

Résidence de Tourisme

➤ L'Eyssina Lodge

Vars (05)



CERENICIMO

Consulting

POINTS CLÉS



Au sein du plus grand domaine skiable des Alpes du Sud (Vars + Risoul)

Une station vivante été comme hiver

Résidence en plein cœur de la station de Vars Les Claux à proximité des pistes

Rendement 4 % ⁽¹⁾

Bail triple net ⁽²⁾

À partir de 145 017 € HT ⁽³⁾

Possibilité d'occupation jusqu'à 2 semaines par an ⁽⁴⁾

⁽¹⁾ Rendement incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement. ⁽²⁾ voir conditions et modalités dans le bail commercial. ⁽³⁾ Prix HT mobilier inclus. Hors frais de notaire et frais de prêts. ⁽⁴⁾ Voir conditions dans le bail commercial.

La localisation





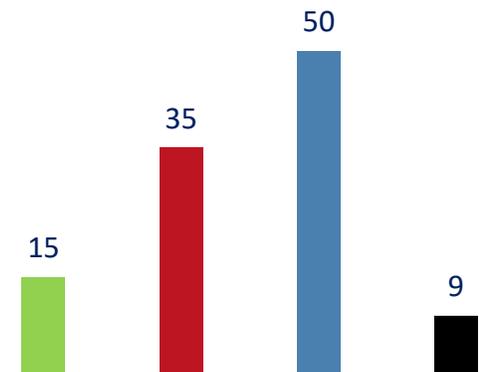
Vars

En quelques mots :

- ✓ Région : Provence-Alpes-Côte d'Azur
- ✓ Département : Hautes-Alpes (05)
- ✓ Altitude : 1 800 à 2 000 mètres



Pistes



VARS

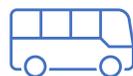
Lieu-dit Le Pissail

ACCESSIBILITÉ



POUR VENIR

SUR PLACE



**Gare de Montdauphin
Guillestre
à 18 km de Vars**

Marseille : 4/5h
Paris : 6h40
Aix en Provence : 4h30

Venir en voiture

Marseille : 2h50
Cannes : 3h30
Turin (Italie) : 2h15

**Aéroports les
plus proches**

Marseille
Grenoble
Lyon
Turin (Italie)

**En car
(Uniquement
l'hiver)**

Marseille : 4h15
Paris : 11h

Gare-Vars

**Navette
quotidienne**

30 minutes

Aéroport-Vars

**Navette
tous les samedis**

LA STATION



❖ **Les Claux**
(La Station : 1 800 – 1 950 m)

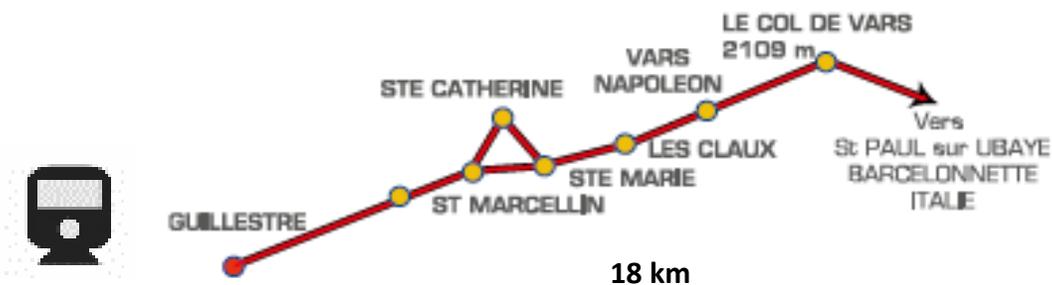
❖ **Sainte-Marie**
(1 650 m, à 1,5 km des Claux)

Situé au centre des hameaux, le village de Sainte-Marie est la porte d'entrée du domaine skiable.

❖ **Sainte-Catherine**
(1 750 m, à 3,1 km des Claux)

Le village niché à flanc de montagne et appelé « la Fortune », est l'ancien grenier de la commune.

