

PREVISIONNELS

**SAS
SEGEDA**

22 JANVIER 2010

SYNTHESE

La SEGEDA dont le nom commercial est « Le Domaine d'Albret » est située à Barbaste (Lot & Garonne),

La résidence est composée :

- de 207 appartements en exploitation,
- de deux piscines de plein air,
- quatre terrains de tennis,
- un bar – restaurant,
- de salles de réunions (trois).

Son activité est extrêmement liée à celle des Bastides d'Albret, les deux sociétés interviennent sur le même site.

A terme, il faudra résoudre le nœud gordien des compétences et des moyens.

Le transfert des baux au profit de la société n'a pas été formalisé. La renégociation des conditions devra intégrer cet aspect.

Sa trésorerie est positive.

L'exercice en cours devrait être bénéficiaire.

PRESENTATION

SITUATION :

La SEGEDA dont le nom commercial est « Le Domaine d'Albret » est située :

- à Barbaste (Lot & Garonne),
- à proximité de Nérac),
- à 30 Km d'Agen,
- à mi-distance de Bordeaux (1 h 15 mn) et Toulouse (1h 30 mn).

L'environnement est celui de collines verdoyantes typiques de la région.

ACCES :

- sortie autoroute A 62 à 15 minutes,
- aéroport d'Agen à 35 minutes,
- aéroport « low-cost » de Bergerac à 1 heure.

LA RESIDENCE :

La résidence est composée :

- de 207 appartements en exploitation,
- de deux piscines de plein air,
- quatre terrains de tennis,
- un bar – restaurant,
- de salles de réunions (trois).

POLITIQUE COMMERCIALE

Le site est en exploitation depuis le printemps 2008.

A l'automne 2008 une partie d'une seconde tranche a été livrée, l'autre partie n'est toujours pas construite.

La résidence a obtenu le classement en résidence de tourisme trois étoiles pour la première tranche.

La société gère trois activités :

- l'hébergement,
- l'organisation de séminaires,
- et le bar et le restaurant.

L'HEBERGEMENT :

Il repose sur deux sources le tourisme et les séminaires.

Le taux d'occupation est faible. 2009 a été la première année complète d'exploitation.

Sur le plan touristique en dehors des vacances d'été, la fréquentation est quasi inexistante.

Il y a un volet de tourisme.

LE TOURISME :

C'est depuis l'origine, le parent pauvre du site et cela malgré des atouts importants. L'avenir du site passe par un véritable développement de ce point.

Trois axes peuvent être privilégiés :

- le golf ou plus exactement les séjours golfsiques,
- l'équitation avec le partenariat mis en place avec le club hippique,
- le tourisme vert avec tous les avantages que présente la Gascogne,

Il ne s'agit pas de « vendre » de la location mais de promouvoir de véritables séjours d'activités basés sur le sport, la nature, la gastronomie et l'histoire.

Les publics visés sont :

- les comités d'entreprise,
- les familles (via internet),
- les golfeurs (GOLFY),
- les cavaliers autour des manifestations organisées.

LES SEMINAIRES :

Cette activité est en plein essor.

Le site est propice à l'organisation de tous les types de manifestation.

Un commercial sur site vient d'être recruté.

Les premiers résultats pour 2010 s'annoncent prometteurs.

Seul vrai problème, les structures réceptives sont sous - dimensionnées sur rapport aux structures d'hébergement.

LE BAR - RESTAURANT :

Son activité est liée :

- à la fréquentation de la résidence,
- à l'organisation de séminaires et autres manifestations.

En sachant qu'une grande partie de cette activité est réalisée par le club house.

GESTION

LA CONFORMITE :

Les bâtiments répondent à toutes les normes et règles de sécurité.

Seule préoccupation : le classement en résidence de tourisme de la deuxième tranche de la résidence.

LES BAUX :

La société SEGEDA gère 207 appartements. Les autres sont en cours de commercialisation.

Le montant des loyers est correct au vu des perspectives actuelles de la résidence il n'a pas lieu d'envisager une renégociation.

LE BAIL DES LOCAUX D'EXPLOITATION :

Il s'élève à 84.000 euros hors taxes par an.

LE PERSONNEL :

Il existe un mélange des genres qu'il va falloir résoudre à court terme.

En effet, le personnel des deux sociétés intervenant sur le site travaille indifféremment pour l'une ou l'autre.

