

# Center Parcs Des Landes de Gascogne



The background of the slide is a detailed botanical illustration. It features a variety of green plants and ferns, including fan-shaped leaves, feathery fronds, and clusters of small, round fruits or berries. The plants are rendered in different shades of green, from light to dark, and are arranged in a way that creates a sense of depth and texture. The overall style is that of a classic botanical drawing, with fine lines and shading used to depict the intricate details of the foliage.

# Contexte



# Jamais vu

- Durée du bail de 20 ans ferme <sup>(1)</sup>
  - Net de toutes charges <sup>(1)</sup>
- Pas de renouvellement de mobilier
  - Engagement liquidité
  - Formule d'occupation

## Ensemble pour vos clients

*(1) Voir modalités et conditions dans le bail commercial. 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.*

# Revenir à l'essentiel

- Une expérience unique plébiscitée depuis plus de 30 ans
- Seul modèle de tourisme de loisirs ouvert 365/365 j
- 80 % : Taux d'occupation moyen sur les Center Parcs français
- 75 % : Taux de « repeat business » très élevé
- 85 % : Réservations « direct client » - maximisation de la marge
- Un modèle qui fait ses preuves (taux de remplissage 2020 équivalent à 2019)

**Ensemble pour une  
expérience *made in France***



# Revenir à l'essentiel

Un concept adapté au contexte actuel :

- besoin de reconnexion avec la famille et la nature
- tourisme domestique non dépendant du tourisme international

Ensemble pour une  
expérience *made in France*



# Un investissement engagé

- Certifié HQE et labellisé énergie Carbone
- 80 % : besoins couverts par les énergies renouvelables
- Accélérateur du développement économique local

**Ensemble pour proposer  
des investissements  
responsables**

The background features a detailed botanical illustration of various plants. In the foreground, there are several green plants with distinct leaf shapes: some with fan-like lobes, some with small round buds on stems, and some with long, narrow, pointed leaves. Behind these, there are faint, light grey versions of the same plants, creating a layered effect. The overall style is that of a scientific or artistic botanical drawing.

# Les raisons de notre choix

# Interview Benjamin Nicaise

---



# Leader Européen du tourisme de proximité

Crée en 1967, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est le leader européen du tourisme de proximité, avec un parc touristique de plus de 46 000 appartements et maisons

situés sur **285 sites en Europe**, et des marques reconnues

pour **1 673 millions d'euros** de chiffre d'affaires\*.



S.I.T.I : Holding détenue par Gérard Brémond  
Public : 80 % institutionnels  
20 % particuliers

\* chiffre d'affaires en 2018/2019

# « Change UP » - Nouveau plan stratégique

Un **plan stratégique** rigoureux à **l'horizon 2024** pour une **rentabilité pérenne**, reposant sur 3 piliers :

1. Une optimisation de l'existant

*Revue de portefeuille, montée en gamme, optimisations des coûts pour la partie immobilière*

2. Un développement ciblé et rentable,

*Ouverture de nouvelles résidences*

3. Une organisation agile et entrepreneuriale.

### Objectifs financiers du groupe :

- une croissance annuelle moyenne du chiffre d'affaires hébergement de +6%  
*(+4,7% de croissance à périmètre constant) : +2,9% de croissance organique, +1,8% générés par la rénovation des Domaines Center Parcs existants, +2,6% liés au développement de nouveaux sites, -1,3% liés à la baisse de l'offre.*
- une marge opérationnelle courante des business lines touristiques de 5% en 2022 et de 9% en 2024.
- ces objectifs, soutenus par un plan d'économies de 50 M€, devraient générer une trésorerie d'environ 350 M€ sur la période du plan (2020-2024).

# Concept





Center Parcs est un **concept Néerlandais** créé par Piet Derksen.

Le premier parc se nommait Sporthuis Centrum et était situé au Pays Bas.

Piet Derksen a ensuite exporté son concept en Belgique et en Angleterre sous le nom de Center Parcs.

Le premier Domaine Center Parcs arrive en France en 1988.

Center Parcs exploite depuis 2003,

dans de vastes **domaines préservés** situés à **proximité des pôles urbains**,

des **cottages** spacieux et confortables, implantés autour d'un **pole aqua ludique**

avec de **multiples activités** de détente et de loisirs.

# Center Parcs en Europe



Filiale à 100% du Groupe Pierre & Vacances

Plus de 15 000 cottages répartis sur 24 domaines en Europe

- *9 aux Pays-Bas*
- *6 en Allemagne*
- *3 en Belgique*
- *6 en France*

664 millions d'euros de Chiffre d'affaires



# Center Parcs en France



1987

Les Bois-Francis

Situé en Normandie, au cœur de la vallée de l'Avre, le Domaine ouvre ses portes avec ses 310 hectares de forêt et un magnifique golf situé près d'un château du XIXème siècle.



2015

Le Bois aux Daims

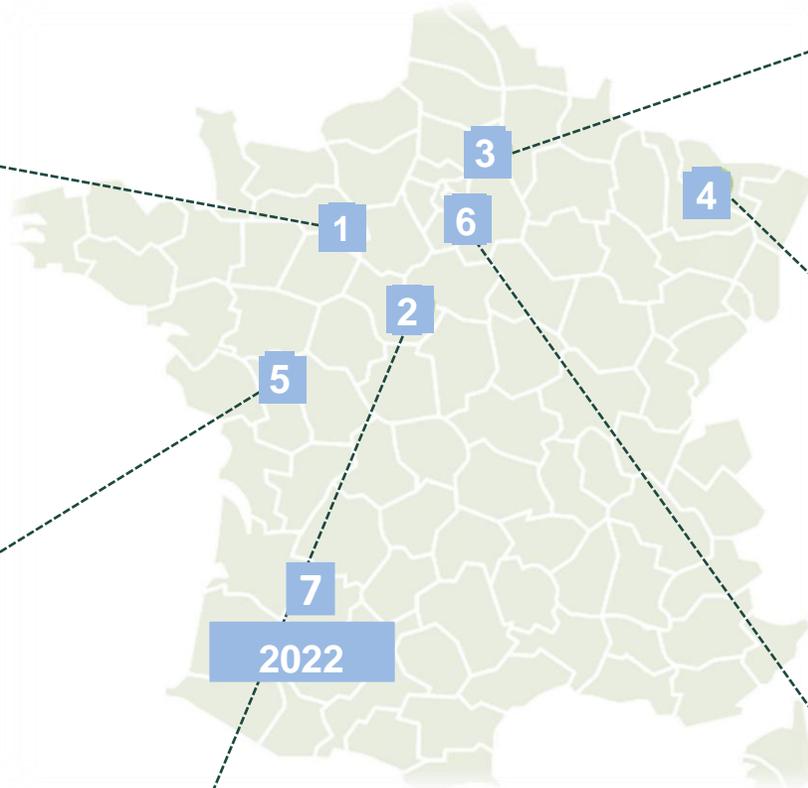
Avec son cœur animalier, ce domaine a ouvert ses portes en 2015 dans la Vienne entre Angers, Saumur et Poitiers



1993

Les Hauts de Bruyères

Le Domaine est niché au cœur de la Sologne, dans la forêt du village de Chaumont-sur-Tharonne, entre Chambord et Lamotte-Beuvron



2007



Le Lac d'Ailette

Situé dans l'Aisne, près de la cité médiévale de Laon et de la ville de Reims. Son immense lac de 140 hectares et sa plage de sable blanc sont un cadre idéal.

2010



Les Trois Forêts

Avec ses 435 hectares de forêt ce Domaine a ouvert ses portes en Moselle-Lorraine.

