ExpertComptablenLigne.fr
PRÉVISIONS | VALEUR D'ENTREPRISE | CONSEIL

PRÉVISIONNEL · EXEMPLE DE LIVRABLE

Prévisionnel 2024-2027 de la SAS SOLÉNAR

Comptes de résultat, plan de financement, trésorerie et bilans prévisionnels
Transaction immobilière à distance (création) · Haute-Garonne

DESTINATAIRE	Les associées fondatrices de la SAS SOLÉNAR
OBJET	Création de la société et demande de prêt d'équipement
PÉRIODE	Exercices de juin 2024 à mai 2027 (3 ans, clôture au 31 mai)
DATE DU DOCUMENT	9 juillet 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

Mesdames,

Le but de la présente étude est de simuler les flux économiques de votre société, spécialisée dans la transaction immobilière.

Les états financiers prévisionnels qui suivent sont présentés conformément aux normes d'établissement des comptes français : compte de résultat, bilan, plan de financement, analyse du besoin en fonds de roulement et trésorerie prévisionnelle.

- Trois professionnelles de l'immobilier créent une société par actions simplifiée, soumise à l'impôt sur les sociétés.
- L'activité est exercée à distance, par internet, en parallèle de leur activité salariée ; les associées ne sont pas rémunérées.
- Investissements limités (2,7 k€ de matériel informatique et de logiciels), financés par un prêt de 9,5 k€ et un capital de 4,8 k€.

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 9 juillet 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.

Honoraires	25,6 k€ le premier exercice, puis +20 % et +30 %
Coûts directs	25 % des honoraires (marge de 75 %)
Charges externes	11,9 k€ le premier exercice (dont location de matériel 3,8 k€), +5 % par an (+20 % pour le carburant)
Rémunération	Aucune : les associées conservent leur activité salariée
Investissements	Licence de logiciel 400 € (amortie sur un an), ordinateur portable 1 100 € et tablette 1 200 € (amortis sur deux ans)
Financement	Capital de 4 800 € ; prêt de 9 500 € sur 5 ans à 4,3 % (mensualités de 176 €)
Délais	Honoraires encaissés à 90 jours ; charges réglées au comptant ; TVA au taux normal
Impôt sur les sociétés	15 % jusqu'à 42 500 € de bénéfice, 25 % au-delà

1. Synthèse du prévisionnel

> Avec des charges très faibles et une marge de 75 %, la société est rentable dès le premier exercice ; sa trésorerie atteint 25,6 k€ fin mai 2027.

HONORAIRES 2024-2025
25,6 k€
40,0 k€ en 2026-2027

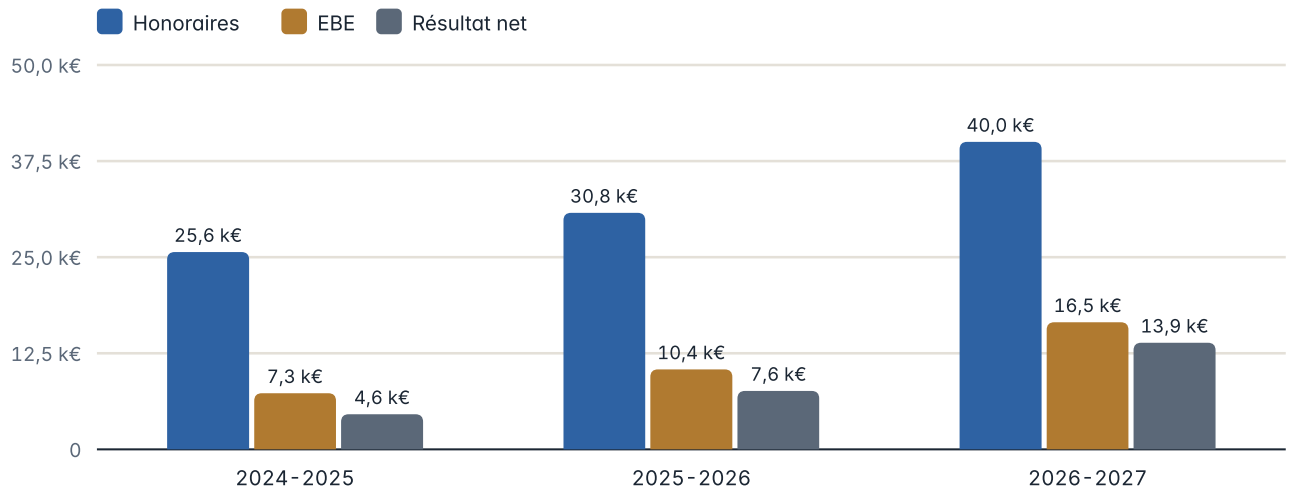
EBE 2026-2027
16,5 k€
41,3 % des honoraires

