selectys Investissement

SAINT FLORENT - CORSE

ZRR

RESIDENCE CITADELLE RESORT

Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

PERSONNE08

RESIDENCE CITADELLE RESORT

Illustration librement interprétée par l'artiste — Document non contractuel

Résidence CITADELLE RESORT

SOMMAIRE

FICHE DE SYNTHESE

A . PRESENTATION

. Fiche Technique
. Étapes Chronologiques

B . LE SITE

. Localisation et accès
. Haute Corse
. Saint Florent

C . LA RESIDENCE

. Plan de Masse
. Descriptif

D. LA GESTION

. Le Gestionnaire
. Les Formules de Bail

Synthèse commerciale

PROGRAMME

Nom du programme	CITADELLE RESORT
Site	Saint Florent - Haute Corse
Adresse	Lieu dit Arrechimozzo 20217 Saint Florent
Nombre de logements de la résidence	70
Gestionnaire	CORSEA VACANCES / EUROGROUP

+ PRODUIT

► Un emplacement privilégié dans un site préservé au bord d'un des plus beaux golfes de la Méditerranée
► Résidence de standing aux prestations raffinées avec vue sur mer à partir du premier étage
► Un gestionnaire confirmé en résidence de tourisme (3ème exploitant français)
► Une livraison 2009
► Une actabilité immédiate
► Jusqu'à 4.40 % de rentabilité locative

+ EMPLACEMENT

► Une situation dominante permettant de bénéfcier d'un panorama privilégié à 180°
► Situé à 500 m du village et du port de Saint Florent
► A mi chemin entre le maquis, les espaces désertiques des Agriates
► A proximité de magnifiques plages de sable fin
► A 35 minutes de Bastia, de son port et de son aéroport
► A proximité des espaces touristiques de la région
► A 2 pas des vignobles régionaux

+ PRESTATION

► Des appartements fonctionnels offrant une vue dégagée sur le golfe de Saint Florent
► Une piscine extérieure avec un pool house
► Un parc paysager
► Un restaurant avec terrasse et un bar, salon de détente et Accueil
► Des appartements climatisés

LA GESTION

Type de Bail	Bail commercial
Cabinet d'expertise comptable	Sodarex
Durée du bail	9 ans et 2 mois
Prise d'effet	Au 1er juillet 2009
Franchise	3 mois
Rentabilité	De 3.83% à 4.40%
Paiement	Trimestriel à terme échu : 15 avril, 15 juillet, 15 octobre, 15 janvier
Occupation : 3 options	● Option 1 : numéraire de 224€/m² ● Option 2 : numéraire 193.3€/m² + Budget Vacances de 38.6€/m² ● Option 3 : numéraire 168€/m² + Budget Vacances de 78.4€/m²

GARANTIES

Dommage ouvrage	inclus
Garantie biennale	inclus
Garantie décennale	inclus

Synthèse économique

Nom du programme	**RESIDENCE CITADELLE RESORT**
Site	**Saint Florent (20)**

LE DEPARTEMENT

HAUTE CORSE (20) Population : 260 150 habitants

►Département bénéficiant d'un patrimoine naturel d'une grande richesse
►Composé de plusieurs micro régions : La Balagne, Le Cap Corse, La Marana, La Castagnaccia
►Le tourisme joue un rôle important dans l'économie du département
►Département au patrimoine culturel exceptionnel et attaché à ses traditions
►Bastia : port de commerce qui assure la liaison avec le continent et avec l'Italie => 2 millions de passagers par an

LE SITE

►En plein coeur d'un site préservé considéré comme un des plus beaux golfes de la Méditerranée
►Bénéficiant d'un littoral d'exception : plages célébres de sable fin, Lotu, Saleccia, Malfacu
►Pôle touristique de 1er plan
►Entre le Cap Corse et le désert des Agriates
►Situé au carrefour de la mer, du maquis et de la montagne
►Port de plaisance renommé surnommé le « Saint Tropez Corse »
►à 24 km de Batia, bénéficiant ainsi d'une situation géographique de 1er choix
►Entouré par le Nebbiu et les vignes de Patrimonio
►Conserve un patrimoine archiectural, culturel et religieux important

LES ACTIVITES

Sports nautiques : Plongée, voile, catamaran, ski familly boat, ...
Promenades dans le Golfe de Saint Florent et en mer
Randonnées pédestres, 4x4, VTT
La Route des vins
Découverte du patrimoine architectural de la région ...

Résidence CITADELLE RESORT

A.