2017



Villages Nature® Paris

Villages Nature® Paris, un nouveau lieu unique à proximité immédiate de Disneyland® Paris

# Les 7 piliers Center Parcs



NATURE	AQUA MUNDO	ACTIVITÉS	DÉTENTE	COTTAGE	COEUR DE DOMAINE	SERVICES
 <p>Nature, forêt, eauantes subtropicales, animaux, durabilité</p>	 <p>Monde subtropical avec piscines, toboggans, jeux aquatiques</p>	 <p>Pour chaque âge, en solo, duo ou groupe. Intérieur ou extérieur. Adrénaline ou tranquillité</p>	 <p>Terrasse du cottage et sa chaise longue, spa, aqua Balnéo, sauna</p>	 <p>Expériences Confort, VIP ou Insolites avec les Maisons dans les Arbres ou cottage à thème</p>	 <p>Le cœur du Domaine avec service d'accueil, d'information et réservation. Restaurants, boutiques, animations</p>	 <p>Service, préférence d'emplacement, accueil, attitude du personnel</p>

# La digitalisation

---

## ➤ **Mise en place de bracelets digitaux**

Ils dématérialisent la clef de l'hébergement, la clef des casiers dans l'espace aquatique.

Ils servent de contremarque aux activités et prestations réservées et peuvent également être connectés à la carte bancaire pour servir de moyen de paiement.

## ➤ **Mise à disposition des collaborateurs des PDA (Park Digital Assistant)**

Permet de réaliser le check-in, d'encoder les bracelets digitaux et de contrôler les contremarques digitales des activités et prestations. Les collaborateurs ont également accès aux informations clés des clients en quelques clics.

## ➤ **Mise en place de bornes interactives dans les réceptions**

Elles sont dédiées à la consultation et à la réservation d'activités de sports et de loisirs. En quelques clics, les clients découvrent l'ensemble des activités, les horaires et tarifs pour une réservation tactile et un achat simplifié.

## ➤ **Un espace personnel Center Parcs**

Il permet aux clients d'accéder à toutes les informations dont ils ont besoin avant et pendant le séjour : consultation du planning des animations, accès aux informations pratiques des domaines : horaires, numéros de téléphone..., réservation des activités et des services, plans interactifs ect. Disponible également sur l'application « planet center Parcs ».

# Le développement durable

---

**Engagée** pour la protection des espaces naturels des domaines mais également comme acteur de la vie économique et sociale des territoires.

100 % des sites certifiés

ISO 14 001 et Iso 50 001

Ces certifications attestent de la qualité du système de management environnemental de Center Parcs.

100% des projets certifiés HQE  
(Haute Qualité Environnementale)

Tous les domaines ont également reçu le **label « clef verte »**, certifiant la qualité et la gestion environnementale des sites en matière de gestion de l'eau, de recyclage des déchets et de consommation d'énergie

# Le développement durable

## De fortes Ambitions

Protéger et enrichir le capital naturel des sites

Optimiser la consommation d'énergie

*25 % de conso énergétique d'ici 2022 (par rapport à 2010)*

Utiliser des énergies renouvelables

*20 % de l'énergie utilisée d'origine renouvelable d'ici 2022*

Optimiser la consommation d'eau

*- 25 % de consommation d'eau d'ici 2022 ( par rapport à 2010)*

Améliorer la gestion des déchets

*60 % de déchets triés et recyclés d'ici 2022*

# Localisation & Accès au Domaine

## EN VOITURE

Le Domaine se situe à moins de 20 minutes des échangeurs autoroutiers **A62** et **A65**

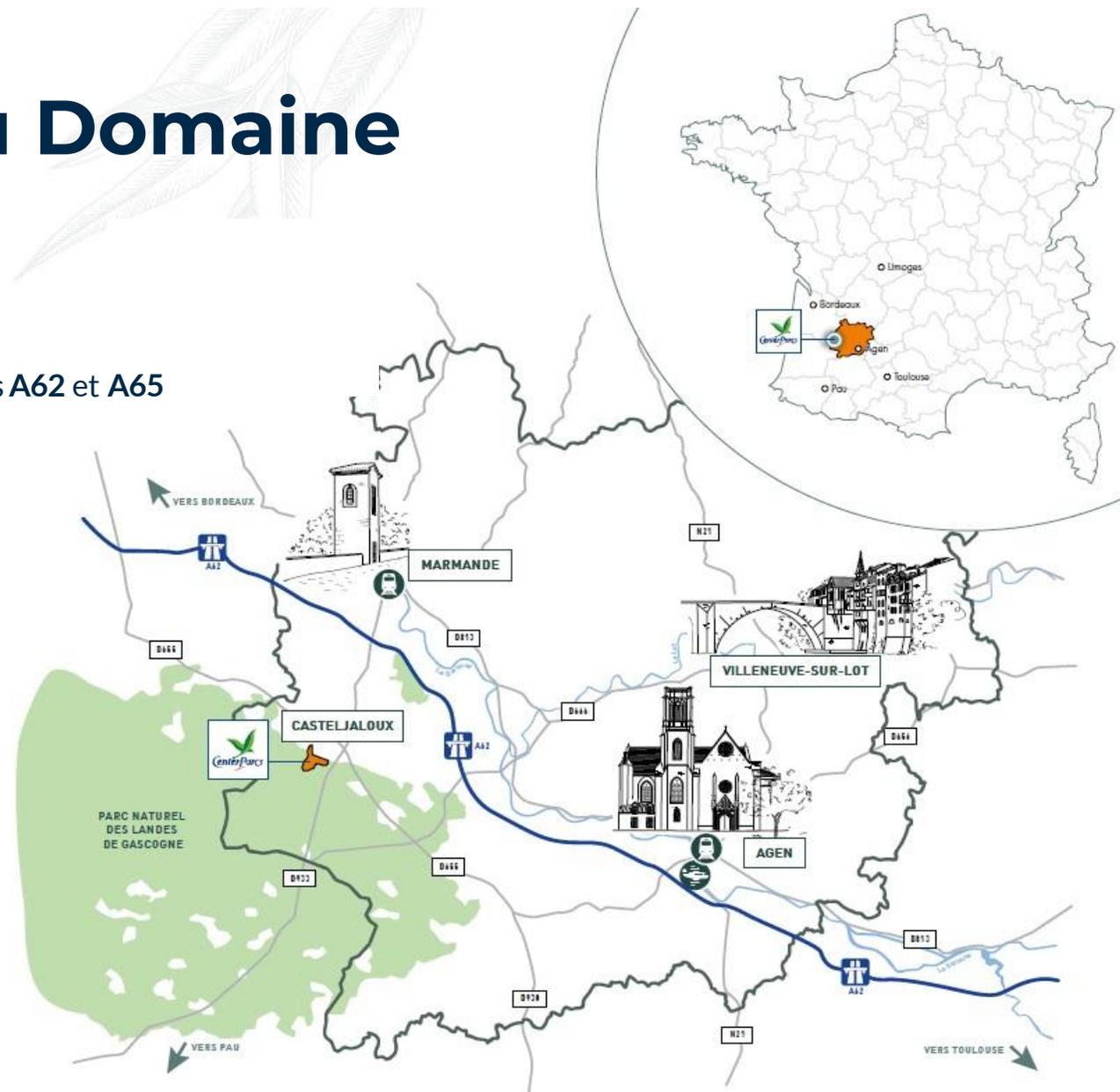
- Depuis Agen : 60 km
- Depuis Bordeaux : 100 km
- Depuis Pau : 160 km
- Depuis Toulouse : 170 km
- Depuis Paris : 680 km