❖ **Saint-Marcelin**
(1 500 m, à 3,5 km des Claux)
Le premier et le plus ancien village.



La Résidence L'Eyssina Lodge





Vars

Une station pour toutes les saisons

Les activités

Hiver

QUELQUES REPERES

185 KM
DE PISTES

7
SNOWPARKS

2750 M d'altitude
POINT CULMINANT
DU DOMAINE

40 KM
D'ITINÉRAIRES
RAQUETTES

4
HAMEAUX
MONTAGNARDS

1100 M
DE DÉNIVELÉ



Été

QUELQUES REPERES

1
SENTIER
PÉDAGOGIQUE

100 KM
D'ITINÉRAIRES
ET PISTES VTT

200 KM
D'ITINÉRAIRES DE
RANDONNÉES

1
RÉSERVE DE NATURE
LE VAL D'ESCREINS
PARC NATUREL RÉGIONAL DU
QUEYRAS

2109M
LE COL DE VARS
ENTRE HAUTES ALPES ET
ALPES DE HAUTE PROVENCE

D902
ROUTE DES
GRANDE ALPES

3
PARCOURS
D'ORIENTATION

6
PARCOURS DE TRAIL
PERMANENTS

3
REMONTÉES
MÉCANIQUES

4
VILLAGES DE
MONTAGNE



Une station animée

Hiver comme Été

CULTURE, SPORTS, DISTRACTIONS ET LOISIRS, COMPÉTITIONS

La résidence



Crédit Photo: © Rémi Morel - Office de Tourisme de Vars

Une adresse au pied des pistes



Descente vers
> Sainte-Marie
> Sainte-Catherine
> Saint-Marcellin



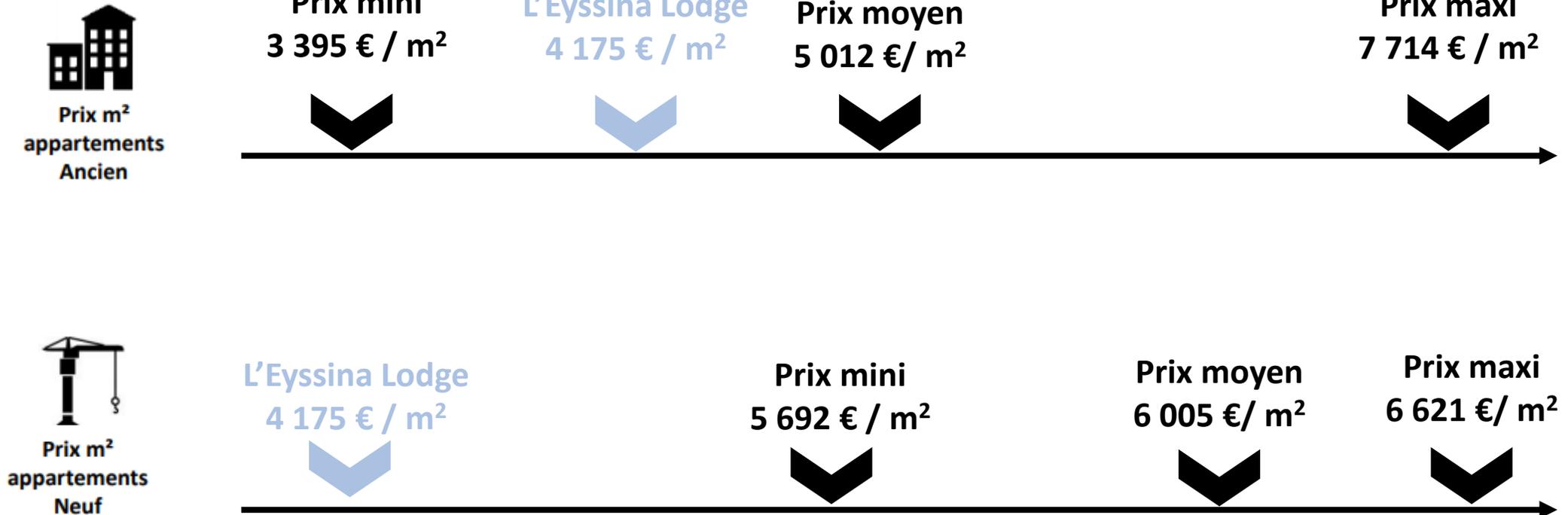