PRESENTATION

FICHE TECHNIQUE

Les intervenants

Maître d'ouvrage	**CORSEA PROMOTION**
Architecte	**Christian BLANC**
Notaires	**Maître PUJOL** **27, rue Rossini** **06000 NICE**
Gestionnaire	**CORSEA VACANCES / Filiale d'EUROGROUP**
Responsable administratif	**SELECTYS** **3 bis, avenue Foch** **20, allées Turcat-Méry** **05000 GAP** **13008 MARSEILLE** **☎ 04 92 565 765**
Cabinet fiscal mandaté	**SODAREX**

Les étapes chronologiques

Lancement de la Commercialisation	**Septembre 2008**
Montage Dossier Financier	**Octobre 2008**
Offre Prêt	**Octobre 2008**
Signature Notaire	**Actabilité immédiate**
Livraison	**Juin 2009**

FICHE TECHNIQUE

La Résidence

Adresse de la résidence	Lieu-dit Arrechimozzo - 20217 Saint Florent
Accord du Permis de construire	30/06/2008
PC purgé le	08/09/2008
Nombre de logements	70
Passages des actes	Immédiat
Date de début des travaux	Octobre 2008
Date de livraison prévisionnelle	Juin 2009
Date de prise d'effet du bail	1° juillet 2009

La Réservation

Responsables des disponibilités	Valérie ARICO, Karine SAUNIER et Ludivine ANDRE ☎ 04 92 565 765
Dépôt de garantie	5 % à la signature du contrat de réservation
Accompagnement fiscal	Mission ponctuelle : 179.40 € TTC Mission annuelle : 113.62 € TTC
Rentabilité	de 3.83 % à 4.40 %
Appels de fonds prévisionnels	• 5% à la signature du contrat de réservation. • 65% à la mise hors d'eau de l'immeuble. • 20% au cloisonnement en cours. • 5% à l'achèvement de la résidence. • 5% à la livraison des biens.

Site internet

www.selectys.com
www.eurogroup-vacances.com
www.corsica-saintflorent.com

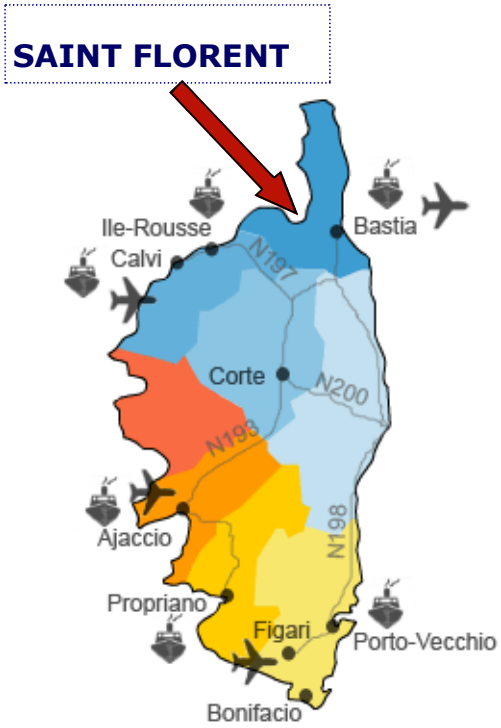
Résidence CITADELLE RESORT

B.

LE SITE

« Bâti à fleur d'eau sur une pointe basse qui s'avance au fond du golfe de St-Florent, l'un des plus beaux site de la Méditerranée, l'ancienne cité génoise, couronnée par sa citadelle, est aujourd'hui une grande station balnéaire»

Localisation & Accès



Par bateau :

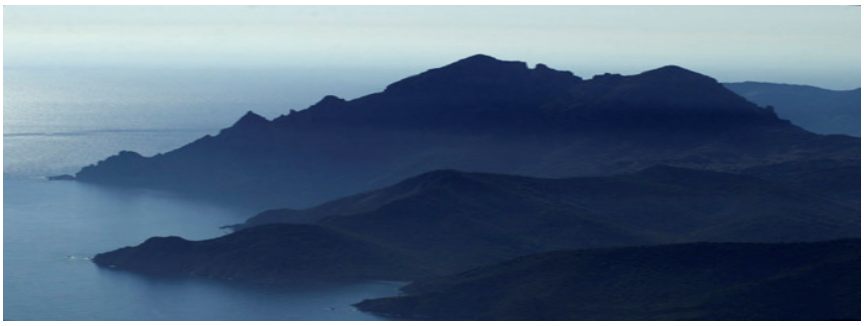
► La Corse est reliée aux ports de Nice, Marseille et Toulon (France) mais également Livourne, Savone, Cività Vecchia (Italie) et Santa Teresa (Sardaigne)
► Six ports (Bastia, Île-Rousse, Calvi, Ajaccio, Porto-Vecchio, Propriano) relient la Corse à Marseille, Toulon, Nice, Savone, Gênes, Livourne et Piombino.
► Les compagnies maritimes : Corsica Ferries, Moby Lines, SNCM, CMN

Par avion :

► Les quatre aéroports de l'île sont desservis par deux compagnies assurant des vols réguliers : Air France, CCM (Compagnie Corse Méditerranée).
► **Infos :** D'avril à octobre des liaisons charters assurent également le transport vers la Corse au départ de France hexagonale, de Belgique et de Suisse.