A terme, il faudra envisager peut être une fusion des deux entités.

LES FRAIS DE FONCTIONNEMENT :

L'arrêté de l'exercice comptable est en cours.

Le point essentiel à améliorer est la sur - consommation électrique.

PREVISIONNEL D'ACTIVITE

ELEMENTS DE BASE

L'HEBERGEMENT :

Le prévisionnel d'activité a été établi en fonction de l'année précédente et de l'évolution de l'activité de séminaires d'entreprise.

SEGEDA

	Nbre de logements	BASSE SAISON		HAUTE SAISON	
		Prix semaine	C.A. MAXIMUM	Prix semaine	C.A. MAXIMUM
	18	385,00	6 930,00	620,00	11 160,00
Studio					
	20	385,00	7 700,00	620,00	12 400,00
2/4 Pers.					
	187	455,00	85 085,00	760,00	142 120,00
4/6 Pers.					
	207		92 785,00		154 520,00

MOIS	N° SEMAINE	TAUX D'OCCUPATION	C.A.	C.A. MENSUEL	% C.A.
DECEMBRE 2009	49	10%	9 278,50		
	50	10%	9 278,50		
	51	10%	9 278,50		
	52	15%	13 917,75		
	53	15%	13 917,75	55 671,00	3,4%
JANVIER 2010	1	15%	13 917,75		
	2	15%	13 917,75		
	3	15%	13 917,75		
	4	15%	13 917,75	55 671,00	3,4%
FEVRIER 2010	5	20%	18 557,00		
	6	20%	18 557,00		
	7	20%	18 557,00		
	8	20%	18 557,00	74 228,00	4,5%
MARS 2010	9	20%	30 904,00		
	10	20%	18 557,00		
	11	20%	18 557,00		
	12	20%	18 557,00	86 575,00	5,2%
AVRIL 2010	13	25%	23 196,25		
	14	25%	23 196,25		
	15	25%	23 196,25		
	16	25%	23 196,25		
	17	25%	23 196,25	115 981,25	7,0%
MAI 2010	18	30%	27 835,50		
	19	30%	27 835,50		
	20	30%	27 835,50		
	21	30%	27 835,50	111 342,00	6,8%

JUIN 2010	22	30%	27 835,50		
	23	30%	27 835,50		
	24	30%	27 835,50		
	25	30%	27 835,50		
	26	30%	27 835,50	139 177,50	8,4%
JUILLET 2010	27	40%	61 808,00		
	28	50%	77 260,00		
	29	80%	123 616,00		
	30	80%	123 616,00	386 300,00	23,4%
AOÛT 2010	31	80%	123 616,00		
	32	80%	123 616,00		
	33	70%	108 164,00		
	34	60%	92 712,00	448 108,00	27,2%
SEPTEMBRE 2010	35	60%	55 671,00		
	36	50%	46 392,50		
	37	40%	37 114,00		
	38	40%	37 114,00	176 291,50	10,7%
	Taux moyen d'occupation	33%	Chiffre d'affaires brut	1 649 345,25	100,0%

**PREVISIONNEL
D'EXPLOITATION**

ELEMENTS DE BASE

Le prévisionnel d'exploitation porte sur 10 mois soit jusqu'au 30 septembre 2010.

Les charges (consommables et services extérieurs) ont été définies à partir des factures reçues indexées sur l'évolution de l'activité.

La masse salariale est celle existante avec une estimation des charges égales à 72% des salaires nets.

Toutes les charges sont mensualisées.

Le chiffre d'affaires est issu des tableaux de prévision d'activité précédents.

La ventilation du chiffre d'affaires hébergement entre « DIRECT » et « VIA CENTRALE » a été faite dans la mesure où cela implique un prélèvement de 20 % sur les volumes vendus.