## EN TRAIN

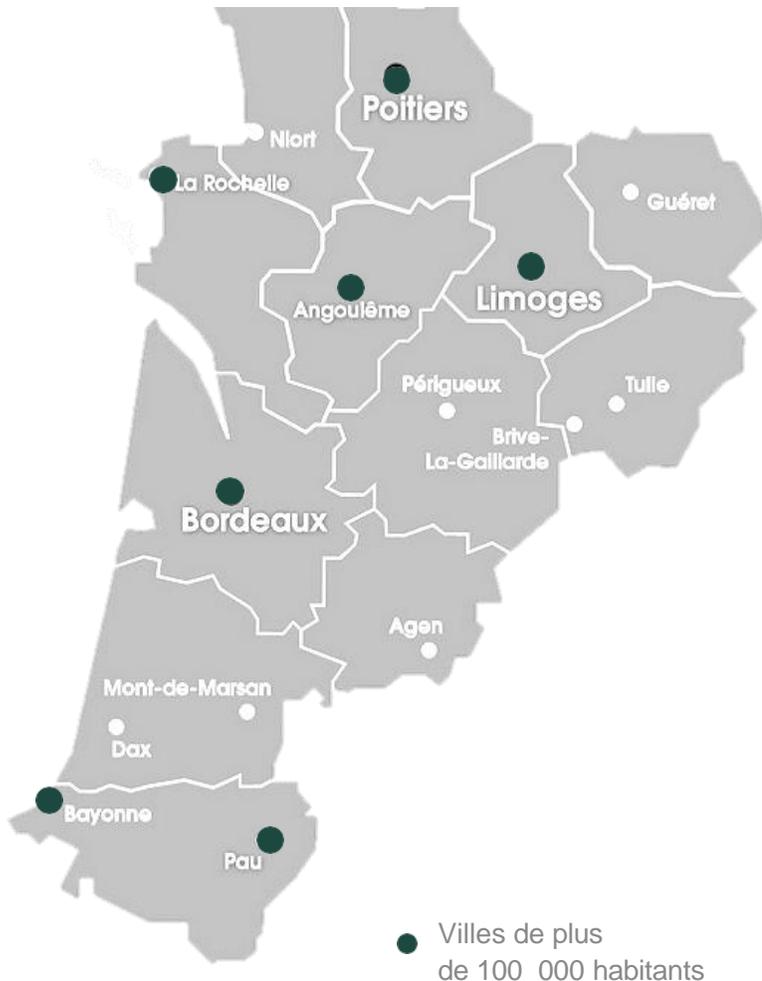
- Gare SNCF de Marmande : 30 km
- Gare TGV d'Agen : 60 km
- Gare TGV Bordeaux : 100 km

## EN AVION

- Aéroport d'Agen : 60 Km
- Aéroport de Bordeaux : 100 Km
- Aéroport de Toulouse : 170 km



# Dynamisme territorial : La Nouvelle - Aquitaine



1<sup>ère</sup> destination des touristes français en 2017  
avec 12,1 % des nuitées françaises

A  
T  
O  
U  
T  
S

- 720 km\* de côtes
- 5<sup>e</sup> région française\* pour l'accueil des investissements étrangers
- **Nombreux sites touristiques:** Futuroscope, Aquarium de la Rochelle, Zoo de la Palmyre, dune du Pilat etc.
- **De nombreuses grandes Villes à proximité** : Bordeaux, Toulouse, Limoges...

A  
T  
T  
R  
A  
C  
T  
I  
V  
I  
T  
E

En 2017, la Nouvelle-Aquitaine a attiré :

- 305 projets\* d'investissements exogènes
- 6 546 emplois\* à 3 ans (+ 69%)
- 13 projets à plus de 100 emplois\* (contre 3 l'année précédente) qui génèrent à eux seuls un tiers des emplois créés
- 28,1 millions de touristes\*\* et 175 millions de nuitées dans la région

\* [www.adi-na.fr](http://www.adi-na.fr) \*\* <http://www.crt-nouvelle-aquitaine.com>

# Etude territoriale

Les analyses de marché ont montré que le Sud-Ouest dispose d'une clientèle potentielle de près de **8 millions d'habitants**. La zone de chalandise s'étend jusqu'à Montpellier.

Le Sud-Ouest de la France bénéficie d'un **climat océanique** avec des hivers doux et des étés chauds. Le Center Parcs du Lot et Garonne sera favorisé par ces conditions météorologiques.

Une forêt d'exploitation privée à majorité **de pins**, limitrophe de Casteljaloux, sur les communes de Pindères et de Beauziac, au cœur de la forêt des Landes de Gascogne.

Le site retenu est dénommé « le Papetier » (fabricant de papier, à partir de chiffon de coton et de lins selon des techniques anciennes).

+ 330 000

Visiteurs attendus par an

1<sup>er</sup> Center  
Parcs

dans le sud-ouest

# Une nouvelle génération de Center Parcs

---

400

cottages

12 000 m<sup>2</sup>

D'équipements de loisirs

58

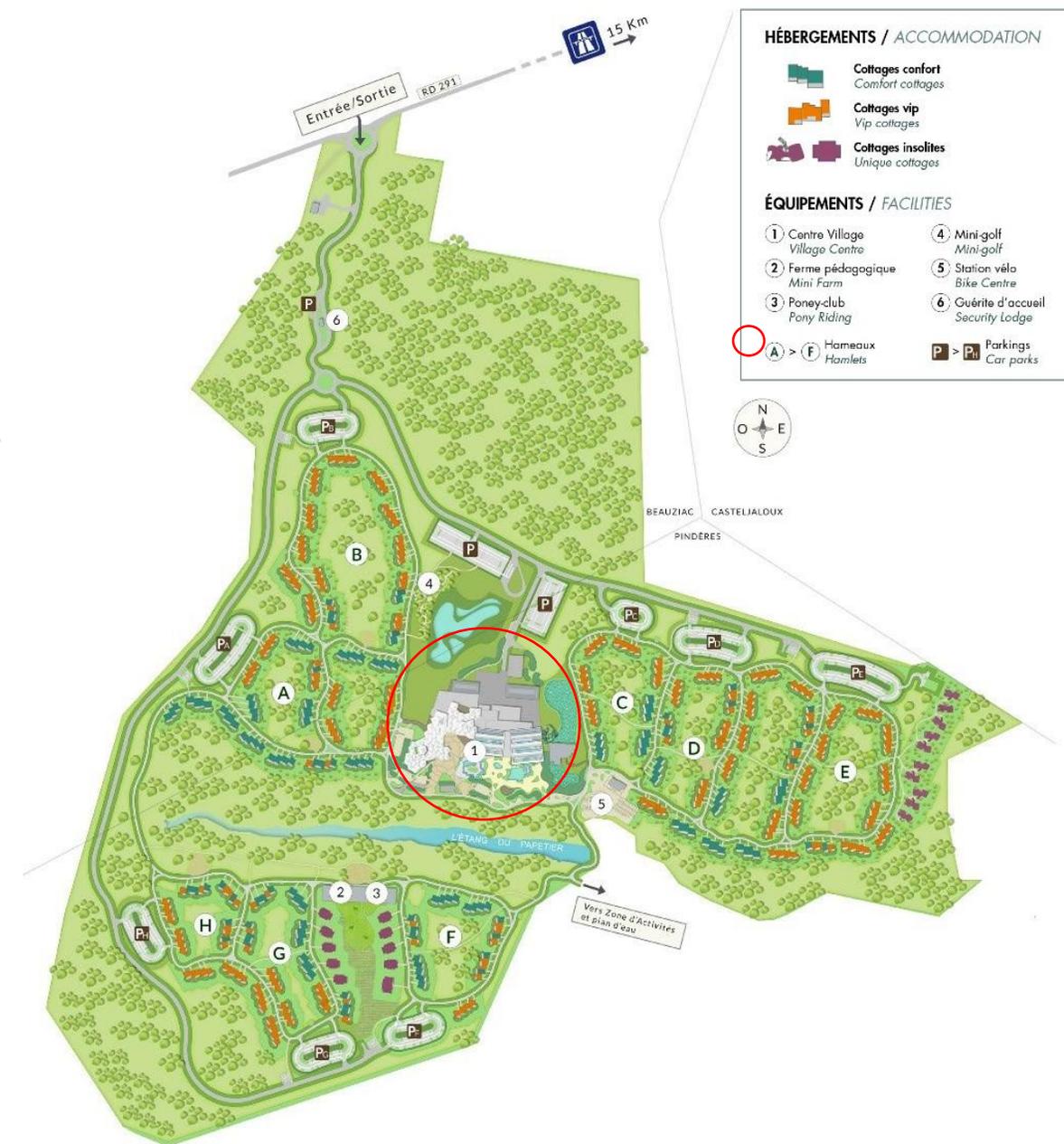
Hectares dont 48,8 aménagés

2 700

personnes (capacité)

# Une nouvelle génération de Center Parcs

- Ouvert **365 jours par an**, le domaine répond à la demande de courts séjours d'une clientèle de proximité qui y accède essentiellement en voiture (2 à <3 heures de trajet).
- Un domaine de taille moyenne pour une expérience short break
- Une ouverture spatiale en quartiers vivants et animés
- Un cœur de vie s'articulant autour de la Place du Village
- Un lieu de vie résolument moderne et tourné vers le futur qui utilise toutes les merveilles de la Nature Nouveaux usages et vision avant-gardiste (agencement paysagé, architecture, parcours client, méthodes de consommation)



# Une démarche responsable

Les **85 hectares** du domaine recèlent une grande **biodiversité**.

