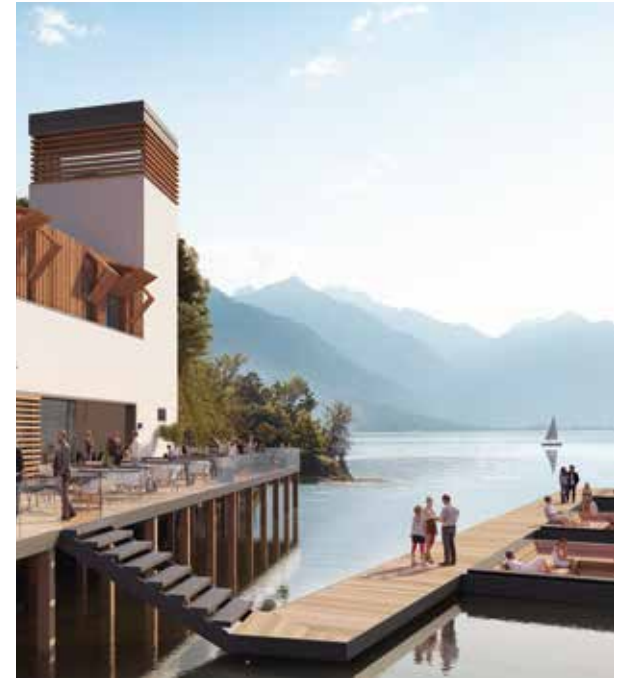




FLORENS

RESORT & SUITES

Brienzersee - Interlaken



An ecological connection



P

Préambule

L'objectif de cette présentation est de donner un aperçu de la faisabilité, du concept et de la stratégie marketing concernée de Florens Resort & Suites. Ceci est basé sur les faits, les études de marché et les tendances, mais aussi sur la base d'une expérience de longue date dans le secteur de la restauration et du financement (Tempo Hospitality Consulting) et dans le marketing (CMO Tom Klooster). Nous avons tenté de fournir une image la plus réaliste possible et nous avons fait une jonction entre notre enthousiasme, notre confiance et les chiffres objectifs. De toute évidence, nous sommes prêts à répondre à toute question éventuelle.

(Veuillez tenir compte du fait que toutes les déclarations dans les présentes quant aux affaires juridiques et fiscales ne sont fournies qu'à titre d'information, et que nous recommandons à tout investisseur de se faire conseiller au niveau juridique et fiscal).

Oberried - Interlaken



Un endroit particulier

La Suisse est célèbre pour la beauté splendide de sa nature. L'Oberland Bernois en est la preuve. Cette région est située dans le cœur de l'Europe, pas loin de Fribourg et de Munich, de Genève et de Lausanne. Les villes du Nord de l'Italie, comme Milan et Turin, sont à une distance relativement courte. L'aéroport le plus proche se trouve près de la capitale Berne. Le Lac de Brienz est comme une bande de papier argenté au soleil. Sa longueur est de quatorze kilomètres, sa largeur de près de trois kilomètres. Une eau verte turquoise, propre et magnifique.

LE LAC DE BRIENZ

Le Lac de Brienz fait partie de la région de la Jungfrau, la région montagneuse la plus belle et la plus pure au monde, qui se trouve à juste titre sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO. Un monument naturel inouï, dominé par les trois géants alpins : Eiger, Mönch et Jungfrau. Un paysage montagnard imposant, avec des possibilités infinies.

C

Curiosités

RÉGION DE LA JUNGFRAU - Patrimoine Mondial de l'UNESCO des Alpes Suisses, avec le téléphérique de la Jungfrau, qui transporte les voyageurs directement au Nord de l'Eiger, un grand nombre de pistes de randonnée, et le Jungfraujoch qui offre un panorama sur le glacier d'Aletsch.

INTERLAKEN - située entre les lacs de Thun et de Brienz, et le point de départ de grand nombre d'excursions. En été comme en hiver, la ville offre une large gamme d'activités de sport et de sortie.

ISELTWALD - sur l'autre rive du Lac de Brienz, se trouve cet authentique village de pêcheurs, avec diverses possibilités d'activités : la pêche, la rame, la natation, le folklore et les spectacles musicaux sont proposés afin de divertir les clients et les touristes.

DAS BALLEMBERG FREILICHTMUSEUM - est situé entre Haslital Meiringen-Hasliberg et Interlaken, et montre comment on vivait jadis en Suisse rurale.

MEIRINGEN - célèbre pour les chutes de Reichenbach à proximité, des chutes spectaculaires qui ont été le décor du dernier face-à-face entre le détective de fiction Sherlock Holmes et le professeur Moriarty, personnages créés par Sir Arthur Conan Doyle. Le village est également connu car on prétend que c'est le lieu de naissance de la meringue.

Des panoramas à couper le souffle, des paysages montagnards impressionnants, une nature vierge, des lacs étincelants et des hôtes authentiques - Le meilleur de la Suisse ! La région de Berne et de l'Oberland Bernois vaut le voyage en toute saison.

D

Domaines skiables dans les environs

Le Meilleur des Alpes > est la marque commerciale de la grande tradition d'hospitalité dans ces domaines alpins, considérés comme les pionniers des vacances de ski et de montagne. Pour tous ces lieux, on dira : Le rayonnement unique du paysage montagnard et la beauté des paysages s'accorde parfaitement avec les exigences d'un séjour moderne et actif, en été comme en hiver. Mais également grâce aux réseaux de transport parfaits, à la diversité de l'offre culturelle et bien sûr à la renommée presque mythique des montagnes.

HASLIBERG - à 30 minutes de route de Florens : 60 km de pistes skiables, 25 km de pistes de randonnée hivernale, une grande aire de jeu, un domaine d'apprentissage "Skihasliland" et le domaine skiable du Hasliberg.

GRINDELWALD/WENGEN - un village montagnard au pied du célèbre Dreigestirn Eiger Mönch & Jungfrau. Grindelwald est situé à une hauteur de 1050 m au pied de l'Eiger, et se trouve à une distance d'environ 40 minutes de Florens en voiture. Le village accueillant est entouré d'un paysage alpin vierge. Avec sa superficie de 171 km², ce village de glacier est l'une des communes les plus grandes dans le canton de Berne. Le monde des glaciers alpins fait partie des montagnes les plus impressionnants du monde, c'est pourquoi il figure sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

WENGEN - un village montagnard avec une circulation restreinte, c'est aussi le village le plus proche pour une belle sortie vers la station du Jungfraujoch, un must pour chaque touriste dans la région. Wengen accueille aussi la plus longue course de ski au monde : la course du Lauberhorn.

MÜRREN/SCHILTHORN - Un village montagnard sans voitures, avec un grand nombre de pistes de montagne, des voies d'escalade et autres activités sportives. Le Schilthorn se trouve à 2970 m au-dessus du niveau de la mer. C'est le sommet le plus haut des Préalpes bernoises en Suisse. On peut s'y rendre depuis Stechelberg et Mürren par un téléphérique. Au sommet se trouve le restaurant tournant Piz Gloria. Le panorama alpin impressionnant à 360° offre aux visiteurs une vue sur le Schilthorn - Piz Gloria. On profite véritablement de la vue époustouflante du Patrimoine Mondial de l'UNESCO, avec l'Eiger, le Mönch et la Jungfrau, et plus de 200 autres sommets depuis le restaurant Piz Gloria à 360°, récemment rénové. En 1968, on y a tourné l'un des films de James Bond légendaires : "Au service secret de Sa Majesté". Par des conditions météorologiques favorables, on peut même discerner parfaitement le massif du Mont Blanc et la Forêt Noire. Depuis Stechelberg, vous prenez le téléphérique vers l'aventure du Schilthorn : En été, c'est un domaine de randonnée varié, en hiver, c'est le plus haut domaine skiable de l'Oberland Bernois.

Au sommet, vous pouvez profiter du premier restaurant tournant en Europe, le Piz Gloria, avec une vue panoramique de 306°.

Des paysages pittoresques, entourés de nombreux sommets, avec plus de 800 lacs, des événements de qualité universelle et des expériences au top, des moments et des sentiments de bonheur merveilleux, des traditions vivantes et des coutumes bien visibles : L'Oberland Bernois est l'une des régions les plus variées de Suisse. Les montagnes comme l'Eiger, le Mönch et la Jungfrau font impression avec leurs panoramas uniques, comme par exemple le Jungfrauoch - Top of Europe. Des lacs aux eaux cristallines, comme le lac de Thun ou de Brienz, vous invitent à piquer une tête rafraîchissante. L'authenticité alpine et les fêtes populaires traditionnelles inspirent et procurent des moments inoubliables.

8 *L'histoire de la ligne du Schilthorn*

Depuis longtemps déjà, le sommet du Schilthorn est réputé parmi les alpinistes comme étant un belvédère impressionnant. La tentative de construire une ligne ferroviaire vers le Schilthorn n'est pas restée une entreprise vaine.

Mais la géologie de la montagne posait aux ingénieurs des problèmes presque insurmontables. Au cours des décennies, divers projets furent développés pour rendre le sommet du Schilthorn accessible aux randonneurs.

Seulement dans les années soixante, l'industrie des téléphériques atteignit un niveau de développement permettant l'entreprise d'un projet de rendre le sommet de cette montagne de 3000 mètres accessible.

Sous la direction d'Ernst Feuz, un habitant de Mürren visionnaire, un groupe de pionniers ambitieux réussit à vaincre ces énormes problèmes financiers et techniques, pour ouvrir enfin en 1967 le sommet du Schilthorn au grand public. La plupart des gens se seraient certainement contentés de la réalisation couronnée de succès du téléphérique le plus long et le plus raffiné au niveau technique au monde. Mais Ernst Feuz voulait aller plus loin. Il rêvait d'offrir aux clients de son téléphérique une expérience unique - le panorama captivant à 360° du sommet du Schilthorn devait pour ainsi dire être servi à table.

L'idée de construire le premier restaurant tournant au monde à une hauteur entre trois et quatre mille mètres était née. Au début, la plupart de ses contemporains croyaient qu'il était devenu fou - mais il réalisa son rêve... avec même un peu d'aide de James Bond !



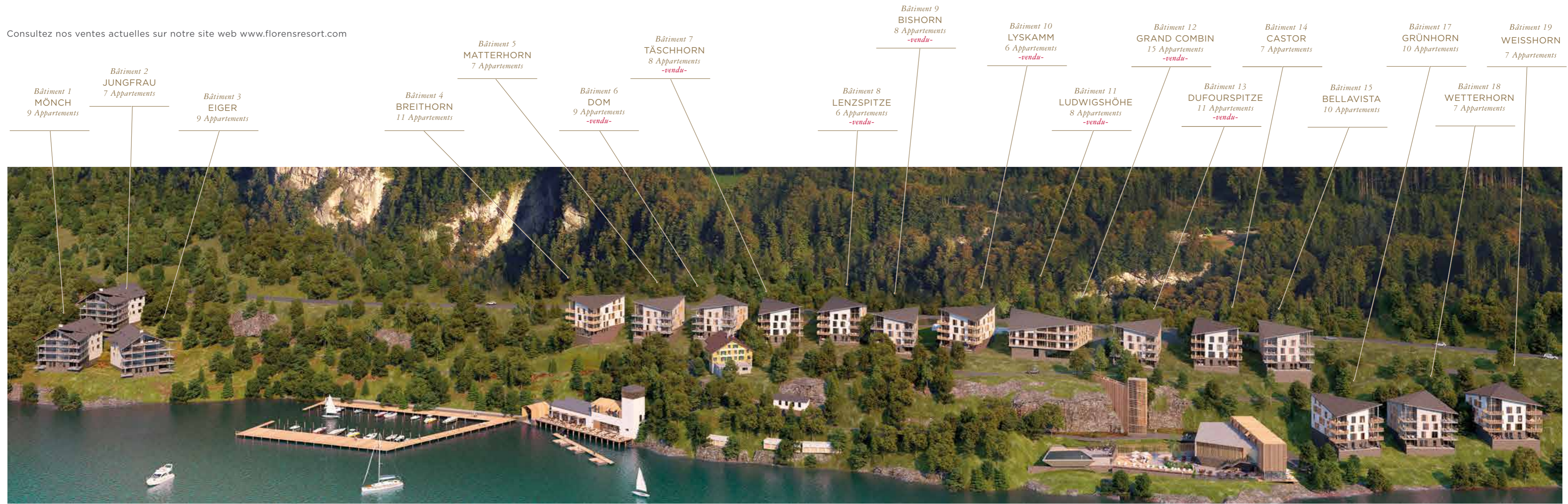


U

Un resort unique

Florens Resort & Suites, situé sur le Lac de Brienz, couvre environ 6,5 hectares de surface avec une rive de 800 mètres. On y propose 155 appartements et 20 suites exclusives, tous avec vue sur le Lac de Brienz et le paysage montagnard magnifique. Le resort comprend plusieurs restaurants, des bars, un centre de congrès, des piscines, un centre de bien-être et même un port avec ses propres débarcadères. Les appartements disposent en outre d'une ou de deux places de parking souterraines.

