

CENSI BOUVARD

2013



■ Campus Sophia

■ Sophia Antipolis / Antibes (06)

Campus Sophia

— Sophia Antipolis —



- ★ Au cœur de la plus importante technopole française
- ★ Une forte demande locative
- ★ Un gestionnaire filiale d'un groupe coté en bourse
- ★ Un rendement performant

📍 Située au cœur des 2 400 hectares de la technopole de Sophia Antipolis entre Nice et Cannes, la résidence profite d'un emplacement idéal pour les étudiants et pour la clientèle affaires, et répond à une forte demande locative.

Sa situation permet de rejoindre en 2 minutes l'autoroute A8, et en quelques minutes le centre-ville d'Antibes et les plages.

Répartie dans 4 bâtiments judicieusement organisés autour d'une vaste piscine extérieure à débordement, des services soignés viennent compléter l'ensemble : vous y trouverez un sauna et/ou hammam, un espace fitness, une cafétéria et une laverie afin d'apporter un maximum de confort aux occupants.



Régime fiscal :
Cesat Bourvard



Nombre de lots : 240



Gestionnaire:
Village Center Gestion



Ltr. ABC : 3e T 2013
Ltr. DE : 4e T 2013



A partir de: 108 000 € HT
Mobilier inclus



Services: Piscine
extérieure à débordement, sauna, fitness,
cafétéria, laverie...



Passage des actes:
3e T 2011



Label BBC : oui

Notes de Selectys

Emplacement... ★★★★★

Rentabilité..... ★★★★★

Prestations..... ★★★★★

- ✦ Des services soignés : piscine, sauna, fitness
- ✦ Une réponse à une demande locative insatisfaite
- ✦ Un positionnement permettant de séduire une clientèle affaire, étudiante, scientifique et touristique
- ✦ Un gestionnaire filiale du groupe Promeo (coté en Bourse alternext: 122 millions CA consolidés, 37 000 lits)
- ✦ Une carte Nomade offerte (voir détail)

Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

Selectys
Spécialiste de l'immobilier d'investissement

Tel : 04 92 565 765 /// www.selectys.com

2 bis avenue Foch 05000 GAP /// 2 bis rue Pargès 13008 Marseille
Fax : 04 92 565 769 /// info@selectys.com

■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Le site

- Le département
 - La ville
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ D. La carte Nomade

- Avantage de la carte Nomade
-

■ E. La gestion

- Village Center Gestion
- Groupe PROMEO



■ A. Présentation

■ Présentation

■ Campus Sophia ■ Antibes

Fiche technique

■ La résidence

Adresse de la résidence.....	664 Route des 3 Moulins 06600 ANTIBES
Permis de construire.....	N°06 004 09 A0211 Obtenu le 10/09/2010
Nombre de lots.....	204 lots
Passages des actes.....	3° et 4° T 2011
Date de livraison.....	3° et 4° T 2013
Date de début des travaux.....	4ème T 2011

■ La réservation

Informations sur les disponibilités :	04 92 565 765
Dépôt de garantie.....	1500€ encaissable
Appels de fonds prévisionnels :.....	<ul style="list-style-type: none"> • 2 % A la réservation • 25 % A l'ouverture chantier (comprenant le DPG) • 5 % Aux fondations achevées • 30% A l'achèvement plancher bas rdc • 5% A la mise hors d'eau • 20 % A l'achèvement menuiseries exterieures • 5 % A l'achèvement travaux • 5% A la remise des clés

■ Les sites internet

- www.selectys.com
- www.antibesjuanlespins.com
- www.sophia-antipolis.org

■ Campus Sophia ■ Antibes

Les intervenants

- Maître d'ouvrage VILLAGE CENTER PATRIMOINE - Groupe PROMEO

- Notaire : Etude Notariale de Me BONNARY André
23 Bis Rue Mauguelone
34000 MONTPELLIER

- Commercialisateur : SELECTYS
 - 3 Bis Avenue Foch
05000 GAP
 - 2 Bis Rue Fargès
13008 Marseille
 - 04 92 565 765**

- Gestionnaire : SARL VILLAGE CENTER GESTION
Groupe PROMEO
547 Quai des Moulins
BP 34
Espace Don Quichotte
34202 SETE



■ B. Le site

■ Le site

- Campus Sophia
- Antibes

Le département

■ Les Alpes Maritimes

■ Complètement au sud-est de la France, longeant la Méditerranée, avec la frontière italienne à l'est, la côte d'Azur et son arrière-pays, les Alpes Maritimes possèdent des trésors touristiques réputés dans le monde entier.

■ La particularité du département, outre sa côte prestigieuse, est d'avoir un paysage escarpé tout près du littoral. Ici, les Alpes plongent dans la mer ! A certaines périodes de l'année vous pourrez hésiter entre une journée de ski nautique et une journée de ski de piste.



■ Les deux sites ne sont qu'à une heure de voiture l'un de l'autre. L'ensoleillement est aussi légendaire avec ses 320 jours de beau temps annuels.

■ Les Alpes d'Azur

Tout à fait au nord du département, les Alpes se présentent avec leurs sommets enneigés et leurs stations de ski ensoleillées dont certaines sont à 1 heure de la mer. 80% des Alpes Maritimes appartiennent à la montagne.