RÉSULTAT NET CUMULÉ
26,0 k€
sur 3 exercices

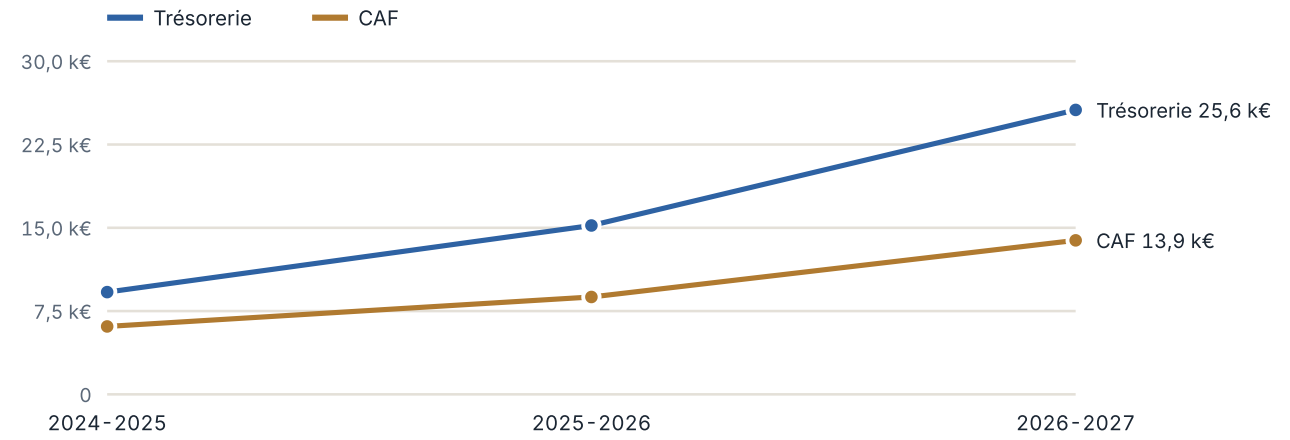
TRÉSORERIE FIN 2026-2027
25,6 k€
minimum 9,2 k€

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Honoraires	25 650	30 780	40 014
Excédent brut d'exploitation	7 297	10 402	16 526
Résultat net	**4 567**	**7 611**	**13 862**
Capacité d'autofinancement	6 117	8 761	13 862
Trésorerie de fin d'exercice	**9 210**	**15 208**	**25 607**

Activité et résultats (k€)



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



Le résultat net passe de 4,6 k€ à 13,9 k€ ; la capacité d'autofinancement couvre largement le remboursement du prêt (1,7 k€ par an).

Le délai d'encaissement de 90 jours retenu pour les honoraires immobilise 7,7 k€ en fin de premier exercice : c'est le principal besoin de financement de l'activité.

2. Présentation du projet

Dénomination	SAS SOLÉNAR
Forme	Société par actions simplifiée, soumise à l'impôt sur les sociétés
Activité	Transactions immobilières et commerciales, états des lieux, cession et transmission d'entreprises
Siège	Haute-Garonne ; activité exercée à distance, sans local
Associées	Trois associées fondatrices, dont deux à parts égales ; l'une d'elles préside la société
Clôture	31 mai

Le projet

Trois professionnelles de l'immobilier, collègues au sein d'une même entreprise de gestion locative, créent leur société pour exercer la transaction immobilière sous la forme d'un réseau à distance. Cette activité leur permet de développer leurs compétences, en complément de leur activité salariée.

Les trois associées sont diplômées dans le domaine de l'immobilier ; l'une a dirigé une agence immobilière pendant cinq ans, une autre a déjà exercé comme mandataire immobilier indépendante.

Le marché

La clientèle visée est active, peu disponible pour se déplacer en agence et à l'aise avec les outils numériques. La société n'a pas de secteur géographique défini et compte se développer en réseau avec des promoteurs.

Ses atouts : un travail possible sur toute la France, des honoraires proches de ceux de la concurrence, trois fondatrices expérimentées. Sa principale faiblesse : son arrivée récente sur les plateformes. L'activité n'est pas saisonnière ; elle est réglementée (diplôme et carte professionnelle de transaction).

