

# LMNP GÉRÉ NEUF

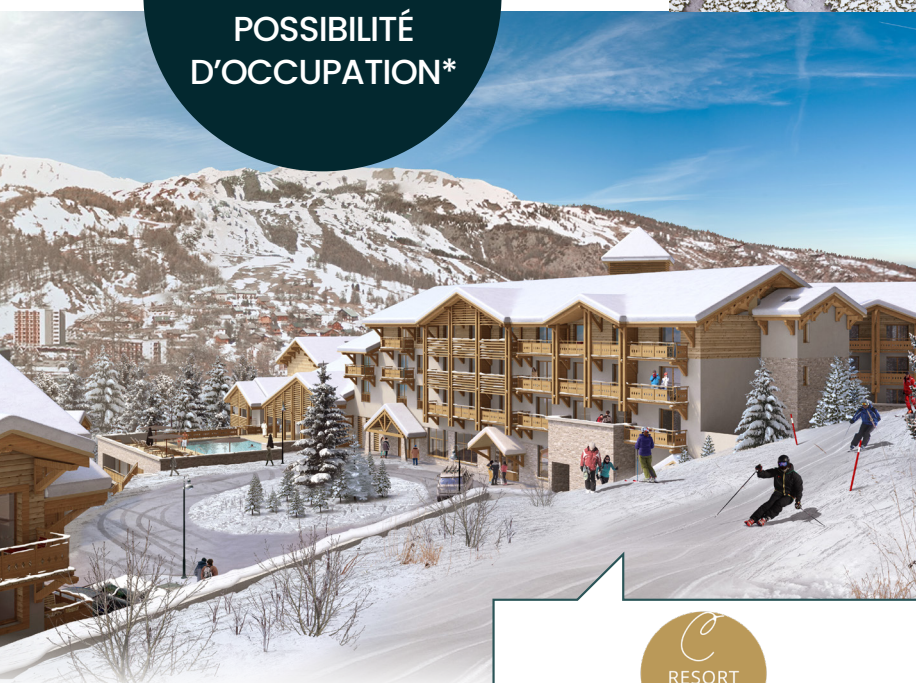
## Résidence de Tourisme

### INVESTIR À LA MONTAGNE

AVEC LA POSSIBILITÉ  
DE PROFITER DE SON BIEN  
2 SEMAINES PAR AN

**GFA  
OBTENUE**

POSSIBILITÉ  
D'OCCUPATION\*



### 3 chalets intimistes au pied des pistes de la station animée de Vars Les Claux

- Vars, station des Hautes-Alpes vivante été comme hiver, aux excellentes conditions d'enneigement
- 2<sup>e</sup> plus vaste domaine skiable des Alpes du Sud (Vars + Risoul)
- Appartements meublés équipés d'une cuisine avec, pour la plupart, des espaces extérieurs, un casier à ski et une place de stationnement
- Accès aux services 4 étoiles proposés au sein de la résidence de tourisme voisine L'Eyssina Lodge : piscine extérieure chauffée, espace petit déjeuner, salle de fitness



**34 appartements**  
de 2 à 8 couchages  
à partir de  
**118 198 € HT** <sup>(1)</sup>



Rendement  
de **4,20 % HT/HT** <sup>(2)</sup> triple net  
(équivalent à 4.60 % en bail brut)



Un bail **triple net**  
ferme de **11 ans et 9 mois** <sup>(3)</sup>



Livraison  
prévisionnelle  
**T3 2026**



### Les chiffres clés du Groupe MAGORA

- Créé en 1998
- 450 M€ de CA en 2023
- 550 établissements  
(résidences, campings,  
appart'hôtels, hôtels, chalets)
- + 35 nouveaux projets à horizon  
5 ans

Leader européen de l'immobilier géré, le groupe MAGORA offre des solutions d'hébergement variées à travers ses marques *Odalys Vacances*, *Odalys Plein Air*, *Odalys City*, *Odalys Campus* et *Happy Senior*. Sa mission : proposer des lieux de vie flexibles et évolutifs, adaptés aux besoins des individus et des territoires.

Acteur incontournable sur le marché de l'hébergement touristique, *Odalys Vacances* accueille chaque année plus de 2 millions de vacanciers dans ses locations saisonnières situées au cœur ou à proximité de destinations touristiques populaires (France, Corse, Italie, Espagne, Croatie...). Avec 430 établissements déjà ouverts, la marque s'engage pour un tourisme durable et responsable, qui répond à la demande croissante du marché.

## UN BAIL « TRIPLE NET » POUR CONFORTER LA LISIBILITÉ DE L'INVESTISSEUR

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES		Gestionnaire	Investisseur
<b>Entretien</b>	Entretien des lieux et des éléments d'équipement	●	
<b>Assurance</b>	Assurance incendie, explosion, dégâts des eaux, risques locatifs...	●	
	Assurance de la copropriété	●	
<b>Travaux</b>	Gros travaux (cf. Article 606 du code civil) et travaux de mise en conformité dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606		●
	Menus travaux et petits travaux d'embellissement	●	
<b>Divers</b>	Charges de copropriété non récupérables (frais de syndic...)	●	
	Taxe d'enlèvement des ordures ménagères	●	
	Impôts fonciers	●	

LOYER	
Règlement des loyers	Trimestriel
Indexation des loyers	IRL
À hauteur de 75 % de l'évolution de l'IRL	
Application de l'indexation de révision des loyers	Triennale