Soucieux de promouvoir un **tourisme responsable** où le respect de la faune et de la flore demeure une priorité, le site s'organise autour d'initiatives de pointe : corridor écologique et corridor noir, sur lequel l'éclairage nocturne est adapté pour limiter ses impacts sur la nature, tout en respectant les normes de sécurité pour les visiteurs. Mais également la création d'un Espace Naturel Sensible et la préservation des zones humides. La nature est précieuse, nous lui devons l'excellence.

*« Depuis sa phase d'une Charte d'Objectifs d'Aménagement Durable, feuille de route récapitulant les objectifs de conception, le domaine des Landes de Gascogne s'est inscrit dans une démarche de développement durable exemplaire. Le Groupe s'est fixé pour objectif d'obtenir la certification HQE-Aménagement™ pour ce projet. Cette démarche rigoureuse inclut la réalisation fixés, les actions à mener pour les atteindre, ainsi que les indicateurs à mesurer pour en évaluer le respect. Elle permet d'assurer la prise en compte effective du développement durable via la mise en œuvre d'un système de management de l'opération. » Marie Balmain Directrice RSE Groupe PVCP*

100 %

mobilités douces dans tout le village

100 %

éclairage LED dans les cottages

80 %

des besoins énergétiques du Centre Village couverts par des énergies renouvelables

# Une vision avant-gardiste de l'agencement paysagé

La forêt de grands pins élevés dans le ciel est parsemée de clairières et de chemins sur lesquels il fait bon se balader. Au détour des sentiers, des **topiaires géantes**, des installations conçues à partir des matériaux mêmes de la forêt, des mises en scène oniriques, inspirantes et poétiques, **des objets incongrus, un peu décalés** étonnent le visiteur, des **surprises visuelles** attirent l'œil, des jeux de perspectives attisent la curiosité, des plants de légumes et de fruits suscitent la gourmandise ; la nature respectée et magnifiée provoque l'émerveillement et stimule l'envie de pousser plus loin la visite des lieux.

- **Chemins piétons végétalisés** : Tunnel à courges et kiwis, pergolas, tonnelles végétales etc.
- **Surprises interactives entre l'humain et l'environnement** : Mobiles, boîtes à bruits, objets en mouvement avec l'eau et le vent
- **Parcours des Merveilles** autour du de l'étang du Papetier, ponctué de « folies » : insectes surdimensionnés, ateliers découvertes, haies fruitières, etc.
- **Corridor écologique**, lieu de préservation de la loutre (non accessible aux visiteurs)



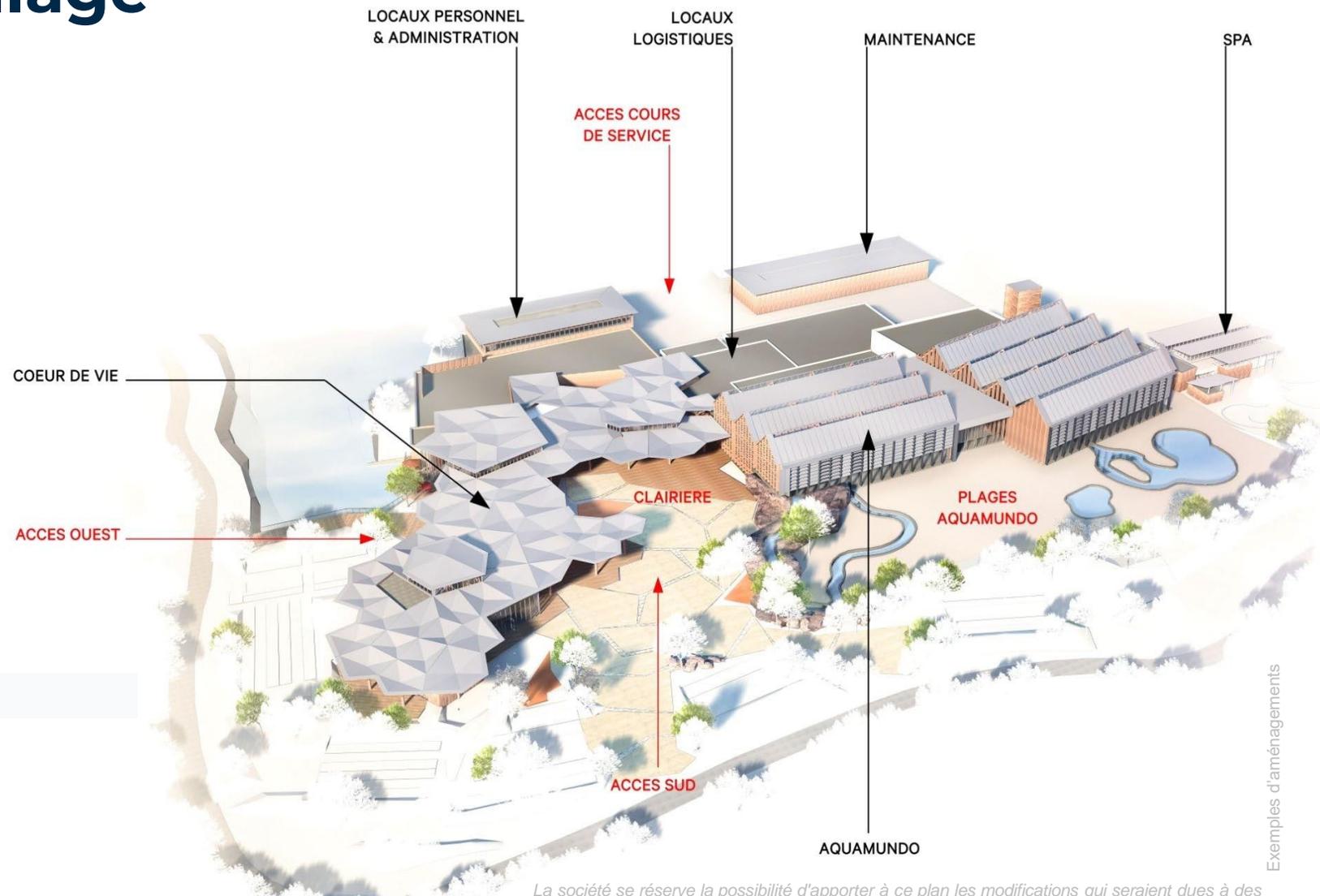
Exemples d'aménagements

# Le centre du village

Au cœur du site, se découvre le Centre Village, point de passage animé permettant l'accès à de nombreux espaces de loisirs et de service.

Revisitant de manière contemporaine la **place de marché traditionnelle**, elle donne sur une vaste clairière bordée d'éléments architecturaux audacieux au service d'une immersion totale dans la nature : arbres « corolle », rivière sauvage, plantes grimpantes...

Commerces et services :  
Aqua Mundo et spa Deep Nature®  
Restaurants Familial et Bistro du Marché  
Boutique, Epicerie, Boulangerie  
Bowling, galerie de Jeux électroniques  
Baluba et Kid's Club pour les enfants  
Salles de séminaires



La société se réserve la possibilité d'apporter à ce plan les modifications qui seraient dues à des impératifs techniques ou administratifs

Exemples d'aménagements



*Illustration et mobilier non contractuels*

*«L'architecture du Centre Village s'inspire des palombières, abris typiques de la région dans lesquels les chasseurs se cachent pour ne pas effrayer les oiseaux. Re créant une atmosphère de sous-bois, la structure représente une succession d'arbres en bois formant une canopée.»*

***Philippe Pascal, architecte du Centre Village***

# Le lieu le plus vivant du domaine.

LE lieu d'accueil pour le **marché local** avec la vente des produits du domaine et de la région : œufs de la ferme, fruits du verger, miel du rucher, légumes du potager ou de la serre ...

