ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

PRÉVISIONNEL · EXEMPLE DE LIVRABLE

Prévisionnel 2023-2025 de la SCI LE PETIT CLOS

Comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans prévisionnels
Location d'un appartement (SCI à l'impôt sur les sociétés, création) · Charente

DESTINATAIRE	Les associés de la SCI LE PETIT CLOS
OBJET	Création de la SCI et financement de l'acquisition d'un appartement locatif
PÉRIODE	Exercices 2023 à 2025 (3 ans)
DATE DU DOCUMENT	5 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	Chiffre d'affaires	9
5	Charges d'exploitation	10
6	Compte de résultat et SIG	11
7	Seuil de rentabilité	13
8	Financement et trésorerie	14
9	Bilans prévisionnels	15
10	Conclusion	16

AVANT-PROPOS

Note introductive de l'expert-comptable

Madame, Monsieur,

Le but de la présente étude est d'analyser la viabilité financière d'un projet d'investissement immobilier familial : l'acquisition, par une société civile immobilière à créer, d'un appartement d'environ 30 m² situé en centre-ville, destiné à la location.

L'acquisition représente 88 k€ frais de notaire compris. Elle est financée par un emprunt bancaire de 67 k€ sur quinze ans et par les apports des deux associés : 4 k€ de capital et 27 k€ en comptes courants.

- Société civile immobilière soumise à l'impôt sur les sociétés, créée en janvier 2023 par deux associés d'une même famille, à parts égales.
- Objectif des associés : se constituer un patrimoine immobilier.
- Les associés complètent leurs comptes courants de 2 k€ par an à partir de la deuxième année.

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 5 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.

Loyer	5 400 € la première année (environ 450 € par mois), puis +2 % par an
Charges refacturées	540 € de charges de copropriété refacturées au locataire, +2 % par an
Charges	Copropriété 1 215 €, assurance, honoraires ; frais de création de 1 620 € la première année
Taxe foncière	459 € en 2023, 495 € en 2025
Amortissements	Appartement sur 20 ans, frais d'acquisition sur 5 ans
Financement	Capital 4 k€, comptes courants 27 k€, emprunt de 67 k€ sur 15 ans à 1,8 %
Impôt sur les sociétés	Aucun sur la période : les résultats sont déficitaires (déficits reportables)

1. Synthèse du prévisionnel

> Le résultat comptable est négatif, sous l'effet des amortissements, mais la capacité d'autofinancement est positive et, avec les apports des associés, la trésorerie reste positive : 8,7 k€ fin 2025.

CHIFFRE D'AFFAIRES 2023
5,9 k€
6,2 k€ en 2025

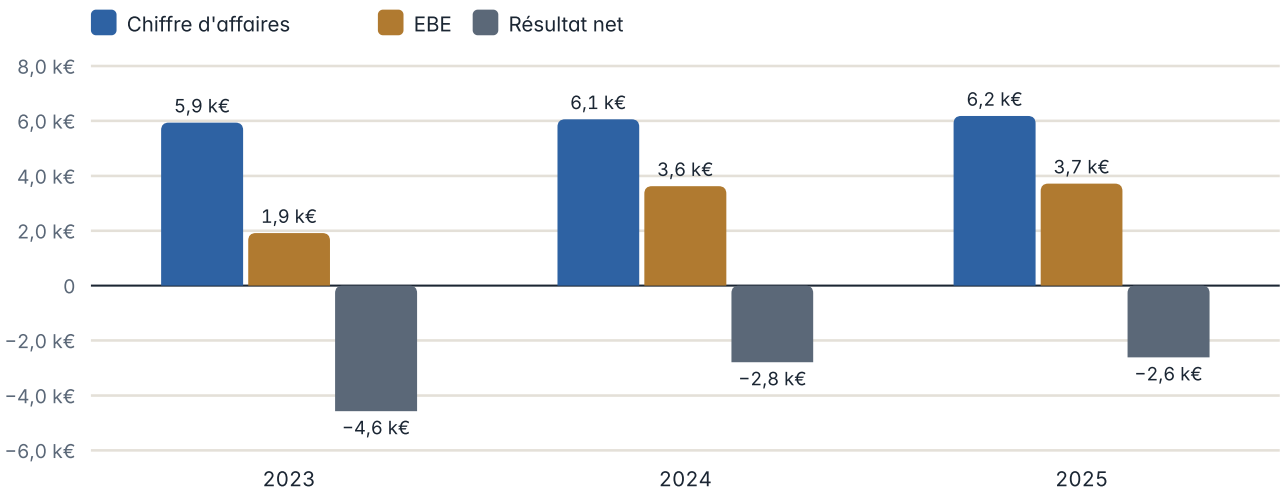
EBE 2025
3,7 k€
60,1 % du chiffre d'affaires