■ L'hiver tous les sports de neige sont praticables, l'été les 325 km de rivières navigables offrent la possibilité de faire du canyoning ou du canoë kayak.

■ Le Parc Naturel du Mercantour

Le Parc Naturel du Mercantour propose un ensemble de paysages exceptionnels où l'ensemble des espèces animales et végétales ont pu être préservées grâce aux conditions climatiques favorables et à la main attentive de l'homme. Du Col de Tende à l'Ubaye, le parc s'étend sur plus de 120 km et couvre 68 500 ha !

+ Une région ensoleillée

+ Des paysages variés mer / montagne / campagne



■ Le site

■ Campus Sophia ■ Antibes

La Ville

■ Antibes

■ Une ville d'histoire

Antibes est restée longtemps la seule métropole importante entre Marseille et l'Italie. Seule ville de la côte à avoir été entourée de remparts, elle conserve de chaque époque son histoire un riche patrimoine. Châteaux, bastion et tour d'enceinte sont transformés aujourd'hui en musée d'art moderne, musée d'histoire et d'archéologie ou de traditions populaires.

C'est dans le vieil Antibes que vous découvrirez la plupart de ses trésors. Pour mieux vous imprégner de son atmosphère, visitez le à pied, tranquillement en flânant de ruelles en petites places...et laissez vous guider par le charme de ses petits ateliers d'artisans travaillant portes ouvertes, ses boutiquiers, ses façades décolorées par le soleil et les bonnes odeurs des plats qui mijotent qui s'échappent des fenêtres...

■ Une ville balnéaire

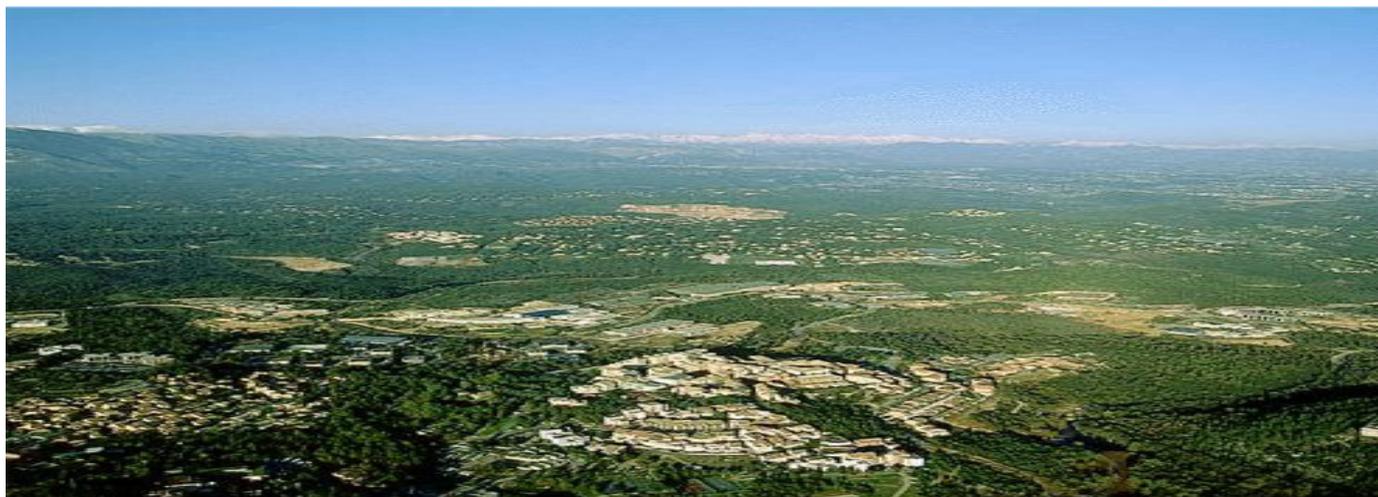
25 km de côtes où se succèdent plages de galets ou sable fin (privées et publiques), criques secrètes et pas moins de 5 ports (Vauban, Galice, Crouton, Olivette et Salis). Ceux qui aiment se balader le long des quais pour admirer les bateaux seront comblés...Port Vauban est le plus grand port de plaisance d'Europe ! Inutile de préciser qu'au niveau des loisirs et sports nautiques toutes les possibilités sont offertes.

■ Une ville de festival

Le légendaire «Jazz à Juan» réuni depuis presque 40 ans les plus grands noms du jazz. De Bechet, Armstrong à Coltrane, en passant par Miles Davis ou la sublime Ella... ils y étaient tous. Aujourd'hui encore, la pinède de Juan les Pins est le rendez-vous des « plus grandes pointures» (Keith Jarrett) du Jazz et des stars de demain.



■ Sophia Antipolis



■ La première technopole d'Europe

Sophia Antipolis est une technopole située dans une pinède de 2 400 hectares sur les communes d'Antibes, Biot, Vallauris, Valbonne et Mougins, entre Nice et Cannes.

Pôle de compétitivité avant l'heure, Sophia Antipolis constitue une communauté multiculturelle et pluridisciplinaire largement orientée vers les secteurs d'activités innovants et les métiers les plus valorisants des prochaines décennies, en prise directe avec l'économie de la connaissance.

Depuis sa création, la technopole de Sophia Antipolis s'impose comme une référence mondiale en matière d'innovation et un modèle de développement économique volontariste.