La stratégie commerciale

Une politique de pénétration du marché : des honoraires de lancement légèrement inférieurs à la moyenne, tout en restant concurrentiels. La commercialisation passe par le web, un site internet et des agents commerciaux ; la communication est numérique (réseaux sociaux, mailing, plaquettes), pour un budget estimé à 475 € la première année. La prospection s'appuie sur le bouche-à-oreille, le démarchage, l'e-mailing, les événements et le téléphone.

3. Investissements et financements

> Les investissements se limitent à 2 700 € de matériel informatique et de logiciels.

Investissements

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Licence de logiciel	400	–	–
Ordinateur portable	1 100	–	–
Tablette	1 200	–	–
Total des investissements	**2 700**	**–**	**–**

Financement des investissements

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Capital social	4 800	–	–
Prêt d'équipement (5 ans, 4,3 %)	9 500	–	–
Total des financements	**14 300**	**–**	**–**

Emprunts

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Capital remboursé	1 740	1 817	1 897
Intérêts	374	298	218
Échéances annuelles	**2 114**	**2 115**	**2 115**
Capital restant dû	*7 760*	*5 943*	*4 046*

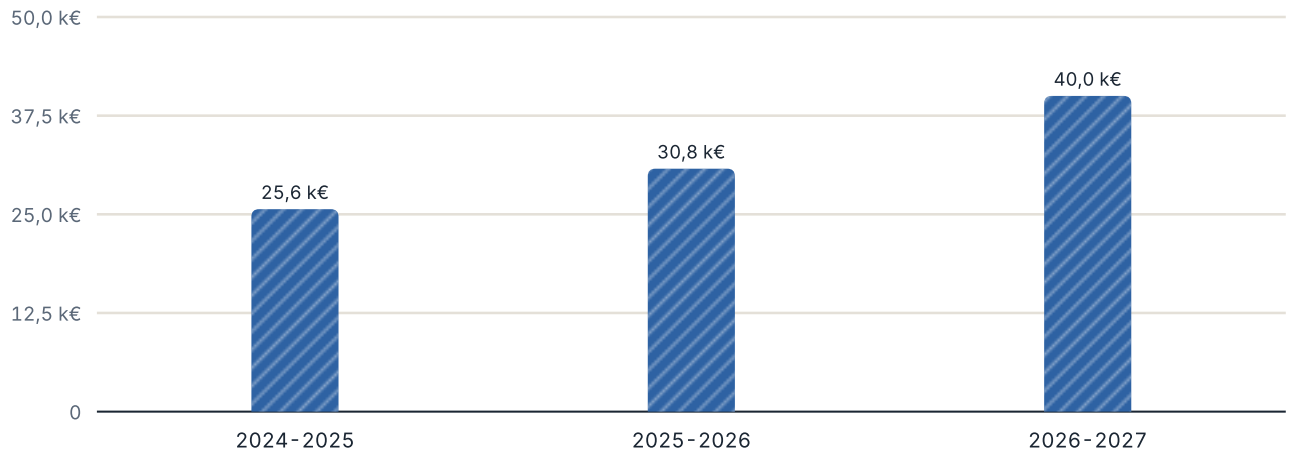
Le prêt excède le montant des investissements : le solde, avec le capital, finance le démarrage et le délai d'encaissement des honoraires.

4. Chiffre d'affaires prévisionnel

> Les honoraires de transaction passent de 25,6 k€ à 40,0 k€ en trois exercices, une évaluation que nous jugeons prudente.

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Honoraires de transaction	25 650	30 780	40 014
Total du chiffre d'affaires	**25 650**	**30 780**	**40 014**
Évolution		*20,0 %*	*30,0 %*

Évolution des honoraires (k€)



Les associées exerçant en parallèle de leur activité salariée, le volume de transactions retenu reste modeste.

5. Charges d'exploitation

> Le travail à distance limite les charges : 11,9 k€ de charges externes le premier exercice, sans loyer ni rémunération.

Charges externes

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Carburant, missions et déplacements	1 900	2 138	2 414
Petit équipement, tenues et fournitures administratives	1 425	1 497	1 569
Location de matériel	3 800	3 990	4 190
Publicité et communication	1 425	1 496	1 571
Assurances	950	998	1 048
Honoraires comptables et juridiques	855	898	942
Télécommunications et frais postaux	826	868	912
Services bancaires	760	798	838
Total des charges externes	**11 941**	**12 683**	**13 484**

Dotations aux amortissements

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Licence de logiciel (1 an)	400	–	–
Ordinateur portable (2 ans)	550	550	–
Tablette (2 ans)	600	600	–
Total des dotations	**1 550**	**1 150**	**–**

La location de matériel constitue le premier poste de charges externes.

