

CENSI
BOUVARD

2010

■ Business Park

■ Thoiry

■ A. Présentation

- Fiche technique
 - Les intervenants
-

■ B. Le site

- Le département
 - La ville
-

■ C. La résidence

- Situation
 - Présentation
-

■ D. La Gestion

- Le gestionnaire
- Formule de bail



■ A. Présentation

■ La résidence

Adresse de la résidence :	Av du Mont Blanc, Les Terrettes, 01710 THOIRY
Références cadastrales.....	Section AE 66
Accord du Permis de construire.....	1er août 2007
Permis purgé	Oui
Nombre de logements.....	31 Chambres et 75 appartements
Passages des actes.....	Septembre 2009
Date de début des travaux.....	Déc 2007
Date de livraison.....	Livrée
Date de prise d'effet du bail.....	Au lendemain de l'acte d'acquisition

■ La réservation

Responsable des disponibilités :	Ludivine ANDRE : 04 92 565 765
Dépôt de garantie :	5% à la signature du contrat de réservation
Accompagnement fiscal :	<ul style="list-style-type: none"> • 113.62 €TTC suivi de remboursement TVA • 293.02€TTC accompagnement LMNP • 621.92€TTC en LMP individuel • 1076.40 €TTC en LMP société
Rentabilité :	4,80 %
Paiement du prix :	100 % à l'acte authentique

■ Les sites internet

- www.selectys.com
- www.cc-pays-de-gex.fr
- www.ville-ge.ch

■ Business Park ■ Thoiry

Les intervenants

- Maître d'ouvrage [SCCV BUSINESS PARK HOTEL](#)

- Architectes [HEMA ARCHITECTES](#)
[HENRIQUE ESPERANCA](#)

- Notaire : [Maître THURET](#)
27, rue Rossini
06000 NICE

- Responsable administratif : [SELECTYS](#)
 - 3 Bis Avenue Foch
05000 GAP
 - 20 allées Turcat Méry
13008 Marseille
 - 04 92 565 765**

- Gestionnaire : [CAPIVAL GESTION](#)
27, rue de la Villette
69003 LYON

- Cabinet fiscal mandaté : [Cabinet PIERRE MAGNIN](#)
Carrefour de la trousse
100, rue louis pasteur
73494 LA RAVOIRE CEDEX



■ B. Le site

■ Le site

■ Business Park ■ Thoiry

Le département

■ L'Ain - Pays de Gex

- Le département de l'Ain, une rare diversité naturelle, culturelle et touristique ! Quand on est l'un des premiers départements en termes d'espace, marqué par une nature riche et généreuse, une très grande diversité de reliefs et de paysages, un goût prononcé pour la gastronomie et les bons produits, une histoire à multiples facettes et des traditions préservées - bref, une France en miniature en quelque sorte - il n'est pas surprenant que l'Ain s'affiche comme une destination à forte vocation touristique.



+ Aux portes de Genève

+ Une région tournée vers l'international et les techniques de pointe (CERN)

■ Le Pays de Gex

Situé aux portes de Genève, le pays de Gex bénéficie d'une situation géographique privilégiée et participe au dynamisme combiné de la deuxième région française et du bassin lémanique, ce qui représente 7.5 millions d'habitants et un bassin d'emploi d'un million d'habitants.

- Le Pays de Gex est naturellement tourné vers l'international et principalement vers les activités de pointe autour du pôle technologique qui accueille les installations du CERN et le Technoparc de Saint Genis Pouilly. De la haute technologie à la maintenance industrielle en passant par les activités de service, les 40 hectares du site de Saint Genis-Pouilly offrent des possibilités d'implantation dans un cadre environnemental exceptionnel et un contexte professionnel international et dynamique.
- Un second site de 15 hectares est en développement à Collonges, à 20 minutes de l'aéroport international de Genève et à 15 minutes de l'autoroute A40, dans un environnement préservé en bordure du Parc Naturel Régional du Haut Jura. Autre facteur pour le développement de la région sont les excellentes infrastructures : les autoroutes suisses et françaises, le TGV à Genève et à Bellegarde ainsi que l'aéroport international de Genève.