RÉSULTAT NET CUMULÉ
−10,0 k€
sur 3 exercices

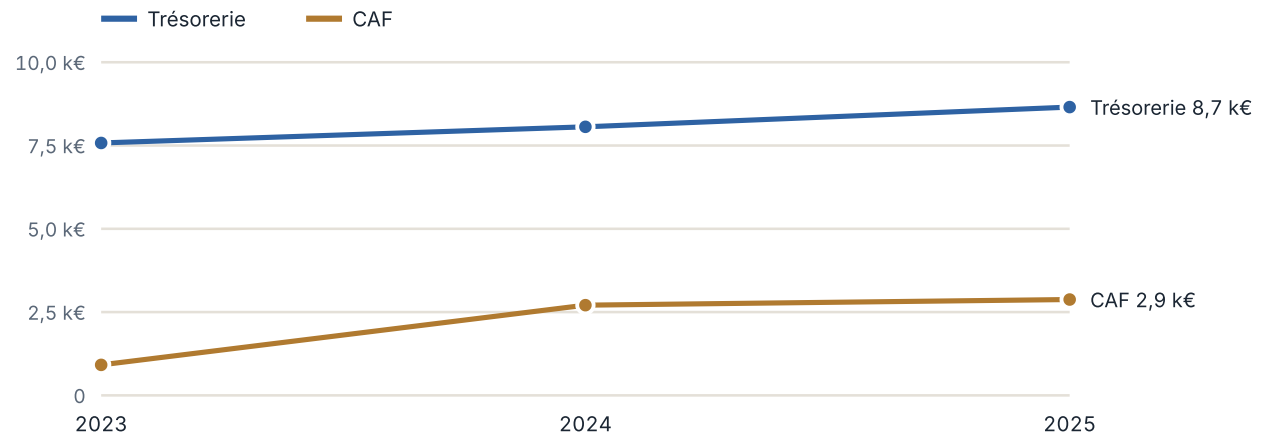
TRÉSORERIE FIN 2025
8,7 k€
minimum 7,6 k€

EN €	2023	2024	2025
Chiffre d'affaires	5 940	6 059	6 180
Excédent brut d'exploitation	1 917	3 623	3 712
Résultat net	**−4 572**	**−2 785**	**−2 615**
Capacité d'autofinancement	918	2 705	2 875
Trésorerie de fin d'exercice	**7 574**	**8 063**	**8 650**

Activité et résultats (k€)



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



Le déficit de la première année (−4,6 k€) est accru par les frais de création de la société. Il se réduit ensuite à −2,8 k€ puis −2,6 k€ : les loyers couvrent les charges courantes, les intérêts et une partie des amortissements, qui ne se décaissent pas.

La trésorerie de fin d'exercice, de 7,6 k€ à 8,7 k€, provient pour l'essentiel des apports initiaux des associés.

2. Présentation du projet

Dénomination	SCI LE PETIT CLOS
Forme	Société civile immobilière soumise à l'impôt sur les sociétés
Activité	Location d'un appartement nu
Implantation	Charente (centre-ville)
Associés	Deux associés d'une même famille, à parts égales
Gérance	L'un des associés
Date de démarrage	1er janvier 2023

Le projet

La société acquiert un appartement d'environ 30 m² en centre-ville pour 81 k€, auquel s'ajoutent 7,2 k€ de frais de notaire. Le bien est donné en location nue ; les charges de copropriété sont en partie refacturées au locataire.

Les associés

Les deux associés, membres d'une même famille, souhaitent se constituer un patrimoine immobilier. Le gérant, salarié par ailleurs, dispose d'une expérience personnelle de la gestion administrative.

Le marché

Aucune étude de marché n'a été réalisée et aucun concurrent direct n'a été identifié. L'activité n'est pas saisonnière et ne justifie pas, dans un premier temps, d'action publicitaire.