La place est totalement intégrée à l'architecture moderne grâce à sa canopée ondulante. Elle revisite les codes d'une **place de marché, version contemporaine**, végétalisée et propices à la détente

Les piliers sont ornés de **plantes grimpantes** endémiques: vigne, kiwi, aronia, goji, kiwaï . En association, des **espèces végétales potagères grimpantes** sont plantées pour coloniser l'étage bas des façades.



*Illustration et mobilier non contractuels*

# L'Aqua Mundo

---

Offrant des **activités aquatiques** imaginées pour divertir toute la tribu, l'Aqua Mundo se distingue par son **architecture contemporaine** inspirée des traditionnels séchoirs à tabac.

Ouvert sur ses façades sud et nord par des verrières conçues pour favoriser l'extraction de la chaleur et laisser entrer la lumière, il possède de larges baies vitrées atténuant la frontière entre l'intérieur et les plages extérieures.



4 600 m<sup>2</sup>

Surface total

29 °

Température de l'eau

700

Personnes (capacité)

# La Ferme pédagogique & Poney Club

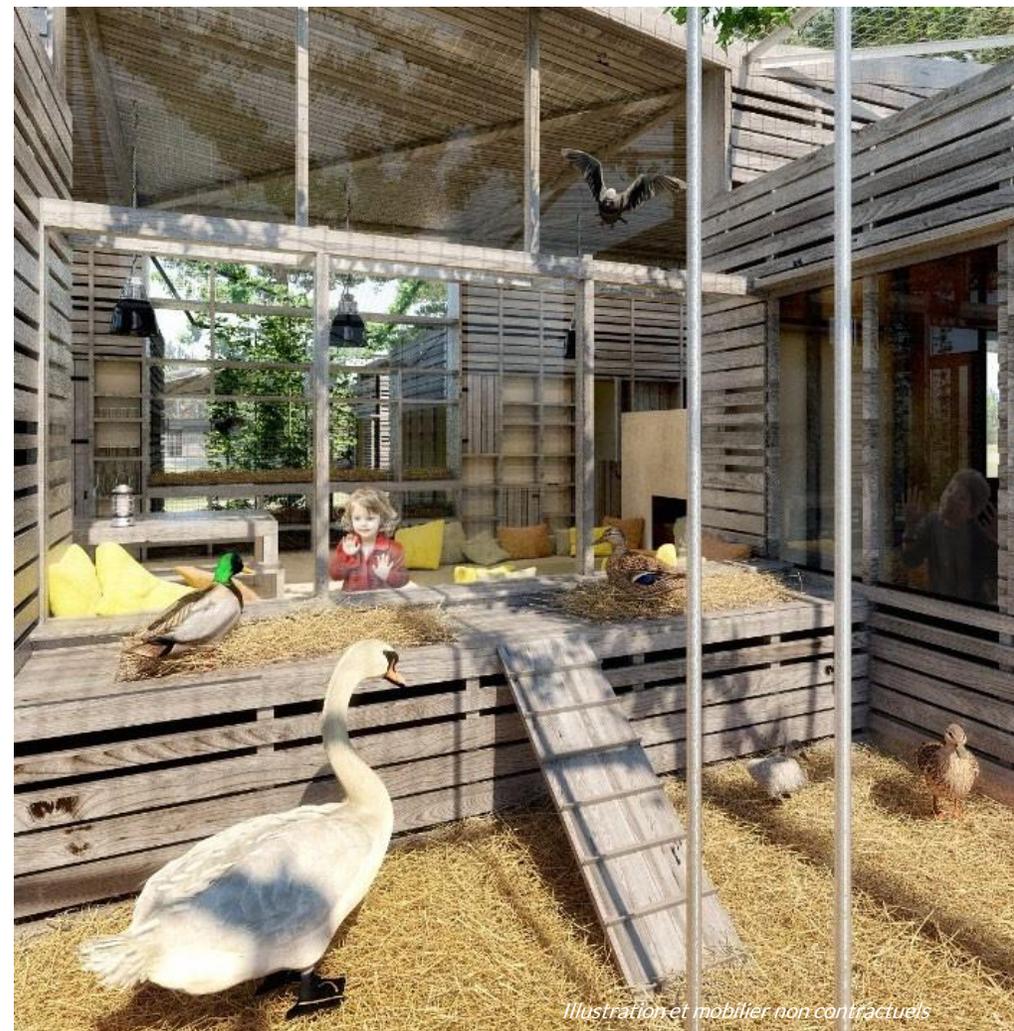
L'espace ferme met principalement l'accent sur le monde des **animaux domestiques de la ferme**, et secondairement sur le végétal via le **jardin-potager et sa serre** où les clients découvrent (ou redécouvrent) de nouvelles méthodes agricoles de production et de consommation. Une ferme résolument moderne, tournée vers le futur et novatrice sur chacune de ses composantes :

**La basse cour et ses petits animaux domestiques** : poules, canards, lapins, moutons, chèvres, poneys. Enclos pénétrables et ouverts vers l'extérieur accessible à tous en libre accès (et enclos couverts pour les animaux la nuit) **Le poney club** : le manège, la carrière, le box pour les chevaux, un espace d'accueil et de convivialité intérieur + un espace couvert d'extérieur pour les activités et animations.

**Le potager en extérieur & la serre connectée** : pour une expérience intérieure toute l'année

**L'espace ruches** et la découverte du métier d'apiculteur, pour une activité saisonnière sécurisée : ruches de biodiversité non destinée à la production de miel pour se rapprocher des conditions de vie de l'abeille « sauvage ».

**Une aire de jeux en extérieur** où l'on retrouve les marqueurs forts de la ferme : brouette, vieille charrue, épouvantail... et des jouets thématiques : tracteurs en bois pour créer des opportunités de jeux.



*Illustration et mobilier non contractuels*

# Le domaine – les cottages

Situés en plein cœur de la forêt, les cottages du domaine des Landes de Gascogne participent à une véritable symbiose entre l'architecture et le paysage. En harmonie avec un milieu dont ils célèbrent la richesse, ils constituent une véritable immersion dans la végétation, promouvant une forme nouvelle d'habitat où la nature prend toute la place qui lui revient.

- **400 cottages** : ceux de type 8 personnes et 12 personnes sont divisibles en deux unités d'hébergement (Permis de construire sur 455 unités d'habitation).
- **3 typologies de cottages : Confort – VIP – Insolites** (non disponibles à la commercialisation immobilière) de 32 m<sup>2</sup> à 192 m<sup>2</sup> sont conçus pour accueillir de 2 à 12 personnes en ossature bois
- **28 591 m<sup>2</sup> habitables**
- **8 hameaux de cottages** (A,B,C,D,E, F,G,H + Insolites Explorer et Insolites Ferme)

COTTAGES CONFORT	COTTAGES VIP	COTTAGES INSOLITES
251 cottages	129 cottages	20 cottages
32 à 92 m <sup>2</sup>	48 à 186 m <sup>2</sup>	87 à 192 m <sup>2</sup>

