

# DOSSIER PREVISIONNEL

SUR 3 EXERCICES DE 01/2024 A 12/2026

## S.C.I HAVEN

### LOCATION IMMOBILIERE

ROUXEL DAVID  
ZA La petite vallée

60290 CAUFFY  
Tél : 06 61 59 86 61  
E-mail : rouxel.d@gmail.com



## ■ SOMMAIRE

- Introduction.....	3
1 Note de l'expert-comptable	
2 Présentation du projet	
3 Structure juridique	
- Investissements et financements.....	5
- Activité.....	6
- Salaires et charges sociales .....	7
- Frais généraux prévisionnels.....	7
- Compte de résultat prévisionnel .....	8
- Capacité d'autofinancement .....	8
- Besoin en fonds de roulement.....	9
- Plan de financement.....	9
- Etat de trésorerie .....	9
- Bilan prévisionnel .....	10
- Ratios de structure.....	10

## ■ INTRODUCTION

### 1| Note de l'expert-comptable

Conformément à la lettre de mission dont l'objet est le suivant : Création de l'activité de la S.C.I HAVEN, nous avons examiné les prévisions budgétaires portant sur 3 exercices pour la période de 01/2024 à 12/2026, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces prévisions et les hypothèses présentées, relèvent de la responsabilité de la direction. Il nous appartient, sur la base de notre examen, d'exprimer notre conclusion sur ces prévisions.

Nous avons effectué cet examen selon les dispositions de la norme professionnelle du Conseil supérieur de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission d'examen d'informations financières prévisionnelles. Il n'entre pas dans notre mission de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

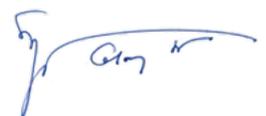
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la traduction chiffrée de ces hypothèses, sur le respect des principes d'établissement et de présentation applicables à ces prévisions et sur la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des comptes annuels.

Enfin, nous rappelons que s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations différeront, parfois de manière significative des informations prévisionnelles présentées.

A Compiègne, le 21/03/2024

Signature du professionnel de l'expertise comptable

Marie-Syntyche GANDONOU  
Expert-comptable



## 2| Présentation du projet

### Le projet

L'église protestante évangélique, LA MAISON DU PERE ainsi que l'association culturelle LE ROCHER envisagent de créer une SCI.

L'activité principale de ce projet sera LOCATION IMMOBILIERE.

Le siège social est situé ZA La petite vallée, 60290 CAUFFY.

L'église protestante évangélique est locataire d'un emplacement à Cauffry depuis janvier 2006.

Pour avoir un impact auprès des personnes défavorisées, elle crée en 2014 une boutique solidaire sous forme associative dénommée " Plus Deux Vie". Cette boutique recycle des vêtements pour les vendre au prix de 1€. Les finances, générées par les ventes, ont permis de soutenir des actions humanitaires.

A partir de 2021, une équipe s'est mise en place pour aller plus loin dans une réflexion de création d'une économie qui remette la personne au centre du projet en partant de Plus Deux Vie.

Cette équipe de pilotage du projet est composée de professionnels dans divers secteurs d'activités : comptabilité, entrepreneuriat, formation, médico-social, numérique, gestion de données et ingénierie.

Dans le même temps, le propriétaire des locaux où l'église est actuellement locataire souhaite vendre le bâtiment dans sa totalité. Le bien immobilier s'étend sur 2610 m<sup>2</sup>.

Cette proposition a conduit les dirigeants des deux associations à envisager la création d'une Société Civile Immobilière afin d'acheter le bâtiment. L'activité culturelle de l'église y serait logée et ainsi que les autres activités culturelles (notamment la coopérative de la boutique solidaire).

## 3| Structure juridique

La structure juridique choisie est : **Société Civile Immobilière (IS)**

M. ROUXEL DAVID aura le statut de Gérant.

## ■ INVESTISSEMENTS ET FINANCEMENTS

### Les investissements prévus sur la période :

Investissements	2024	2025	2026
Immobilisations corporelles	994 200		
<i>IMMEUBLE</i>	907 200		
<i>HONORAIRES / ACQUISITION</i>	87 000		
<b>Total des investissements à réaliser</b>	<b>994 200</b>		
Immobilisations existantes		994 200	994 200
<b>Total des immobilisations</b>	<b>994 200</b>	<b>994 200</b>	<b>994 200</b>