3. Investissements et financements

> L'investissement s'élève à 88 k€ : l'appartement et les frais d'acquisition, financés à 76 % par emprunt.

Investissements

EN €	2023	2024	2025
Appartement	81 000	–	–
Frais de notaire	7 200	–	–
Total des investissements	**88 200**	**–**	**–**

Financement des investissements

EN €	2023	2024	2025
Capital social	4 500	–	–
Apports en comptes courants	27 000	1 800	1 800
Emprunt bancaire (15 ans, 1,8 %)	67 300	–	–
Total des financements	**98 800**	**1 800**	**1 800**

Emprunts

EN €	2023	2024	2025
Capital remboursé	3 944	4 016	4 088
Intérêts	1 179	1 107	1 035
Échéances annuelles	**5 123**	**5 123**	**5 123**
Capital restant dû	*63 356*	*59 340*	*55 252*

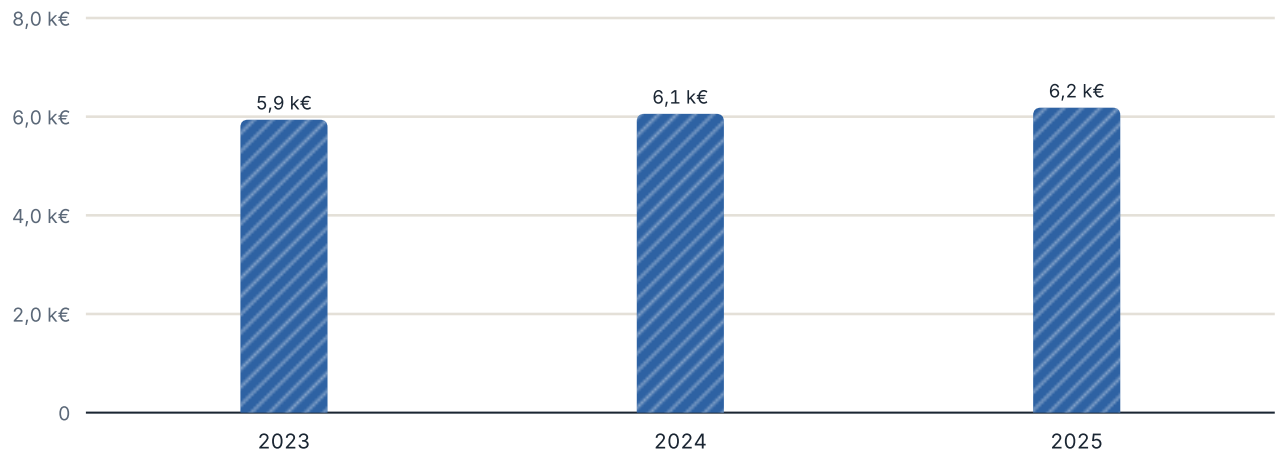
Les échéances de l'emprunt représentent 5 123 € par an, soit environ 427 € par mois, à rapprocher d'un loyer mensuel d'environ 450 €.

4. Chiffre d'affaires prévisionnel

> Les produits locatifs passent de 5,9 k€ à 6,2 k€, avec une indexation de 2 % par an.

EN €	2023	2024	2025
Loyer	5 400	5 508	5 618
Refacturation des charges de copropriété	540	551	562
Chiffre d'affaires	**5 940**	**6 059**	**6 180**
Évolution		*2,0 %*	*2,0 %*

Évolution du chiffre d'affaires (k€)



L'hypothèse retient une occupation continue du logement, sans période de vacance.

5. Charges d'exploitation

> Hors frais de création, les charges externes sont d'environ 2,0 k€ par an ; la taxe foncière et les amortissements complètent les charges.

Charges externes

EN €	2023	2024	2025
Charges de copropriété	1 215	1 215	1 215
Assurance du bien	180	184	187
Honoraires comptables et juridiques	540	551	562
Frais de création de la SCI	1 620	–	–
Frais postaux	9	9	9
Total des charges externes	**3 564**	**1 959**	**1 973**

Impôts et taxes

EN €	2023	2024	2025
Taxe foncière	459	477	495

Dotations aux amortissements

EN €	2023	2024	2025
Frais d'acquisition (5 ans)	1 440	1 440	1 440
Appartement (20 ans)	4 050	4 050	4 050
Total des dotations	**5 490**	**5 490**	**5 490**

La société n'a pas de salarié. Les amortissements, qui ne se décaissent pas, représentent 92 % des produits locatifs.