Consultez nos ventes actuelles sur notre site web www.florensresort.com



An ecological connection

12

An ecological connection

13

Maison 1 | Mönch

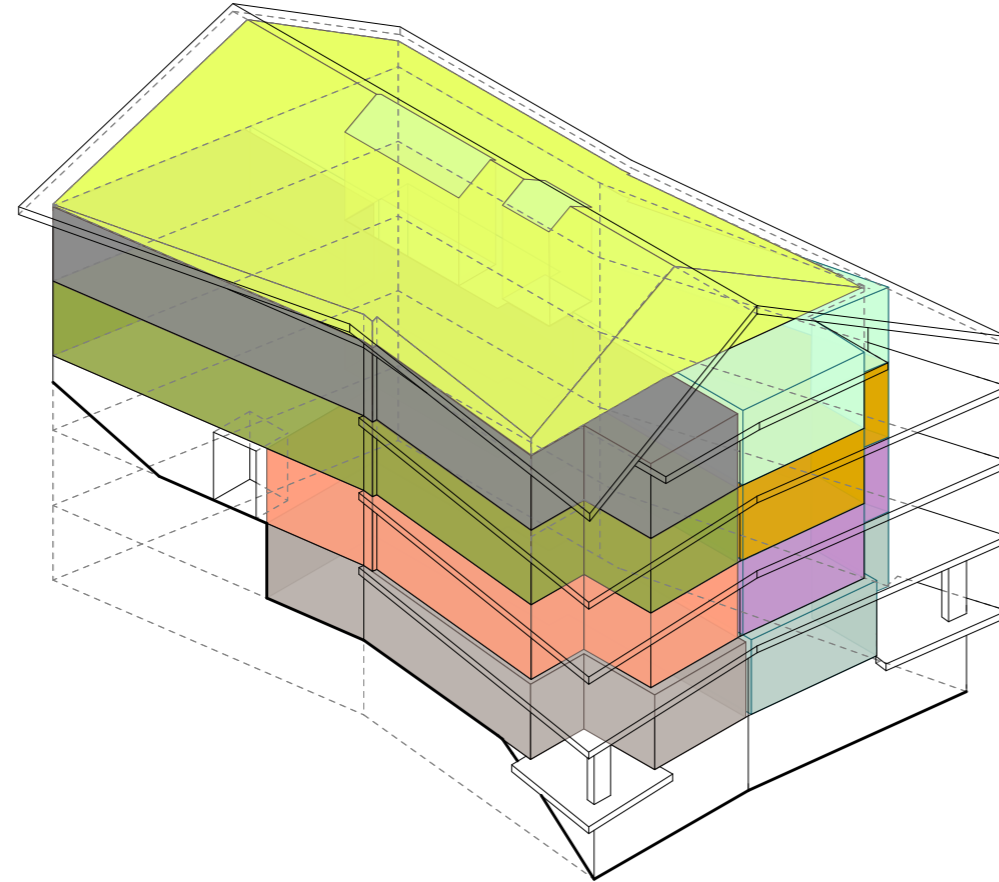
9 Appartements

An ecological connection

14

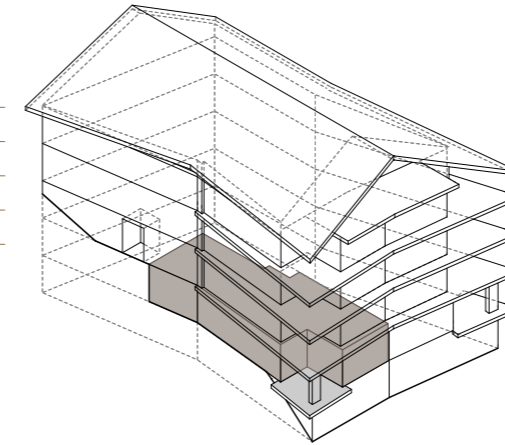
Appartement	Net m ²	Balcon m ²	Nombre de chambres
1.01 U1	82	17	3,5
1.02 U1	85	19	3,5
1.03 E0	83	26	3,5
1.04 E0	104	31	4,5
1.05 E1	135	26	4,5
1.06 E1	131	31	4,5
1.07 E2	135	26	4,5
1.08 E2	131	31	4,5
1.09 E3	188	42	5,5