SEGEDA

CA ET CHARGES PREVISIONNELS

CA PREV	%	TOTAUX	2009			
			NOV	DEC	JANV	FEV
PRODUCTION VENDUE						
CA BRUT		1 649 345,25		55 671,00	55 671,00	74 228,00
dont séminaires		305 000,00		5 000,00	10 000,00	25 000,00
CA hébergement VIA CENTRALE	56,8%	799 476,20		4 536,80	12 536,80	3 382,40
CA hébergement DIRECT	24,5%	345 000,00		45 000,00	30 000,00	45 000,00
CA divers à percevoir (Bar, pdj, autres)	7,8%	110 000,00		1 500,00	3 000,00	7 500,00
Restaurant	10,8%	152 500,00		2 500,00	5 000,00	12 500,00
TOTAL CA	100,0%	1 406 976,20	0,00	56 036,80	55 536,80	80 882,40
CHARGE PREV						
CONSOMMABLES						
Electricité	5,7%	78 000,00		7 800,00	7 800,00	7 800,00
Eau	0,3%	4 500,00		450,00	450,00	450,00
Produits d'entretien	0,6%	8 000,00		800,00	800,00	800,00
Petit matériel appart	0,4%	5 000,00		500,00	500,00	500,00
Petit outillage	0,2%	3 000,00		300,00	300,00	300,00
Déplacement	0,4%	5 000,00		500,00	500,00	500,00
Fourniture de bureau	0,1%	1 500,00		150,00	150,00	150,00
Achat Bar (33 %)	2,6%	36 300,00		495,00	990,00	2 475,00
Achat restaurant (30 %)	3,3%	45 750,00		750,00	1 500,00	3 750,00
SERVICE EXT						
Entretien et réparations maintenance	0,2%	2 600,00		500,00	300,00	300,00
Assurance	1,5%	20 000,00		2 000,00	2 000,00	2 000,00
Honoraires (CTA, avocats, ...)	1,1%	15 000,00		1 500,00	1 500,00	1 500,00
Honoraires Holding	2,9%	40 000,00		4 000,00	4 000,00	4 000,00
Affranchissements	0,1%	1 200,00		120,00	120,00	120,00
Téléphonie	1,1%	15 000,00		1 500,00	1 500,00	1 500,00
Service bancaires	0,1%	2 000,00		200,00	200,00	200,00
Piscine	0,2%	3 000,00		300,00	300,00	300,00
Linge	1,6%	22 500,00		1 400,00	1 400,00	1 400,00
TOTAL 1	22,4%	308 350,00	0,00	23 265,00	24 310,00	28 045,00
CHARGES SALARIALE						
Salaires						
Directeur du site (1)	2,0%	27 800,00		2 780,00	2 780,00	2 780,00
Commercial (1)	0,9%	12 100,00		1 210,00	1 210,00	1 210,00
Comptable (1)	0,7%	9 000,00		900,00	900,00	900,00
Responsable hôtelier (1)	1,5%	20 000,00		2 000,00	2 000,00	2 000,00
Accueil (1)	1,1%	15 066,20		1 506,62	1 506,62	1 506,62
Femme de ménage (3)	2,5%	35 060,00		3 506,00	3 506,00	3 506,00
Factotum (1)	0,7%	9 170,00		0,00	0,00	0,00
Chef de cuisine (1)	1,2%	17 200,00		1 720,00	1 720,00	1 720,00
Second (1)	1,1%	15 200,00		1 520,00	1 520,00	1 520,00
Commis de cuisine (2)	1,9%	26 300,00		2 630,00	2 630,00	2 630,00
Serveur (1)	0,9%	11 960,00		1 196,00	1 196,00	1 196,00
charges sociales (72%)						
Total	10,4%	143 176,46		13 657,41	13 657,41	13 657,41
TOTAL 2	24,8%	342 032,66	0,00	32 626,03	32 626,03	32 626,03
LOYER LOCAUX D'EXPLOITATION	6,1%	83 720,00		8 372,00	8 372,00	8 372,00
LOYER DES APPARTEMENTS	46,7%	642 383,42		0,00	0,00	0,00
TOTAL CHARGES	100,0%	1 376 486,08	0,00	64 263,03	65 308,03	69 043,03
TOTAL RESULTAT		30 490,12	0,00	-8 226,23	-9 771,23	11 839,37
TOTAL CUMULE			0,00	-8 226,23	-17 997,45	-6 158,08
TVA PERCUE			0,00	3 082,02	3 054,52	4 448,53
TVA PAYEE			0,00	2 920,49	2 977,96	3 183,39
REGULARISATION TVA			0,00	161,54	76,56	1 265,15