6. Compte de résultat et soldes intermédiaires de gestion

> Le résultat est déficitaire sur les trois exercices (−4,6 k€, −2,8 k€ puis −2,6 k€), sans impôt à payer.

Compte de résultat prévisionnel

EN €	2023	2024	2025
Chiffre d'affaires	5 940	6 059	6 180
Charges externes	3 564	1 959	1 973
Impôts et taxes	459	477	495
Dotations aux amortissements	5 490	5 490	5 490
Transferts de charges	180	189	198
Résultat d'exploitation	**−3 393**	**−1 678**	**−1 580**
Charges financières	1 179	1 107	1 035
Résultat courant avant impôt	**−4 572**	**−2 785**	**−2 615**
Impôt sur les sociétés	–	–	–
Résultat net	**−4 572**	**−2 785**	**−2 615**

Soldes intermédiaires de gestion

EN €	2023	2024	2025
Chiffre d'affaires	5 940	6 059	6 180
Valeur ajoutée	2 376	4 100	4 207
Excédent brut d'exploitation	**1 917**	**3 623**	**3 712**
Résultat d'exploitation	−3 393	−1 678	−1 580
Résultat net	**−4 572**	**−2 785**	**−2 615**

Capacité d'autofinancement

EN €	2023	2024	2025
Résultat net	−4 572	−2 785	−2 615
Dotations aux amortissements	5 490	5 490	5 490
Capacité d'autofinancement	**918**	**2 705**	**2 875**
Remboursement de l'emprunt	3 944	4 016	4 088
Autofinancement net	*−3 026*	*−1 311*	*−1 213*

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

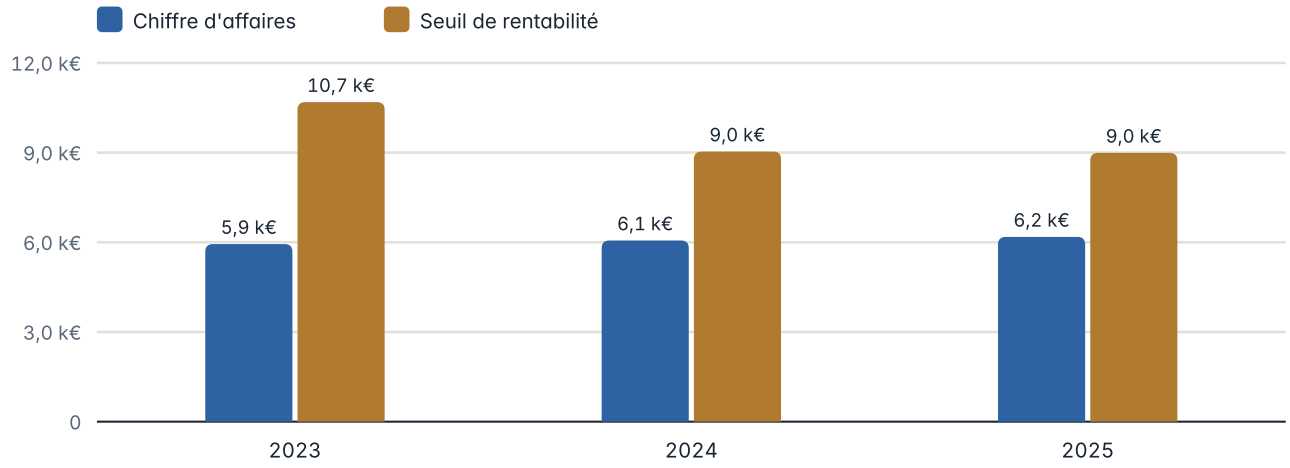
EN €	2023	2024	2025
Valeur ajoutée	40,0 %	67,7 %	68,1 %
EBE	32,3 %	59,8 %	60,1 %
Dotations aux amortissements	92,4 %	90,6 %	88,8 %
Résultat net	−77,0 %	−46,0 %	−42,3 %

7. Seuil de rentabilité

> Toutes les charges sont fixes : le seuil de rentabilité comptable (10,7 k€ la première année, 9,0 k€ en 2025) reste supérieur aux loyers, du fait des amortissements.

