

Lodge Park Hôtel

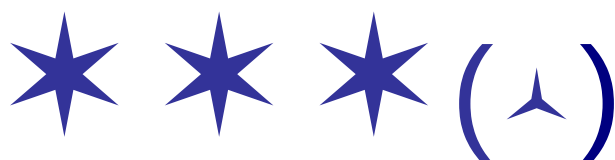


Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Lodge Park Hôtel ★★★★★(*)





SOMMAIRE

A . PRESENTATION

- . Fiche Technique
- . Étapes Chronologiques

B . LE SITE

- . Le département
- . La ville
- . Domaine skiable de Paradiski
- . Plan du domaine de Paradiski
- . Les activités
- . Plan d'accès

C . LA RESIDENCE

- . Plan de Masse
- . Plan de situation
- . Descriptif

D. FORMULES & GARANTIES LOCATIVES

E. LES PLANS

- . Façades
- . Plans d'étages
- . Suites classiques, suite duplex et grandes suites

F . LES TARIFS

A.

PRESENTATION

FICHE TECHNIQUE



LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage :

SARL DEUXRIC

Architecte :

**Corinne MAIRONI
2 Rue du Théâtre
73000 CHAMBERY**

Notaires :

**Maître BOUVIER
540 Avenue de la Tarentaise
BP 63
73212 AIME Cedex**

Gestionnaire :

SARL LPH

Commercialisateur :

**SELECTYS
3 bis Avenue Foch
05000 GAP
☎ 04 92 565 765
www.selectys.com**

Cabinet fiscal mandaté :

**Cabinet ARMAND
82 Rue de la République
73200 ALBERTVILLE**



LA RESIDENCE

Dépôt du Permis de construire : PC7315006b1036

Déposé le 30/11/2006

Nombre de logements : 79 lots

Passages des actes: 2ème Semestre 2007

Date de livraison prévisionnelle : Décembre 2008

Date de prise d'effet du bail: Décembre 2008



LA RESERVATION

Responsable des disponibilités :

**Valérie ARICO, karine SAUNIER et
Ludivine ANDRE
☎ 04 92 565 765**

Dépôt de garantie :

**5 % du prix de vente TTC par chèque établi à
l'ordre de Maître BOUVIER**

Accompagnement fiscal :

Comptabilité LMNP + Remboursement TVA

Rentabilité :

**4 % en formule rentabilité
ou 3,5 % en formule mixte + 1 % budget vac.
ou 3 % + 1,7 % en budget vac.**

Appel de fond prévisionnel :

**5 % à la signature du contrat de réservation,
20 % à la signature de l'acte de vente,
10 % aux fondations terminées
30 % à l'achèvement de la dalle du rez-de-
chaussée,
5 % à la mise hors d'eau,
20 % aux menuiseries extérieures posées,
5 % à l'achèvement de la résidence,
5 % à la remise des clés.**



LES SITES INTERNET

- ☐ **www.selectys.com**
- ☐ **www.la-plagne.com**

LES ETAPES CHRONOLOGIQUES

Lancement de la Commercialisation : Janvier 2007

Montage Dossier Financier => En cours

Offre Prêt => 3ème Trimestre 2007

Signature Notaire => 2ème Semestre 2007

Livraison => Décembre 2008

B.

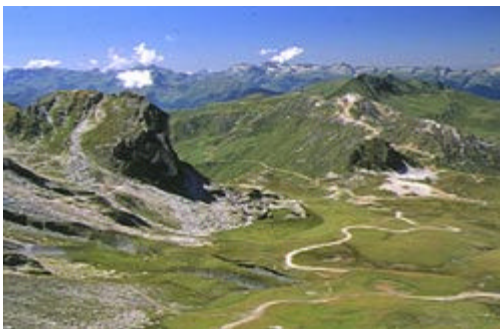
LE SITE

« Ici, l'on vit au rythme des saisons touristiques : l'été grâce au Parc National de la Vanoise et l'hiver grâce à la télécabine qui la relie au grand domaine skiable de la Plagne. Le domaine Grande Plagne représente des kilomètres et des kilomètres de piste skiabiles pour petits et grands. »

La Savoie - Vallée de la Tarentaise



Bienvenue au pays de l'or blanc ! Cette haute vallée de l'Isère située au-delà d'Albertville regroupe les plus célèbres stations d'altitude sur des domaines skiables de légende avec, à la porte, les immenses espaces sauvages du Parc National de la Vanoise. La Tarentaise propose également un vaste choix d'infrastructures haut de gamme tout comme des stations-villages de caractère. Les skieurs du monde entier s'y donnent rendez-vous.