2010						
MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE
86 575,00	115 981,25	111 342,00	139 177,50	386 300,00	448 108,00	176 291,50
45 000,00	45 000,00	35 000,00	80 000,00	25 000,00	5 000,00	30 000,00
7 660,00	8 785,00	33 073,60	32 942,00	265 040,00	322 486,40	109 033,20
32 000,00	60 000,00	35 000,00	18 000,00	30 000,00	40 000,00	10 000,00
13 500,00	13 500,00	10 500,00	24 000,00	12 500,00	15 000,00	9 000,00
22 500,00	22 500,00	17 500,00	40 000,00	12 500,00	2 500,00	15 000,00
98 160,00	127 285,00	113 573,60	154 942,00	332 540,00	382 486,40	158 033,20
7 800,00	7 800,00	7 800,00	7 800,00	7 800,00	7 800,00	7 800,00
450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00
800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00
500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
4 455,00	4 455,00	3 465,00	7 920,00	4 125,00	4 950,00	2 970,00
6 750,00	6 750,00	5 250,00	12 000,00	3 750,00	750,00	4 500,00
300,00	100,00	100,00	100,00	300,00	300,00	300,00
2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00
120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
1 400,00	1 400,00	2 500,00	2 500,00	4 000,00	4 000,00	2 500,00
33 025,00	32 825,00	31 435,00	42 640,00	32 295,00	30 120,00	30 390,00
2 780,00	2 780,00	2 780,00	2 780,00	2 780,00	2 780,00	2 780,00
1 210,00	1 210,00	1 210,00	1 210,00	1 210,00	1 210,00	1 210,00
900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00
2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
1 506,62	1 506,62	1 506,62	1 506,62	1 506,62	1 506,62	1 506,62
3 506,00	3 506,00	3 506,00	3 506,00	3 506,00	3 506,00	3 506,00
1 310,00	1 310,00	1 310,00	1 310,00	1 310,00	1 310,00	1 310,00
1 720,00	1 720,00	1 720,00	1 720,00	1 720,00	1 720,00	1 720,00
1 520,00	1 520,00	1 520,00	1 520,00	1 520,00	1 520,00	1 520,00
2 630,00	2 630,00	2 630,00	2 630,00	2 630,00	2 630,00	2 630,00
1 196,00	1 196,00	1 196,00	1 196,00	1 196,00	1 196,00	1 196,00
14 600,61	14 600,61	14 600,61	14 600,61	14 600,61	14 600,61	14 600,61
34 879,23	34 879,23	34 879,23	34 879,23	34 879,23	34 879,23	34 879,23
8 372,00	8 372,00	8 372,00	8 372,00	8 372,00	8 372,00	8 372,00
0,00	107 063,90	107 063,90	107 063,90	107 063,90	107 063,90	107 063,90
76 276,23	183 140,13	181 750,13	192 955,13	182 610,13	180 435,13	180 705,13
21 883,77	-55 855,13	-68 176,53	-38 013,13	149 929,87	202 051,27	-22 671,93
15 725,69	-40 129,44	-108 305,97	-146 319,09	3 610,78	205 662,05	182 990,12
5 398,80	7 000,68	6 246,55	8 521,81	18 289,70	21 036,75	8 691,83
3 457,29	9 334,80	9 258,35	9 874,63	9 305,65	9 186,03	9 200,88
1 941,51	-2 334,13	-3 011,80	-1 352,82	8 984,05	11 850,73	-509,05

PREVISIONNEL DE TRESORERIE

ELEMENTS DE BASE

Le prévisionnel de trésorerie a été construit à partir du prévisionnel d'exploitation.

Il existe peu de différence entre les deux documents si ce n'est :

- des décalages dans le temps de certains paiements,
- une prise en compte de l'incidence de la TVA.