Quelques chiffres :

- 30 000 emplois
- 1 400 entreprises
- 5 000 étudiants et chercheurs
- Laboratoires de recherche

■ Présentation du Parc Sophia



- La création du parc scientifique est due à un groupement privé à but non lucratif agissant en liaison avec le département des Alpes Maritimes.

Le Parc s'est développé de façon continue depuis plus de 30 ans.

Recensement 2008 :

- 1 414 entreprises, dont 40% ont une activité de R&D
- 30 000 emplois dont 54% de cadres
- 5 000 étudiants
- 4 000 chercheurs du secteur public

Près de 140 entreprises à capitaux étrangers représentant 11% des entreprises de la technopole et 25% des emplois.

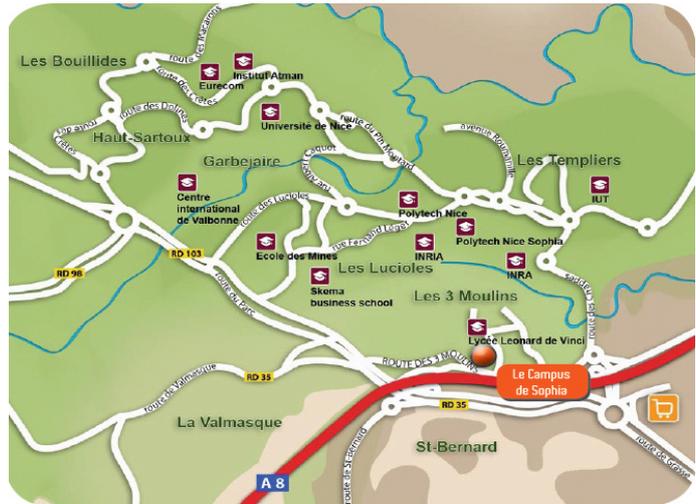
Avec 13 100 salariés, les technologies de l'information représentent 45% des emplois et 20% des entreprises du parc.

Le site

- Campus Sophia
- Antibes

Accès

Plan d'accès



- A 18 km de **Cannes**
- A 22 km de **Nice**
- A 16 km de **l'Aéroport de Nice**