Si la vallée de la Tarentaise évoque les Jeux Olympiques et les grands domaines skiables, elle se caractérise aussi par ses chapelles baroques, ses hameaux à l'architecture pittoresque (maisons à colonnes) et ses grands espaces au cœur du Parc National de la Vanoise. Et si vous vous arrêtiez un instant pour contempler la beauté d'une faune et d'une flore fabuleuses ?



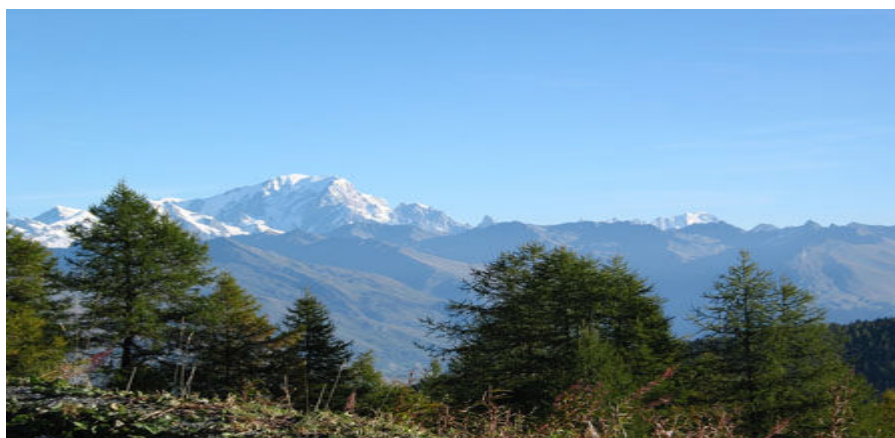
La Plagne



Un grand nom pour 10 destinations de vacances... Familles nombreuses ayant tous ensemble envie de journées partagées et de progrès personnels ? Adeptes des villages de charmes, de l'art et de la culture traditionnelle savoyarde ? Jeunes branchés aficionados de freestyle ou de sorties nocturnes ? Ou encore trentenaire avec soif de grands espaces et de sensationnel ? Une station pour chaque envie, un domaine skiable pour tous et des temps forts en pagaille !!!



La Plagne, c'est aussi... Une piste Olympique de Bobsleigh ouverte au public et aux professionnels... Une structure artificielle et des cascades naturelles pour pratiquer l'escalade de glace... Le Stade de Slalom Jean-Luc Crétier, éclairé et aménagé pour le ski de nuit et l'accueil des plus grandes compétitions internationales... Et tout ce que vous êtes en droit d'exiger d'un domaine skiable de renommée internationale : patinoires, club des jeunes, chiens de traîneaux, piscines, remises en formes, raquettes, ski nordique, balades et sentiers à thèmes, parapente, aile delta, squash, mur d'escalade indoor, motoneige, kart, paint ball, bowling...



Domaine skiable de Paradiski



(comprend les stations : Peisey-Vallandry, Villaroger, Peisy-Nancroix, Les Arcs, La Plagne, Champagny-en-Vanoise, Bourg St Maurice)



- Domaine de 1 200 à 3 250 m
- 2 glaciers équipés
- 3 sommets à plus de 3 000 m d'altitude
- 425 km de pistes
- 202 hectares en neige de culture (559 canons)
- 239 pistes dont 24 noires, 61 rouges, 134 bleues, 10 vertes
- 153 km de pistes de fond
- 5 snowparks, 3 boardercross, 1 half-pipe



Plan du domaine de Paradiski



425 km de pistes

Document et photos non contractuels

Activités à la Plagne



Bienvenue à Paradiski !

Il n'y a qu'un hiver par an, toujours trop court pour les passionnés de ski. Ces « ski-addicts » veulent faire de leur séjour un moment unique, sans temps mort, sans compromis, sans limite, sans contrainte. En un mot, ils recherchent le paradis des skieurs.