6. Compte de résultat et soldes intermédiaires de gestion

> Le résultat net est positif dès le premier exercice (4,6 k€) et atteint 13,9 k€ au troisième.

Compte de résultat prévisionnel

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Honoraires	25 650	30 780	40 014
Coûts directs des transactions	6 412	7 695	10 004
Charges externes	11 941	12 683	13 484
Dotations aux amortissements	1 550	1 150	–
Résultat d'exploitation	**5 747**	**9 252**	**16 526**
Charges financières	374	298	218
Résultat courant avant impôt	**5 373**	**8 954**	**16 308**
Impôt sur les sociétés	806	1 343	2 446
Résultat net	**4 567**	**7 611**	**13 862**

Soldes intermédiaires de gestion

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Honoraires	25 650	30 780	40 014
Marge après coûts directs	19 238	23 085	30 010
Valeur ajoutée	7 297	10 402	16 526
Excédent brut d'exploitation	**7 297**	**10 402**	**16 526**
Résultat d'exploitation	5 747	9 252	16 526
Résultat net	**4 567**	**7 611**	**13 862**

Capacité d'autofinancement

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Résultat net	4 567	7 611	13 862
Dotations aux amortissements	1 550	1 150	–
Capacité d'autofinancement	**6 117**	**8 761**	**13 862**
Remboursement du prêt	1 740	1 817	1 897
Autofinancement net	*4 377*	*6 944*	*11 965*

Ratios d'exploitation (en % des honoraires)

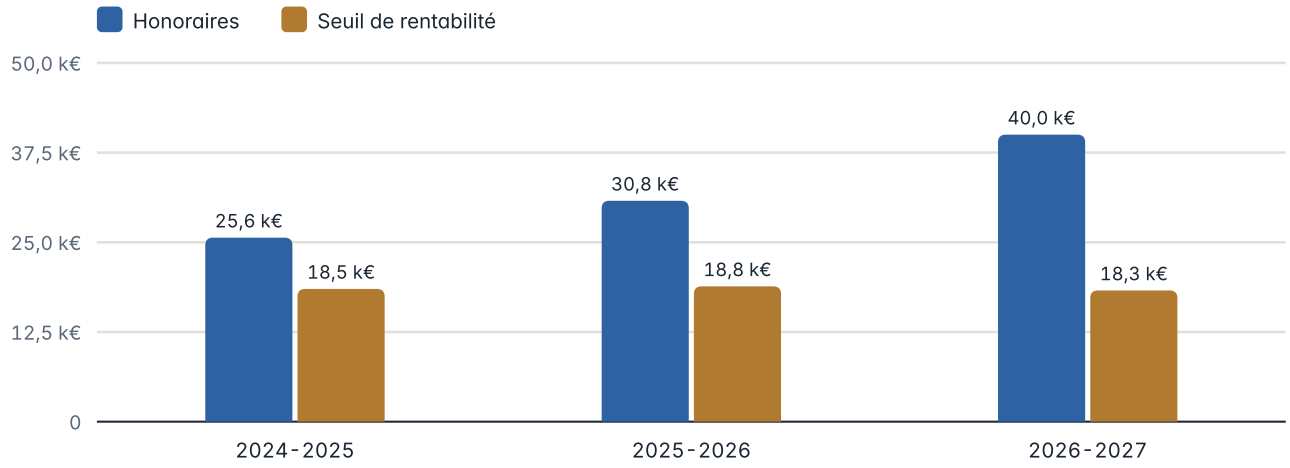
EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Coûts directs	25,0 %	25,0 %	25,0 %
Marge après coûts directs	75,0 %	75,0 %	75,0 %
Charges externes	46,6 %	41,2 %	33,7 %
Excédent brut d'exploitation	28,4 %	33,8 %	41,3 %
Résultat d'exploitation	22,4 %	30,1 %	41,3 %
Résultat net	17,8 %	24,7 %	34,6 %

7. Seuil de rentabilité

> Le seuil de rentabilité est d'environ 18,5 k€ d'honoraires par an ; il est dépassé dès le premier exercice et la marge de sécurité s'élargit avec la croissance de l'activité.

