

REVISIF - Variante 1 - Amortissement calculé

Libellé	Comptes Exercices 2011 - 2012		Reel 2013		Budget 2014	
	2011	2012	31.12.2013	Ecart en % Prév. 2013 / Budget 13	Budget 2014	Ecart en % Budget 2014 / Prév. 13
PRODUITS						
Locations horaires (yc congrès)	547'921.40	558'512.40	536'699.90	-1.9%	540'000.00	0.6%
Locations mensuelles	230'432.70	244'845.20	258'371.35	7.7%	255'000.00	-1.3%
Participation Migros	148'057.60	209'028.35	261'232.60	30.6%	205'000.00	-21.5%
Vente débits/jetons/tickets rabais	7'632.30	7'454.85	32'605.05	0.9%	30'000.00	-8.0%
Recettes publicitaires	18'399.20	17'717.25	11'470.75	-28.3%	14'000.00	22.0%
Recettes diverses (yc loc. locaux)	21'210.70	21'117.35	20'906.10	1.0%	21'000.00	0.4%
TOTAL PRODUITS	973'653.90	1'058'675.40	1'121'285.75	6.2%	1'065'000.00	-5.0%
CHARGES D'EXPLOITATION						
Salaires	169'073.65	129'071.80	166'313.25	-15.1%	194'000.00	16.6%
Salaires auxiliaires	41'382.90	132'857.95	82'994.55	62.1%	31'000.00	-62.6%
Frais personnel	11'195.15	18'857.65	8'490.90	-34.7%	8'000.00	-5.8%
Sous-total des salaires	221'651.70	280'787.40	257'798.70	-0.8%	233'000.00	-9.6%
Frais administratifs	34'705.05	62'995.20	47'135.40	56.9%	29'500.00	-37.4%
Publicité/promotion	5'503.90	9'887.45	8'360.35	-7.1%	9'000.00	7.7%
Frais d'exploitation	23'560.45	17'708.55	21'319.30	-4.8%	21'360.00	0.2%
Electricité	90'988.45	89'659.20	88'000.05	-3.2%	90'000.00	2.3%
Entretien/réparations	56'466.65	70'892.25	108'775.05	41.5%	77'000.00	-29.2%
Travaux de réfection/rénovation	44'965.00	8'481.10	-	-	-	-
Imprimés/tickets	7'612.00	16'793.00	11'715.35	134.3%	8'000.00	-31.7%
Ass. PMS	84'000.00	85'800.00	87'540.00	0.0%	87'540.00	0.0%
Frais divers (yc. Télégestion)	7'735.75	11'056.85	7'634.85	-4.6%	8'000.00	4.8%
Droit de superficie	53'445.00	62'599.00	51'778.00	-3.1%	62'600.00	20.9%
Sous-total des charges	630'633.95	716'660.00	690'057.05	7.3%	626'000.00	-9.3%
EBITDA	343'019.95	342'015.40	431'228.70	4.5%	439'000.00	1.8%
Amortissement Bâtiment	192'391.00	192'391.00	192'391.00	0.0%	119'600.00	-37.8%
Amortissement Installations tech.	60'382.15	84'482.15	191'592.85	0.0%	61'400.00	-100.0%
Allocation/dissolution prov. entr. pér.	-28'844.00	-28'844.00	-28'844.00	0.0%	-	-
EBIT	119'090.80	93'986.25	76'088.85	-40.9%	258'000.00	239.1%
Produits financiers	-12'235.10	-11'202.08	-10'631.45	5.8%	-550.00	-94.8%
Frais financiers	1'010.30	754.81	1'432.26	138.7%	1'520.00	6.1%
Intérêts hypothécaires	101'797.80	79'097.70	81'257.75	-	137'523.58	2865.2%
RESULTAT AV IMPOTS	28'517.80	25'335.82	4'030.29	-86.4%	119'506.42	17.1%
Impôts et taxes	28'578.10	22'965.75	28'611.40	1.3%	33'506.42	17.1%
Produits ex. antérieurs/extraordinaires	-162'143.45	-950'359.10	-255'187.05	-	-270'000.00	-
Amortissement extra Bâtiment	160'300.00	951'000.00	227'700.00	-	270'000.00	-
RESULTAT	1'783.15	1'729.17	2'905.94	55.3%	86'000.00	2859.5%

