

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.

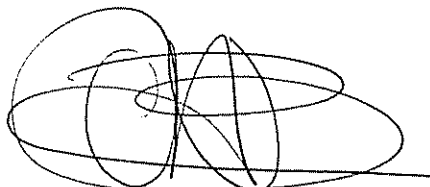
Il convient de préciser à ce titre qu'un tel fonds de commerce s'évalue à au moins 100% du chiffre d'affaires annuel TTC. Sur la base du budget prévisionnel d'exploitation prudent (basé sur un taux de remplissage de 60%), le chiffre d'affaires du premier exercice s'établira à 1,7 M€, puis à 2 M€ le deuxième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