# Les Landes de Gascogne

➤ Hameaux C et D

➤ 104 lots

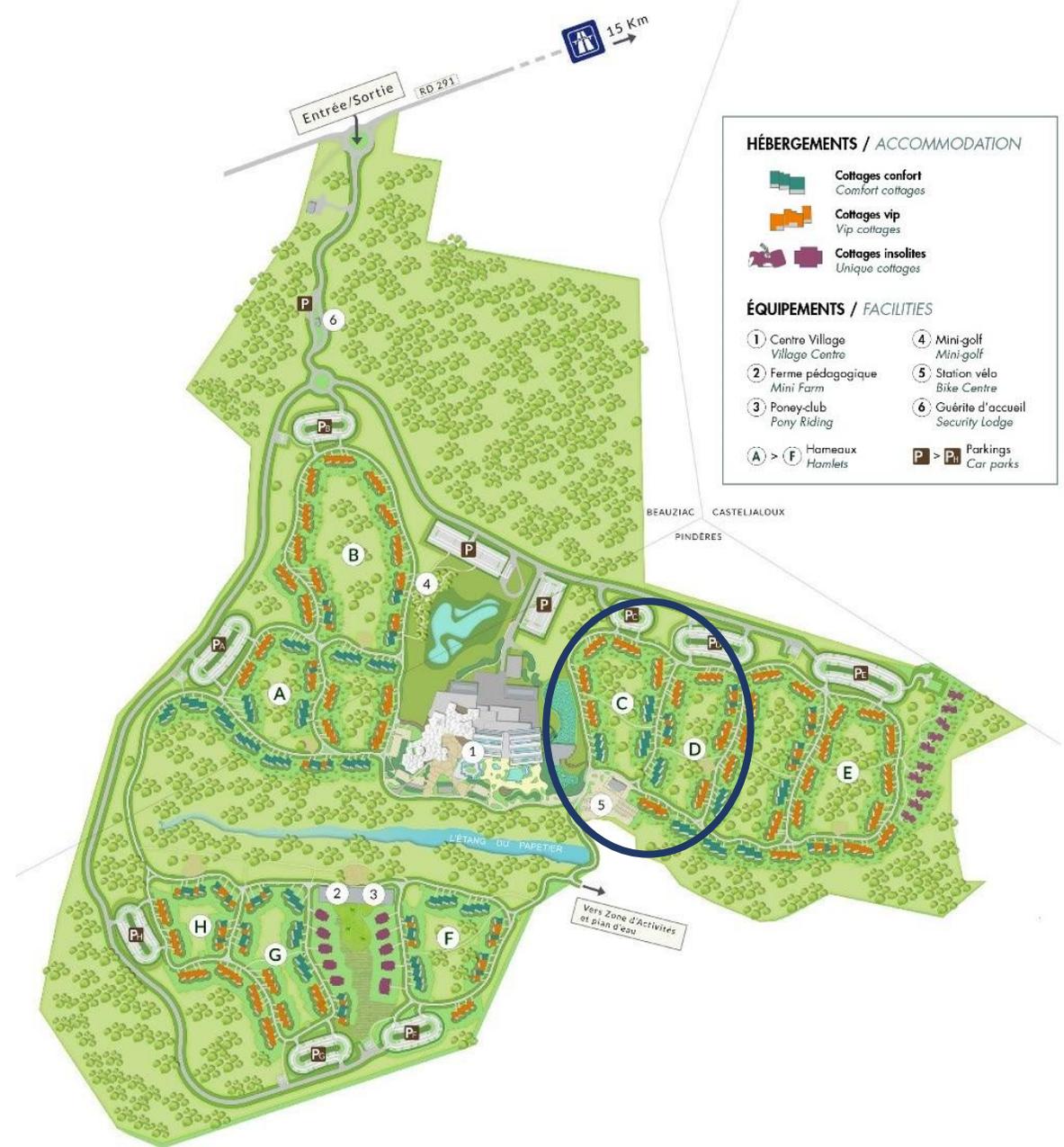
➤ A partir de 156 358 € HT (1)

➤ Rendement : 3,80% ht/ht (2)

➤ Prix immobilier : 4110 € HT (3)

➤ Bail de 20 ans ferme net de toutes charges (4)

➤ Livraison prévisionnelle : 1<sup>er</sup> Trimestre 2022



(1) Hors frais de notaire et frais de prêt

(2) Rendement prévisionnel incluant le mobilier, arrondi au dixième le plus proche.

(3) Hors parking, mobilier

(4) Voir modalités et condition dans le bail commercial

# Typologies

Gamme	Typologies	Nombre	Surfaces	Prix HT <sup>(1)</sup>
Gamme confort 67 lots	C2/C2 twin	15	32,54 à 43,65 m <sup>2</sup>	156 358 € à 209 755 € HT
	C4/C4 twin	37	55,13 à 55,39 m <sup>2</sup>	247 163 € à 266 219 € HT
	C6	15	75,22 à 87,83 m <sup>2</sup>	316 003 € à 368 886 € HT
Gamme VIP 37 lots	V2/V2 twin	6	46,31 à 50,78 m <sup>2</sup>	222 504 € à 227 704 € HT
	V4/V4 twin	17	70,38 à 72,84 m <sup>2</sup>	295 705 € à 306 022 € HT
	V6/V6 twin	14	89,07 m <sup>2</sup>	374 086 € HT

(1) Prix hors frais de notaire, hors frais de prêt.



Illustration non contractuelle laissée à la libre interprétation de l'artiste. © Illusio.fr

*« Les cottages, en raison de leur horizontalité, marquent un contraste délicat avec les pins élancés qui rythment verticalement le paysage de la forêt. Émaillant le site, ils dialoguent avec la végétation se développant librement tout autour et profitent d'une subtile surélévation pour donner l'agréable impression d'être posés sur le sol. »*

***Patrick Arotcharen, architecte des cottages***



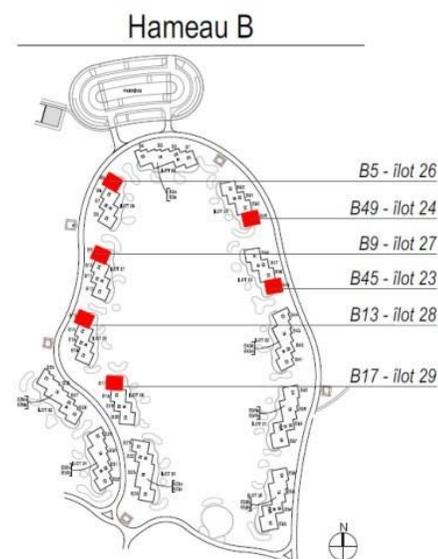
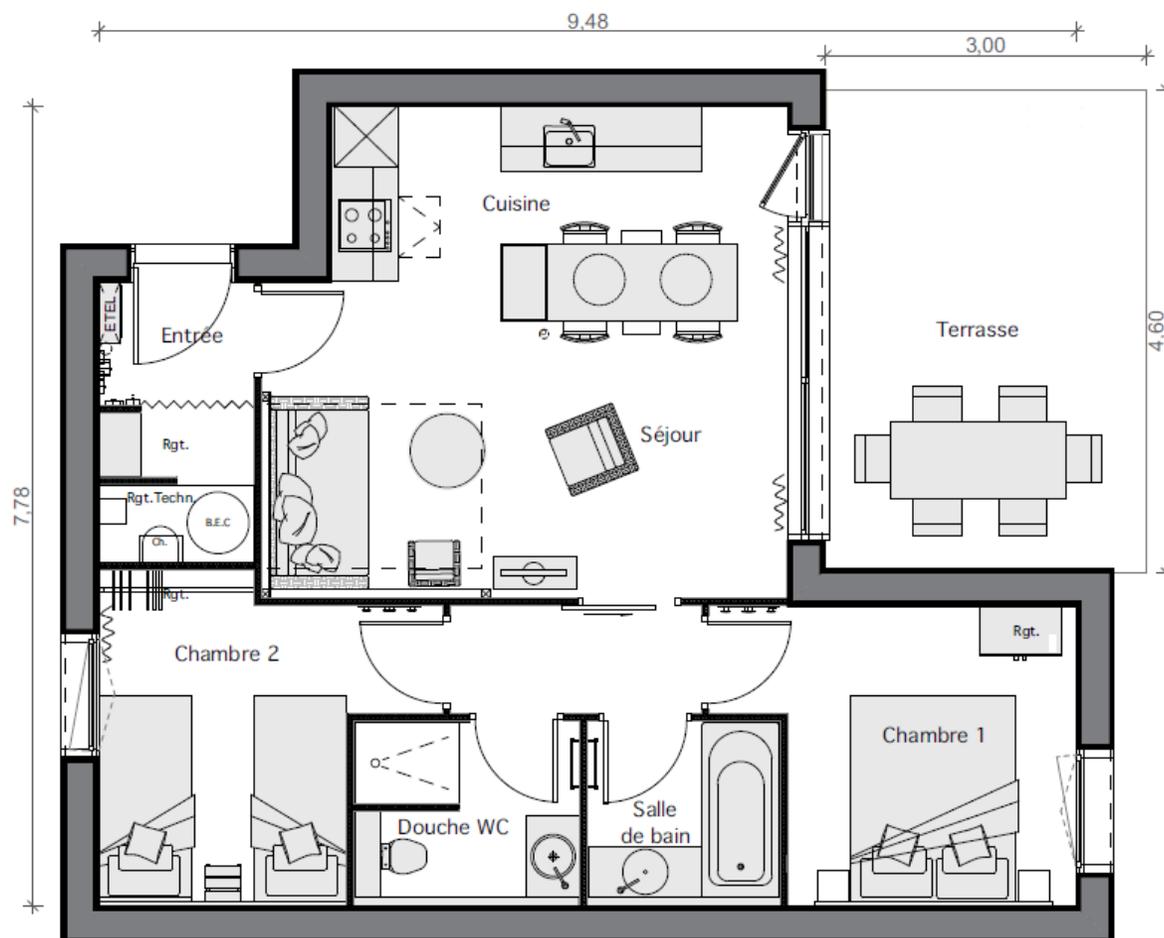