REVISE - Variante 1 - Amortissement calculé

PARKING PRE DE LA TOUR SA

Libellé	Budgets prévisionnels				
	Budget 2014	Budget 2015	Budget 2016	Budget 2017	Budget 2018
PRODUITS					
Locations horaires	540'000.00	546'000.00	551'000.00	556'000.00	561'000.00
Locations mensuelles	255'000.00	257'000.00	259'000.00	261'000.00	263'000.00
Participation Migros	205'000.00	206'300.00	207'600.00	208'900.00	210'300.00
Vente débits/jetons	30'000.00	29'700.00	29'400.00	29'100.00	28'700.00
Recettes publicitaires	14'000.00	14'000.00	14'000.00	14'000.00	14'000.00
Recettes diverses	21'000.00	21'000.00	21'000.00	21'000.00	21'000.00
TOTAL PRODUITS	1'065'000.00	1'074'000.00	1'082'000.00	1'090'000.00	1'098'000.00
CHARGES D'EXPLOITATION					
Salaires	194'000.00	196'500.00	199'000.00	201'500.00	204'000.00
Salaires auxiliaires	31'000.00	31'500.00	32'000.00	32'500.00	33'000.00
Frais personnel	8'000.00	8'000.00	8'000.00	8'000.00	8'000.00
Sous-total des salaires	233'000.00	236'000.00	239'000.00	242'000.00	245'000.00
Frais administratifs	29'500.00	29'900.00	30'200.00	30'500.00	30'900.00
Publicité/promotion	9'000.00	9'100.00	9'200.00	9'300.00	9'400.00
Frais d'exploitation	21'360.00	21'600.00	21'900.00	22'200.00	22'500.00
Electricité	90'000.00	91'000.00	92'000.00	93'000.00	94'000.00
Entretien/réparations	77'000.00	78'000.00	79'000.00	80'000.00	81'000.00
Travaux de réfection/rénovation	-	-	-	-	-
Imprimés/tickets	8'000.00	7'950.00	7'900.00	7'900.00	7'800.00
Ass. PMS	87'540.00	88'850.00	90'200.00	91'500.00	92'800.00
Frais divers	8'000.00	8'000.00	8'000.00	8'000.00	8'000.00
Droit de superficie	62'600.00	62'600.00	62'600.00	62'600.00	62'600.00
Total charges d'exploitation	626'000.00	633'000.00	640'000.00	647'000.00	654'000.00
EBITDA	439'000.00	441'000.00	442'000.00	443'000.00	444'000.00
AMORTISSEMENTS	181'000.00	175'600.00	169'600.00	169'600.00	169'600.00
EBIT	258'000.00	265'400.00	272'400.00	273'400.00	274'400.00
Produits financiers	-550.00	-550.00	-550.00	-550.00	-550.00
Frais financiers	1'520.00	1'610.00	1'685.00	1'810.00	1'985.00
Intérêts hypothécaires	137'523.58	182'000.00	178'360.00	174'720.00	171'080.00
RESULTAT AV IMPOTS	119'506.42	82'340.00	92'905.00	97'420.00	101'885.00
Impôts et taxes	33'506.42	29'340.00	30'905.00	31'420.00	32'885.00
Charges/Produits ex. antérieurs/extrao.	-270'000.00	-	-	-	-
Frais d'assainissement	270'000.00	-	-	-	-
RESULTAT	86'000.00	53'000.00	62'000.00	66'000.00	69'000.00

Commentaires

Produits

Tout les produits ont été budgetisé d'une hausse moyenne de 1% pour 2015 à 2018.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation sont indexées à 1.5 %,

Amortissements

Les amortissements sont linéaires et comprennent ceux relatifs au bâtiment, aux changements des caissons lumineux et à l'installation Sprinkler. A cela s'ajouteront l'amortissement relatif aux investissements réalisés sur 2012 à savoir le renouvellement de l'installation de péage (s/8 ans) ainsi que les amortissements extraordinaires suite au discount obtenu sur les emprunts obligataires et hypothécaire. En 2014, ils incluront le remplacement du système vidéo (s/10 ans) ainsi que la modernisation des ascenseurs pris en charge à 50% par la Migros, ils seront amortis sur 10 ans.

Frais et produits financiers

Le taux de rémunération des intérêts hypothécaires et obligataires est, quant à lui, déterminé en fonction du résultat obtenu et de la valeur résiduelle du prêt obligataire et hypothécaire après rachat auprès des petits porteurs et de certains institutionnels de leurs obligations et hypothèques. Il devrait se situer à 1.0% pour 2013 et pour le prorata 2014 (29.05.2014). En 2014, date à laquelle la conversion du solde de l'emprunt obligataire en emprunt hypothécaire sera obligatoire, le taux de rémunération du nouvel emprunt pourrait se situer à hauteur de 2.60% pour les années futures.