■ Le site

■ Business Park
■ Thoiry

La ville

■ Thoiry - Genève



- Carrefour au centre de l'Europe occidentale, Genève occupe une situation géographique privilégiée qui la met, par avion, à une heure de Paris ou Milan, et moins de deux heures de Londres, Rome ou Madrid.
- Les Genevois ont su donner à leur ville une envergure internationale et surtout préserver leur cadre de vie. Genève est restée une communauté à taille humaine, où une grande proximité favorise l'harmonie des activités professionnelles, sociales, culturelles et privées.
- Ville de 185 000 habitants, Genève est la plaque tournante du monde des affaires européennes. Avec 13 millions de visiteurs par an (congrès et touristes), elle est la cité de la paix et de l'intégration, du service et du négoce international, un pôle de technologie et de communication.
- Genève, depuis toujours terre d'accueil, est une ville internationale par excellence, comme en atteste la présence sur son sol de quelque 200 organisations internationales gouvernementales et non gouvernementales dont l'ONU, l'OIT, l'OMS, l'OMC, l'UIT et 150 missions, offrant 21000 emplois. Par ailleurs, Genève est l'une des principales villes de conférences et congrès du monde. Ces échanges contribuent à son dynamisme avec près de 2000 événements internationaux par an.

+ Au cœur d'une zone attirant 13 millions de visiteurs par an

+ Genève : une plaque tournante du marché des affaires et des ONG

Quelques chiffres :

- L'aéroport international de Genève draine un nombre important de personnes : 11 millions de passagers en 2007 et un accroissement prévu pour 2020 à 14.5M.
- 50 compagnies de lignes.
- 24 000 emplois



■ C. La Résidence

La résidence

Business Park Thoiry

Situation

La situation

Une situation privilégiée : à 15 km de Genève !

Idéalement située à la frontière suisse dans un cadre préservé, découvrez notre nouvelle résidence dans le pays de Gex, à l'entrée du village de Thoiry, dans un quartier privilégié.

La résidence Business Park Hôtel répond à une forte demande de la part d'une clientèle «affaires», de congressistes, de cadres et d'actifs en déplacement dans une région à fort pouvoir d'achat.

+ A 15 km de Genève, dans un environnement préservé

+ A 9 km de l'aéroport de Genève (11 millions de passagers par an)

En voiture :

- Depuis Genève : Direction aéroport, puis Meyrin, puis, Saint Genis Pouilly.
- Depuis Lyon : A42, puis A40, sortie Bellegarde s/Valserine, puis direction Gex, sortie Saint Genis Pouilly.

En train :

- Gare TGV de Bellegarde s/Valserine : liaison Paris-Genève À 25 min
- Gare TGV de Genève : 20 min.

En avion : Aéroport de Genève.



