



CABINET FISCAL URIOS

76 allée Jean Jaurès - BAL n°35
31000 TOULOUSE

Tél. : 05 61 63 78 26

Fax. : 05 61 99 08 87

Port. : 06 83 84 74 66

Email : urios@actifplus.fr



Renseignements

Réservation

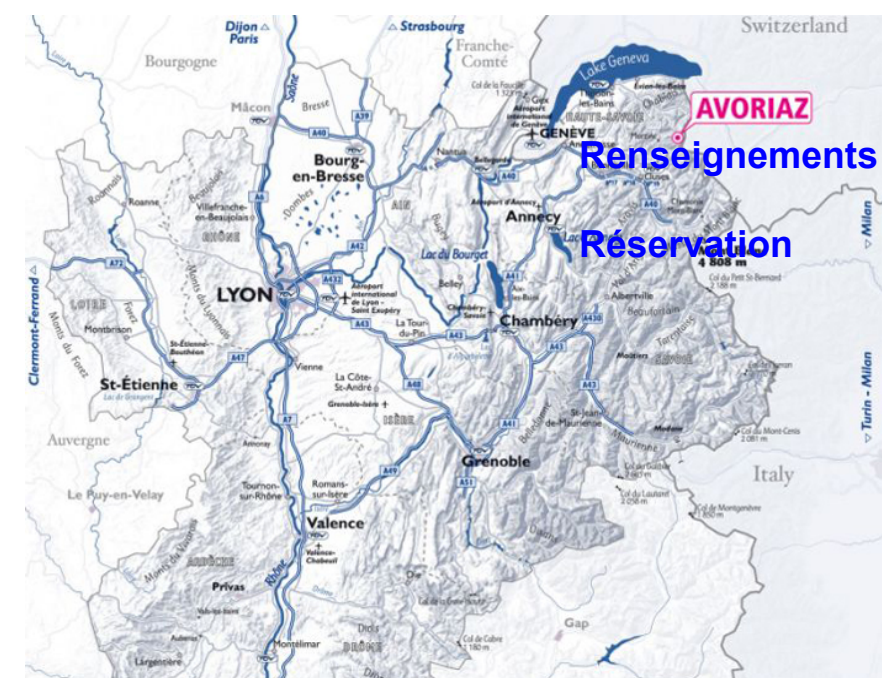
Une opportunité unique d'investir à Avoriaz



AVORIAZ

L Amara

Photos non-contractuelles



Une station avant-gardiste

Perchée en amont de Morzine, Avoriaz est devenue un lieu privilégié pour les vacances avec une architecture avant-gardiste, d'innombrables animations, des infrastructures haut de gamme et le vaste domaine skiable des "portes du soleil" relié à la Suisse. Elle se situe à 1800m d'altitude (sur une falaise de 700m) et possède de formidables atouts naturels : un enneigement garanti et une orientation plein sud.

Son domaine skiable est sans limite : 650 km de pistes dont 60% situées en haute altitude (2560 m), 288 pistes balisées, 209 remontées mécaniques, 444 canons à neige, 14 stations françaises à rejoindre skis aux pieds.

Avoriaz est un défi écologique. Station propre, c'est l'unique station française piétonne totalement interdite aux voitures. Elle a été conçue pour que tous les déplacements puissent se faire skis aux pieds, ou avec des traîneaux à chevaux.

Pour augmenter son taux de fréquentation en été, la station envisage un projet de bulle aquatique. Ce projet prévu pour 2010 devrait s'inspirer des Center Parcs.



Une vue splendide sur la vallée de Morzine

Le nouveau quartier l'Amara, situé à l'entrée de la station se compose de 5 résidences MGM(200 appartements) faisant parties de la plus haute gamme de résidences de tourisme, orientées sud/sud-ouest avec des vues imprenables sur la vallée de Morzine.

L'architecture est en parfaite cohérence et continuité avec la station existante. Des commerces et restaurants haut de gamme viennent agrémenter ce nouveau lieu de vie. Ce projet est conçu en partenariat avec le WWF et répond aux normes de Très Haute Performance Energétique THPE (respect des normes de développement durable, de consommation d'eau et d'isolation thermique).

La résidence décline tout un concept autour du bien-être. Elle dispose pour le confort des résidents d'un parking en sous-sol avec un accès direct aux appartements - privilège à Avoriaz - de zones de circulation abritées pour rejoindre l'accueil, les commerces ou encore le magnifique Spa prodiguant des soins exceptionnels. La décoration, résolument cosy, allie élégamment un mélange de style entre modernité et tradition.