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Taux de marge sur coûts variables	75,0 %	75,0 %	75,0 %
Charges fixes	13 865	14 131	13 702
Seuil de rentabilité	**18 486**	**18 841**	**18 270**
Excédent sur le seuil	*7 164*	*11 939*	*21 744*
Point mort	259 jours	220 jours	164 jours

Honoraires et seuil de rentabilité (k€)



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

> La trésorerie reste positive tous les mois et atteint 25,6 k€ fin mai 2027.

Besoin en fonds de roulement

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Créances clients (90 jours)	7 695	9 234	12 004
Dettes fiscales (TVA et impôt sur les sociétés)	928	1 521	2 725
Besoin en fonds de roulement de fin d'exercice	**6 767**	**7 713**	**9 279**
Variation	*6 767*	*946*	*1 566*

Plan de financement

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Capital social	4 800	–	–
Prêt d'équipement	9 500	–	–
Capacité d'autofinancement	6 117	8 761	13 862
Total des ressources	**20 417**	**8 761**	**13 862**
Investissements	2 700	–	–
Variation du BFR	6 767	946	1 566
Remboursement du prêt	1 740	1 817	1 897
Total des emplois	**11 207**	**2 763**	**3 463**
Variation de trésorerie	**9 210**	**5 998**	**10 399**

Trésorerie

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Trésorerie de fin d'exercice	**9 210**	**15 208**	**25 607**

Trésorerie mensuelle 2024-2025

EN €	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.	JANV.	FÉVR.	MARS	AVR.	MAI
Encaissements	14 300	–	–	2 565	2 565	2 565	2 565	2 565	2 565	2 565	2 565	2 565
Décaissements	5 250	2 010	2 010	2 010	2 010	2 077	2 134	2 134	2 134	2 134	2 134	2 138
Variation	9 050	−2 010	−2 010	555	555	488	431	431	431	431	431	427
Solde	**9 050**	**7 040**	**5 030**	**5 585**	**6 140**	**6 628**	**7 059**	**7 490**	**7 921**	**8 352**	**8 783**	**9 210**

Les premiers honoraires ne sont encaissés qu'en septembre : la trésorerie de démarrage, apportée par le capital et le prêt, finance les trois premiers mois de charges.

9. Bilans prévisionnels

> Les capitaux propres passent de 4,8 k€ à 30,8 k€ ; le prêt est ramené à 4,0 k€ fin mai 2027.

Actif

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Matériel et logiciels (brut)	2 700	2 700	2 700
Amortissements cumulés	−1 550	−2 700	−2 700
Immobilisations nettes	**1 150**	**–**	**–**
Créances clients	7 695	9 234	12 004
Trésorerie	9 210	15 208	25 607
Total de l'actif	**18 055**	**24 442**	**37 611**

Passif

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Capital social	4 800	4 800	4 800
Report à nouveau	–	4 567	12 178
Résultat de l'exercice	4 567	7 611	13 862
Capitaux propres	**9 367**	**16 978**	**30 840**
Prêt d'équipement	7 760	5 943	4 046
Dettes fiscales	928	1 521	2 725
Total du passif	**18 055**	**24 442**	**37 611**

Ratios de structure

EN €	2024-2025	2025-2026	2026-2027
Autonomie financière (capitaux propres / total du bilan)	51,9 %	69,5 %	82,0 %
Endettement bancaire / capitaux propres	82,8 %	35,0 %	13,1 %
Délai d'encaissement des honoraires	90 jours	90 jours	90 jours

10. Conclusion

> La société disposera de solides atouts pour démarrer :

– trois associées expérimentées dans le domaine de l'immobilier ;
– des charges très faibles, grâce au travail à distance ;
– le développement de la vente de services sur le web ;
– de très bonnes marges (75 %).

L'évaluation du chiffre d'affaires est très prudente, son évolution également. À noter que les trois associées exercent cette activité en plus de leur activité salariée.

L'entreprise détient aujourd'hui tous les éléments pour avoir une situation pérenne et peut, à l'avenir, dégager un chiffre d'affaires d'autant plus ambitieux.

Points de vigilance

- Le délai d'encaissement des honoraires (90 jours) pèse sur la trésorerie : le suivre de près, en particulier au démarrage.
- La disponibilité des associées, qui conservent leur activité salariée, conditionne le volume de transactions.
- Obtenir la carte professionnelle de transaction avant tout démarrage de l'activité.

Fait à Voiron, le 9 juillet 2024

Philippe MASSOUBRE

Expert-comptable et commissaire aux comptes · ExpertComptablenLigne.fr

Un projet de création ou de développement ?

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**