E3
E2
E1
E0
U1



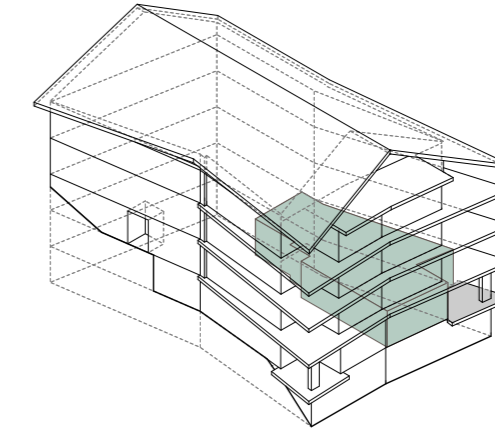
1.01

E3
E2
E1
E0
U1

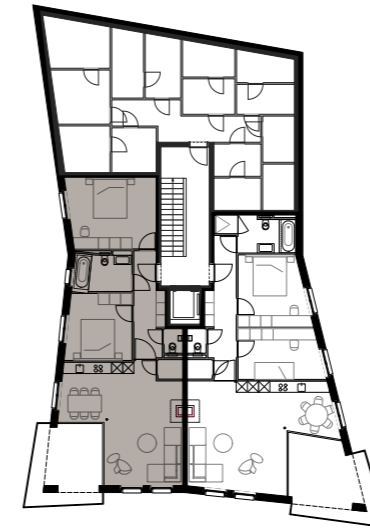


1.02

1.02 | U1

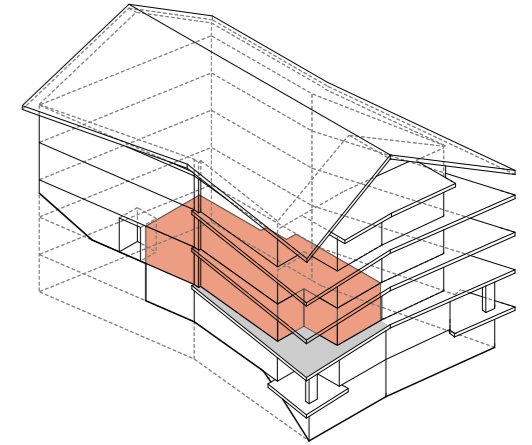


1.01 | U1

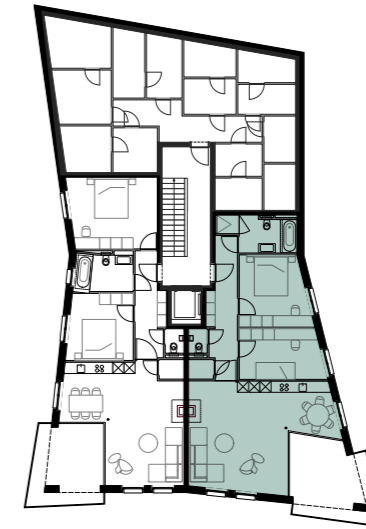


1.03

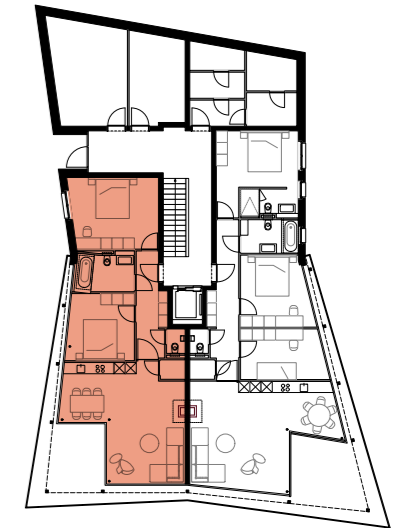
1.03 | E0



1.02 | U1



1.03 | E0

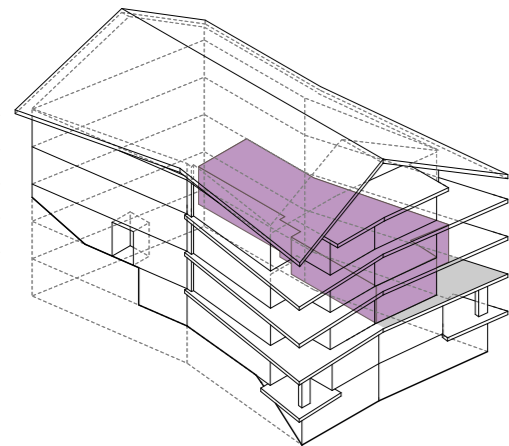


An ecological connection

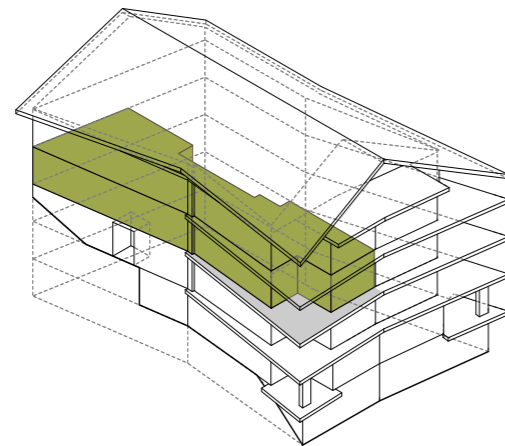
15

1.04

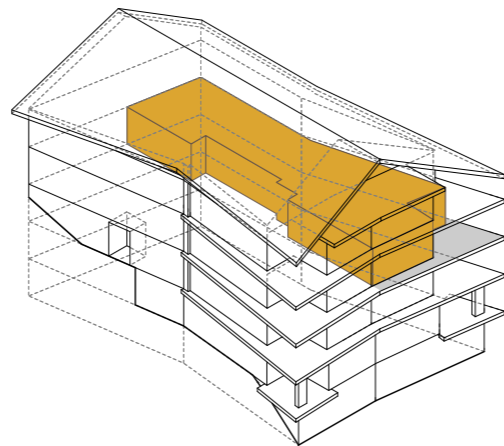
E3
E2
E1
E0
U1



1.05

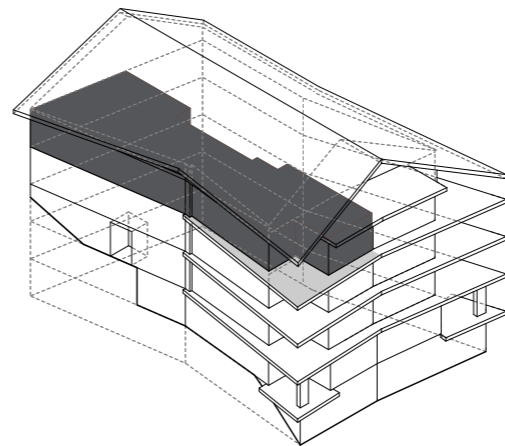


1.06

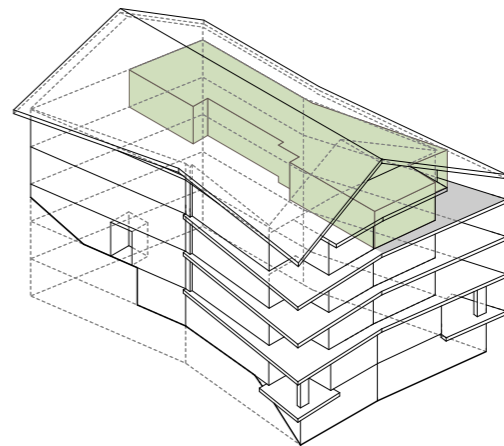


1.07

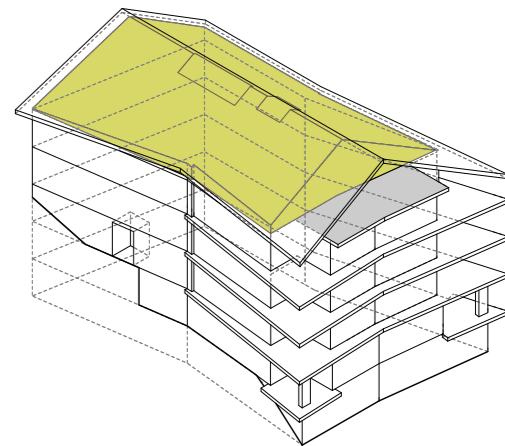
E3
E2
E1
E0
U1



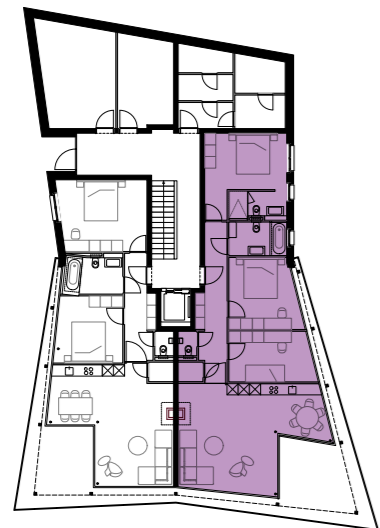
1.08



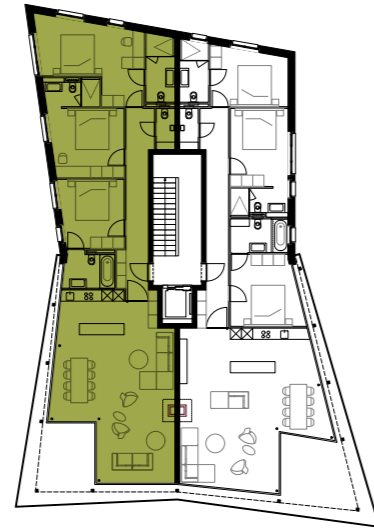
1.09



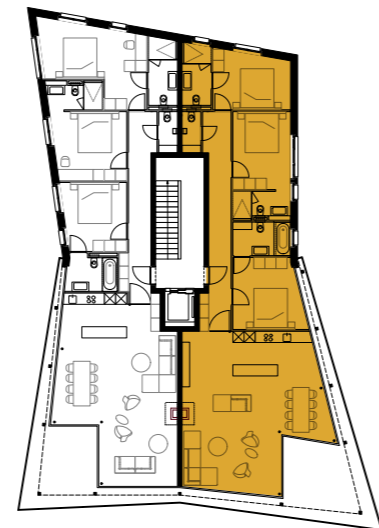
1.04 | E0



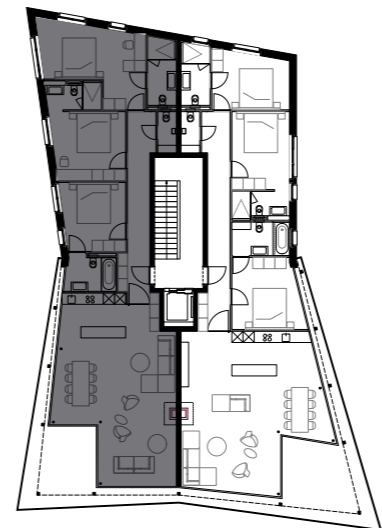
1.05 | E1



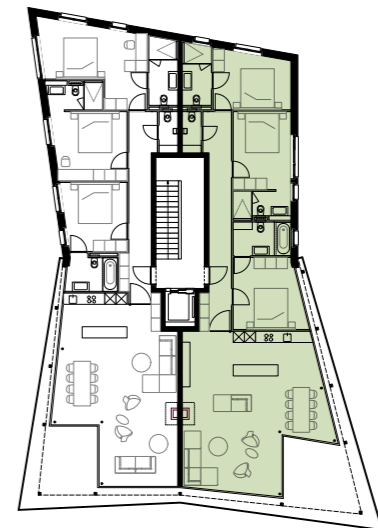
1.06 | E1



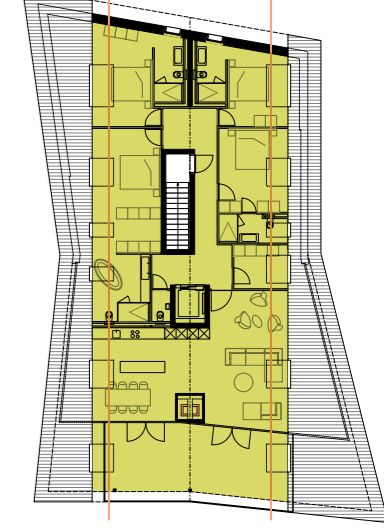
1.07 | E2



1.08 | E2

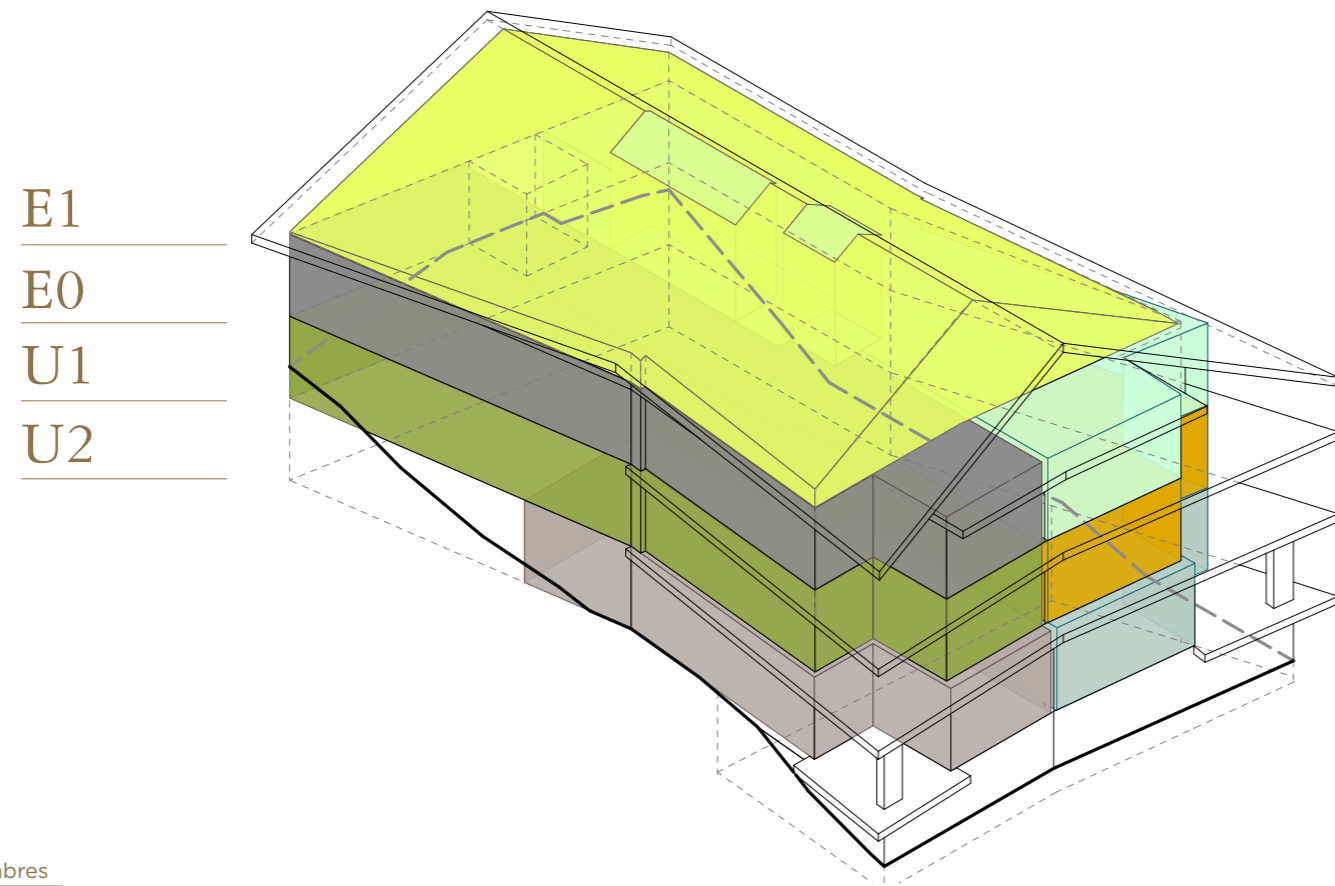


1.09 | E3



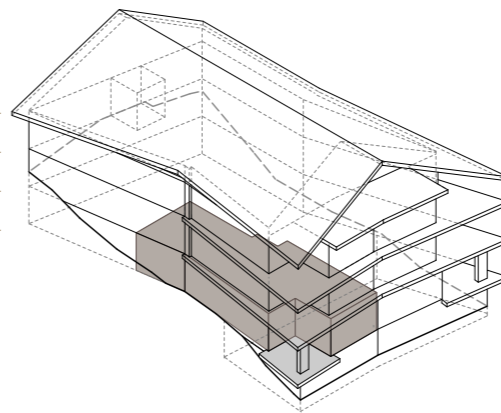
Maison 2 | Jungfrau

7 Appartements

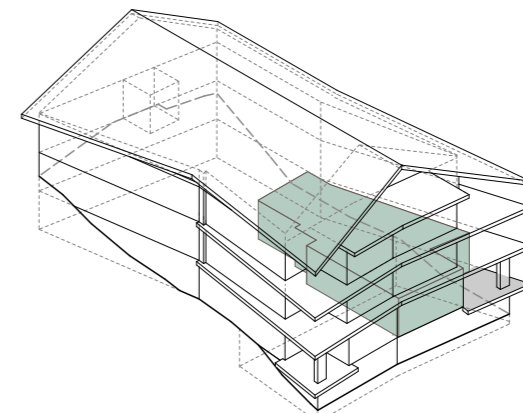


2.01

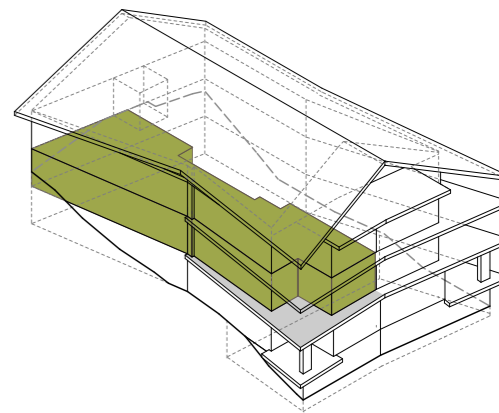
E1
E0
U1
U2



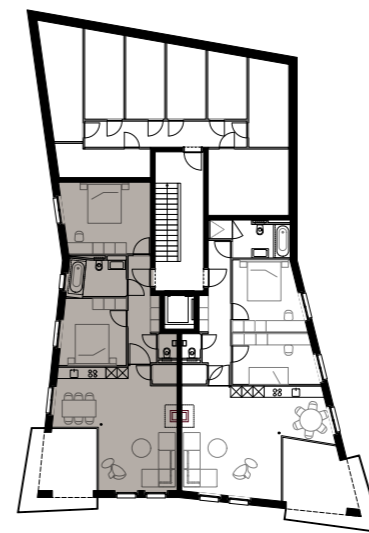
2.02



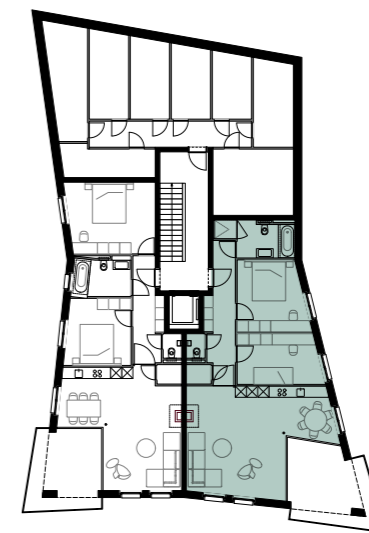
2.03



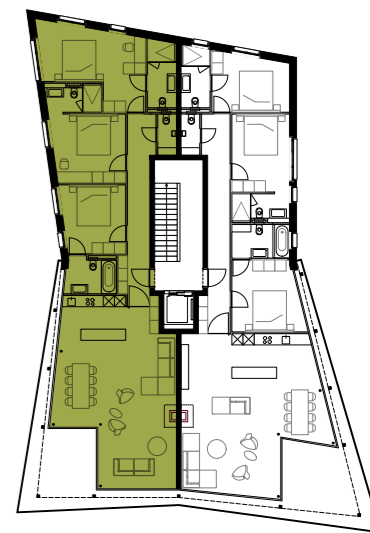
2.01 | U2



2.02 | U2



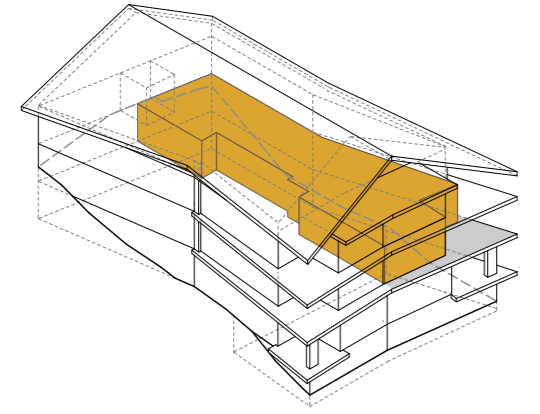
2.03 | U1



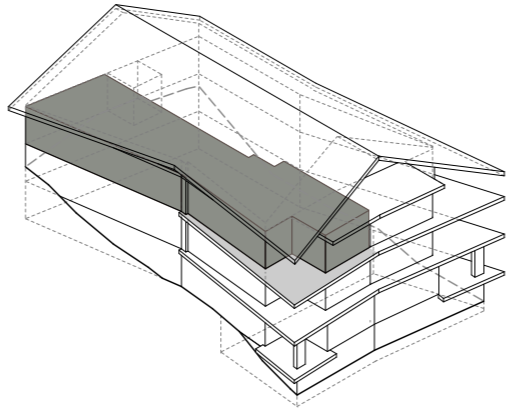
Appartement	Net m ²	Balcon m ²	Nombre de chambres
2.01 U2	82	17	3,5
2.02 U2	85	19	3,5
2.03 U1	135	26	4,5
2.04 U1	131	31	4,5
2.05 E0	127	26	4,5
2.06 E0	124	32	4,5
2.07 E1	188	42	5,5