EN €	2023	2024	2025
Taux de marge sur coûts variables	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Charges fixes (y compris intérêts)	10 692	9 033	8 993
Seuil de rentabilité	**10 692**	**9 033**	**8 993**
Écart avec le chiffre d'affaires	*−4 752*	*−2 974*	*−2 813*
Point mort (en jours de loyers)	648 jours	537 jours	524 jours

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



Ce seuil comptable n'est pas un seuil de trésorerie : hors amortissements, les loyers couvrent les charges décaissées et les intérêts de l'emprunt.

8. Plan de financement et trésorerie

> La trésorerie reste positive tous les mois ; elle s'établit à 7,6 k€ fin 2023 et à 8,7 k€ fin 2025.

Plan de financement

EN €	2023	2024	2025
Capital social	4 500	–	–
Apports en comptes courants	27 000	1 800	1 800
Emprunt bancaire	67 300	–	–
Capacité d'autofinancement	918	2 705	2 875
Total des ressources	**99 718**	**4 505**	**4 675**
Investissements	88 200	–	–
Remboursement de l'emprunt	3 944	4 016	4 088
Total des emplois	**92 144**	**4 016**	**4 088**
Variation de trésorerie	**7 574**	**489**	**587**

Trésorerie

EN €	2023	2024	2025
Trésorerie de fin d'exercice	**7 574**	**8 063**	**8 650**

Trésorerie mensuelle 2023

EN €	JANV.	FÉVR.	MARS	AVR.	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
Encaissements	99 295	495	495	495	495	495	495	495	495	495	675	495
Décaissements	88 924	724	724	724	724	724	724	724	724	724	724	1 182
Variation	10 371	−229	−229	−229	−229	−229	−229	−229	−229	−229	−49	−687
Solde	**10 371**	**10 142**	**9 913**	**9 684**	**9 455**	**9 226**	**8 997**	**8 768**	**8 539**	**8 310**	**8 261**	**7 574**

Loyers et charges étant réglés au mois, la société n'a pas de besoin en fonds de roulement. En janvier, les apports et l'emprunt financent l'acquisition ; les décaissements de décembre intègrent la taxe foncière.

9. Bilans prévisionnels

> Les capitaux propres deviennent négatifs sous l'effet des déficits, mais les comptes courants des associés assurent la solidité financière de la société.

Actif

EN €	2023	2024	2025
Immobilisations brutes	88 200	88 200	88 200
Amortissements cumulés	5 490	10 980	16 470
Immobilisations nettes	**82 710**	**77 220**	**71 730**
Disponibilités	7 574	8 063	8 650
Total de l'actif	**90 284**	**85 283**	**80 380**

Passif

EN €	2023	2024	2025
Capital social	4 500	4 500	4 500
Report à nouveau	–	−4 572	−7 357
Résultat de l'exercice	−4 572	−2 785	−2 615
Capitaux propres	**−72**	**−2 857**	**−5 472**
Comptes courants d'associés	27 000	28 800	30 600
Emprunt bancaire	63 356	59 340	55 252
Total du passif	**90 284**	**85 283**	**80 380**

Ratios de structure

EN €	2023	2024	2025
Capitaux propres et comptes courants / total du passif	29,8 %	30,4 %	31,3 %
Emprunt bancaire / (capitaux propres + comptes courants)	235,3 %	228,7 %	219,9 %

Les comptes courants des associés jouent ici le rôle de quasi-fonds propres : ils devront être maintenus dans la société tant que l'emprunt n'est pas remboursé.

10. Conclusion

> En conclusion, ce projet est viable financièrement, compte tenu des efforts financiers consentis par les associés (apport initial).

Les déficits comptables des premières années, dus aux amortissements et aux frais de création, sont reportables : ils réduiront l'impôt sur les sociétés lorsque la société deviendra bénéficiaire.

Points de vigilance

- Une vacance locative pèserait directement sur la trésorerie, l'hypothèse retenant une occupation continue : sélectionner le locataire avec soin.
- Maintenir les apports annuels en comptes courants (1,8 k€ par an) prévus par les associés.
- Prévoir l'entretien du logement et les éventuels travaux votés par la copropriété.

Fait à Voiron, le 5 novembre 2022

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

Un projet d'investissement immobilier ?

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**