

Pra Sainte Marie



D.

LA GESTION

Le Gestionnaire

OLEA



Créé par le cofondateur et ancien gérant du 2e groupe national de gestion de résidences de tourisme (racheté par une compagnie d'assurance), Olea intervient dans la gestion de résidences haut de gamme. Il apparaît aujourd'hui comme un acteur unique du marché de l'immobilier de loisirs et du tourisme.

Les Résidences d'Hôtes:

Ce sont des lieux à vivre, des cités d'échanges et de rencontres. Plus qu'une promesse commerciale, le concept d'Oléa s'affirme par l'authenticité et la qualité de ses produits. Un art de vivre au cœur d'espaces de bien-être, en harmonie parfaite avec les traditions architecturales et culturelles locales. Des vacances haut de gamme dans une ambiance de détente et de sérénité où le mot service prend tout son sens: Un accueil unique et personnalisé, et des animations assurées par des équipes spécialement formées, dont l'objectif principal est de vous faire vivre pleinement vos vacances.



Un gestionnaire impliqué:

Afin d'offrir une qualité haut de gamme à ses programmes Oléa s'investit au départ de chaque projet, et applique une procédure de validation précise et rigoureuse de ses résidences: Après la visite d'un site, Oléa établit un projet technique détaillé pour la réalisation et l'aménagement des structures et des espaces d'accueil, répondant à la qualité de service de son label Résidences d'Hôtes©, ainsi qu'aux rentabilités indispensables à la réussite des programmes.

Cela permet de respecter les normes techniques et de confort requises pour accueillir une clientèle européenne et internationale, et d'intégrer la construction dans un environnement local soucieux de conserver son authenticité.

Enfin, pour assurer l'immersion de ses programmes dans le tissu économique et social local, Oléa privilégie en permanence les relations auprès des représentants et des professionnels de la région.

Grâce à son savoir-faire, Oléa s'engage à proposer le meilleur compromis entre l'investissement et l'exploitation pour obtenir la meilleure rentabilité et réussir la commercialisation des programmes.

OLEA



Une occupation Optimisée:

Afin de répondre à la demande d'une clientèle de plus en plus nombreuse et exigeante, Olea met à disposition de ses occupants des résidences où un soin particulier a été apporté aux notions de services et de prestations.

Ainsi, chaque résidence dispose, en plus des traditionnels services balnéothérapie ou détente, d'espaces restaurations où traiteurs et petits déjeuners permettront des occupations à la nuitée ou à la semaine.

Cette variété dans les services et dans l'attention apportée au confort des résidences génèrent sur de nombreux sites une occupation deux fois plus importante et permet une ouverture 12 mois sur 12.



Rentabilité et Privilèges:



Afin d'apporter une exploitation de qualité supérieure, Oléa a pour objectif d'assurer à l'investisseur la rentabilité contractuelle tout en s'engageant à entretenir et à valoriser son bien immobilier. De ce fait, la relation entre le gestionnaire et son bailleur nécessite une réelle communication. Mais Oléa souhaite également la reconnaissance de l'investisseur comme un véritable partenaire dans le projet global de la résidence d'hôtes.

Cette volonté existe avec le "Club Privilèges Oléa": Tous les investisseurs bénéficient en exclusivité de l'adhésion au "Club Privilèges Oléa". Il donne accès à des tarifs préférentiels sur l'occupation de leurs biens, mais aussi d'opportunités financières pour leurs vacances tant en France qu'à l'étranger. Chaque investisseur fera l'acquisition d'un produit unique qui ne fera qu'accroître sa valeur foncière. En outre, ces derniers pourront accéder à toutes les résidences du catalogue, en bénéficiant de tarifs avantageux: 20 % de réduction sur les prix publics.

OLEA



RÉSIDENCES D'HÔTES®

Leurs Sites:



D'un château juché sur les hauteurs de Barcelonnette au restaurant désormais célèbre du village varois de Seillans, en passant par les vignes du Ventoux, les mimosas de la Côte d'Azur et les férias du Languedoc, Oléa est heureux de vous faire découvrir ses Résidences d'Hôtes® situées dans le sud de la France.

Les Résidences en portefeuille:

| Situation | Département | Nombre de Lots | Classement |
|-----------------------------|-----------------|----------------|------------|
| Pont-Royal | Bouche-du Rhône | 30 | *** |
| Ste Cécile Les Vignes | Vaucluse | 52 | *** |
| Château des Magnans | Alpes du Sud | 65 | *** |
| Domaine du lac | Hérault | 49 | *** |
| Sogno di mare | Haute Corse | 160 | *** |
| Montreal du Gers | Gers | 74 | *** |
| Castillon du gard | Gard | 68 | *** |
| Vars | Hautes Alpes | 70 | *** |
| Seillans | Var | 40 | **** |
| Château de Jouarres | Aude | 104 | **** |
| Montignac | Périgord | 44 | *** |
| Clot la Chalpe | Hautes Alpes | 27 | *** |
| Parentis en Born | Landes | 150 | *** |
| Mougins | Alpes Maritimes | 44 | *** |
| Serre Chevalier | Hautes Alpes | 17 | ** |
| Roussillon | Lubéron | 50 | ** |
| Vallon Pont d'arc (à venir) | Ardèche | 140 | **** |
| L'Argentière (à venir) | Ardèche | 140 | *** |



Les formules de Bail



Gestion:

- Rentabilité locative: jusqu'à 4.08 % par an HT/HT
- Prise d'effet juridique du Bail: 15 décembre 2009 pour tous les dossiers actés avant livraison. En cas de signature après livraison, prise d'effet du bail 30 jours après l'acte.
- Prise d'effet économique du Bail: 1^{er} mars 2010
- Durée et Fin du Bail: 11 années jusqu'au 15 Décembre 2020

Loyers:

- Paiement: Trimestriel aux dates suivantes:
15 Avril, 15 Juillet, 15 Octobre et 15 Janvier de chaque année.
Paiement à terme échu, effectué en TTC (avec TVA à 5.5%)
- Versement 1er loyer: 15 Avril 2010
- Indexation: Annuelle au 1^{er} Janvier selon l'indice INSEE du coût de la Construction (ou tout indice qui se substituerait).
Prise en compte de 2/3 de la variation de l'indice, dans une limite de 2% par an maximum.

Formules de Bail:

- Formule Rentabilité: un loyer en numéraire et une semaine d'occupation gratuite sur la résidence (hors vacances scolaires d'hiver et hors période du 15 juillet au 15 août)
- Formule Mixte: un loyer en numéraire avec un budget vacances utilisable toute l'année sur la résidence.
- Formule Vacances: pour ceux privilégiant une occupation maximale (loyer numéraire et budget vacances important).

Avantages + :

- Possibilité de faire des réservations dans toutes les résidences du catalogue, en profitant d'une réduction de 20 % sur les prix publics.