### Le financement des investissements :

Financements des investissements	2024	2025	2026
Apports en capital	50 000		
<i>ASSOCIE - 1905</i>	25 000		
<i>ASSOCIE - 1901</i>	25 000		
Apports en comptes courants	160 000	50 000	
<i>APPORT ASSOCIE - 1905</i>	130 000	30 000	
<i>APPORT ASSOCIE - 1901</i>	30 000	20 000	
Emprunts	795 000		
<i>Emprunt</i>	795 000		
<b>Total des financements</b>	<b>1 005 000</b>	<b>50 000</b>	
<b>Écart de financement</b>	<b>10 800</b>	<b>50 000</b>	

### Le détail des remboursements d'emprunts :

Remboursements des emprunts	2024	2025	2026
Capital remboursé	55 598	57 340	59 137
<i>Emprunt</i>	55 598	57 340	59 137
Charges d'intérêts	23 782	22 040	20 243
<i>Emprunt</i>	23 782	22 040	20 243
<b>Echéances d'emprunts</b>	<b>79 380</b>	<b>79 380</b>	<b>79 380</b>
<i>Emprunt</i>	79 380	79 380	79 380
Capital restant dû	739 402	682 062	622 925
<i>Emprunt</i>	739 402	682 062	622 925

## ■ ACTIVITE

### Activités lucratives

Activité de production	2024	2025	2026
<b>Prestations vendues</b>	<b>110 208</b>	<b>112 727</b>	<b>115 312</b>
<i>LOYERS (Superficie culturelle)</i>	99 708	101 702	103 736
<i>Charges locatives</i>	10 500	11 025	11 576
<b>Production de l'exercice</b>	<b>110 208</b>	<b>112 727</b>	<b>115 312</b>
<i>LOYERS (Superficie culturelle)</i>	99 708	101 702	103 736
<i>Charges locatives</i>	10 500	11 025	11 576
<b>Marge sur production</b>	<b>110 208</b>	<b>112 727</b>	<b>115 312</b>
<i>LOYERS (Superficie culturelle)</i>	99 708	101 702	103 736
<i>Charges locatives</i>	10 500	11 025	11 576

## ■ SALAIRES ET CHARGES SOCIALES

### Les rémunérations annuelles du personnel :

Les associés n'envisagent pas d'embauche à moyen terme.

## ■ FRAIS GENERAUX PREVISIONNELS

### Les charges externes prévues :

Charges externes	2024	2025	2026
Fouritures consommables	19 500	20 026	20 577
<i>Electricité</i>	9 450	9 923	10 419
<i>Eau</i>	1 050	1 103	1 158
<i>Petit équipement</i>	500	500	500
<i>Entretien</i>	8 000	8 000	8 000
<i>Fournitures administratives</i>	500	500	500
Services extérieurs	6 780	5 280	5 280
<i>Primes d'assurances</i>	3 000	3 000	3 000
<i>Honoraires comptables / juridiques</i>	3 500	2 000	2 000
<i>Publicité, publications</i>	280	280	280
<b>Total</b>	<b>26 280</b>	<b>25 306</b>	<b>25 857</b>

### Les impôts et taxes de la période :

Impôts et taxes	2024	2025	2026
C.F.E.		2 500	2 500
Impôts locaux	6 600	6 600	6 600
<b>Total</b>	<b>6 600</b>	<b>9 100</b>	<b>9 100</b>

### Le détail des amortissements :

Amortissements	2024	2025	2026
Amortissements corporels	15 576	39 768	39 768
<i>IMMEUBLE</i>	12 096	36 288	36 288
<i>HONORAIRES / ACQUISITION</i>	3 480	3 480	3 480
<b>Total</b>	<b>15 576</b>	<b>39 768</b>	<b>39 768</b>