SEGEDA

PREVISIONNEL DE TRESORERIE

CA PREV	%	TOTAUX	2009				
			NOV	DEC	JANV	FEV	MARS
PRODUCTION VENDUE							
CA BRUT		1 649 345,25		55 671,00	55 671,00	74 228,00	86 575,00
dont séminaires		305 000,00		5 000,00	10 000,00	25 000,00	45 000,00
CA hébergement VIA CENTRALE	56,8%	799 476,20		4 536,80	12 536,80	3 382,40	7 660,00
CA hébergement DIRECT	24,5%	345 000,00		45 000,00	30 000,00	45 000,00	32 000,00
CA divers à percevoir (Bar, pdj, autres)	7,8%	110 000,00		1 500,00	3 000,00	7 500,00	13 500,00
Restaurant	10,8%	152 500,00		2 500,00	5 000,00	12 500,00	22 500,00
TOTAL CA	100,0%	1 406 976,20	0,00	56 036,80	55 536,80	80 882,40	98 160,00
CHARGE PREV							
CONSOMMABLES							
Electricité	6,0%	62 400,00		0,00	0,00	15 600,00	0,00
Eau	0,4%	4 500,00		450,00	450,00	450,00	450,00
Produits d'entretien	0,8%	8 000,00		800,00	800,00	800,00	800,00
Petit matériel appart	0,5%	5 000,00		500,00	500,00	500,00	500,00
Petit outillage	0,3%	3 000,00		300,00	300,00	300,00	300,00
Déplacement	0,5%	5 000,00		500,00	500,00	500,00	500,00
Fourniture de bureau	0,1%	1 500,00		150,00	150,00	150,00	150,00
Achat Bar (33 %)	3,5%	36 300,00		495,00	990,00	2 475,00	4 455,00
Achat restaurant (30 %)	4,4%	45 750,00		750,00	1 500,00	3 750,00	6 750,00
SERVICE EXT							
Entretien et réparations maintenance	0,3%	2 600,00		500,00	300,00	300,00	300,00
Assurance	2,4%	25 000,00		2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00
Honoraires (CTA, avocats, ...)	1,4%	15 000,00		1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
Honoraires Holding	3,9%	40 000,00		4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00
Affranchissements	0,1%	1 200,00		120,00	120,00	120,00	120,00
Téléphonie	1,4%	15 000,00		1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
Service bancaires	0,2%	2 000,00		200,00	200,00	200,00	200,00
Piscine	0,3%	3 000,00		300,00	300,00	300,00	300,00
Linge	2,2%	22 500,00		1 400,00	1 400,00	1 400,00	1 400,00
TOTAL 1	28,7%	297 750,00	0,00	15 965,00	17 010,00	36 345,00	25 725,00
CHARGES SALARIALE							
Salaires							
Directeur du site (1)	2,7%	27 800,00		2 780,00	2 780,00	2 780,00	2 780,00
Commercial (1)	1,2%	12 100,00		1 210,00	1 210,00	1 210,00	1 210,00
Comptable (1)	0,9%	9 000,00		900,00	900,00	900,00	900,00
Responsable hôtelier (1)	1,9%	20 000,00		2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
Accueil (1)	1,5%	15 066,20		1 506,62	1 506,62	1 506,62	1 506,62
Femme de ménage (3)	3,4%	35 060,00		3 506,00	3 506,00	3 506,00	3 506,00
Factotum (1)	0,9%	9 170,00		0,00	0,00	0,00	1 310,00
Chef de cuisine (1)	1,7%	17 200,00		1 720,00	1 720,00	1 720,00	1 720,00
Second (1)	1,5%	15 200,00		1 520,00	1 520,00	1 520,00	1 520,00
Commis de cuisine (2)	2,5%	26 300,00		2 630,00	2 630,00	2 630,00	2 630,00
Serveur (1)	1,2%	11 960,00		1 196,00	1 196,00	1 196,00	1 196,00
charges sociales (72%)							
Total	13,2%	137 319,06		7 800,00	13 657,41	13 657,41	14 600,61
TOTAL 2	32,4%	336 175,26	0,00	26 768,62	32 626,03	32 626,03	34 879,23
LOYER LOCAUX D'EXPLOITATION	8,1%	83 720,00		8 372,00	8 372,00	8 372,00	8 372,00
LOYER DES APPARTEMENTS	30,9%	321 191,71		0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CHARGES	100,0%	1 038 836,97	0,00	51 105,62	58 008,03	77 343,03	68 976,23
TOTAL RESULTAT		368 139,23	0,00	4 931,18	-2 471,23	3 539,37	29 183,77
TOTAL CUMULE			0,00	4 931,18	2 459,95	5 999,33	35 183,10
TVA PERCUE			0,00	3 082,02	3 054,52	4 448,53	5 398,80
TVA PAYEE			0,00	2 518,99	2 576,46	3 639,89	3 055,79
REGULARISATION TVA			0,00	563,04	478,06	808,65	2 343,01
TRESORERIE NETTE MENSUELLE			0,00	4 368,14	-2 949,29	2 730,73	26 840,76
TRESORERIE NETTE CUMULEE			0,00	4 368,14	1 418,85	4 149,58	30 990,34