2.04

- E1
- E0
- U1
- U2

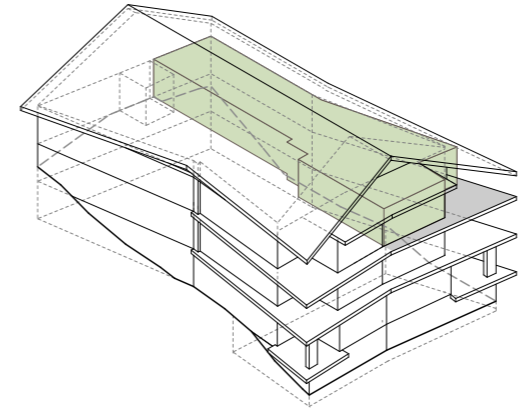


2.05

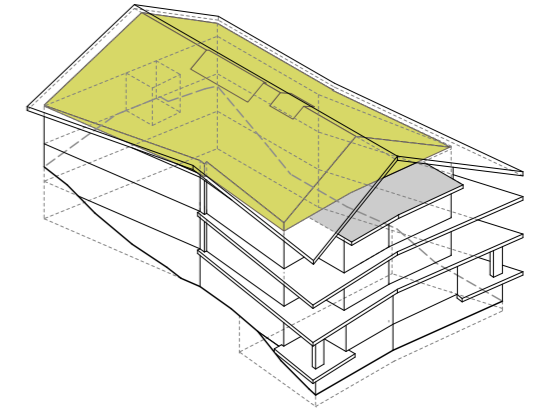


2.06

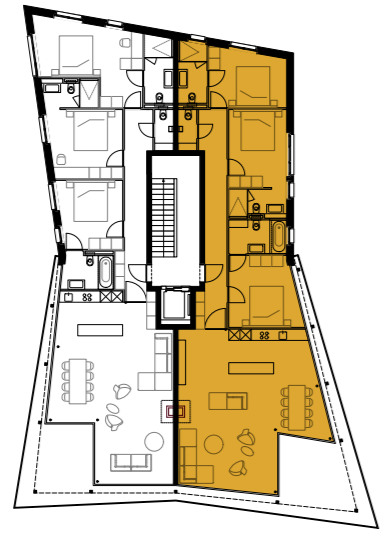
- E1
- E0
- U1
- U2



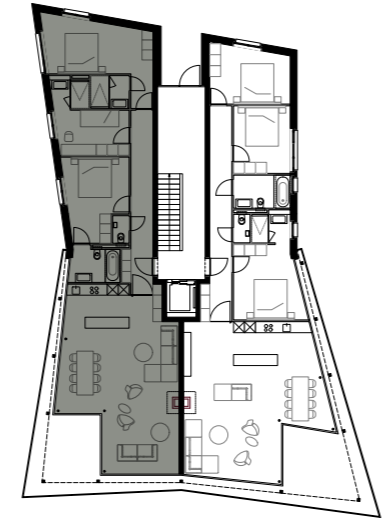
2.07



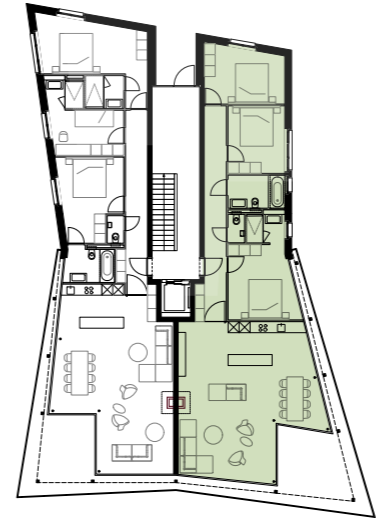
2.04 | U1



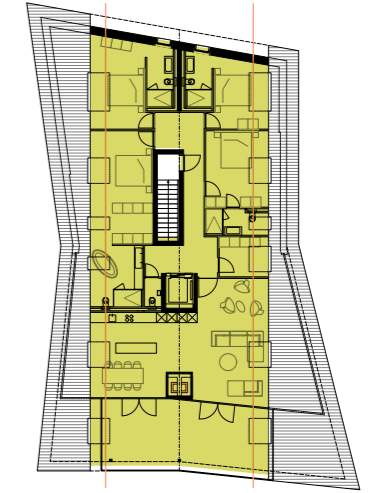
2.05 | E0



2.06 | E0



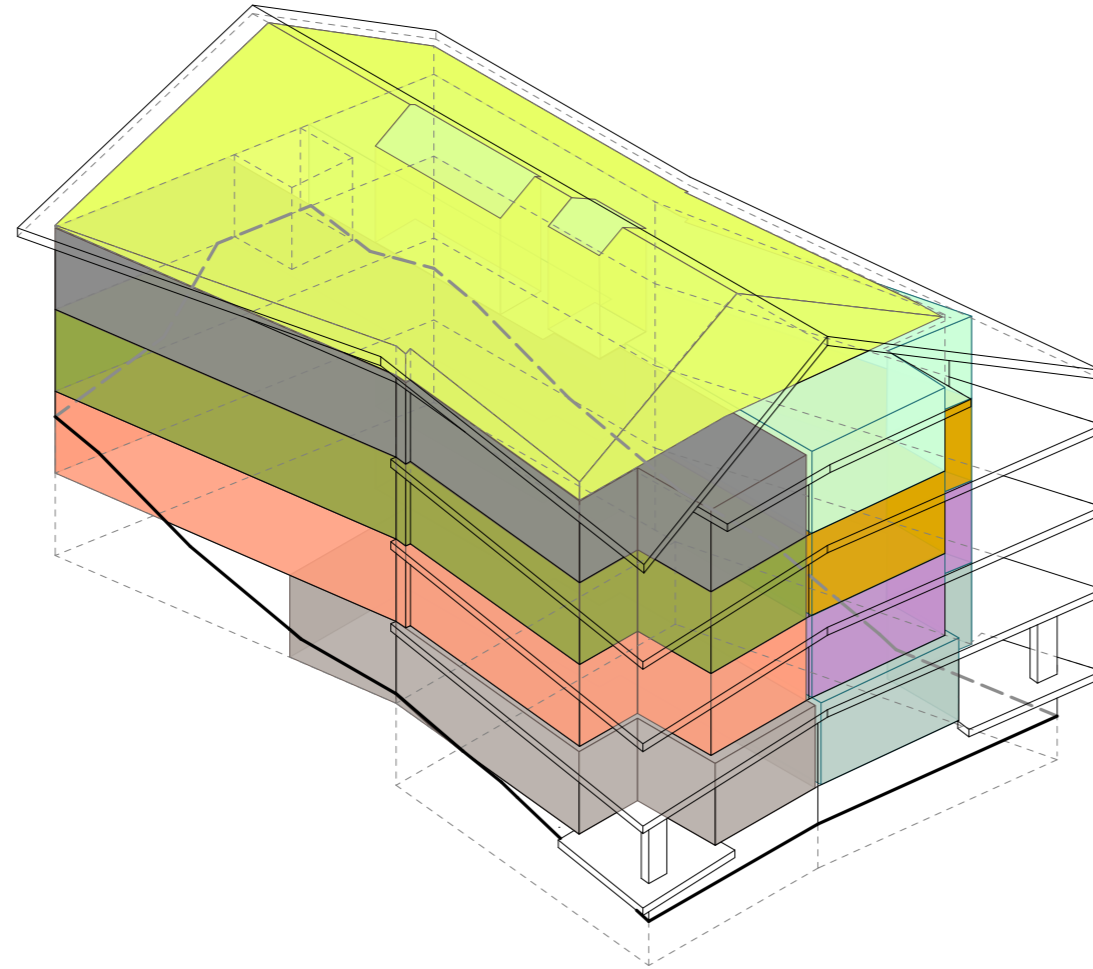
2.07 | E1



Maison 3 | Eiger

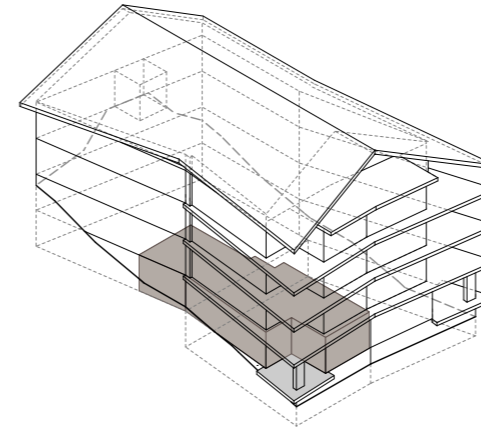
9 Appartements

E1
E0
U1
U2
U3

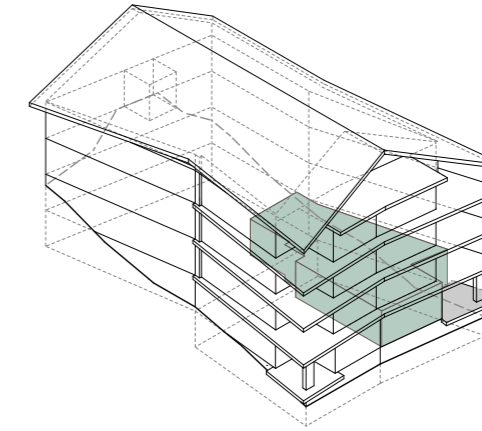


3.01

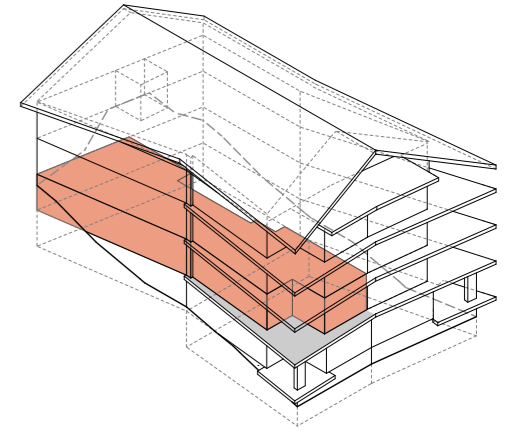
E1
E0
U1
U2
U3



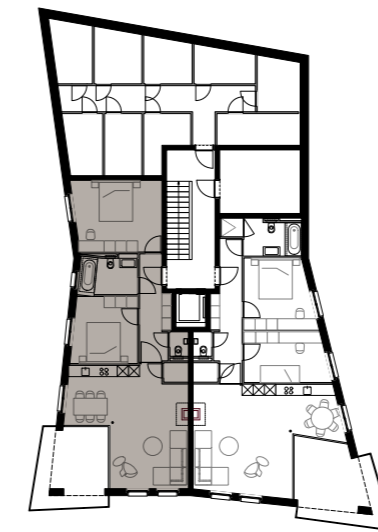
3.02



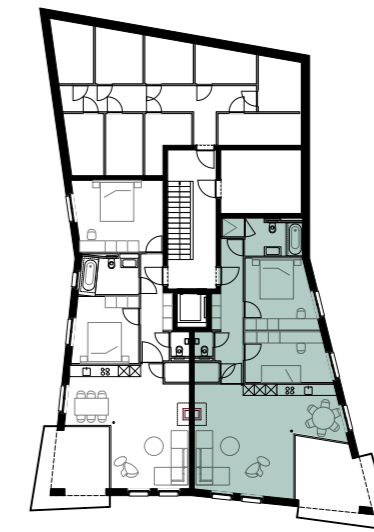
3.03



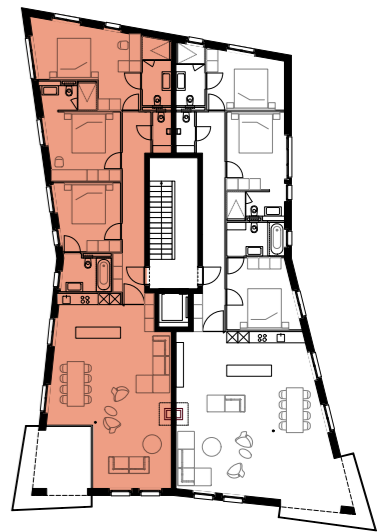
3.01 | U3



3.02 | U3



3.03 | U2



An ecological connection

An ecological connection

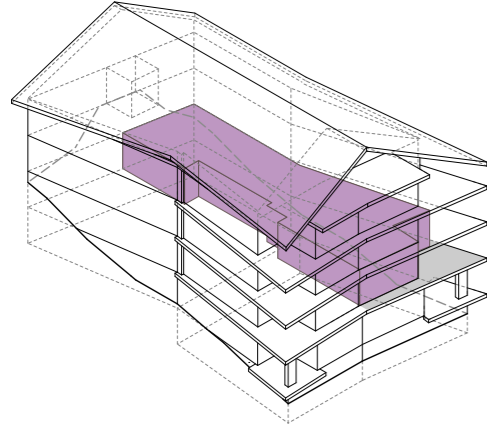
22

23

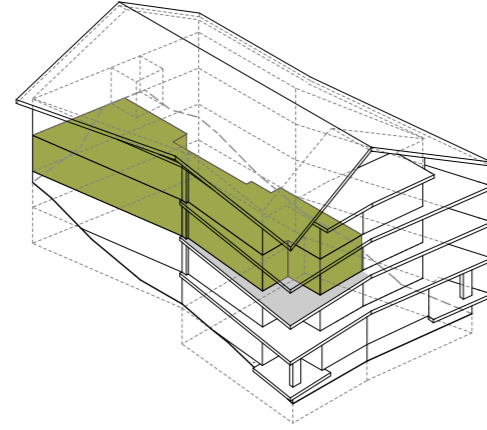
Appartement	Net m ²	Balcon m ²	Nombre de chambres
3.01 U3	82	17	3,5
3.02 U3	85	19	3,5
3.03 U2	135	26	4,5
3.04 U2	131	31	4,5
3.05 U1	135	26	4,5
3.06 U1	131	31	4,5
3.07 E0	127	26	4,5
3.08 E0	124	31	4,5
3.09 E1	188	42	5,5