## ■ COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

### Évolution du compte de résultat :

Compte de résultat	2024	%	2025	%	2026	%
Prestations vendues	110 208	100%	112 727	100%	115 312	100%
<i>Chiffre d'affaires</i>	<i>110 208</i>	<i>100%</i>	<i>112 727</i>	<i>100%</i>	<i>115 312</i>	<i>100%</i>
Total des produits d'exploitation	110 208	100%	112 727	100%	115 312	100%
Fournitures consommables	19 500	18%	20 026	18%	20 577	18%
Services extérieurs	6 780	6%	5 280	5%	5 280	5%
<i>Charges externes</i>	<i>26 280</i>	<i>24%</i>	<i>25 306</i>	<i>22%</i>	<i>25 857</i>	<i>22%</i>
Impôts et taxes	6 600	6%	9 100	8%	9 100	8%
Dotations aux amortissements	15 576	14%	39 768	35%	39 768	34%
Total des charges d'exploitation	48 456	44%	74 174	66%	74 725	65%
Résultat d'exploitation	61 752	56%	38 553	34%	40 587	35%
Charges financières	23 782	22%	22 040	20%	20 243	18%
Résultat financier	-23 782	-22%	-22 040	-20%	-20 243	-18%
Résultat courant	37 970	34%	16 513	15%	20 344	18%
Impôt sur les bénéfices	5 696	5%	2 477	2%	3 052	3%
Résultat de l'exercice	32 274	29%	14 036	12%	17 292	15%

## ■ CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

### La capacité d'autofinancement sur la période :

Capacité d'autofinancement	2024	2025	2026
Résultat de l'exercice	32 274	14 036	17 292
+ Dotations aux amortissements	15 576	39 768	39 768
Capacité d'autofinancement	47 850	53 804	57 060
- Remboursement des emprunts	55 598	57 340	59 137
Autofinancement net	-7 748	-3 536	-2 077

## ■ BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

Évolution du besoin en fonds de roulement :

Besoin en fonds de roulement	Initial	2024	2025	2026
Autres créances			3 219	
Besoins d'exploitation (Total)			3 219	
Total des besoins			3 219	
Dettes fiscales et sociales		5 696		3 052
Ressources d'exploitation (Total)		5 696		3 052
Total des ressources		5 696		3 052
Variation du B.F.R.		-5 696	8 915	-6 271
Besoin en fonds de roulement		-5 696	3 219	-3 052

## ■ PLAN DE FINANCEMENT

Le plan de financement sur la période :

Plan de financement	Initial	2024	2025	2026
Immobilisations	87 000	994 200		
Variation du B.F.R.		-5 696	8 915	-6 271
Remboursements d'emprunts		55 598	57 340	59 137
Total des besoins	87 000	1 044 102	66 255	52 866
Apports en capital	50 000	50 000		
Apports en comptes courants	160 000	160 000	50 000	
Souscription d'emprunts	795 000	795 000		
Capacité d'autofinancement		47 850	53 804	57 060
Total des ressources	1 005 000	1 052 850	103 804	57 060
Variation de trésorerie	918 000	8 748	37 549	4 194
Solde de trésorerie	918 000	8 748	46 297	50 491

## ■ ETAT DE TRESORERIE

L'évolution du solde de trésorerie :

Etat de trésorerie	Initial	2024	2025	2026
Fonds de roulement	918 000	3 052	49 516	47 439
Besoin en fonds de roulement		-5 696	3 219	-3 052
Solde de trésorerie	918 000	8 748	46 297	50 491

## ■ BILAN PREVISIONNEL

**Le bilan prévisionnel de la période :**

Bilan	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026
Immobilisations	994 200	994 200	994 200
- Amortissements, Provisions	15 576	55 344	95 112
<b>Immobilisations nettes</b>	<b>978 624</b>	<b>938 856</b>	<b>899 088</b>
Autres créances		3 219	
Disponibilités	8 748	46 297	50 491
<b>Actif circulant</b>	<b>8 748</b>	<b>49 516</b>	<b>50 491</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>987 372</b>	<b>988 372</b>	<b>949 579</b>
Capital social	50 000	50 000	50 000
Réserves, Report à nouveau		32 274	46 310
Résultat de l'exercice	32 274	14 036	17 292
<b>Capitaux propres</b>	<b>82 274</b>	<b>96 310</b>	<b>113 602</b>
Emprunts et dettes assimilés	899 402	892 062	832 925
Dettes fiscales et sociales	5 696		3 052
<b>Total des dettes</b>	<b>905 098</b>	<b>892 062</b>	<b>835 977</b>
<b>Total du passif</b>	<b>987 372</b>	<b>988 372</b>	<b>949 579</b>

## ■ RATIOS DE STRUCTURE

Ratios de structure	2024	2025	2026
Délai BFR en nombre de jours de CA	-19 jours	10 jours	-10 jours
Autonomie financière à long terme	8,33%	9,74%	11,96%
Solvabilité à moyen terme	5,28%	23,58%	23,70%
Solvabilité à court terme	5,28%	22,05%	23,70%
Taux d'endettement	898,71%	708,19%	548,34%
Capacité de remboursement des emprunts	15 ans	13 ans	11 ans