Documents et photos non contractuels

Haute corse



► Les richesses touristiques de ce continent miniature reposent incontestablement sur son patrimoine naturel. La Corse ne ressemble pas à l'idée que l'on se fait des îles de Méditerranée. En fait, aucune autre île méditerranéenne n'est aussi verte que la Corse. Avec ses sites classés et ses réserves naturelles qui ont fait l'objet d'une reconnaissance nationale ou d'une inscription au patrimoine mondial de l'Unesco, son parc marin international, et son Parc Naturel régional qui s'étire de part et d'autre de la chaîne montagneuse, entre Calvi et Porto-Vecchio et s'étend sur plus du Tiers de l'île. La Corse reste une île largement préservée.

► Département aux multiples visages, la Haute-Corse attire, séduit et… retient !
Depuis le Cap Corse, encore sauvage et montagnard, en passant par la riche Balagne, la profonde Restonica, les énigmatiques Agriates, jusqu'à la Castagniccia autrefois inaccessible, la Haute-Corse n'a pas fini de vous surprendre.

► Appréciez chaque paysage, unique et précieux, chaleureux et sauvage…
Vous apprendrez vite qu'ici on ne compte pas en kilomètres mais en temps, les petites routes en lacet grimpent dans la montagne pour rejoindre des villages isolés qui traversent les siècles sans que rien ne semble les ébranler...

Documents et photos non contractuels

Saint Florent

► Bâti à fleur d'eau au fond du golfe de Saint Florent, le village est aujourd'hui une des plus belles stations balnéaires de Corse. Situé entre le Cap Corse et le désert des Agriates, Saint Florent est surnommé le « Saint Tropez corse».
Après avoir longé la côte aux paysages sauvages et accidentés, ce site unique et privilégié dévoile criques désertes et plages de sable blanc : Lotu, Malfacco, Saleccia, …

► Son port de pêche et de plaisance, ouvert aux bateaux de croisières, laisse entrer sur ses longs quais colorés et pittoresques, au milieu de son Golfe, les unités du monde entier grâce à sa réputation. Le petit village s'enfouit au cœur du golfe et sert de point de départ aux plaisanciers.
Le village vibre d'une clientèle très locale qui se mêle avec plaisir aux vacanciers. La place centrale est le point de départ de jolies ruelles aux maisons fleuries et de superbes bâtisses qui tombent dans la mer pour grimper à la Citadelle ou découvrir l'église pour sa façade.

► Le site offre à proximité une « terre de légende » : les Agriates. Site protégé où la pratique du tourisme est largement maîtrisée, Les Agriates forment un des plus beaux sites de Corse : maquis à perte de vue, montagnes désertiques et Golfe de Saint Florent, … non loin des 30 km de rivage.

► Le patrimoine de la région est un pays mystérieux. Le Nebbiu est une large et longue plaine aux aspects variés et bordée de montagnes au reliefs puissants, aux vallées encaissées et terres fertiles. Accrochés au massif du Tenda, de nombreux villages dominent le golfe de Saint Florent au pied d'une forêt de chênes et de châtaigniers. L'histoire mouvementée de la région explique sa richesse en vestiges du passé et un patrimoine architectural important.

Saint Florent

► Au-delà de sa géographie, le territoire est également connu pour la qualité de ses vins. Héritiers d'un savoir faire remontant à l'antiquité, les vignerons de Patrimonio produisent un vin authentique qui bénéficie d'un terroir à l'environnement exceptionnel !
7 communes produisent un vin tout en assurant la protection naturelle des collines et des cépages endémiques.

► La richesse du patrimoine, les Agriates, les villages du Nebbiu et les vignobles de la région attirent une population désireuse et curieuse de paysages magnifiques à perte de vue, synonyme de tranquillité et de détente.

Résidence CITADELLE RESORT

C.

LA RESIDENCE

Vue 3 D

Documents et photos non contractuels

Plan de situation

VILLAGE DE SAINT FLORENT

Résidence Citadelle Resort

Plan de Masse

Résidence CITADELLE RESORT

Situation :

► Située à 500 m du village de Saint Florent, la résidence bénéficie d'un emplacement de 1er choix dans un cadre préservé à mi chemin entre mer, montagne, vallées au relief accidentées et maquis… Elle répond à une forte demande touristique.
Située sur un terrain légèrement pentu, la résidence offre une vue panoramique à 180° sur le village aux petites rues parsemées de restaurants, de boutiques et son délicieux petit port de pêche et de plaisance sans cesse rénové dont la renommé attire les navires du monde entier.