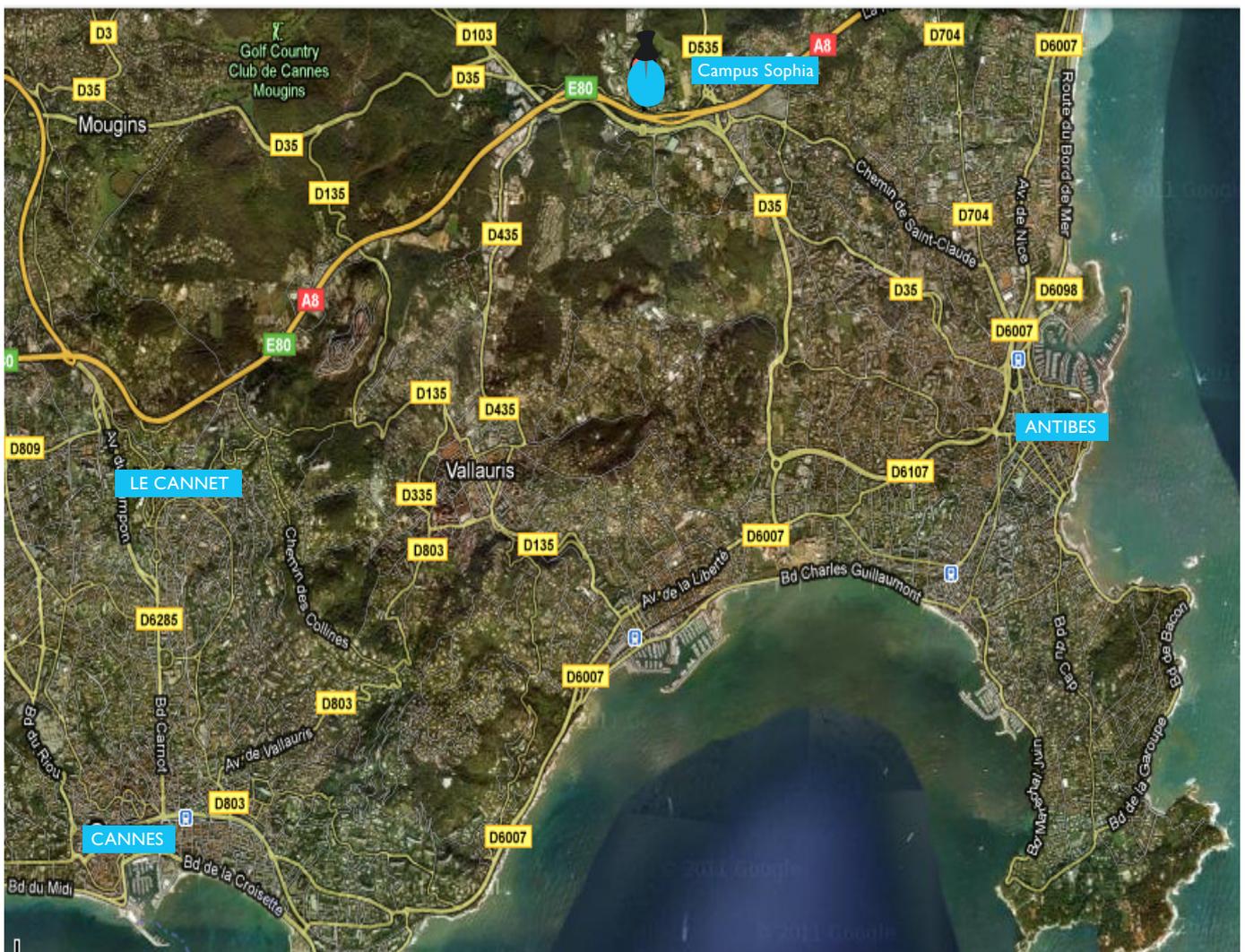
■ C. La Résidence

La résidence

- Campus Sophia
- Antibes

Situation

■ Vue aérienne



- Campus Sophia
- Antibes

Situation

■ Vue rapprochée

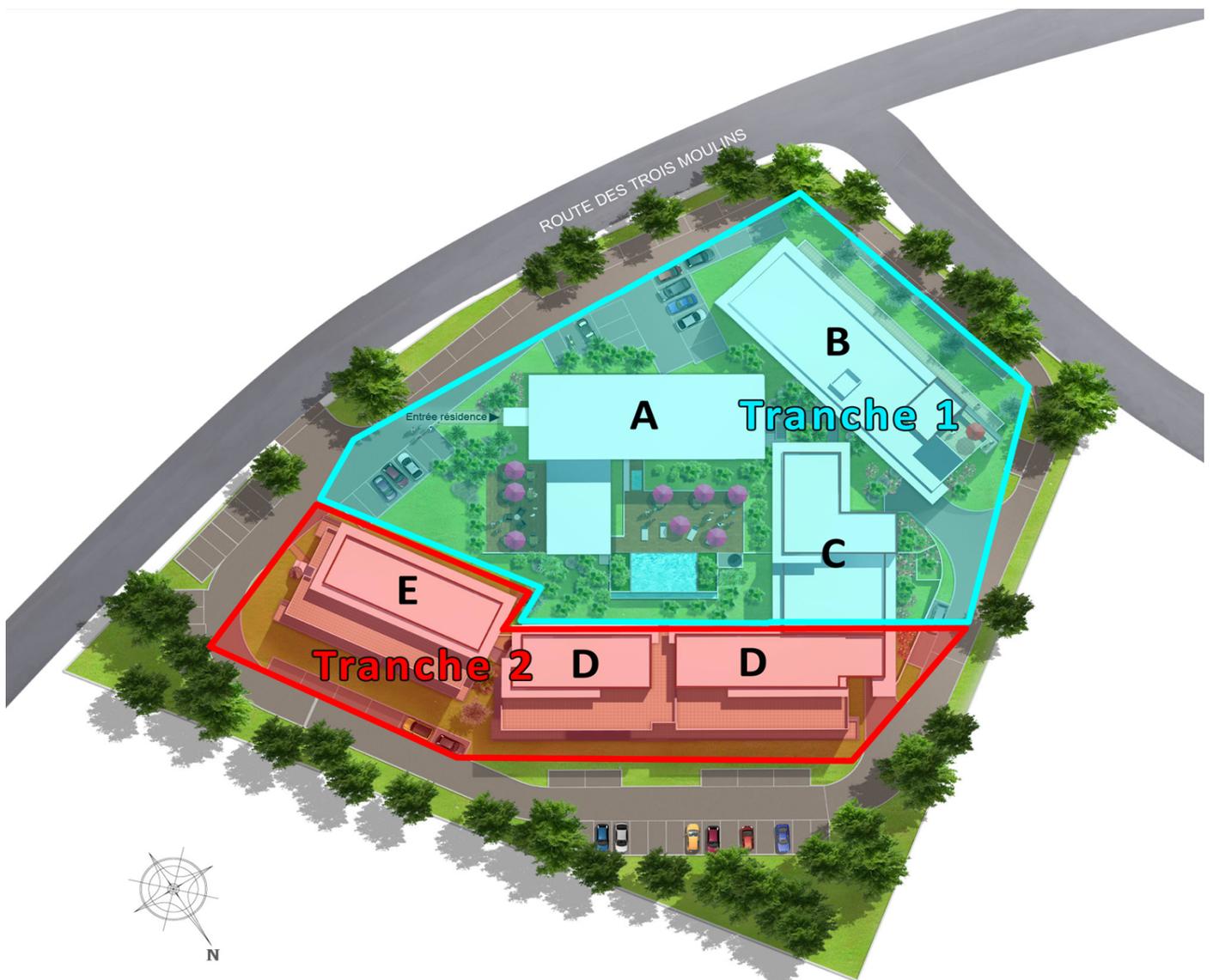


■ La résidence

- Campus Sophia
- Antibes

Situation

■ Plan de Masse



■ La résidence

- Campus Sophia
- Antibes

Situation

■ Situation

- Située au cœur des 2 400 hectares de la technopole de Sophia Antipolis entre Nice et Cannes, la résidence profite d'un emplacement idéal pour les étudiants et pour la clientèle affaires, et répond à une forte demande locative.
- A proximité, vous y trouverez de grandes écoles : école des Mines, Polytech Nice Sophia, CNAM regroupant actuellement 5 000 étudiants et chercheurs. Prévu pour 2012, le nouveau Campus étudiants STIC (science et technologies de l'info et la communication) accueillera environ 2600 étudiants supplémentaires.
- A la demande locative des étudiants et chercheurs, se rajoute la demande insatisfaite de la clientèle « corporate » grâce aux 1 400 entreprises présentes à Sophia et aux 30 000 emplois directs (Thalès, HP, Siemens...).
- Son emplacement permet de rejoindre en 2 minutes l'autoroute A8, et en quelques minutes le centre-ville d'Antibes et les plages (6 km).