FERRIS  
POKEY-CLUB  
COTTAGES 1 - 530

CENTRE-VILLAGE  
CYCLE CENTER  
COMMUNIC. SPA

# Cottages Confort : 4 personnes

Exemple lots : B5 - B9 - B13- B17 - B45 - B49



Surface habitable	
Chambre 1	8,95
Chambre 2	8,52
Douche WC	3,87
Dégagement	2,54
Entrée	1,80
Local technique	1,13
Rangement	0,94
Salle de bain	3,40
Séjour - Cuisine	23,45
<b>Total</b>	<b>54,60 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	13,80



*Illustration et mobilier non contractuels*

*« Le cottage s'inscrit dans un esprit ludique et poétique. Chaque pièce raconte une histoire inspirée de la nature laissant libre cours à l'imagination des petits et des grands : "gai comme un pinson", "haut comme trois pommes", "cœur d'artichaut". Dans une composition haute en couleur, les mots sont prétexte au jeu, à l'échange, à la rêverie. »*

***Sophie Jacqmin, architecte d'intérieur***

Chambre parentale



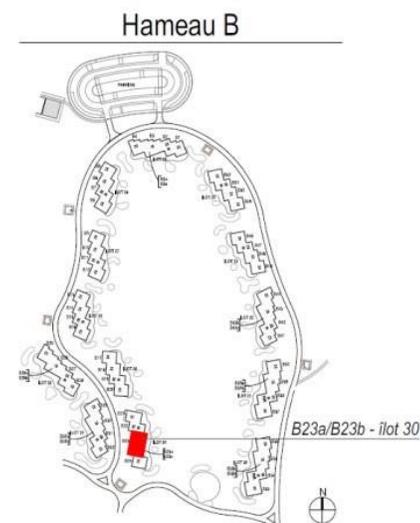
Chambre enfants



*Illustration et mobilier non contractuels*

# Cottages VIP : 5 pièces - 8 personnes

Exemple lots B23a + B23b



	Surface habitable
Chambre 1	11,78
Chambre 2	10,35
Chambre 3	11,89
Chambre 4	10,55
Cuisine Séjour	42,90
Dégt 1	2,75
Dégt 2	2,75
Entrée	3,74
Rangement	0,91
Salle de bain bien être	5,28
Salle de bain douche	6,85
Salle de douche	2,09
Technique	1,13
WC 1	1,52
WC 2	1,49
WC 3	1,54
	<b>117,52 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	25,50



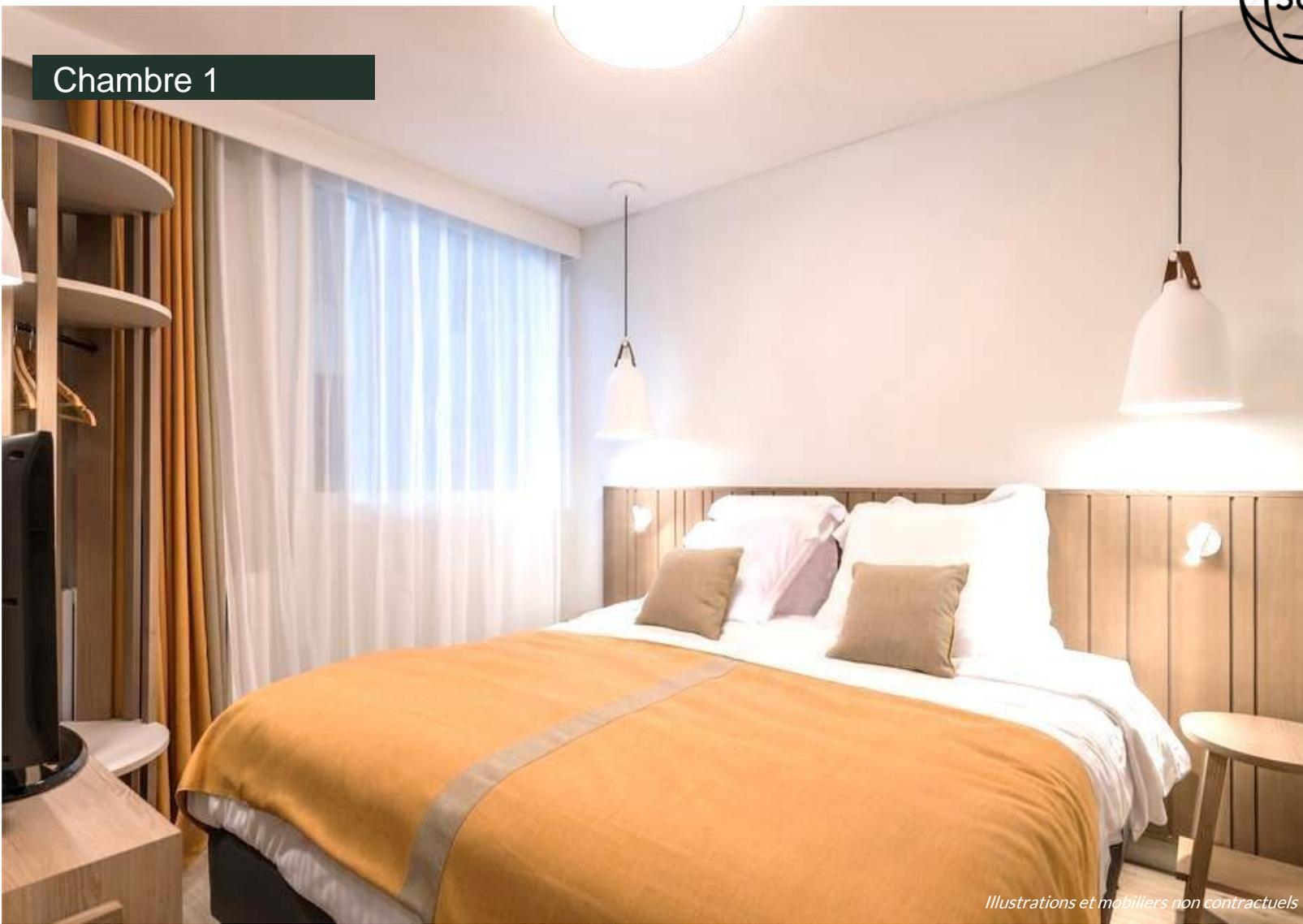
Illustration non contractuelle laissée à la libre interprétation de l'artiste. © illuSiø.fr

*« Habillée de lames de bois faisant écho à la façade, bercée par la chaleur réconfortante de la cheminée, la cuisine constitue un cœur de vie où la famille se retrouve pour préparer le dîner. Disposant d'un rangement évoquant un clapier à lapins, l'îlot central, traité comme un potager miniature, invite les plus jeunes à toucher les fruits et les légumes pour se familiariser avec les richesses offertes par la nature. »*