3.04

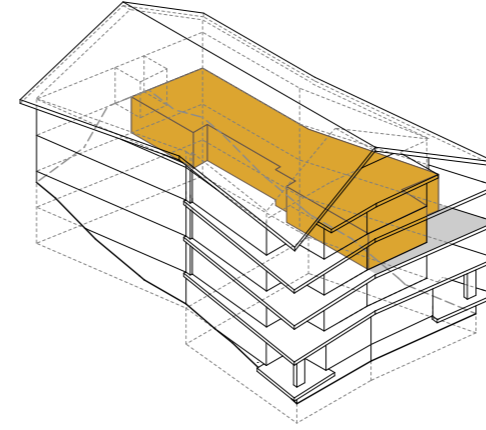
E1
E0
U1
U2
U3



3.05

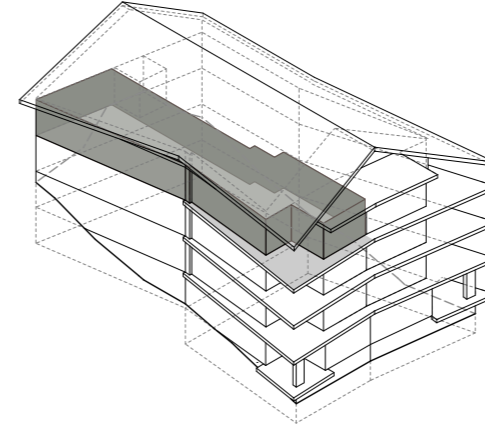


3.06

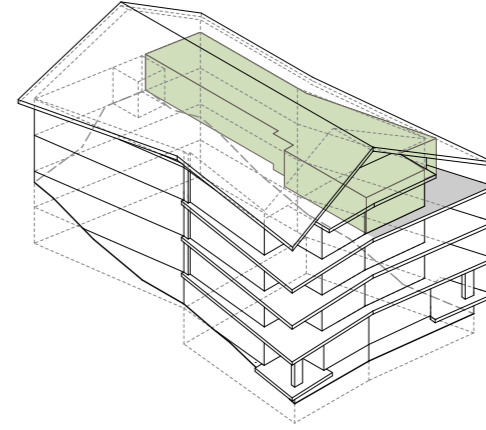


3.07

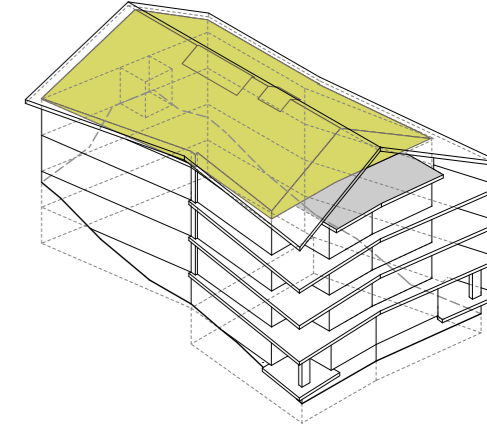
E1
E0
U1
U2
U3



3.08

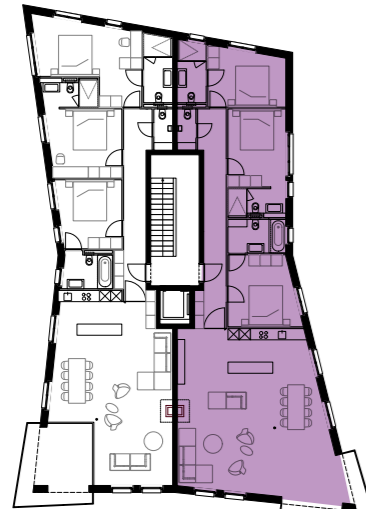


3.09

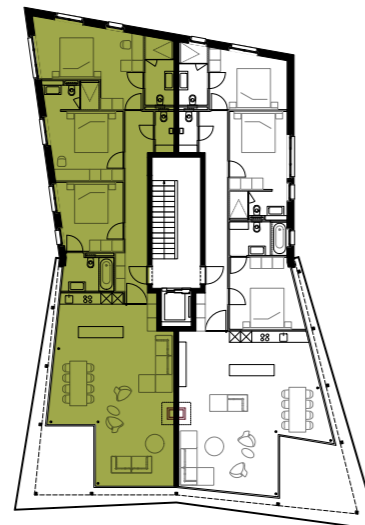


An ecological connection

3.04 | U2



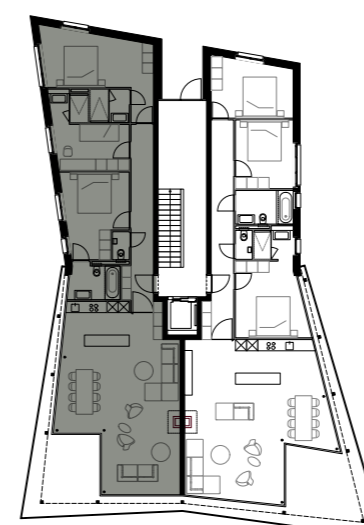
3.05 | U1



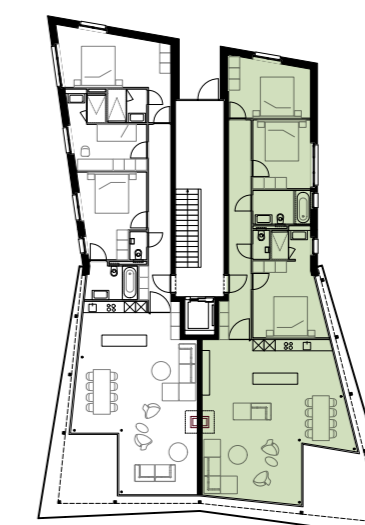
3.06 | U1



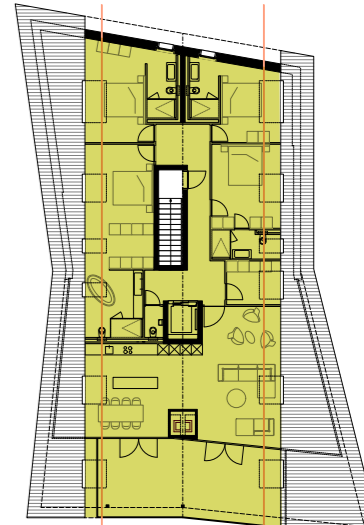
3.07 | E0



3.08 | E0



3.09 | E1



An ecological connection

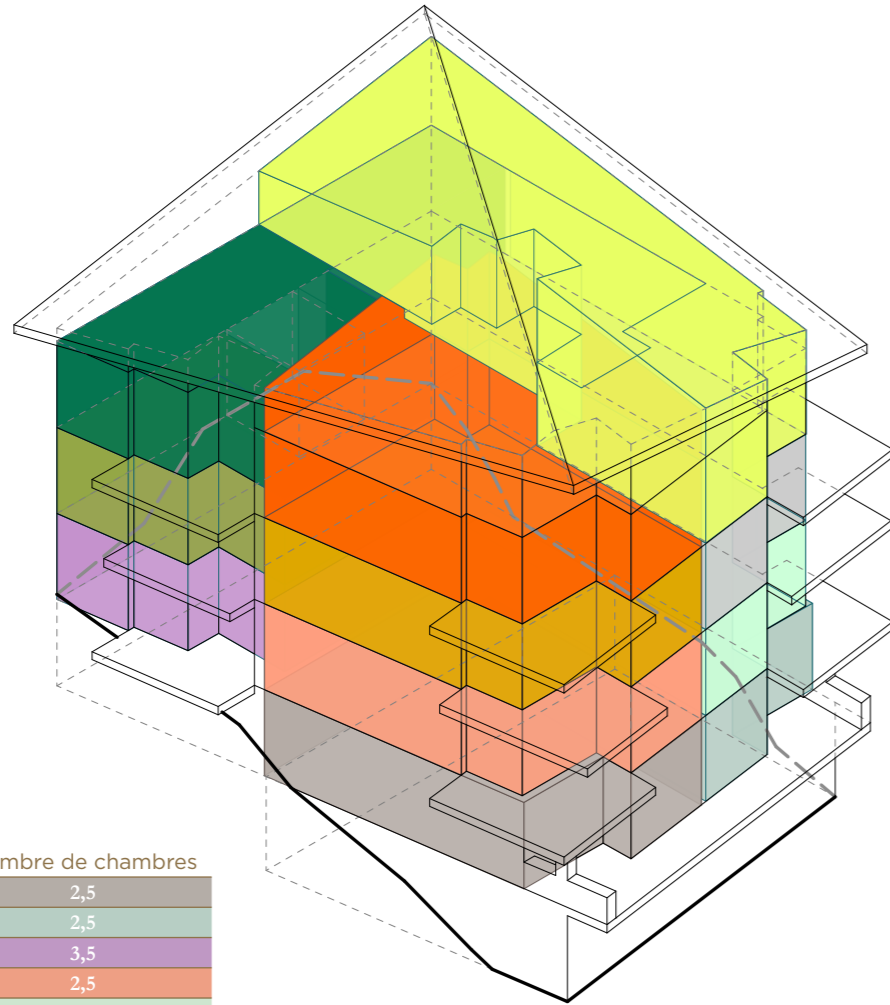
24

25

Maison 4 | Breithorn

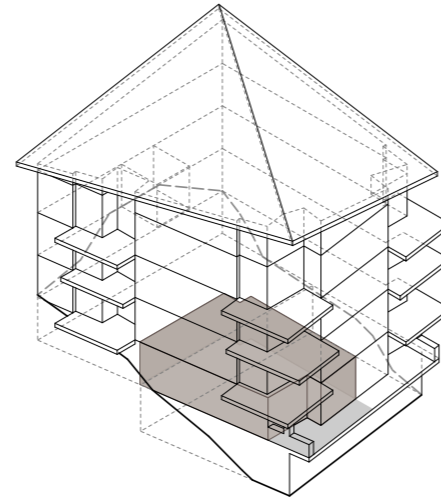
11 Appartements

E2
E1
E0
U1
U2

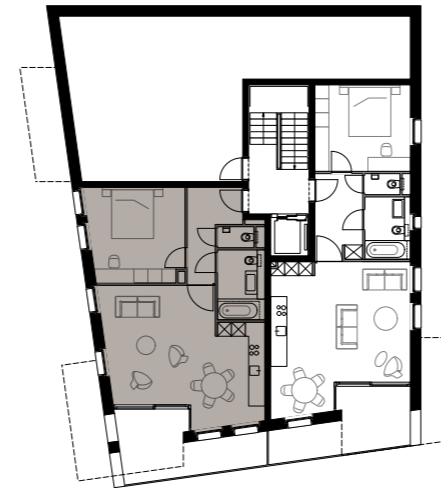


4.01

E2
E1
E0
U1
U2

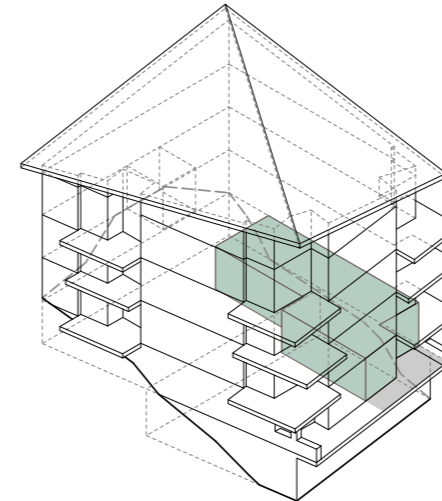


4.01 | U2

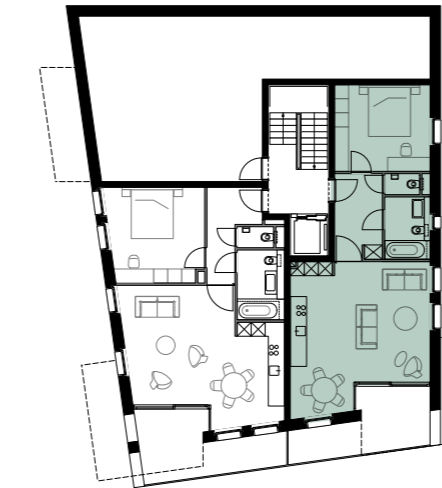


4.02

E2
E1
E0
U1
U2

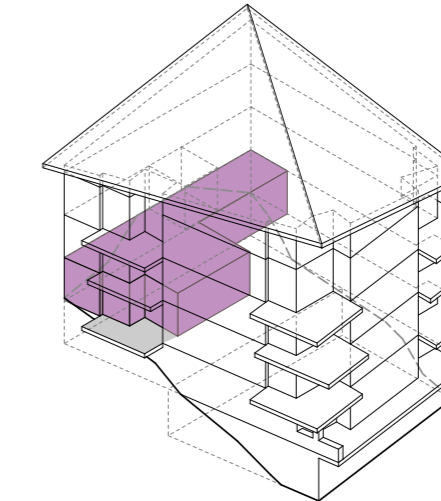


4.02 | U2



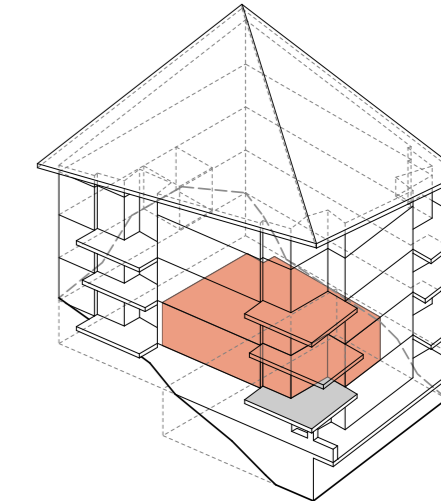
4.03

4.03 | U1



4.04

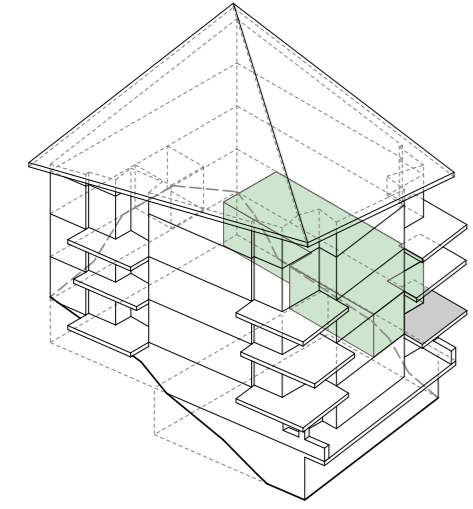
4.04 | U1



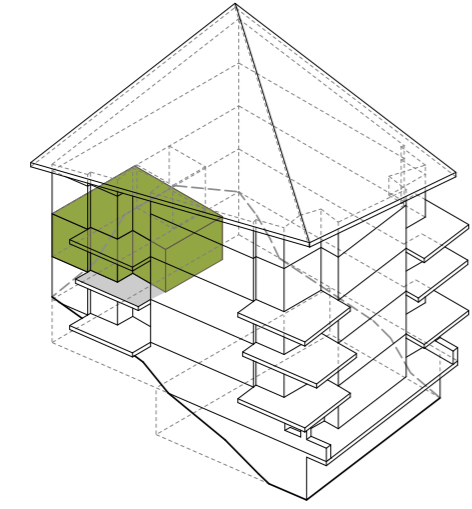
Appartement	Net m ²	Balcon m ²	Nombre de chambres
4.01 U2	65	14	2,5
4.02 U2	64	13	2,5
4.03 U1	66	12	3,5
4.04 U1	65	17	2,5
4.05 U1	64	15	2,5
4.06 E0	37	9	2,5
4.07 E0	65	17	2,5
4.08 E0	78	14	3,5
4.09 E1	66	12	3,5
4.10 E1	124	17	4,5
4.11 E2	124	15	4,5