- + **Au sein de la plus grande technopole de France (30 000 emplois et 1 400 entreprises) sauna, fitness**
- + **Au cœur d'un campus de 5000 étudiants et chercheurs**
- + **Une extension du campus en 2012 avec plus de 2 600 étudiants supplémentaires**
- + **A proximité des accès autoroutiers et du centre-ville d'Antibes**

■ La résidence

■ Campus Sophia ■ Antibes

Présentation

■ Campus Sophia

■ Implantée au cœur d'un parc arboré de pins parasols, la résidence bénéficie d'une architecture résolument contemporaine dans un environnement préservé.

■ Répartie dans 4 bâtiments judicieusement organisés autour d'une vaste piscine extérieure à débordement, des services soignés viendront compléter l'ensemble : vous y trouverez un sauna et/ou hammam, un espace fitness, une cafétéria et une laverie afin d'apporter un maximum de confort aux occupants.



- Les appartements, du T1 au T3, répondant aux normes BBC, sont confortables et judicieusement agencés afin de contribuer au bien-être des résidents.
- Tout a été conçu pour offrir les meilleures prestations et les services les plus efficaces.
- La résidence saura séduire une clientèle affaire et étudiante tout au long de l'année, éventuellement complétée par une clientèle touristique l'été.

- + Des services soignés : piscine, sauna, fitness**
- + Une réponse à une demande locative insatisfaite**
- + Un positionnement permettant de séduire une clientèle affaire, étudiante, scientifique et touristique**
- + Un gestionnaire filiale du groupe Promeo (coté en Bourse alternext: 122 millions CA consolidés, 37 000 lits)**
- + Une carte Nomade offerte* (voir détail)**



■ D. La Carte Nomade

■ La Carte Nomade

- Campus Sophia
- Antibes

Carte Nomade

■ La Carte Nomade

■ OFFRE CARTE NOMADE



- En devenant propriétaire dans cette résidence, vous bénéficiez des avantages exceptionnels de la Carte Nomade.
- Profitez de séjours moyennant une simple participation forfaitaire de 50 € dans l'ensemble des destinations du catalogue vacances Village Center*.
- Si vous êtes propriétaire de votre résidence de vacances Village Center, bénéficiez avec l'offre Nomade de l'ensemble des destinations proposées par le catalogue Village Center.
- 30 destinations s'offrent à vous, ainsi que de nombreux autres avantages à découvrir moyennant une simple participation forfaitaire.
- Evadez-vous, soyez nomade et découvrez de nouveaux horizons à votre rythme chez Village Center.

* Voir conditions générales

Périodes « Nomade » :

- Périodes situées à l'intérieur des dates d'ouverture locative des sites, en dehors de la haute saison d'été et d'hiver définies dans le catalogue Village-Center 2011.
- Les conditions générales, les périodes de haute saison, le montant des forfaits « Nomade » ainsi que la liste des sites éligibles à cette offre, sont modifiables chaque année à l'initiative de Village Center.
- Un maximum de **2 semaines consécutives** est autorisé sur un même site dans le cadre d'un séjour « Nomade ».
- La durée maximum d'occupation annuelle au titre des séjours « Nomade » est de **90 jours par an**.
- Le tarif d'un séjour nomade est de **50€ TTC**.

Concernant la carte « Nomade » :

- La carte « Nomade » est nominative et incessible.
- La présence du porteur de la carte, avec présentation de sa pièce d'identité, sont obligatoires à l'arrivée sur site et pendant toute la durée du séjour. La famille et les amis ne peuvent bénéficier des séjours nomade sans la présence de l'un des propriétaires.
- La carte « Nomade » et tous les avantages qui lui sont associés seront attribués à tous les nouveaux propriétaires Village Center à partir du 1er janvier 2011 et jusqu'à la fin de leur bail, ainsi qu'aux clients Village Center ayant acquis un mobile home ou un bien en résidence depuis le 1^{er} janvier 2008.
- En cas d'acquisition commune à plusieurs signataires, une seule carte par acquisition sera accordée, et ce à la personne désignée par les co-signataires.
- Dans le cas d'une acquisition par une société de personnes ou de capitaux ou par toute autre structure juridique ayant plusieurs actionnaires ou associés, seul le mandataire social de la structure juridique pourra bénéficier de la carte nomade.
- Les salariés des comités d'entreprise sont exclus du champ d'application de l'offre « Nomade ». Seule une personne désignée lors de l'achat peut en bénéficier.

Concernant les séjours « Nomade » :

- Les conditions d'occupation lors des séjours « Nomade » sont identiques à celles des conditions générales Village Center sauf mention particulière dans les présentes conditions.