Situé au cœur de l'arc alpin européen, ce domaine skiable unique relie depuis décembre 2003 les massifs des Arcs et de la Plagne.

Comme le paradis, Paradiski est au-delà des nuages : son altitude élevée garantit un enneigement exceptionnel.

Au paradis, on bannit l'ennui

Les forfaits Paradiski vous donnent accès à un espace immense et surtout étonnant de diversité. Envie de grandes courbes dans des combes protégées, en forêt ? Les forêts de Peisey-Vallandry et Champagny en Vanoise sont ensoleillées dès le matin. Montchavin-Les-Coches et Arc 1600 regorgent de combes orientées au Nord qui vous garantissent une neige de qualité tard dans la saison.



Descentes d'enfer au paradis

Avec 3 sommets à plus de 3000 m, Paradiski tutoie les nuages et rend les descentes infinies. De l'Aiguille Rouge jusqu'à Villaroger, ce sont plus de 2000 m de dénivelé qui attendent vos spatules. Accompagné d'un guide, vous suivrez l'un des multiples itinéraires de la Face Nord de Bellecôte, et vous vous offrirez un retour magique en Vanoise Express.

Plan d'accès



En voiture, au départ de :

Paris : 674 km
Marseille : 410 km
Lyon : 207 km



En train :

Gare la plus proche : Aime
Distance : 20 km
Navette disponible : oui
Temps du transport : 20 mn

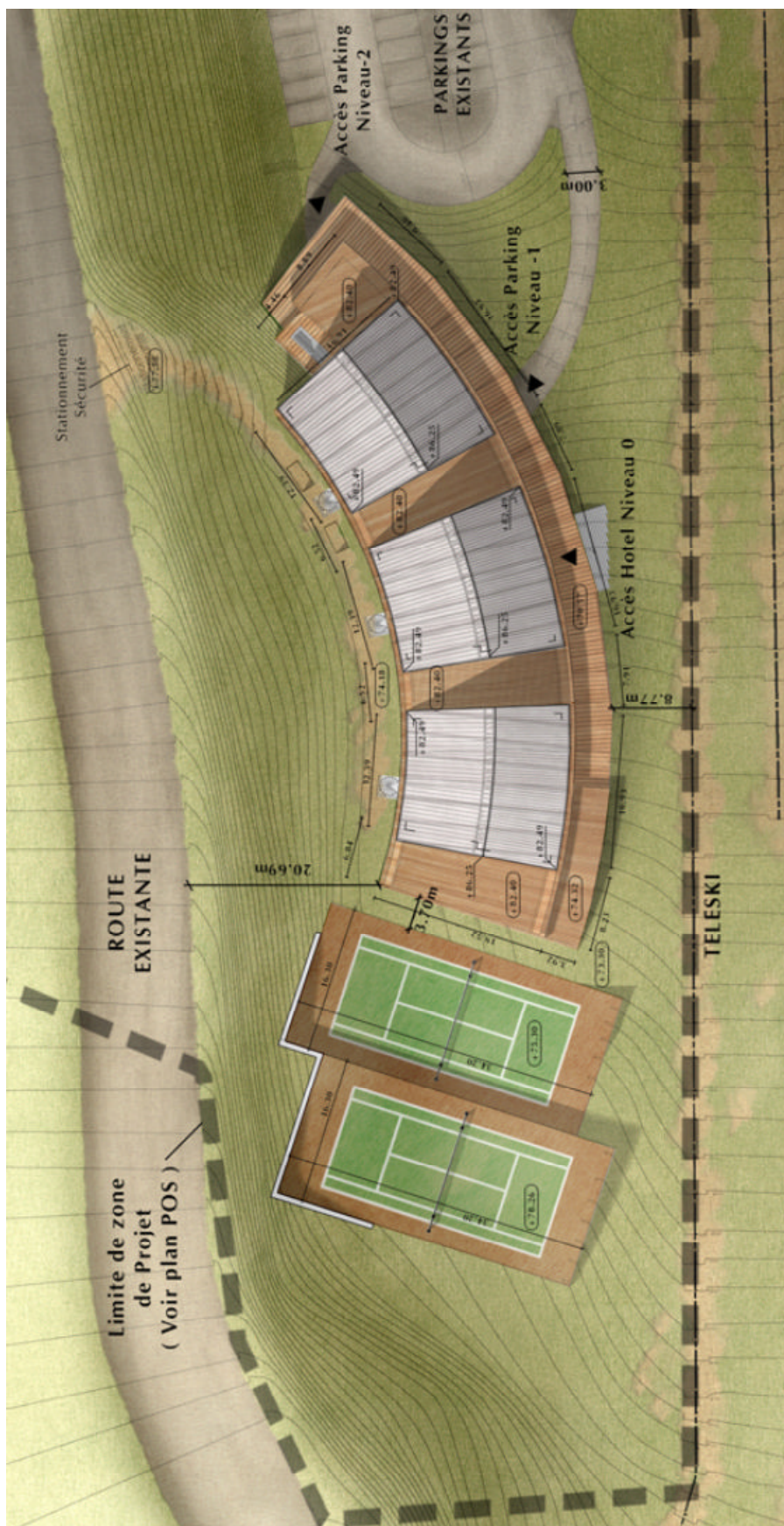
C.