4.05

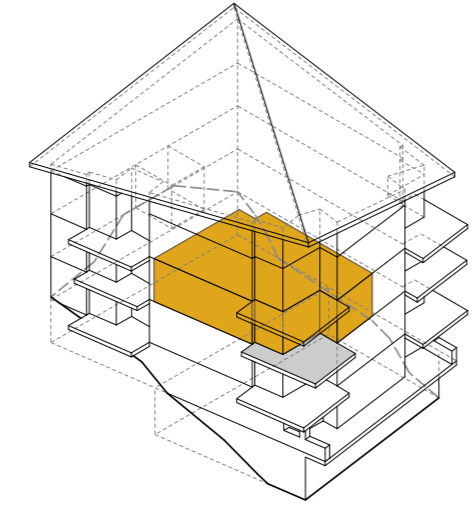
E2
E1
E0
U1
U2



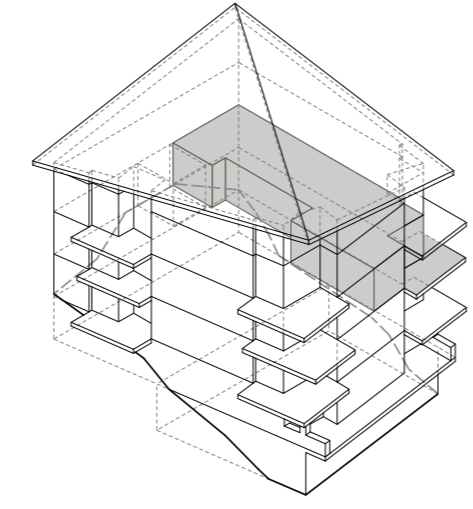
4.06



4.07

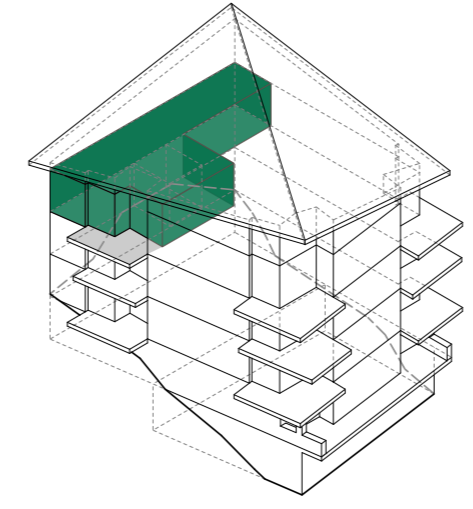


4.08

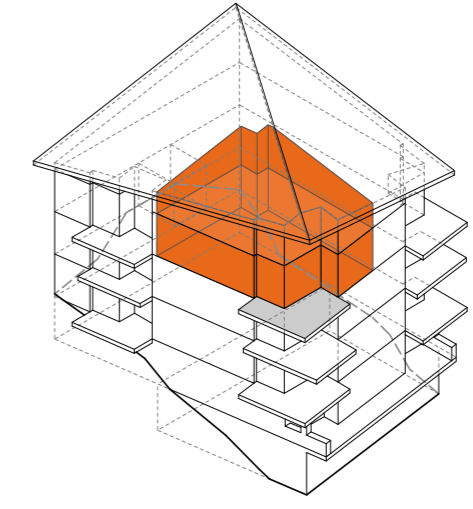


4.09

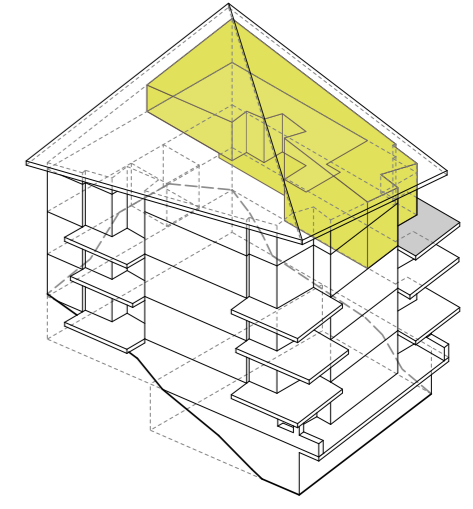
E2
E1
E0
U1
U2



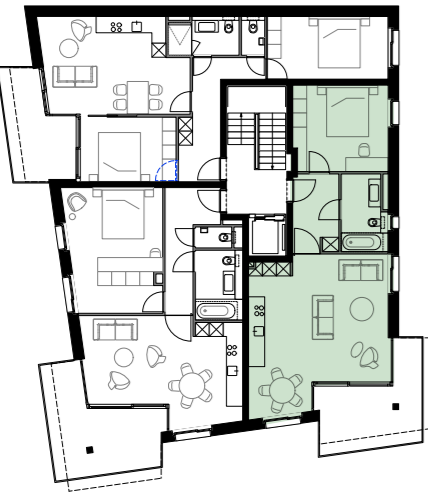
4.10



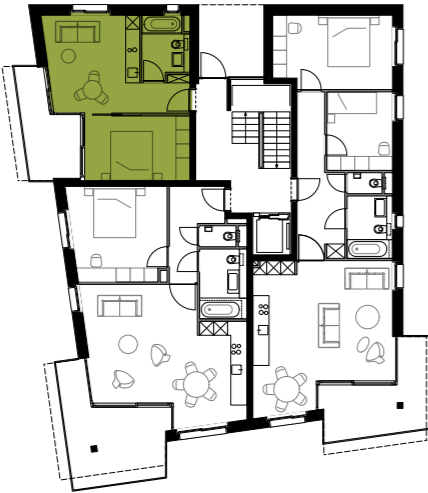
4.11



4.05 | U1



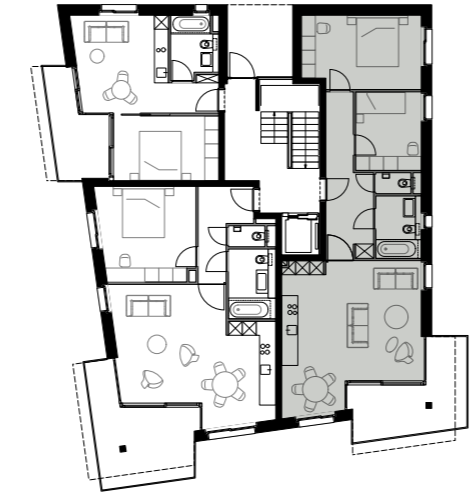
4.06 | E0



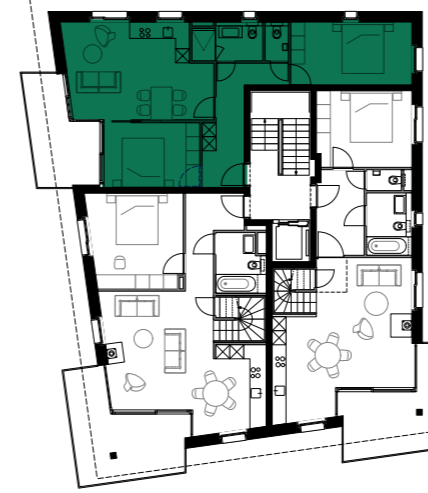
4.07 | E0



4.08 | E0



4.09 | E1



4.10 | E1

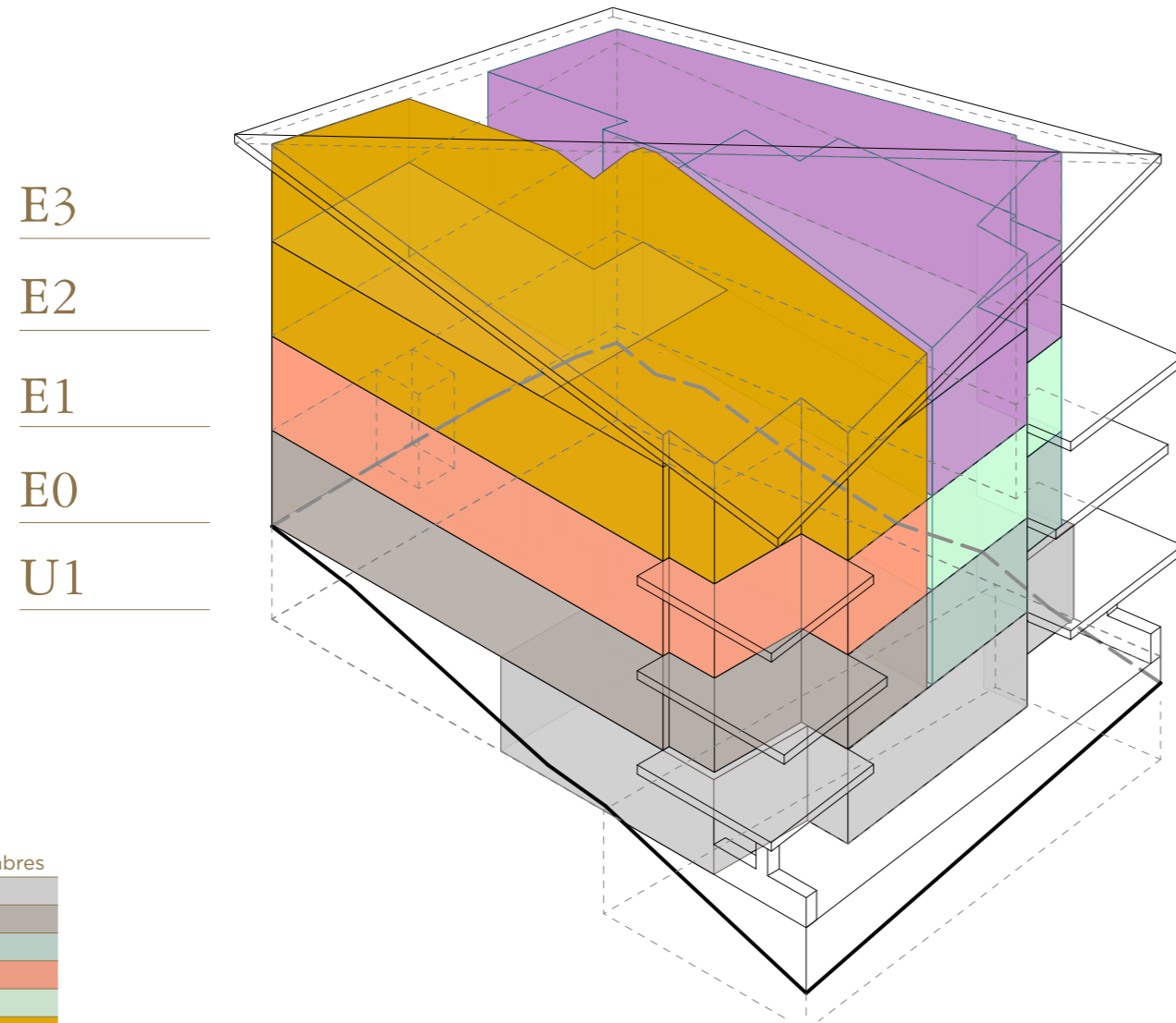


4.11 | E2



Maison 5 | Matterhorn

7 Appartements



E3

E2

E1

E0

U1

An ecological connection

30

Appartement	Net m ²	Balcon m ²	Nombre de chambres
5.01 U1	112	36	4,5
5.02 E0	90	17	3,5
5.03 E0	99	19	3,5
5.04 E1	99	20	3,5
5.05 E1	99	17	3,5
5.06 E2/3	144	17	5,5
5.07 E2/3	170	19	5,5