Architecture :

► D'architecture traditionnelle, la résidence s'inscrit parfaitement dans son environnement préservé aux pieds de massifs environnants. Le bâtiment disposé face à la mer offre une vue dégagée pour profiter au maximum de la beauté des paysages.
Dans un parc paysager et ombragé permettant de bénéficier de la fraîcheur, les appartements ont été conçus avec un espace privatif extérieur donnant largement sur le golfe de Saint Florent dans le but de donner un sentiment de liberté. De plus, la double exposition de la résidence permet profiter des couleurs qu'offre la région.

Les prestations :

► Les appartements ont été conçus sur la base d'un agencement fonctionnel offrant la possibilité de vivre aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur grâce à ses belles terrasses laissant profiter de la nature et de vue mer pour les étages supérieurs. L'agencement et le mobilier sur mesure contribuent à utiliser l'espace au mieux pour apporter charme et confort.
Les baies vitrées laissent entrer la luminosité offrant de cette façon des sensations d'espace et de détente. Tout a été minutieusement étudié pour offrir un cadre de vie agréable et chaleureux.

► Les prestations de la résidence sont particulièrement soignées dans le respect des résidences de standing : une piscine extérieure avec pool house, restaurant avec terrasse, bar, salle de détente et d'accueil, un espace Internet, parc paysager …

Document et photos non contractuels

Résidence Citadelle Resort

D.

LA GESTION

Le Gestionnaire

EUROGROUP/CORSEA VACANCES

GROUPE

► CORSEA VACANCES, société au capital de 100 000 € (augmentation du capital prévu à 500 000 € en mars 2009), est une filiale du groupe EUROGROUP, SA au capital de 2 100 000€.

► EUROGROUP, détenu par Roger BORNE, Richard GREEN et 3 investisseurs bancaires (BNP Paribas Développement, Groupe Banque Populaire : SPEF Développement et Expansinvest) est spécialisé dans l'exploitation et la gestion de structures à vocation touristique depuis 1991 : hôtels, résidences de tourisme et restaurants en France.

► Implanté à l'origine sur le tourisme en montagne, notamment en Savoie, Europgroup a multiplié ses destinations en montagne, mais aussi au bord de mer, en centre ville et tourisme vert sur l'ensemble du territoire national.
Aujourd'hui, le catalogue Eurogroup comptabilise + de 15 000 lits, ce qui lui permet de répondre aux attentes de sa clientèle nationale et internationale.

► Une communication massive permet à Eurogroup de compter parmi ses clients 150 tours opérateurs internationaux, une clientèle de professionnel (congrès, séminaires, tourisme d'affaires, …) et de particuliers. Les différentes résidences accueillent chaque année 40% de clientèle française et 60% de clientèle internationale.

Axes de développement

► Eurogroup se met une priorité à poursuivre sa croissance en respectant un cahier des charges rigoureux dans le choix de ses implantations et la qualité des prestations.

► Sa stratégie de développement suit des critères économiques en cohérence tant avec les besoins des investisseurs, de sa clientèle que des différents partenaires.
D'ici 2010, Eurogroup prévoit de gérer un parc d'hébergement de l'ordre de 30 000 à 35 000 lits.

► Le groupe fait partie des principaux exploitants de résidences de tourisme selon le SNRT (Syndicat National des Résidences de Tourisme).

eurogroup vacances

LES CHIFFRES

► CA 2006/07 : 45 000 000 €
► CA 2007/08 prévisionnel : 58 000 000 €
► Résultat 2006/07 : 1 000 000 €
► Résultat prévisionnel 2007/08 : 1 200 000 €

Les formules de Bail

EUROGROUP/CORSEA VACANCES

Gestion :

Nature du bail : Bail commercial

Durée du bail : 9 ans et 2 mois

Rentabilité locative : de 3.83 à 4.40%

Prise d'effet juridique du Bail : 1er juillet 2009

Loyers :

Paiement :
Trimestriel à terme échu, les 15/04, 15/07, 15/10, 15/01

Révision du loyer :
Triennale selon l'ICC, plafonné à 1% par an

Occupation :
Option 1 : numéraire de 224€/m²
Option 2 : numéraire de 193.3€/m² + Budget Vacances de 38.6€/m²
Option 3 : numéraire de 168€/m² + Budget Vacances de 78.4€/m²

Référencement

Commercialisation