***Caroline Deffis, Architecte d'intérieur***



Chambre 1



Chambre 2



*Illustrations et mobiliers non contractuels*

Chambre 3



Salle de bains



Illustrations et mobilier non contractuels

# Bénéfices Investisseurs



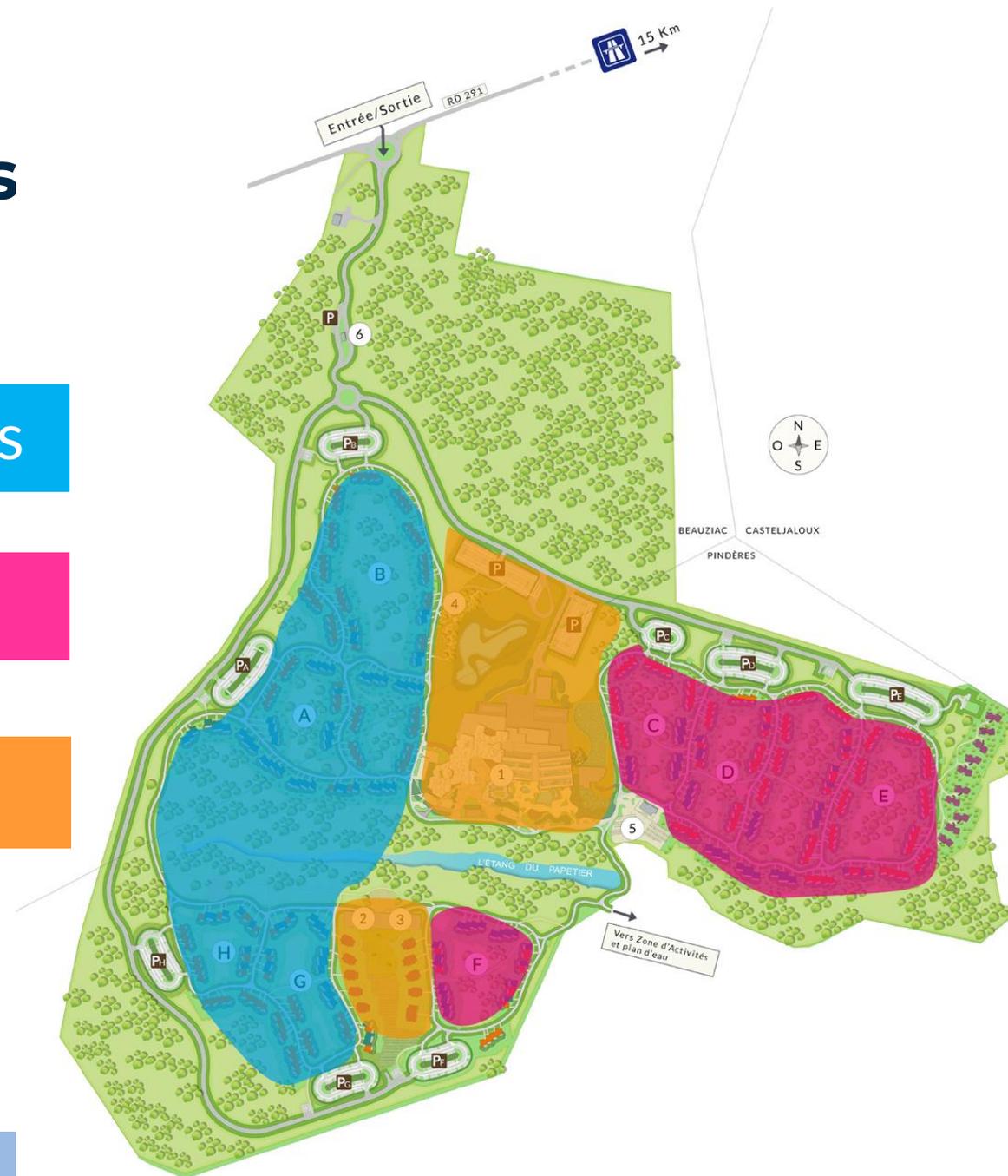
*Illustrations et mobilier non contractuels*

# Un « co-investissement » Particuliers/Instits/Collectivités

50% des cottages sont détenus par les Institutionnels

50 % des cottages détenus par des particuliers

Les parties communes détenues par la SEM



# Institutionnels et Pouvoir publics : parties prenantes du projet

50% des cottages sont vendus à des institutionnels

Société d'économie mixte

*détenue par la région, la département, la communauté de commune et la caisse des dépôts et consignations (exploitant ultra minoritaire à 2,6%) a été créée pour le projet.*

Elle a fait l'acquisition en 2019 pour 73 000 000 €

*de l'ensemble des bâtiments de non-hébergement, Aqua-Mundo compris.*

Elle donne à bail à Center Parcs ces actifs sur la base d'un bail 12+10 \*

*(soit 22 ans) avec une pénalité dissuasive égale à 10 ans de loyers si non-renouvellement du bail à 12 ans.*

\* « 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 »

# Des conditions fortement négociées

Des caractéristiques d'investissement quasi-équivalentes à celles des institutionnels

- *Un bail différent*
- *Des prix négociés et donc un rendement <sup>(1)</sup> plus élevé*
- *Un produit intégré à toute la chaîne de valeurs du groupe CONSULTIM*

*(1) rendement prévisionnel*

# Center Parcs, des renouvellements de baux favorables

3 Baux commerciaux déjà renouvelés

- *Domaine des Hauts de Bruyères* : maintien du dernier loyer
- *Domaine des Bois Francs* : maintien du dernier loyer
- *Domaine de l'Ailette* : retour au loyer d'origine

# Les effets du bail 20 ans<sup>(1)</sup>

Pas de renouvellement de bail pendant 20 ans<sup>(1)</sup>

*Ni charge ni renouvellement du mobilier pendant cette période*

Renforce la liquidité et la valorisation du bien

*à horizon 10/12 ans*

Rentabilité à terme du bail de 4,95%<sup>(2)</sup>

Les loyers nets perçus pendant le bail représentent **86,5% du prix d'acquisition HT**

(1) 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) rendement prévisionnel

# Une Formule d'occupation

---

## 3 Formules d'occupation

1 week-end toute saison + 1 mid-week hors vacances scolaires (3,5% de renta)

2 week-ends toute saison (3,4% de renta)

2 week-ends toute saison + 2 mid-weeks toute saison (3,05% de renta)

Eligible à la bourse d'échange Pierre & Vacances

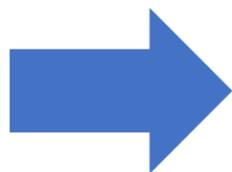


# Engagement Liquidité



LB2S, le premier asset manager dédié à l'immobilier géré

Fort de l'expérience de plus de 20 ans du groupe Consultim, LB2S - Lease Business Services & Solutions - est le premier acteur dédié à l'asset management et à la revente dans le domaine de l'immobilier géré.



Si durant les 9 années qui suivent votre acquisition, un cas de force majeure\* vous oblige à revendre prématurément votre bien, LB2S s'engage à gérer cette revente de manière prioritaire, et à des conditions préférentielles.

Dans la mesure où le marché immobilier du moment obligerait à céder le bien à une valeur inférieure à son prix d'achat, et pour en assurer rapidement la liquidité, l'assurance Protection Revente liée à l'Engagement Liquidité vous indemniserait de la moins-value réalisée jusqu'à 20 % du prix d'achat et pour un montant maximum de 35 000 €.

\* 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). Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément aux conditions générales et particulières des contrats.

# Interview Alexandre Teitgen



# Pour Conclure



# Un Investissement :

**FAVORABLE** pour l'investisseur,

**MOTEUR** pour l'économie locale,

**ENGAGÉ** pour l'environnement.

*En vous remerciant de votre attention !*

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 - 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 - Immatriculée à l'ORIAS ([www.orias.fr](http://www.orias.fr)) sous le n°17001838 au titre de l'activité de Mandataire d'intermédiaire d'assurance - Garantie financière QBE INSURANCE EUROPE LIMITED, 110 Esplanade du Général de Gaulle, Cœur Défense, Tour A, 92931 Paris La Défense CEDEX - CERENICIMO est une filiale de CONSULTIM GROUPE.



by Consultim