PARKING PRE DE LA TOUR SA

Plan de trésorerie de 2013 à 2022

Libellé	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Total des recettes TTC	1'211'000.00	1'150'200.00	1'150'200.00	1'161'700.00	1'173'300.00	1'185'000.00	1'196'900.00	1'208'900.00	1'221'000.00	1'233'200.00
Indexation			1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Total des recettes indexées TTC	1'211'000.00	1'160'200.00	1'161'700.00	1'173'300.00	1'185'000.00	1'196'900.00	1'208'900.00	1'221'000.00	1'233'200.00	1'245'500.00
Charges directes d'exploitation TTC	-668'893.30	-589'800.00	-589'800.00	-598'600.00	-607'600.00	-616'700.00	-626'000.00	-635'400.00	-644'900.00	-654'600.00
Redevance / droit de superficie	-51'778.00	-62'600.00	-62'600.00	-62'600.00	-62'600.00	-62'600.00	-65'000.00	-65'000.00	-65'000.00	-65'000.00
Indexation			1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
Total des charges directes d'exploitation TTC	-720'671.30	-652'400.00	-661'200.00	-670'200.00	-679'300.00	-688'600.00	-700'400.00	-709'900.00	-719'600.00	-729'400.00
Travaux de réfection TTC	-108'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Changement Vidéosurveillance TTC	-	-108'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
TVA 8.0 % (décompte trimestriel)	-59'100.00	-58'800.00	-59'500.00	-61'100.00	-62'700.00	-64'300.00	-64'500.00	-66'100.00	-68'600.00	-71'100.00
TVA 8.0 % (sur investissement)	8'000.00	8'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
CASH FLOW D'EXPLOITATION NET	431'228.70	439'000.00	441'000.00	442'000.00	443'000.00	444'000.00	444'000.00	445'000.00	445'000.00	445'000.00
Impôts et taxes	-28'611.40	-33'506.42	-29'340.00	-30'905.00	-31'420.00	-32'885.00	-32'118.00	-32'118.00	-33'118.00	-34'118.00
Amortissements financiers	9'199.19	-970.00	-140'000.00	-140'000.00	-140'000.00	-140'000.00	-140'000.00	-140'000.00	-140'000.00	-140'000.00
Intérêts, frais bancaires et produits participations			-1'060.00	-1'135.00	-1'260.00	-1'435.00	-1'842.00	-2'482.00	-3'122.00	-3'762.00
Obligation remboursées		-220'000.00								
Remboursement Hypothécaire		-305'775.00								
Remboursement Dettes (Swiss Life)		-371'000.00								
Rémunération prêts hypothécaires (%)	1.00%	1.00% / 2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%	2.60%
Intérêts hypothécaires	-81'257.75	-218'781.05	-182'000.00	-178'360.00	-174'720.00	-171'080.00	-167'440.00	-163'800.00	-160'160.00	-156'520.00
Produits extraordinaires	255'187.05	270'000.00	88'600.00	91'600.00	95'600.00	98'600.00	102'600.00	106'600.00	108'600.00	110'600.00
Liquidités générées durant l'année	-71'619.30	-549'032.47	572'253.28	660'853.28	752'453.28	848'053.28	946'653.28	1'049'253.28	1'155'853.28	1'264'453.28
Liquidités au début de l'année	1'192'905.05	1'121'285.75	660'853.28	752'453.28	848'053.28	946'653.28	1'049'253.28	1'155'853.28	1'264'453.28	1'375'053.28
LIQUIDITES A LA FIN DE L'ANNEE	1'121'285.75	672'263.28	660'853.28	752'453.28	848'053.28	946'653.28	1'049'253.28	1'155'853.28	1'264'453.28	1'375'053.28
EBITDA	431'228.70	439'000.00	441'000.00	442'000.00	443'000.00	444'000.00	444'000.00	445'000.00	445'000.00	445'000.00
EBIT	76'088.85	258'000.00	265'400.00	272'400.00	273'400.00	274'400.00	274'400.00	302'400.00	305'400.00	305'400.00
RESULTAT	2'905.94	86'000.00	53'000.00	62'000.00	66'000.00	69'000.00	73'000.00	104'000.00	109'000.00	111'000.00
Valeur prêts obligataires au 31.12.	3'338'000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valeur prêts hypothécaires au 31.12.	4'787'775.00	7'000'000.00	6'860'000.00	6'720'000.00	6'580'000.00	6'440'000.00	6'300'000.00	6'160'000.00	6'020'000.00	5'880'000.00

REVISEF - Variante 1 - Amortissement calculé