Montée vers
Col de Vars

- **63 lots du T2 au T4 (comprenant un casier à skis)**
- Surfaces : **30 m² à 76 m² avec Balcon**
- **34 parkings aériens et 29 stationnements en sous-sol**
- Livraison prévisionnelle : **4^e trimestre 2023**
- Rendement **4 %** ⁽¹⁾
- À partir de **145 017 € HT** ⁽²⁾



⁽¹⁾ Rendement incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement. ⁽²⁾ Prix HT mobilier inclus. Hors frais de notaire et frais de prêts.

Etude de marché VARS



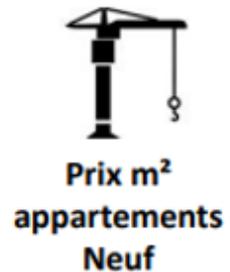
Etude de marché VARS



Prix mini
3 395 € / m²

Prix moyen L'Eyssina Lodge
4 481 € / m² 4 734 € / m²

Prix maxi
5 714 € / m²



Prix mini
4 395 € / m²

L'Eyssina Lodge
4 734 € / m²

Prix moyen
5 873 € / m²

Prix maxi
6 621 € / m²



Résidence de Tourisme
L'Eyssina Lodge
Vars (05)





Pistes au pied de la Résidence « Ch.italiens »



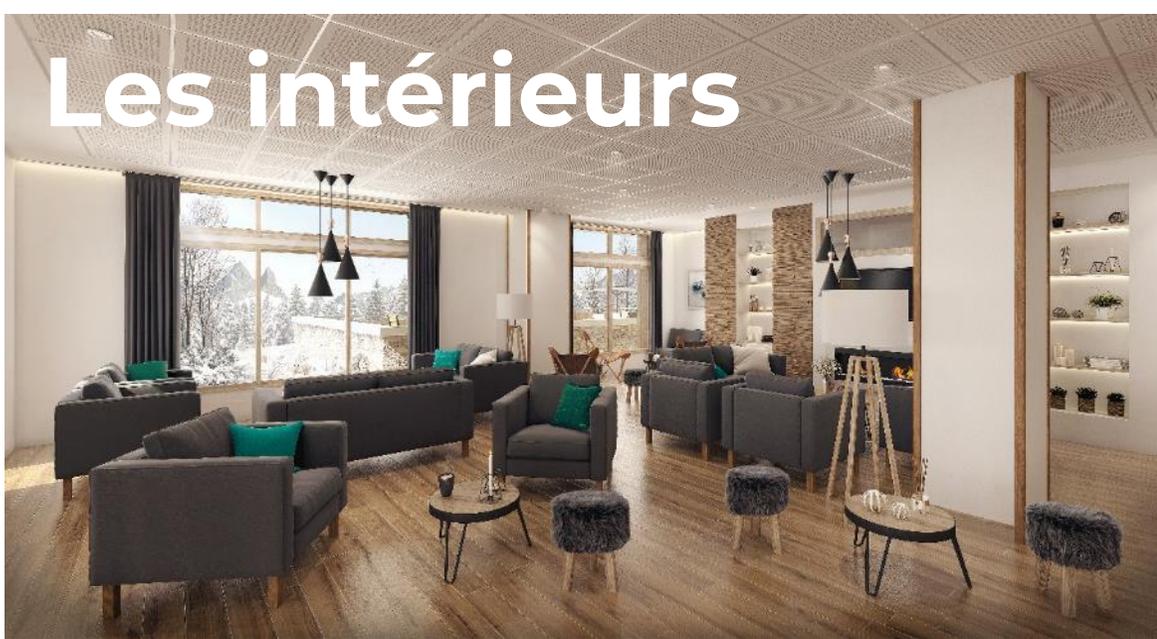
La résidence en 3D



Les intérieurs



Les intérieurs



Des prestations de standing



- ~ Accueil
- ~ Bagagerie
- ~ Fitness
- ~ Piscine
- ~ Vestiaire piscine
- ~ Atelier

