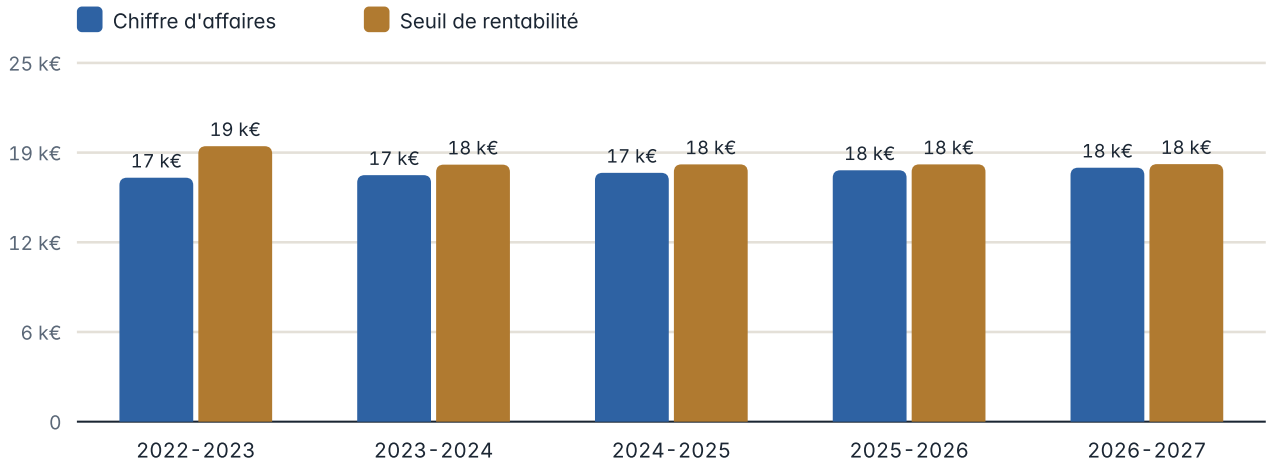
EN €	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Charges externes	30,3 %	22,6 %	22,6 %	22,6 %	22,6 %
Excédent brut d'exploitation	57,4 %	64,7 %	64,3 %	64,0 %	63,6 %
Dotations aux amortissements	56,3 %	55,8 %	55,2 %	54,7 %	54,1 %
Charges financières	14,0 %	13,2 %	12,5 %	11,7 %	10,9 %
Résultat net	−12,9 %	−4,3 %	−3,4 %	−2,4 %	−1,4 %

7. Seuil de rentabilité

> Toutes les charges étant fixes, le seuil de rentabilité est égal au total des charges : 19,2 k€ la première année, pour 17,0 k€ de loyers. L'écart se résorbe presque entièrement en fin de période.

EN €	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Taux de marge sur coûts variables	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Charges fixes (dont amortissements)	19 198	17 908	17 922	17 933	17 946
Seuil de rentabilité	**19 198**	**17 908**	**17 922**	**17 933**	**17 946**
Excédent ou insuffisance	*−2 198*	*−738*	*−581*	*−418*	*−256*
Point mort (en jours de loyers)	407 jours	375 jours	372 jours	369 jours	365 jours

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



L'insuffisance de loyers tient uniquement à l'amortissement des biens : hors amortissement, les loyers couvrent largement les charges et les intérêts.

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

> La trésorerie reste positive tous les mois et progresse chaque année jusqu'à 5,6 k€ fin 2026-2027.

Besoin en fonds de roulement

EN €	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Dettes fournisseurs	145	108	112	113	116
Besoin en fonds de roulement	**-145**	**-108**	**-112**	**-113**	**-116**
Variation	*-145*	*37*	*-4*	*-1*	*-3*

Plan de financement

EN €	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Capital et comptes courants	115 300	–	–	–	–
Prêt immobilier	174 000	–	–	–	–
Capacité d'autofinancement	7 376	8 836	8 993	9 156	9 318
Total des ressources	**296 676**	**8 836**	**8 993**	**9 156**	**9 318**
Acquisitions	287 200	–	–	–	–
Variation du BFR	-145	37	-4	-1	-3
Remboursement du prêt	7 899	7 978	8 058	8 139	8 221
Total des emplois	**294 954**	**8 015**	**8 054**	**8 138**	**8 218**
Variation de trésorerie	**1 722**	**821**	**939**	**1 018**	**1 100**