5.01

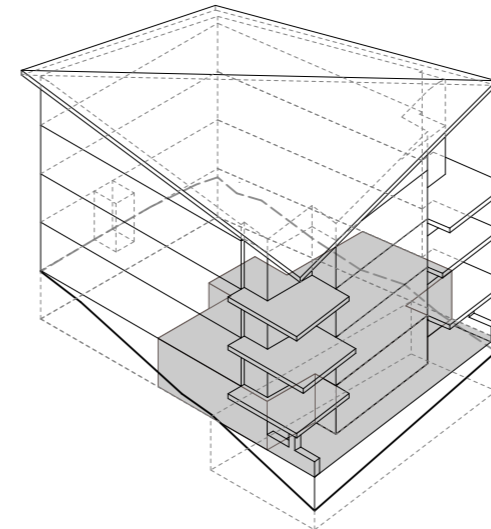
E3

E2

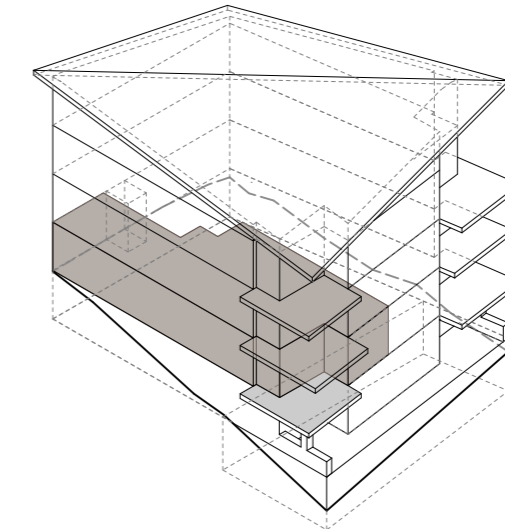
E1

E0

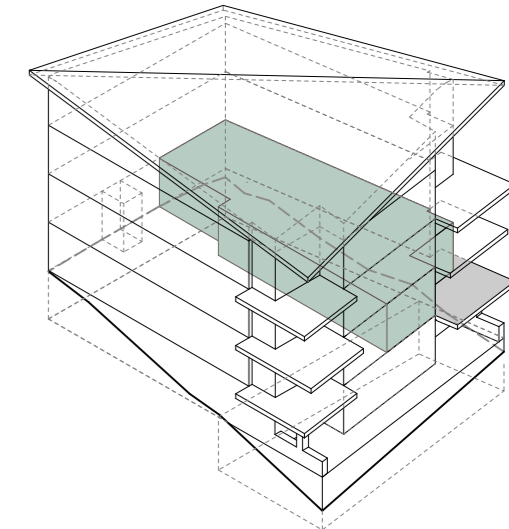
U1



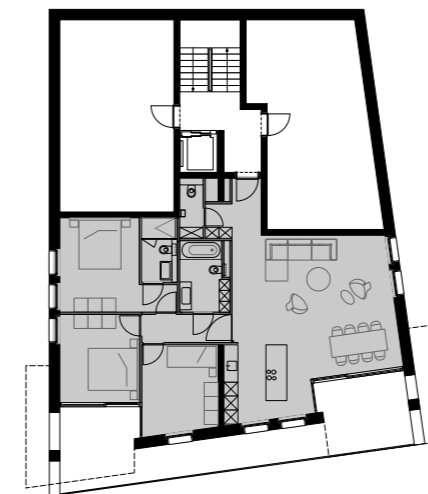
5.02



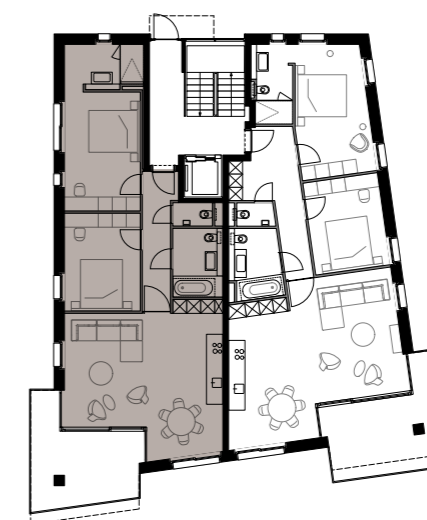
5.03



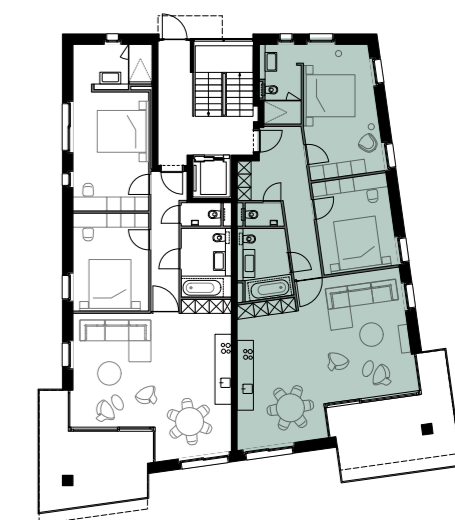
5.01 | U1



5.02 | E0



5.01 | E0

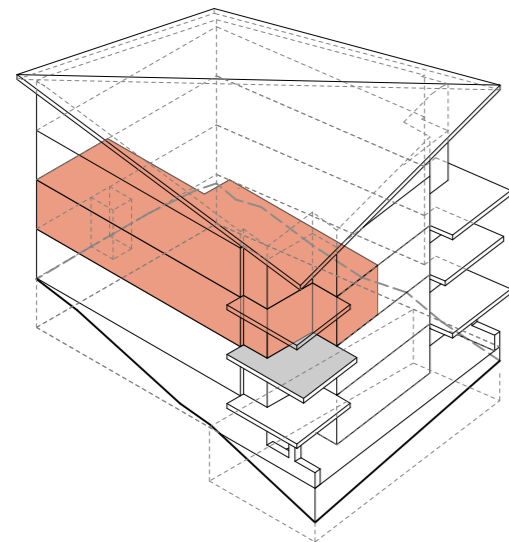


An ecological connection

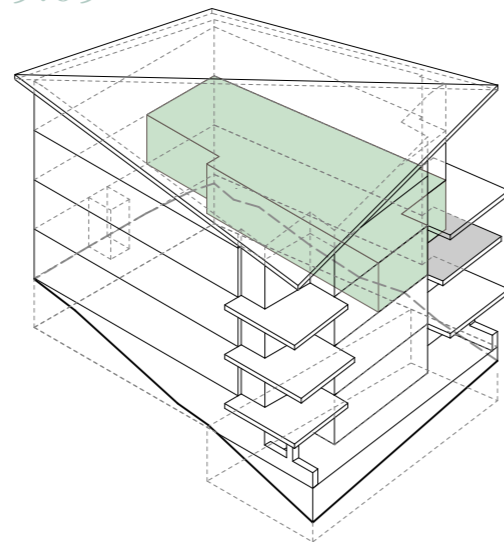
31

5.04

E3
E2
E1
E0
U1

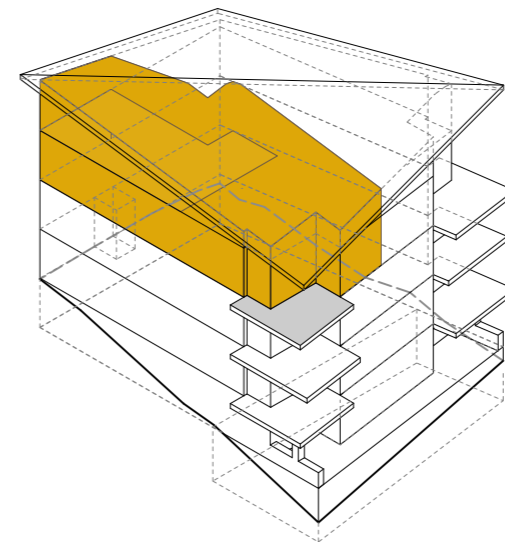


5.05

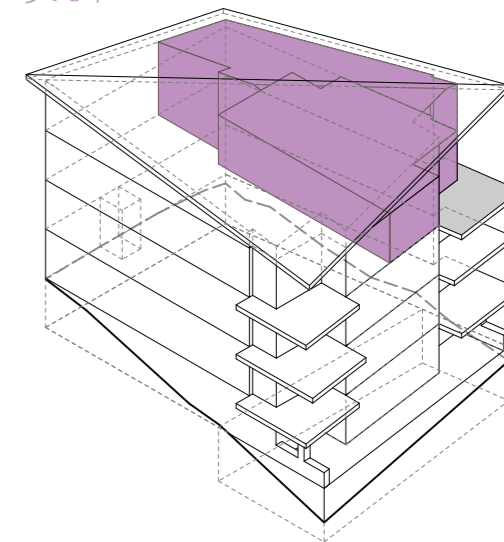


5.06

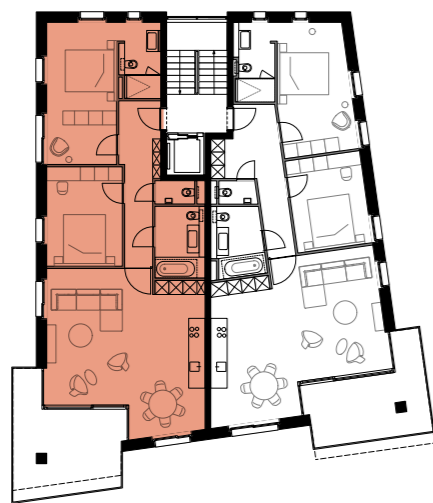
E3
E2
E1
E0
U1



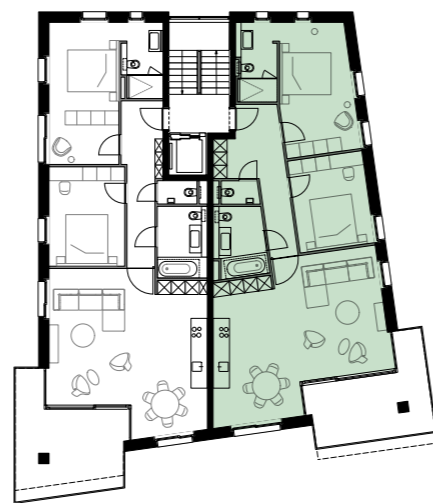
5.07



5.04 | E1



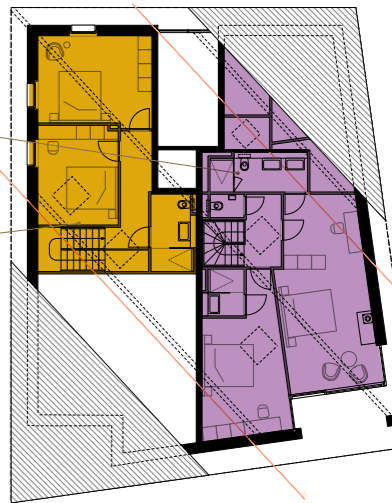
5.05 | E1



5.06 | E2/3



5.07 | E2/3



Maison 14 | Castor

7 Appartements

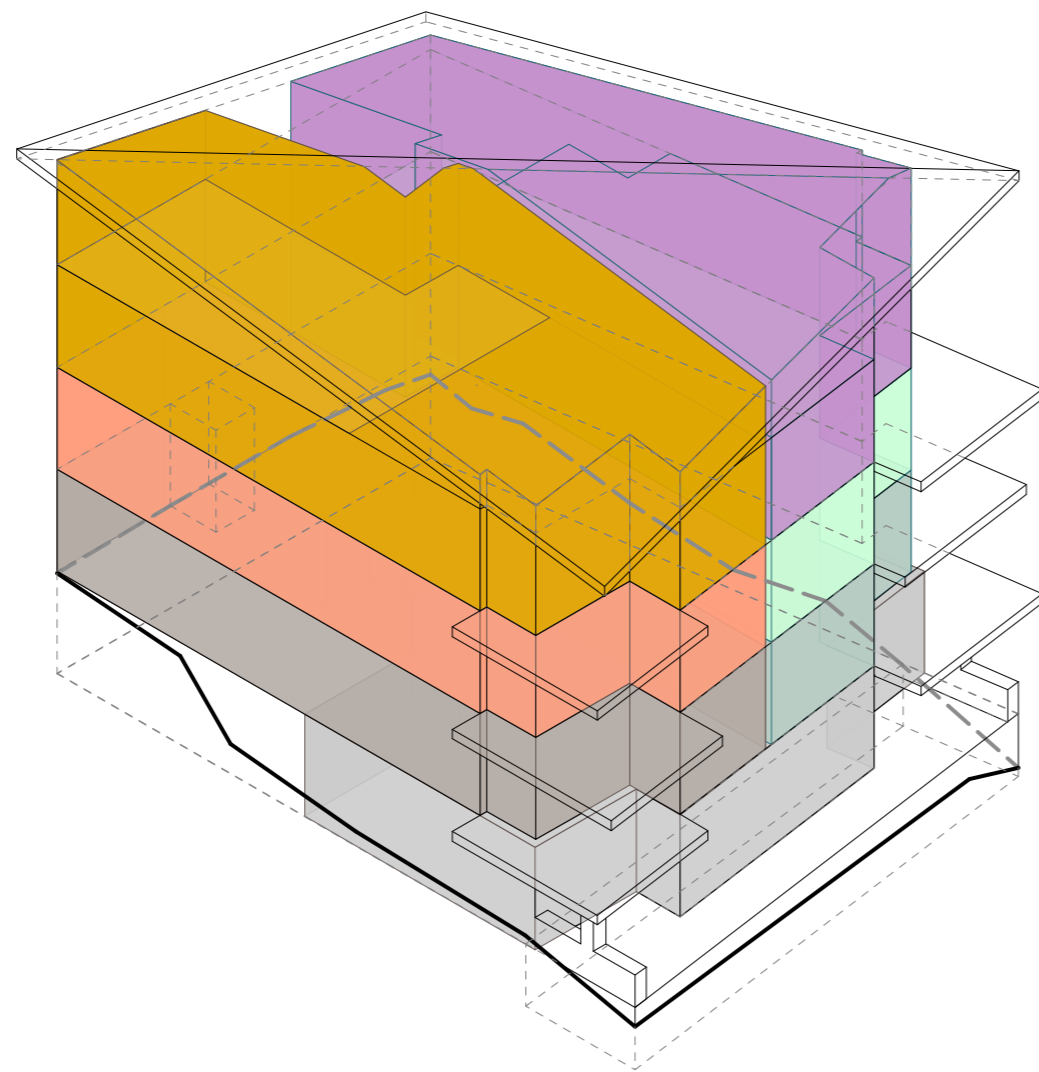
E3

E2

E1

E0

U1



14.01

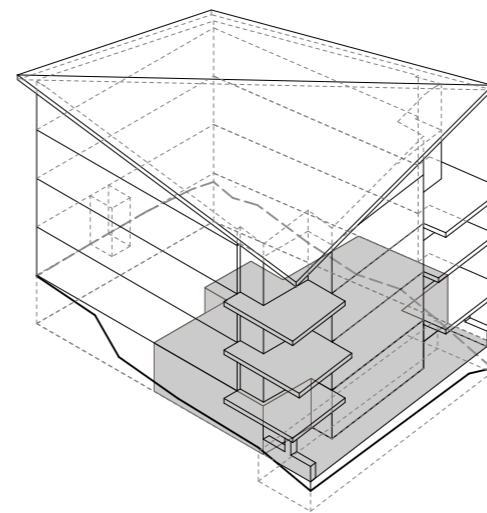
E3

E2

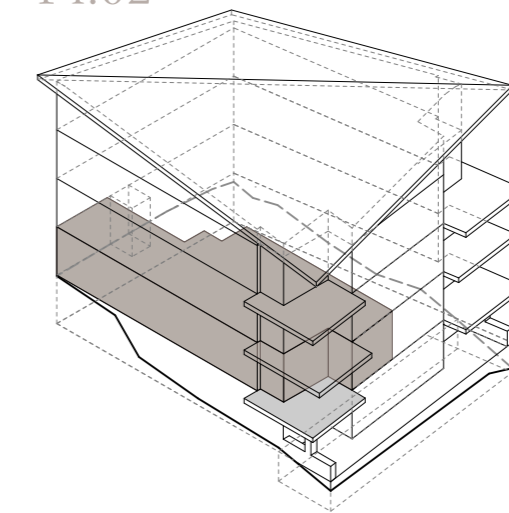
E1

E0

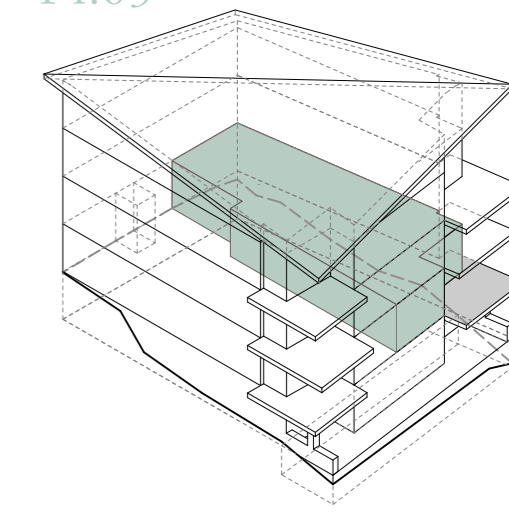
U1



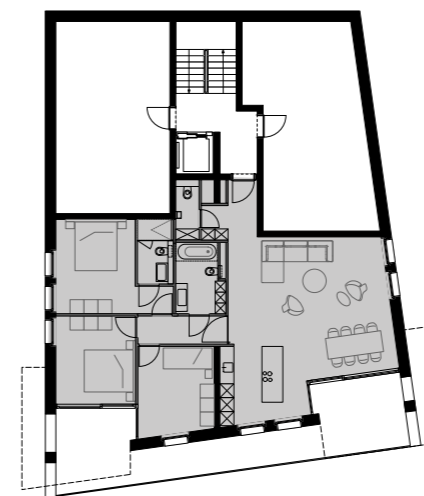
14.02



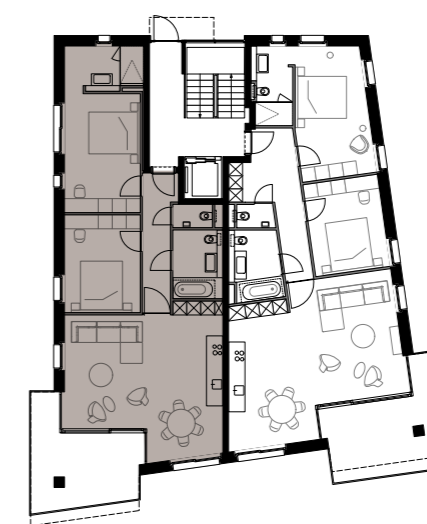
14.03



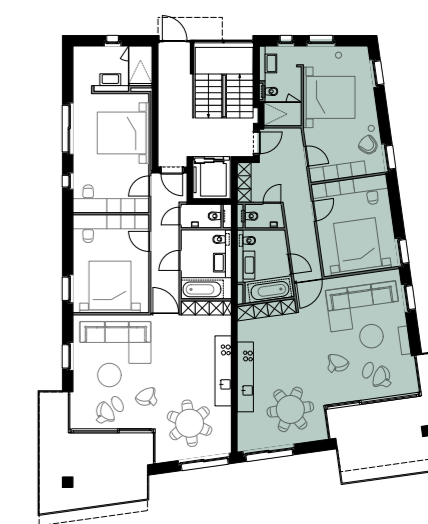
14.01 | U1



14.02 | E0



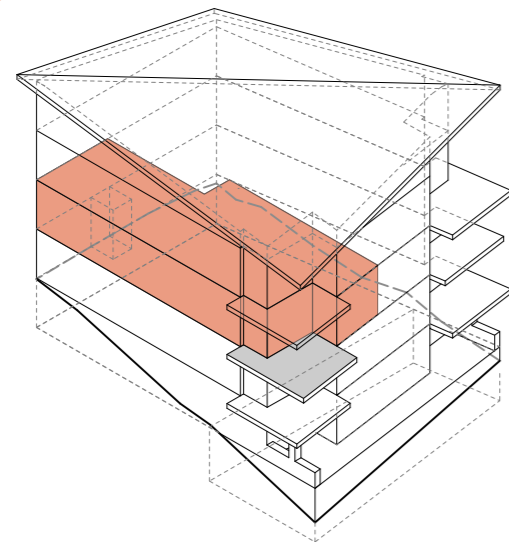
14.01 | E0



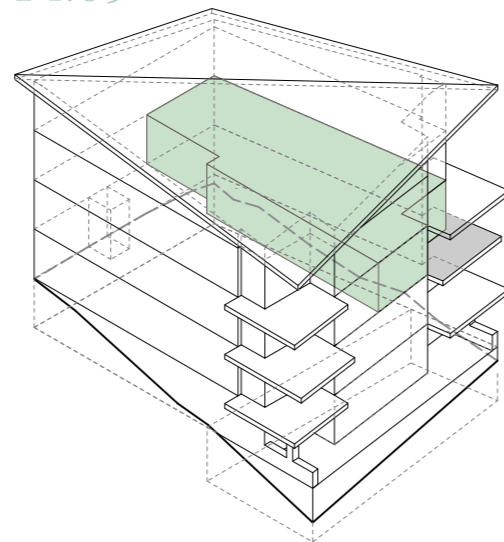
Appartement	Net m ²	Balcon m ²	Nombre de chambres
14.01 U1	112	36	4,5
14.02 E0	90	17	3,5
14.03 E0	99	19	3,5
14.04 E1	98	20	4,5
14.05 E1	99	17	3,5
14.06 E2/3	144	17	5,5
14.07 E2/3	170	19	5,5