LA RESIDENCE



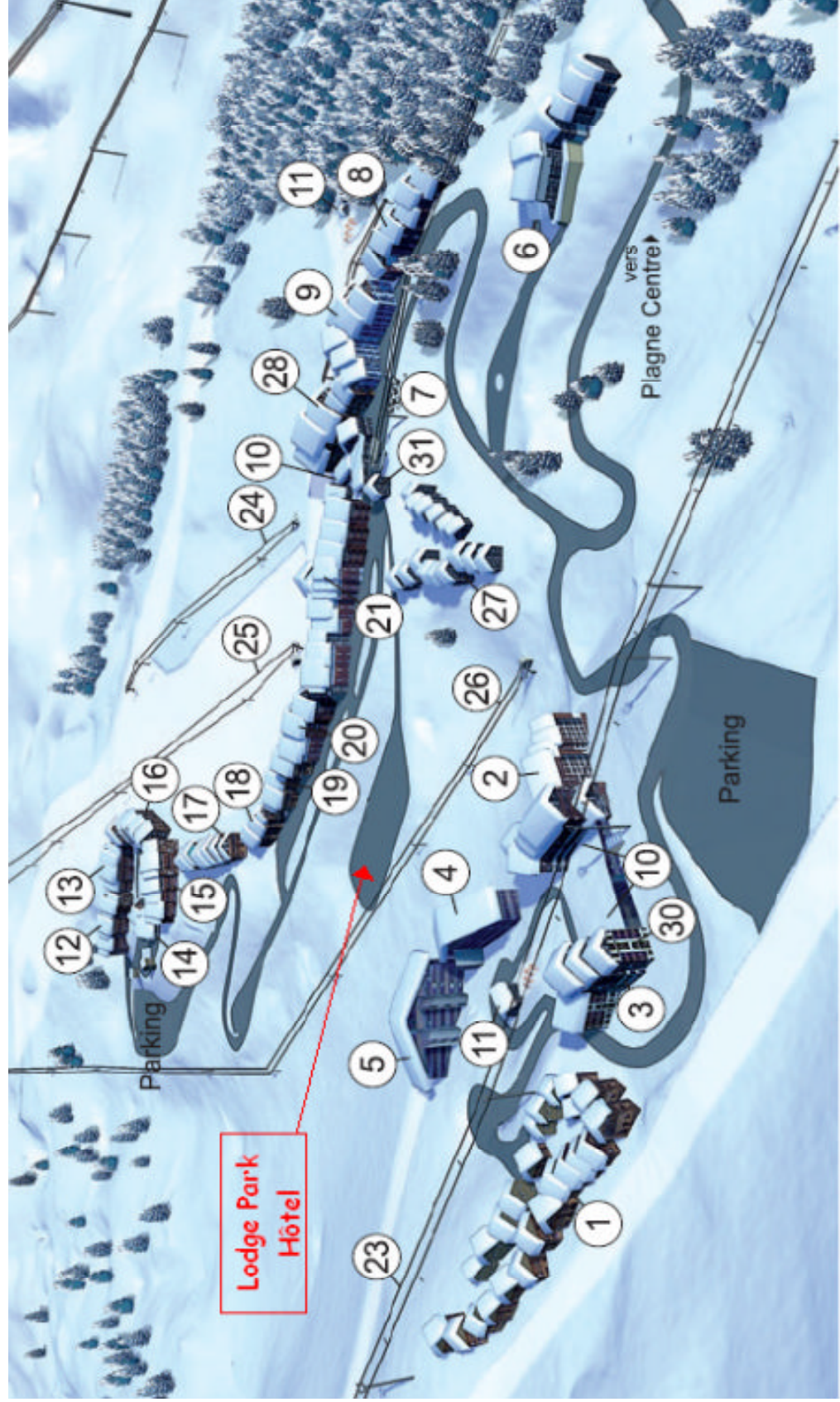
Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Plan de Masse