- Les réservations seront acceptées dans la limite des disponibilités, en dehors des périodes de haute saison, et dans les périodes d'ouverture locatives des sites.

- Les propriétaires titulaires de la Carte « Nomade » bénéficient en plus d'une **réduction exceptionnelle de 10% en haute saison** sur l'ensemble des sites.

Concernant les conditions des forfaits « Nomade » :

- Le montant des forfaits « Nomade » est valable pour une durée d'occupation de 2 nuits minimum et 7 jours maximum. Des séjours plus courts sont possibles, le montant du forfait restant identique.

- Un sur-classement est possible sous réserve de disponibilité. Le tarif est de 50€ par tranche supplémentaire. Par ex. un propriétaire d'un mobil-home 4-6 personnes pourra réserver un 6 personnes (idem pour un appartement) → 100€ (50€ tarif normal + 50 € de surclassement).

- Le montant du forfait « Nomade » sera encaissé en totalité à la réservation. En cas d'annulation, il ne sera pas remboursable.

- En fonction des sites et des périodes, VILLAGE CENTER se réserve la possibilité de facturer, de façon forfaitaire, des frais de chauffage complémentaires.

- Les logements seront fournis dans la limite d'un nombre de lits maximum correspondant au nombre de lits de la résidence appartenant au porteur de la carte « Nomade ». En cas de mise à disposition dans le cadre d'un séjour « Nomade » d'une résidence avec un nombre de lits supérieur, un supplément pourra être demandé par Village Center.

- Les taxes de séjours ainsi que les éventuels services optionnels sont à la charge du porteur de la carte « Nomade ».

- Les séjours sont valables dans nos destinations du catalogue Village Center 2011, hors : « Monte Bianco », « Ile du Rhin » et « Marrakech ».

Avantages liés à la Carte Nomade :

- Le Pass « Découverte » vous offre l'accès à l'ensemble des VILLAGE CENTER présents dans le catalogue annuel, ainsi qu'à leurs activités et équipements, à la journée ! Profitez aussi bien d'un VILLAGE CENTER à proximité de votre résidence principale ou secondaire, que d'un VILLAGE CENTER sur votre route, au cours d'une escapade !

- Le Pass « Invité » vous offre la possibilité de recevoir gratuitement, à la journée, vos proches et amis (4 à 6 personnes maximum selon la capacité de votre mobile home), et de leur faire profiter des activités et équipements de votre VILLAGE CENTER.



■ E. La Gestion

■ Village Center Gestion

- Village Center Loisirs a imaginé pour sa clientèle de nouveaux lieux de vacances totalement adaptés à ses goûts, ses besoins, ses envies et à la satisfaction de ses exigences. Avec plus d'une trentaine de destinations en bord de mer, à la campagne et à la montagne, dans des sites d'exception, Village Center Loisirs propose une offre de vacances très étendue.
- Implantés au cœur des plus belles régions de France, les sites d'hôtellerie de plein air et les résidences de tourisme Village Center Loisirs proposent un large éventail d'activités, de découvertes et de services dans des sites authentiques et préservés.
- Pour satisfaire la demande de confort de vacanciers de plus en plus attirés par un concept de « Vacances Club » et afin de les accueillir dans les meilleures conditions, Village Center Loisirs leur propose des sites combinant un hébergement de qualité, des infrastructures complètes et une large offre de services (restaurants, bar, piscine, animation...).
- **Les engagements**
 - Des destinations 2 à 4 **** (campings villages et résidences de tourisme)
 - Des hébergements de haute qualité (mobil homes, appartements, maisons)
 - Des infrastructures de loisirs et de détente pour petits et grands (parcs aquatiques, espaces spa-fitness, restaurants)
 - Des services club (animations, activités sportives, clubs enfants)
 - Le respect de l'environnement
- **Des séjours pour tous**

Parce que chaque vacancier veut profiter de ses vacances à sa guise, en famille, entre amis ou en couple, Village Center offre à chacun la solution qui comblera ses attentes :

 - Des villages loisirs, pour les amateurs de vacances sportives, toniques et animées
 - Des sites Zen, pour des séjours sous le signe de la détente
 - Des villages Découverte, pour explorer toute la richesse du patrimoine français

