



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



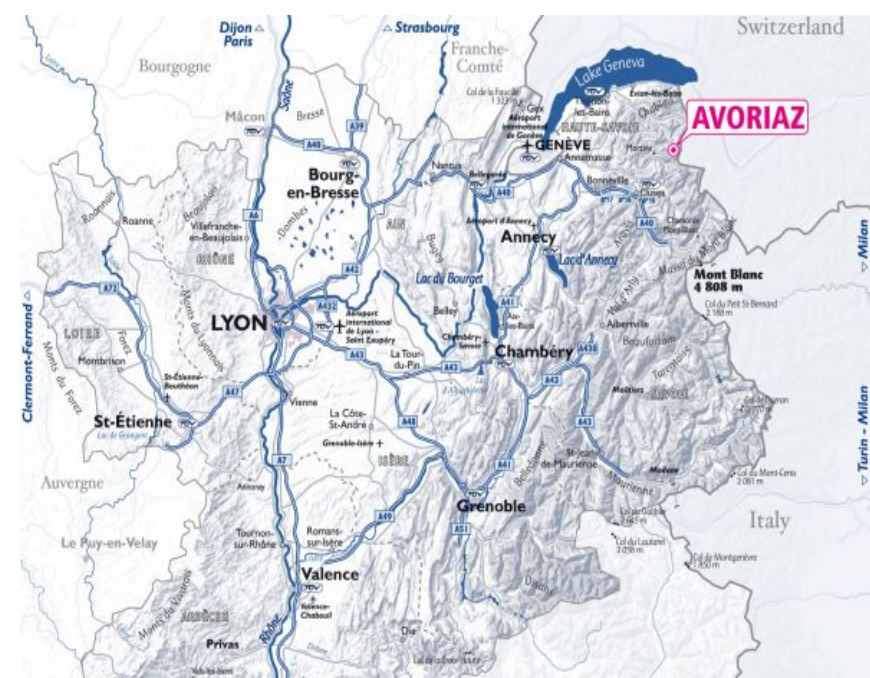
Une opportunité unique d'investir à Avoriaz



AVORIAZ

Les Crozats

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 kms 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.



Les Crozats, quartier dominant d'Avoriaz

Situé sur les hauteurs d'Avoriaz, le quartier des Crozats surplombe la station. Depuis les nouvelles résidences, construites à flanc de montagne, le panorama est exceptionnel. Conçu en partenariat avec le WWF, le projet répond aux normes de Très Haute Performance Energétique. Pour agrémenter les séjours, un espace forme est à la disposition des résidents. Tous les commerces et les animations sont accessibles à proximité.

La résidence propose des appartements spacieux, orientés Sud, tous dotés d'équipements haut de gamme. La décoration marie élégamment un mobilier en bois brossé aux lignes épurés et couleurs raffinées.

Le centre de la station est relié par un tapis roulant et les téléphériques sont à proximité immédiate du quartier des Crozats.