Plagne Villages — Plagne Soleil

Plan de Situation



Lodge Park Hôtel ★★★(☆)



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

La résidence :

Résidence hôtelière de charme, située au sein de la station de La Pagne, dans un quartier résidentiel et préservé. Fidèle aux réalisations précédentes du groupe, la résidence propose des prestations haut de gamme et s'intègre parfaitement à son environnement. Son implantation idéale au pied des pistes permet de profiter d'un départ et d'une arrivée skis aux pieds.

Conçue sous la forme d'un arc de cercle, la résidence bénéficie d'une vue panoramique sur les pistes. A proximité immédiate, vous trouverez des remontées mécaniques permettant d'accéder au vaste domaine de La Pagne.



Les prestations :

Le concept d'hébergement en résidence hôtelière haut de gamme répond à la demande croissante d'une clientèle de plus en plus nombreuse et exigeante. Les prestations, les services et les équipements, où le confort se conjugue à l'esthétique et au pratique, font de la résidence un modèle haut de gamme.

Lodge Park Hôtel ★★★(☆)

Des espaces et services haut de gamme seront proposés :

Services balnéo et sport : piscine intérieure chauffée avec vues pistes, 3 spas, sauna, hammam, salle de massage, salle fitness, 2 terrains de tennis.

Détente et gastronomie : salon avec 2 cheminées, bar détente, restaurant gastronomique, restaurant savoyard, restaurant traditionnel.



Lodge Park Hôtel ★★★(☆)



Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Des suites fonctionnelles et confortables :

Les suites du Lodge Park Hôtel bénéficient de prestations soignées et étudiées. La conception des suites est liée à la longue expérience des opérateurs (promoteur, architecte, gestionnaire). Tout a été minutieusement étudié pour vous offrir un cadre de vie agréable et chaleureux. La plus grande rigueur a été apportée au choix des matériaux afin d'obtenir des prestations soignées. Imaginées par notre décoratrice d'intérieur, les suites sont décorées avec goût et bénéficient de prestations raffinées : harmonie des couleurs, chaleur des matériaux, convivialité de la décoration...



(1)

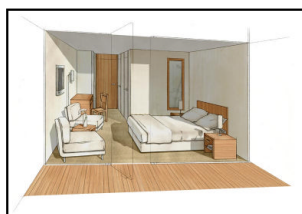


(1)

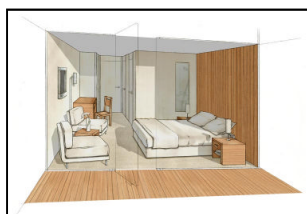
Chaque suite bénéficie d'espaces optimisés et fonctionnels. De larges baies vitrées prolongées de balcons ensoleillés offrent espace et luminosité. Les agencements et le mobilier sur mesure contribuent à utiliser l'espace au mieux pour apporter charme et confort.

3 types de suites sont proposés :

Suite scandinave
(1er étage)



Suite savoyarde
(2e étage)



Suite contemporaine
(3e étage)



(1) Exemple de prestations en résidence 3 étoiles

D.

FORMULES & GARANTIES LOCATIVES

Des formules locatives variées :

Afin de satisfaire à la demande du plus grand nombre, 3 formules seront proposées dans le cadre d'un bail de 11 ans :

- Une formule rentabilité permettant de profiter de 4 % HT de rentabilité.
- Une formule mixte permettant de cumuler 3,5 % de loyer numéraire + 1 % de budget vacances.
- Une formule vacances permettant de cumuler 3 % de loyer numéraire + 1,7 % de budget vacances.