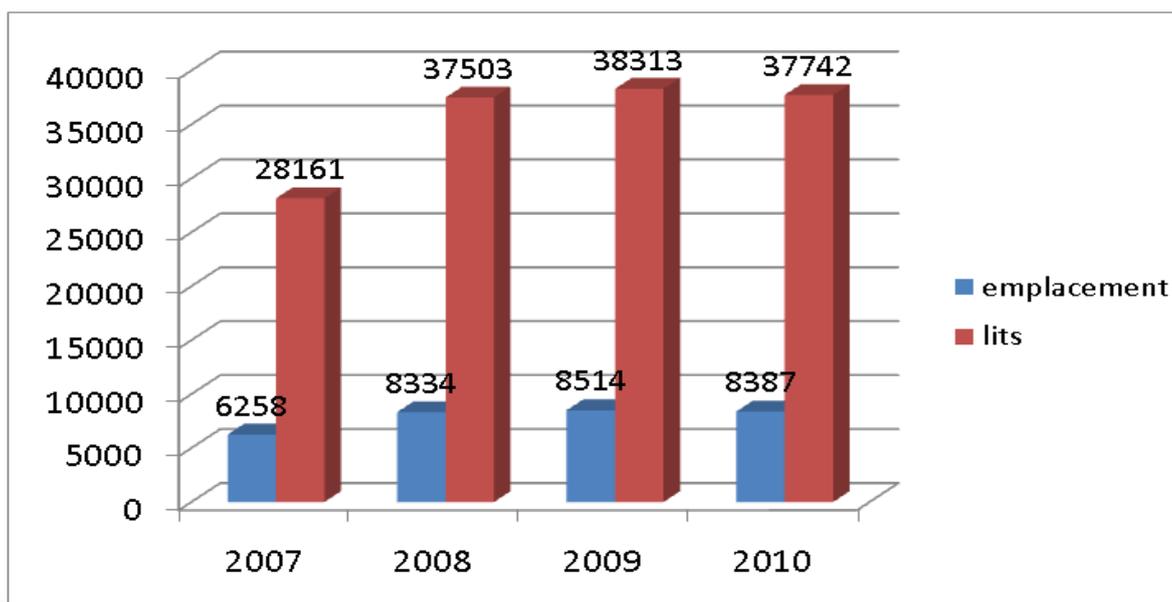
- Campus Sophia
- Antibes

Le gestionnaire

■ Son implantation



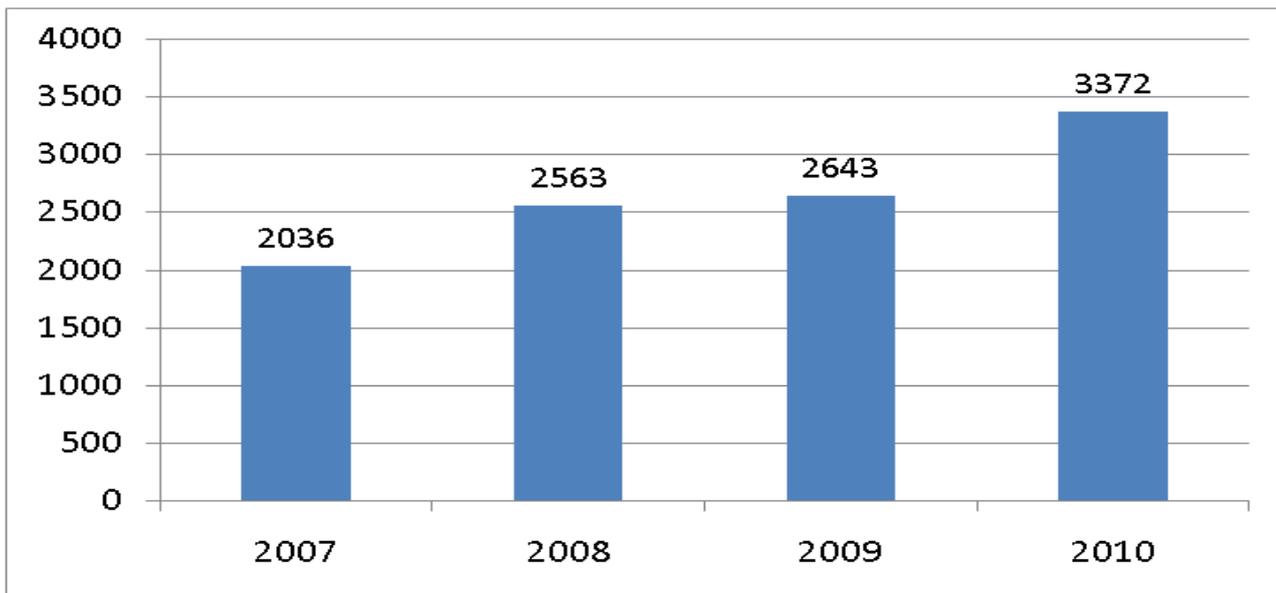
■ Village Center Loisirs - Evolution de la capacité d'accueil



- Campus Sophia
- Antibes

Le gestionnaire

■ Nombre de mobil home et de chalets en location « vacances »