Renseignements

Réservation



Une résidence de prestige et de privilèges



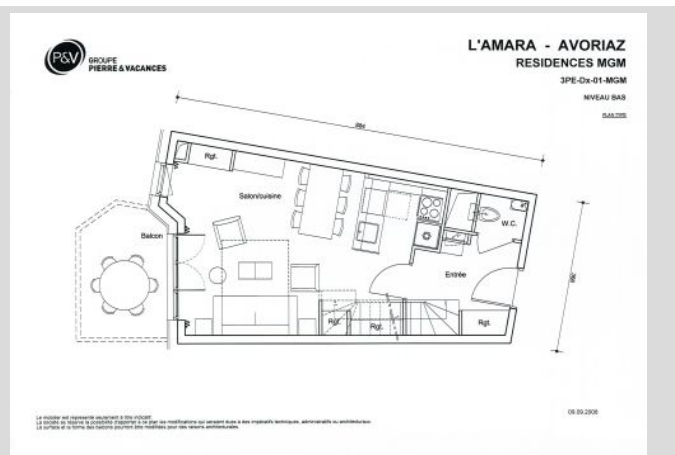
PLANS



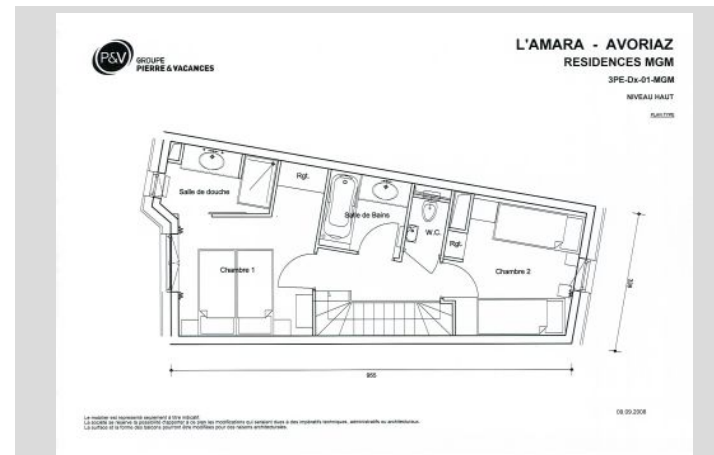
Renseignements

Réservation

Plan de masse



Plan type 3P duplex bas



Plan type 3P duplex haut

Exemples de réalisation :
PIERRE ET VACANCES

Pierre & Vacances



Le promoteur : PIERRE ET VACANCES

Depuis 40 ans, le Groupe Pierre et Vacances conçoit, construit, vend et gère des appartements et maisons de vacances en anticipant les évolutions de la demande immobilière et touristique européenne.

Les 7 marques principales (Pierre et Vacances, Maeva, Center Parcs, Résidences MGM, Hotels Latitudes, Adagio ApartHotel et Les Senioriales) permettent au Groupe de se positionner sur une large palette d'emplacements.

Le gestionnaire : RESIDENCES MGM

La conception Résidences MGM est un mélange de style entre modernité et tradition, design et art de vivre.

Ces résidences sont le haut gamme à la montagne avec piscine, spa, sauna, hammam, salle de cardio-training.

FRAIS PRIS EN CHARGES	PRENEUR (Gestionnaire)	BAILLEUR (investisseur)
Réparation de toutes natures à l'exclusion des réparations définies à l'article 606 du code civil	X	
Réparation définies à l'article 606 du code civil		X
Taxe foncière (Taxe d'enlèvement d'ordures ménagères à refacturer au Preneur)		X
Assurance propriétaire non-occupant	X	
Charges de copropriété	X	

LE BAIL :

• **Durée du bail :**

Une première période s'achevant le 30 avril de l'année d'effet, suivie de 9 années entières et consécutives pour s'achever le 30 avril de la 9ème année

Renseignements

Réservation

• **Paiement des loyers :**

Annuellement à terme échu au plus tard le 31 mai de chaque année

• **Franchise de loyers :**

Carence : non

• **Renouvellement du bail :**

Par tacite reconduction

• **Prise effet du bail :**

Le lendemain de l'achèvement

• **Révision du loyer :**

Le loyer sera révisé annuellement en fonction des variations de l'indice de référence des loyers (IRL), plafonnée à 2%

• **Cession / Interruption bail :**

• **Occupation :**

3, 4, 8 ou 20 semaines

• **Condition préférentielle catalogue :**

15% sur les périodes de haute saison et de très haute saison
20% sur les périodes de moyenne saison et de basse saison



Photos non-contractuelles

Votre investissement en quelques points

Renseignements

Réservation



Les atouts du programme

- Seul programme neuf parmi les 15 premières stations françaises
- Avoriaz : à 1800 m, un enneigement garanti et une orientation plein sud
- 650 km de pistes dont 60 % en haute altitude
- Unique station piétonne en France à l'architecture classée
- L'Amara : vues imprenables sur la vallée de Morzine
- Résidence répondant aux normes THPE et construction HDG
- Concept autour du confort et du bien-être avec un magnifique SPA



Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 2% du prix de vente
Date de notification	A partir du 4ème trimestre 2009
Notaire de l'opération	JACQUIER, LAGRANGE, BODINIER
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du preneur
Charges de copropriété	En attente
Taxe foncière	environ 15€/m2
Références cadastrales	En attente
N° PC	N° 074 191 09 B0004 accordé le 31/07/2009
Adresse	Quartier de L'Amara 74110 AVORIAZ
Avancement de la TVA par le promoteur	oui
Cabinet comptable	Obligatoire : oui MAGNIN

Fiscalité	LOUEUR EN MEUBLE
Livraison	bat CD : déc 2011 bat B : déc 2012
Moyenne de prix	De 289 715,00 € à 925 920,00 € HT
Rentabilité brute	3.50 % HT / HT
Occupation	3, 4, 8 ou 20 semaines

Loueur en meublé éligible à la réduction de 25 %



Photos non-contractuelles