Des garanties locatives performantes :

Un bail de 11 ans ferme sera proposé par la société MINRIC / LPH, société au capital de 1 181 760 €, spécialiste reconnu de l'hôtellerie-restauration savoyarde. Afin de sécuriser les loyers sur de longues périodes, des garanties réelles seront consenties aux acquéreurs pour une valeur d'environ 3,6 millions d'euros (soit environ 10 ans de loyers).

Voir la notice d'information du cabinet IXIA



Monsieur Eric LEDEUX
SARL LPH
BP 69
73214 LA PLAGNE Cedex

Objet : Garantie des loyers

CHAVANOD, le 26 janvier 2007

Cher Monsieur,

Vous voudrez bien trouver ci-après mes commentaires sur les solutions existant pour garantir vos futurs bailleurs contre un défaut de règlement du loyer par la sarl LPH ; étant précisé que l'analyse ci-après a été faite sur la base des documents et informations qui m'ont été communiqués à ce jour.

I. Rappel du contexte

Vous avez actuellement le projet de créer un nouvel hôtel de tourisme classé 3 étoiles, sur la station de PLAGNE VILLAGES, doté de 79 chambres, d'un centre de fitness/sauna/hammam, de trois salles de restaurant, d'un bar, d'une salle de conférence, d'un magasin de vente et location de matériel de ski, de chambres pour le logement du personnel et de 86 parkings.

Cet hôtel sera porté par la sarl LPH qui l'exploitera

Ce projet prévoit la vente par la sarl LPH de la totalité des 79 chambres à des investisseurs qui lui donneront en location la totalité de ces chambres dans le cadre d'un bail commercial.

Votre volonté est de rassurer les investisseurs et de leur consentir à cet effet une garantie en sûreté du paiement du loyer sur toute la durée du bail (soit 11 ans).

II. Solution

Deux garanties pourront être consenties par la société LPH aux investisseurs.

II.1 Une garantie hypothécaire

La société LPH conservera la propriété de l'ensemble immobilier diminué des 79 chambres vendues.

La valeur de la fraction de l'immeuble conservée est estimée à 3,5 M€. Cette fraction d'immeuble sera hypothéquée en 1^{er} rang au profit des banques finançant le projet à concurrence d'une somme de 1,6 M€.



Une hypothèque de 2nd rang pourra donc être consentie *pari pasu* au profit de l'ensemble des investisseurs qui donneront en location les 79 chambres acquises à la sarl LPH à concurrence d'une somme globale de 1,9M€.

II.2 Un nantissement sur le fonds de commerce d'hôtel bar restaurant

En complément de ces hypothèques, la sarl LPH consentira au profit de ces mêmes investisseurs un nantissement sur le fonds de commerce d'hôtel bar restaurant qu'elle exploitera dans l'ensemble immobilier précité.

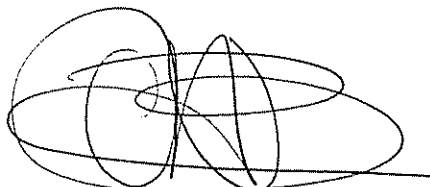
Il convient de préciser à ce titre qu'un tel fonds de commerce s'évalue à au moins 100% du chiffre d'affaires annuel TTC. Sur la base du budget prévisionnel d'exploitation prudent (basé sur un taux de remplissage de 60%), le chiffre d'affaires du premier exercice s'établira à 1,7 M€, puis à 2 M€ le deuxième exercice.

Ainsi le nantissement consenti aux investisseurs portera sur un actif d'une valeur d'au moins 1,7 M€.

Le total des garanties réelles qui seront donc consenties par la sarl LPH aux investisseurs en garantie des loyers portera sur une valeur d'actif de près de 3,6 M€.

Restant à votre disposition pour répondre à toute question complémentaire que vous pourriez souhaiter,

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, en l'assurance de mes sincères salutations.



Nicolas BUSCHIAZZO

E.

LES PLANS

LES FACADES

PLAN D'ETAGES

Suites Classiques

Suites Duplex

Grandes Suites

F.

LES TARIFS

Prix des Suites

TYPES		PRIX HT
Suite Classiques	à partir de	106 448 €
Suites Duplex	à partir de	171 401 €
Grandes Suites		225 695 €

