**NOTE SUR GALPIGES ET ASSOCIES**

MAJ – 270918

**Historique**

LA société GALPICHES et associés (RCS 505 397 257) est née en 2008.

Elle est composée de tous les copropriétaires historiques de la résidence, commercialisée en 2006 par le Groupe GUINOT, et qui exploitait les 25 résidences de SUN VALLEY et APPARTVALLEY.

Ce groupe ayant fait faillite en 2007, les propriétaires ont choisi de se constituer en société d’autogestion et de mettre en place une direction professionnelle.

La particularité est que ces 15 associés historiques ont tous entre 7 et 15 lots, donc ont pris en mains sérieusement leur investissement dans lesquels ils avaient investis en 500 et 1M€.

Les associés historiques sont tous des cadres dirigeants de grands cabinets de conseils parisiens.

**PERIODE 2008-2018**

La première période 2008/2016 étant été convaincante pour les associés, ceux-ci ont resigné un nouveau **bail ferme de 9 ans (2026)**

Le niveau de loyer (365 €/mois HT) est assez élevé et s’explique par le fait que les associés ont tout fait pour maximiser leurs revenus BIC, pour rembourser leur crédit immobilier.

Le revenu net de charge, de l’ordre de 3700 HT/an est cohérent avec les résidences d’étudiants dans le secteur. Nous estimons la charge acceptable pour l’exploitant quoique sur le haut de la fourchette.

**PREVISIONS AU DELA DE 2018**

Le chiffre d’affaires annuel , récurrent autour de 830 K HT , permet un résultat équilibré (REX 24K en 2017), sans dettes. Le plan de développement de la société d’exploitation est de consacrer les résultats d’exploitation des années qui viennent en totalité à l’entretien et amélioration de la résidence, sans distribution de dividendes. Ceci dans l’intérêt bien compris des actionnaires investisseurs.

Les nouveaux investisseurs ne rentrent pas dans la société d’exploitation.

EJA  
270918