Les services

306 m²
d'espaces de services

Les typologies des appartements

Type	Nombre de couchages	Nombre de lots	Surface habitable	Prix de vente HT ⁽¹⁾
T2	4 à 6	38	29,29 m ² à 43,68 m ²	145 017 € à 212 390 €
T3	6 à 8	23	42,33 m ² à 76,02 m ²	198 511 € à 336 219 €
T4	8	2	68,56 m ² à 71,82 m ²	303 686 € à 315 275 €

⁽¹⁾ Hors frais de notaire et frais de prêts

Une gestion Odalys

VACANCES



482

Taille (en nb de résidences)

Nom : Groupe ODALYS

Date de création : 1998

Chiffre d'affaires 2020 : 180 millions d'euros

EBITDA 2020 : 83 millions d'euros



23 ANS

Expérience / Ancienneté

La priorité du groupe a toujours été de proposer à ses clients une offre d'hébergement qui réponde à leurs aspirations du moment. Qu'ils aient envie d'un appartement chaleureux et tout équipé, d'un séjour à l'hôtel avec services ou au contraire d'une résidence avec spa.

Que ce soit sur le marché de l'hébergement touristique (*Odalys Vacances / Odalys Plein Air*), celui des appart'hôtels de centre-ville (*Odalys City*) ou des résidences étudiantes (*Odalys Campus*), le GROUPE ODALYS a construit sa réussite sur sa capacité à comprendre et intégrer les nouvelles façons de vivre et de séjourner de ses clients.



180
MILLIONS €

Chiffre d'affaires 2020

POINTS CLÉS



Valorisation patrimoniale

- Livraison prévisionnelle T4 2023
- T2 – T4
- 63 appartements
- Rendement 4 % ⁽¹⁾
- Bail triple net ⁽²⁾
- A partir de 145 017 € HT ⁽³⁾
- Possibilité d'occupation jusqu'à 2 semaines par an ⁽⁴⁾



Une gestion Odalys Vacances



Valeur ajoutée CERENICIMO ⁽⁴⁾

- Immoguard



- Gestion immobilière



Service unique sur le marché de représentation des investisseurs permettant une relation pérenne et équilibrée avec l'exploitant.

⁽¹⁾ Rendement incluant le mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche). En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement. ⁽²⁾ voir conditions et modalités dans le bail commercial. ⁽³⁾ Prix HT mobilier inclus. Hors frais de notaire et frais de prêts. ⁽⁴⁾ Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément à la Notice d'Information. Cas de force majeure : licenciement économique, liquidation judiciaire, décès consécutif à un accident, invalidité permanente totale consécutive à un accident, divorce de l'assuré(e), dissolution du Pacs (à noter que pour le divorce et la dissolution du Pacs, la garantie porte sur 5 ans) ⁽⁴⁾ Voir conditions dans le bail commercial.

En vous remerciant !

Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine est nécessaire pour comprendre la portée et les risques de l'investissement. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

CERENICIMO - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU – Tel : 02 28 21 05 10



CERENICIMO, SAS au capital de 315 800 euros - 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU - 401 206 305 RCS NANTES - Carte professionnelle de transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 4401 2016 000 004 106 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire Garantie financière CEGC, 16 rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 39999 – 92919 La Défense Cedex– CERENICIMO est une filiale de CONSULTIM GROUPE HOLDING.

Un référencement



by Consultim