■ La résidence

■ Business Park
■ Thoiry

Situation

■ Vue aérienne

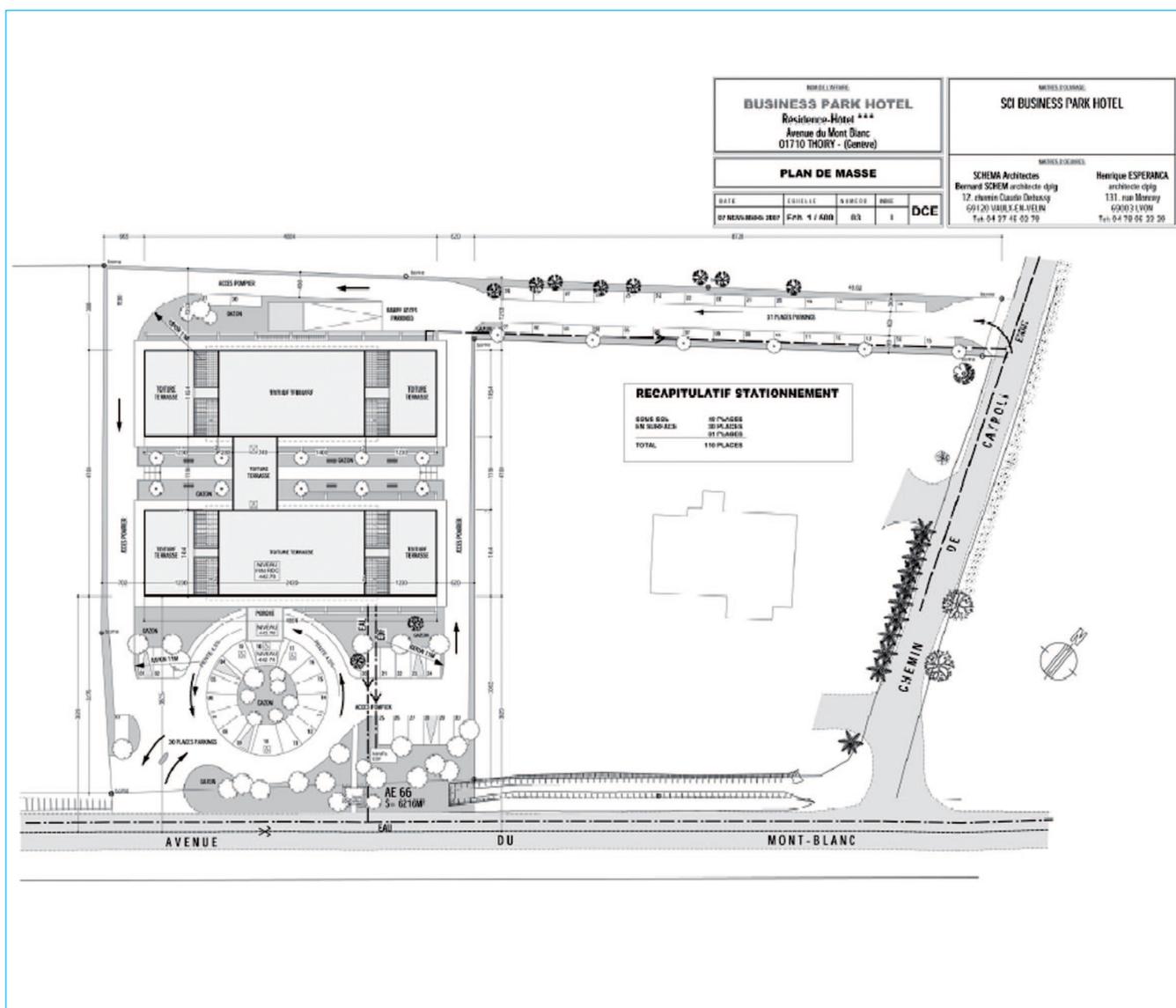


■ La résidence

■ Business Park ■ Thoiry

Situation

■ Plan de Masse



■ La résidence

- Business Park
- Thoiry

Présentation

■ Business Park



■ Une architecture contemporaine et actuelle :

La résidence est constituée de 2 bâtiments reliés par une aire abritant deux patios de grande qualité. Mariage réussi d'une architecture résolument moderne et d'un environnement préservé, elle se situe au sein d'un parc paysager. Respectueuse de son environnement avec ses 140 m² de panneaux solaires, ses arbustes et ses 1600 m² d'engazonnement, elle offre de plus une vue dégagée sur les massifs environnants.



■ La résidence

■ Business Park ■ Thoiry

Présentation

■ Business Park

■ Des prestations et services soignés :

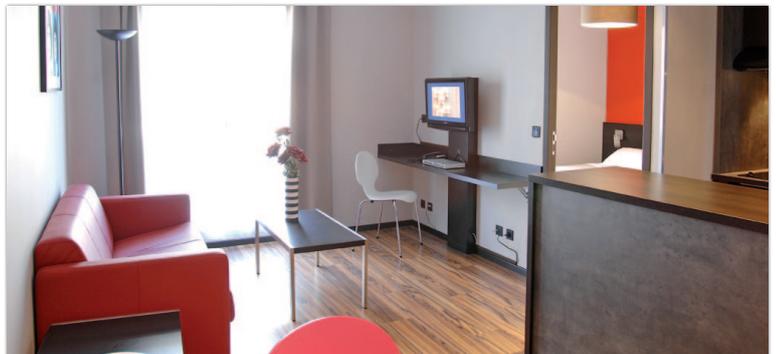
Les appartements bénéficient d'espaces privatifs extérieurs permettant non seulement de prolonger leur fonctionnalité mais aussi de faire pénétrer la luminosité. La résidence est également sécurisée : carte badge pour les appartements, portes de parkings motorisées...