- Campus Sophia
- Antibes

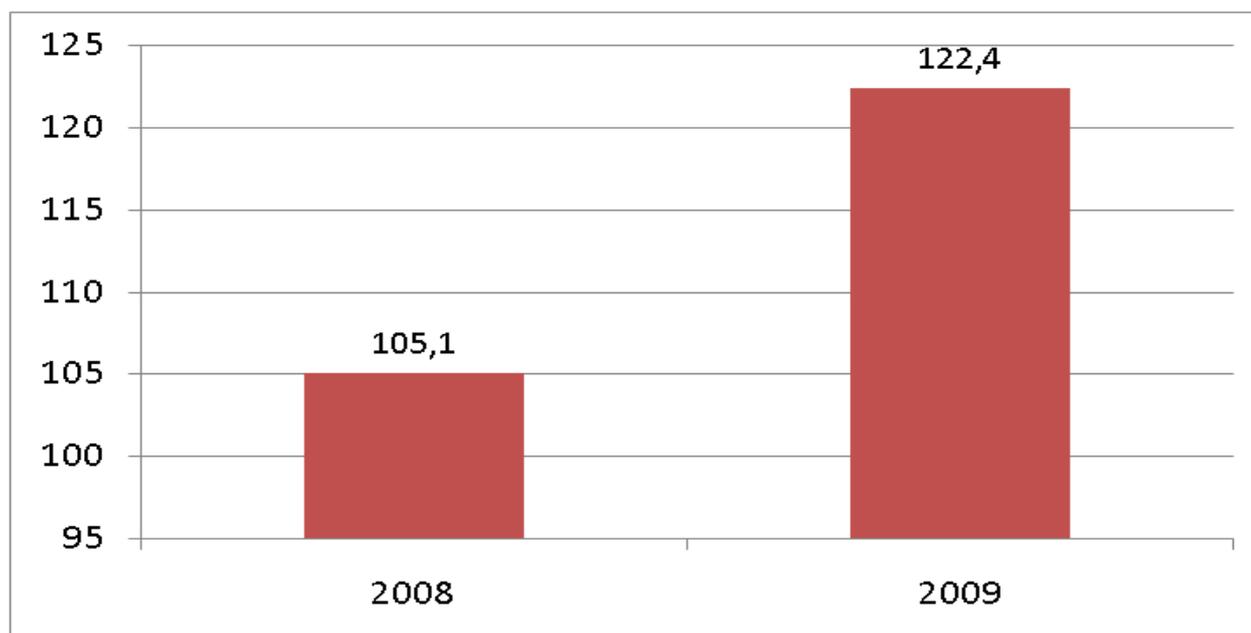
Le groupe

■ Groupe PROMEO

■ Groupe Promeo, spécialiste de l'hébergement de loisirs

- Le Groupe Promeo, coté en bourse sur NYSE – Euronext, s'impose comme un acteur de référence dans l'univers de l'hébergement de loisirs. Fort d'un développement dynamique et régulier ainsi que d'une présence affirmée sur le territoire français, le groupe propose une offre novatrice d'hébergement de loisirs grâce à une intégration globale de ses différents métiers.

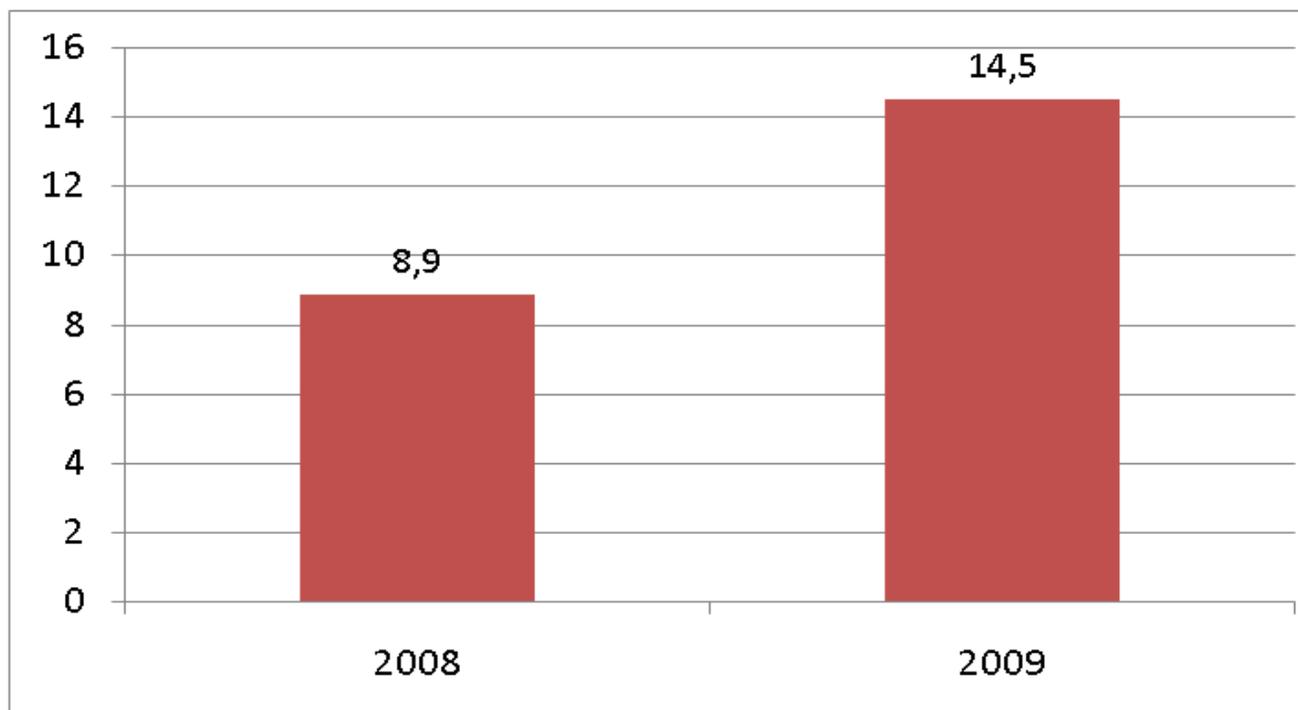
■ Groupe Promeo - Evolution du chiffre d'affaires consolidé (en M€ ht)



■ Campus Sophia
■ Antibes

Groupe PROMEO

■ Evolution du résultat opérationnel courant (en M€)





Selectys

Spécialiste de l'immobilier d'investissement