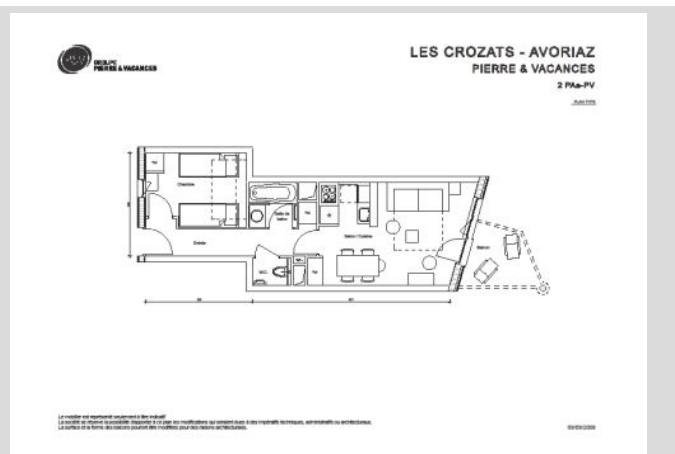
Une résidence haut de gamme



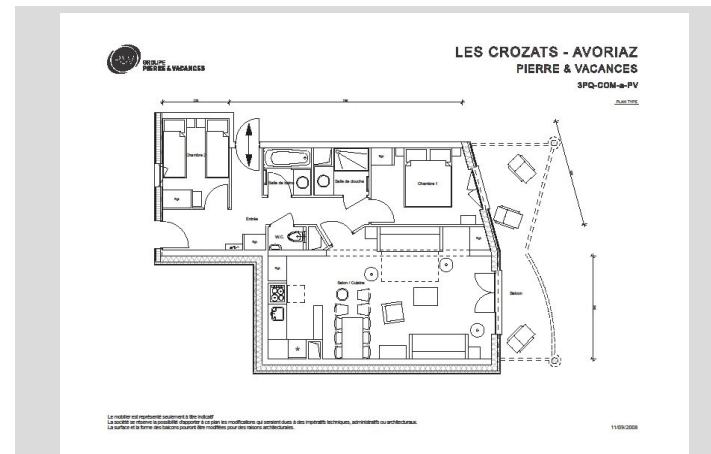
PLANS



Plan de masse



Plan 2P



Plan 3P

Exemples de réalisation :
PIERRE ET VACANCES

Pierre & Vacances

Pierre & Vacances

PIERRE ET 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.

Reconnu comme LA référence de la construction et de la gestion de Résidence de Tourisme, Pierre et Vacances a développé une gamme complète d'offres de courts et longs séjours, avec des services hôteliers et de loisirs à la carte, en parfaite adéquation avec les attentes des consommateurs européens.

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 suivant la prise d'effet, suivie de 9 années entières et consécutives pour s'achever le 30 avril de la 9e année

• **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 de la partie concernée

• **Révision du loyer :**

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

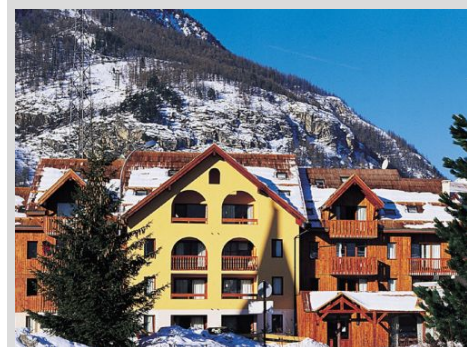
• **Cession / Interruption bail :**

• **Occupation :**

2, 3, 4 ou 18 semaines

• **Condition préférentielle catalogue :**

15% sur les périodes de hautes saison et de très haute saison
20% sur les périodes de moyenn saison et de basse saïs



Photos non-contractuelles

Votre investissement en quelques points

Dépôt de garantie	Encaissable, Montant : 2% du prix total TTC
Date de notification	4eme trimestre 2009
Notaire de l'opération	JACQUIER, LAGRANGE, BODINIER
Assurance propriétaire non occupant	A la charge du preneur
Charges de copropriété	
Taxe foncière	environ 15€/m2
Références cadastrales	En attente
N° PC	N° 074 191 098 0016 accordé le 07/09/2009
Adresse	Quartier des Crozats 74110 AVORIAZ
Avancement de la TVA par le promoteur	oui
Cabinet comptable	Obligatoire : oui MAGNIN

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
- Résidence répondant aux normes THPE
- Equipements haut de gamme et espace forme à la disposition des résidents



Fiscalité	LOUEUR EN MEUBLE
Livraison	Décembre 2011
Moyenne de prix	De 200 000,00 € à 484 699,00 € HT
Rentabilité brute	3.50 % HT / HT
Occupation	2, 3, 4 ou 18 semaines

Loueur en meublé
éligible à la réduction de 25 %