Trésorerie

EN €	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Trésorerie de fin d'exercice	**1 722**	**2 543**	**3 482**	**4 500**	**5 600**

Trésorerie mensuelle 2022-2023

EN €	AVR.	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.	JANV.	FÉVR.	MARS
Encaissements	290 717	1 417	1 417	1 417	1 417	1 417	1 417	1 417	1 417	1 417	1 417	1 417
Décaissements	288 474	1 274	1 274	1 274	1 274	1 274	1 274	3 362	1 274	1 274	1 274	1 280
Variation	2 243	143	143	143	143	143	143	-1 945	143	143	143	137
Solde	**2 243**	**2 386**	**2 529**	**2 672**	**2 815**	**2 958**	**3 101**	**1 156**	**1 299**	**1 442**	**1 585**	**1 722**

Avril : apports, crédit vendeur, déblocage du prêt et paiement des acquisitions ; novembre : taxe foncière.

Le besoin en fonds de roulement est négatif : les loyers sont encaissés au mois, alors que les fournisseurs sont réglés à 10 jours.

9. Bilans prévisionnels

> Les biens sont amortis progressivement ; les capitaux propres, légèrement négatifs, sont compensés par les comptes courants du fondateur, qui forment l'essentiel des fonds propres de la SCI.

Actif

EN €	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Immobilisations brutes	287 200	287 200	287 200	287 200	287 200
Amortissements cumulés	−9 574	−19 148	−28 722	−38 296	−47 870
Immobilisations nettes	**277 626**	**268 052**	**258 478**	**248 904**	**239 330**
Trésorerie	1 722	2 543	3 482	4 500	5 600
Total de l'actif	**279 348**	**270 595**	**261 960**	**253 404**	**244 930**

Passif

EN €	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Capital social	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300
Résultats cumulés	−2 198	−2 936	−3 517	−3 935	−4 191
Capitaux propres	**−898**	**−1 636**	**−2 217**	**−2 635**	**−2 891**
Comptes courants (apport et crédit vendeur)	114 000	114 000	114 000	114 000	114 000
Prêt immobilier	166 101	158 123	150 065	141 926	133 705
Dettes fournisseurs	145	108	112	113	116
Total du passif	**279 348**	**270 595**	**261 960**	**253 404**	**244 930**

Ratios de structure

EN €	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Capitaux propres et comptes courants / total du bilan	40,5 %	41,5 %	42,7 %	43,9 %	45,4 %
Prêt bancaire / (capitaux propres et comptes courants)	146,9 %	140,7 %	134,2 %	127,4 %	120,3 %
Durée de remboursement (capital restant dû / CAF)	23 ans	18 ans	17 ans	16 ans	14 ans

La durée de remboursement du prêt rapportée à la capacité d'autofinancement passe de 23 ans à 14 ans : elle reste cohérente avec la durée de 20 ans du financement.

10. Conclusion

> Pour que le projet fonctionne sur le plan financier, il faut un apport initial de 27 k€ et un crédit vendeur de 87 k€, afin de laisser un emprunt résiduel sur 20 ans supportable compte tenu des loyers et des charges.

La banque est donc sollicitée pour 174 k€ sur 20 ans. Dans ces conditions, il s'agit d'un excellent projet.

Points de vigilance

- Les capitaux propres comptables sont légèrement négatifs : la solidité de la SCI repose sur les comptes courants du fondateur, qui doivent rester dans la société tant que le prêt n'est pas remboursé.
- Le crédit vendeur doit être formalisé dans l'acte de cession (montant, durée, modalités de remboursement) ; le prévisionnel ne prévoit aucun remboursement sur la période.
- La marge de trésorerie reste modeste : une vacance locative ou des travaux imprévus devraient être couverts par un apport complémentaire.

Fait à Voiron, le 10 février 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**