2010					
AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOUT	SEPTEMBRE
115 981,25	111 342,00	139 177,50	386 300,00	448 108,00	176 291,50
45 000,00	35 000,00	80 000,00	25 000,00	5 000,00	30 000,00
8 785,00	33 073,60	32 942,00	265 040,00	322 486,40	109 033,20
60 000,00	35 000,00	18 000,00	30 000,00	40 000,00	10 000,00
13 500,00	10 500,00	24 000,00	12 500,00	15 000,00	9 000,00
22 500,00	17 500,00	40 000,00	12 500,00	2 500,00	15 000,00
127 285,00	113 573,60	154 942,00	332 540,00	382 486,40	158 033,20
15 600,00	0,00	15 600,00	0,00	15 600,00	0,00
450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00
800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00
500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
4 455,00	3 465,00	7 920,00	4 125,00	4 950,00	2 970,00
6 750,00	5 250,00	12 000,00	3 750,00	750,00	4 500,00
100,00	100,00	100,00	300,00	300,00	300,00
2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00
1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00	4 000,00
120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
1 400,00	2 500,00	2 500,00	4 000,00	4 000,00	2 500,00
41 125,00	24 135,00	50 940,00	24 995,00	38 420,00	23 090,00
2 780,00	2 780,00	2 780,00	2 780,00	2 780,00	2 780,00
1 210,00	1 210,00	1 210,00	1 210,00	1 210,00	1 210,00
900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00
2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
1 506,62	1 506,62	1 506,62	1 506,62	1 506,62	1 506,62
3 506,00	3 506,00	3 506,00	3 506,00	3 506,00	3 506,00
1 310,00	1 310,00	1 310,00	1 310,00	1 310,00	1 310,00
1 720,00	1 720,00	1 720,00	1 720,00	1 720,00	1 720,00
1 520,00	1 520,00	1 520,00	1 520,00	1 520,00	1 520,00
2 630,00	2 630,00	2 630,00	2 630,00	2 630,00	2 630,00
1 196,00	1 196,00	1 196,00	1 196,00	1 196,00	1 196,00
14 600,61	14 600,61	14 600,61	14 600,61	14 600,61	14 600,61
34 879,23					
8 372,00	8 372,00	8 372,00	8 372,00	8 372,00	8 372,00
0,00	0,00	0,00	321 191,71	0,00	0,00
84 376,23	67 386,23	94 191,23	389 437,94	81 671,23	66 341,23
42 908,77	46 187,37	60 750,77	-56 897,94	300 815,17	91 691,97
78 091,87	124 279,25	185 030,02	128 132,09	428 947,26	520 639,23
7 000,68	6 246,55	8 521,81	18 289,70	21 036,75	8 691,83
3 902,79	2 968,34	4 442,61	20 681,18	3 754,01	2 910,86
3 097,89	3 278,21	4 079,20	-2 391,48	17 282,74	5 780,96
39 810,89	42 909,16	56 671,58	-54 506,46	283 532,43	85 911,01
70 801,23	113 710,39	170 381,97	115 875,51	399 407,95	485 318,96

LOYERS DES APPARTEMENTS

L'entreprise ne peut pas faire face au montant des loyers tel que prévu dans les baux, il est plus qu'urgent et nécessaire d'envisager une renégociation des conditions financières.

L'écart entre les annonces initiales et la réalité de l'exploitation doit être impérativement réduit.

Le tableau suivant indique les termes de la négociation en cours.

Pour ce qui est des prévisionnels la négociation a été prise en compte.

SEGEDA

	LOYERS INITIAUX		LOYERS NEGOCIES (*)	
	TRIMESTRE	AN	TRIMESTRE	AN
échéances				
15 janvier 2009	214 127,81		0,00	
15 avril 2009	321 191,71		0,00	
15 juillet 2009	321 191,71		192 715,03	
15 octobre 2009	321 191,71	1 177 702,94	192 715,03	385 430,05
15 janvier 2010	321 191,71		192 715,03	
15 avril 2010	321 191,71		192 715,03	
15 juillet 2010	321 191,71		240 893,78	
10 octobre 2010	321 191,71	1 284 766,84	240 893,78	867 217,62

(*) 60 % des loyers et deux trimestres de franchise pour un an puis 75%.