Les prestations sont particulièrement étudiées : elles répondent à un modèle de modernité où la décoration a été réalisée par un designer d'intérieur afin de satisfaire une clientèle exigeante et d'accueillir une clientèle de court ou long séjour. Les matériaux ont été choisis avec soin et les équipements des appartements sont de qualité : parquet flottant, climatisation et mobilier de premier choix, écran plat, lecteur DVD...

La résidence offre également des services haut de gamme répondant au côté pratique et fonctionnel dont la clientèle a besoin : salle de fitness, salle de séminaire, salle petit-déjeuner, espace bureau dans les appartements avec connexion haut débit et TV par satellite. Une kitchenette est parfaitement bien aménagée en vue de plus longs séjours, avec des plaques vitrocéramiques et un lave-vaisselle.

+ Des prestations haut de gamme et une décoration contemporaine

+ Des services soignés





■ D. La Gestion

■ Le Gestionnaire : CAPIVAL GESTION

Groupe EVERIAL

Michel GARCIA, a d'abord développé en parallèle de son activité de membre co-fondateur de JET SERVICES, un nouveau service de gestion des archives et des documents. ARCHIV'ALPHA s'est fortement développée et s'est structurée autour de l'archivage externalisée. L'arrivée de Lionel GARCIA va marquer un tournant important dans le développement de la société pour créer un offre d'archivage électronique. Aujourd'hui, la structure s'appelle EVERIAL. Avec une quarantaine d'année d'expérience elle se positionne comme le co-leader français de l'archivage, de la gestion documentaire et de l'archivage électronique.

Axes de développement

CAPIVAL GESTION fait parti du groupe SPF (Société de Participation Financière) dont le siège est à Lyon et détenu par Michel GARCIA, Lionel GARCIA et Jean-Luc IZOARD.

Le groupe emploie plus de 380 personnes, gère 50 millions d'euros de patrimoine immobilier et poursuit son développement autour de 3 activités principales :

- La gestion externalisée des documents des entreprises : le groupe poursuit une politique de croissance interne et externe et un développement à l'international avec comme objectif de devenir un acteur majeur du secteur au niveau européen à horizon 3 à 5 ans.
- La promotion immobilière : réalisation de programmes, maisons et résidences hôtelières dans la région Rhône Alpes, Vallée de Rhône et dans le Sud de la France.
- La gestion immobilière : avec CAPIVAL GESTION. Le groupe gère un patrimoine immobilier (bâti-ments industriels, appartements, locaux commerciaux répartis sur toute la France) de + de 170 000 m².

Les chiffres

■ GRUPE SPF (Chiffres en K€)	31/12/2005	31/12/2006
Gestion externalisée des documents	26 702	32 717
Promotion et Gestion immobilière	14 743	8 971
Autres	5 313	4 274
Chiffres d'Affaires	46 758	45 962
■ GRUPE SPF (Chiffres en K€)	31/12/2007	31/12/2008
Fonds propres	10 426	9 039
Chiffres d'Affaires	54 481	52 339
Croissance (%)	19%	-4%

■ Gestion

- **Nature du bail** : Bail commercial avec renonciation à la faculté de résiliation par période triennale
- **Durée du bail** : 11 ans et 11 mois
- **Rentabilité locative** : 4.79%
- **Prise d'effet juridique du Bail** : Lendemain de la livraison

■ Loyers

- **Paiement** : trimestriel à terme échu, le 15 du mois suivant le trimestre écoulé
- **Révision du loyer** : triennale selon l'IRL, à 75% de l'indice



Spécialiste de l'immobilier d'investissement