14.04

E3
E2
E1
E0
U1

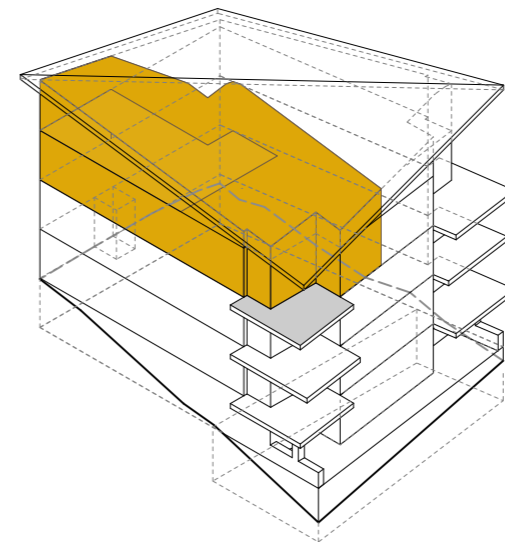


14.05

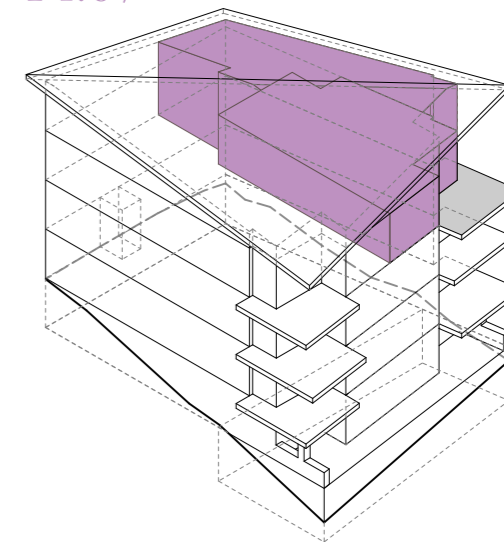


14.06

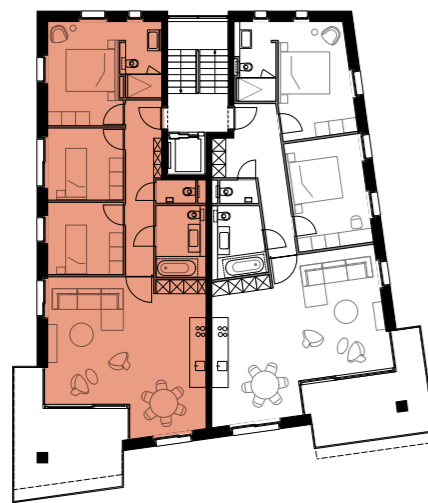
E3
E2
E1
E0
U1



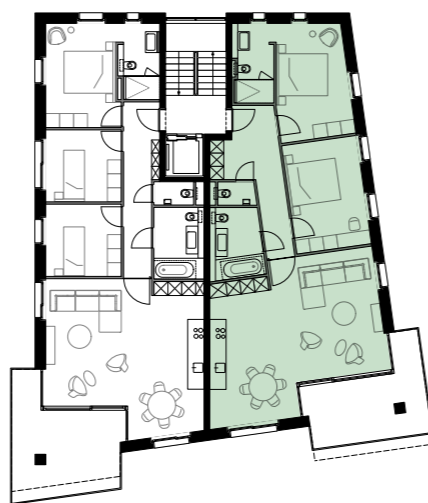
14.07



14.04 | E1



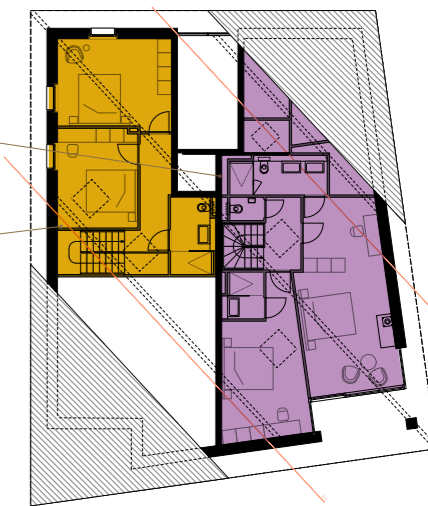
14.05 | E1



14.06 | E2/3



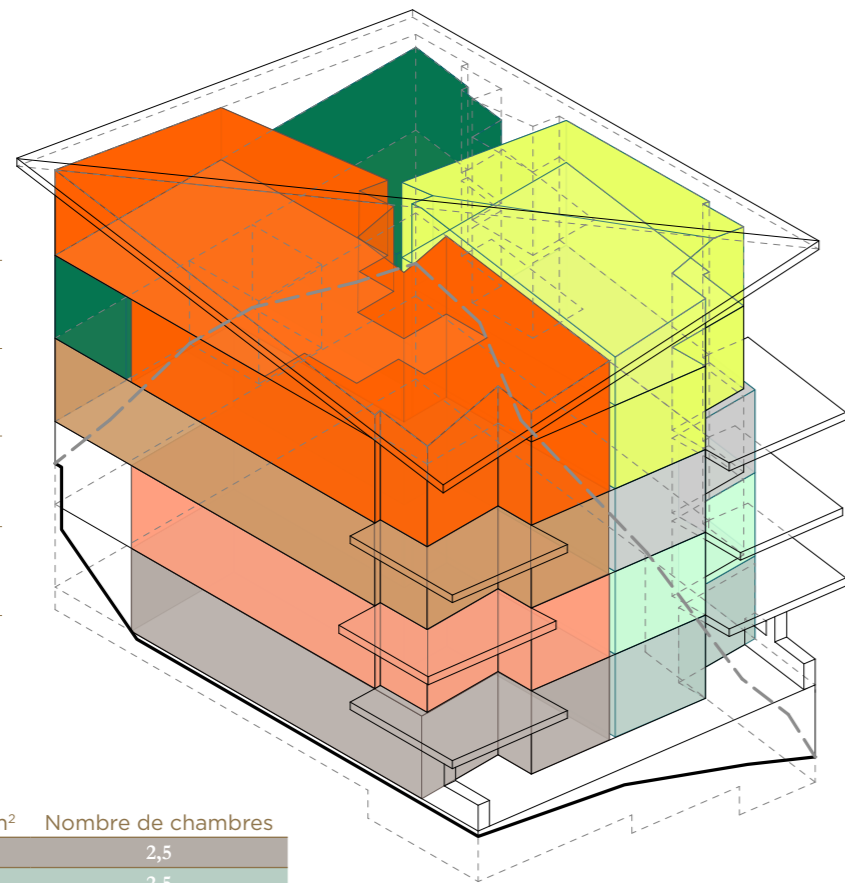
14.07 | E2/3



Maison 15 | Bellavista

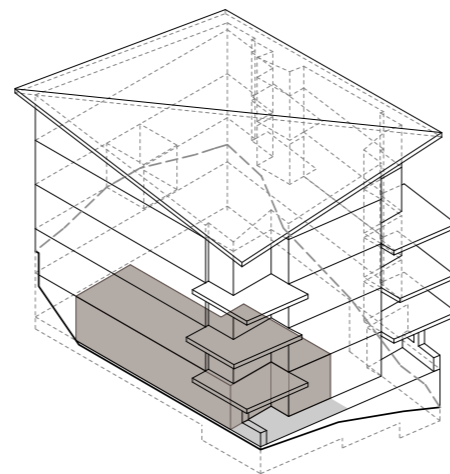
10 Appartements

E2
E1
E0
U1
U2



15.01

E2
E1
E0
U1
U2

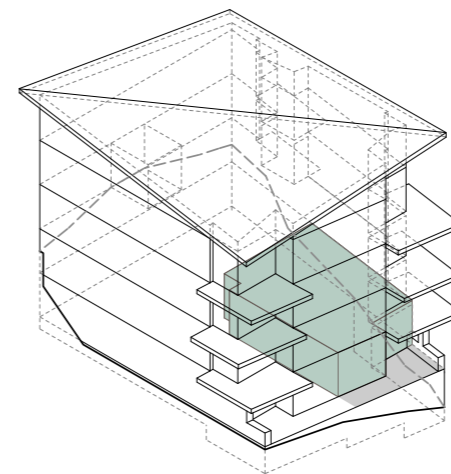


15.01 | U2



15.02

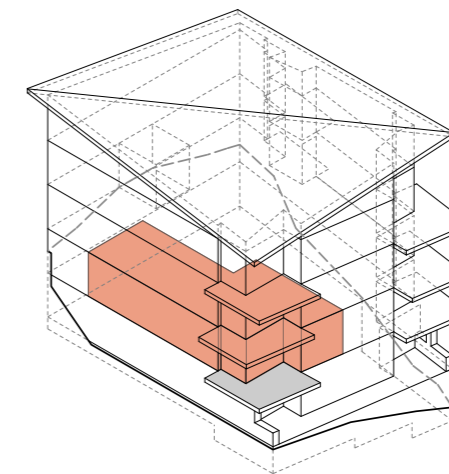
E2
E1
E0
U1
U2



15.02 | U2



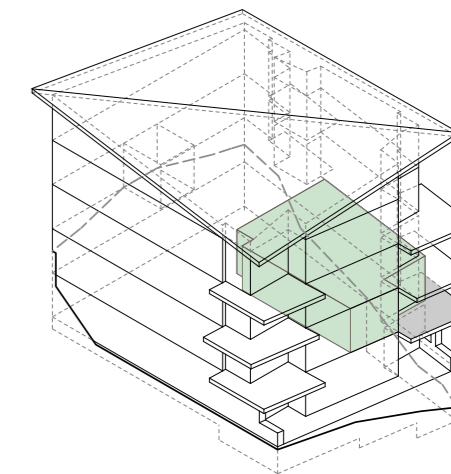
15.03



15.03 | U1



15.04



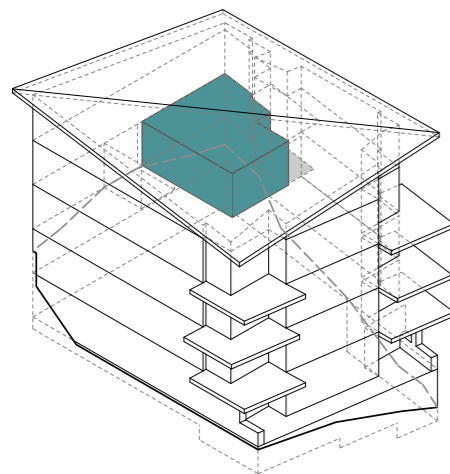
15.04 | U1



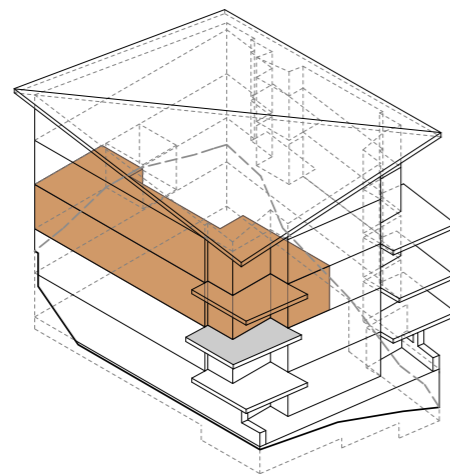
Appartement	Net m ²	Balcon m ²	Nombre de chambres
15.01 U2	64	13	2,5
15.02 U2	65	14	2,5
15.03 U1	64	15	2,5
15.04 U1	65	17	2,5
15.05 E0	37	9	2,5
15.06 E0	78	14	3,5
15.07 E0	65	17	2,5
15.08 E1	66	12	3,5
15.09 E1/2	124	15	4,5
15.10 E1/2	124	17	4,5

15.05

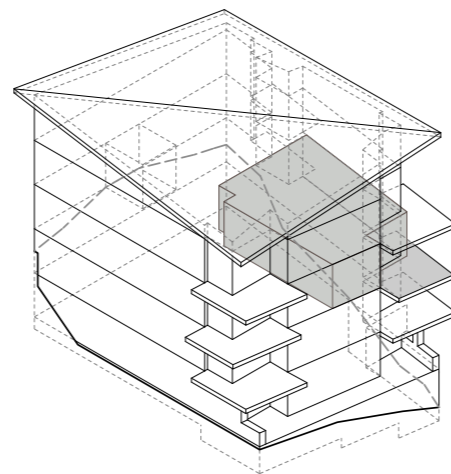
E2
E1
E0
U1
U2



15.06

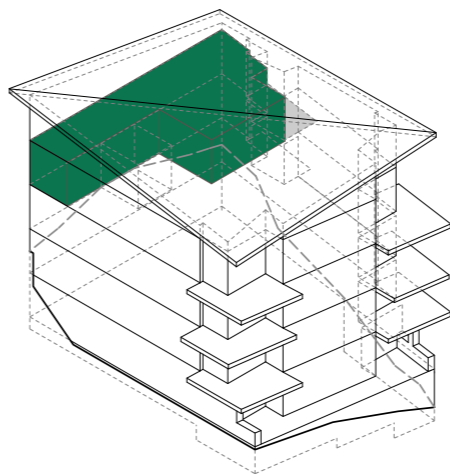


15.07

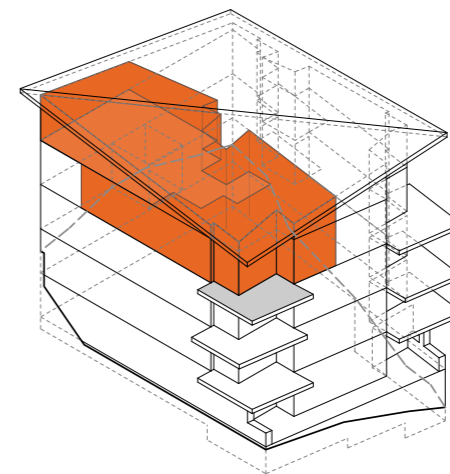


15.08

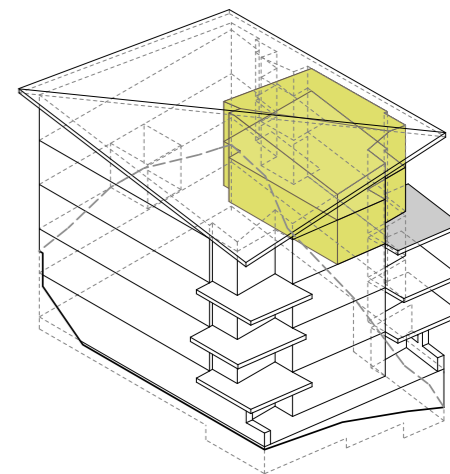
E2
E1
E0
U1
U2



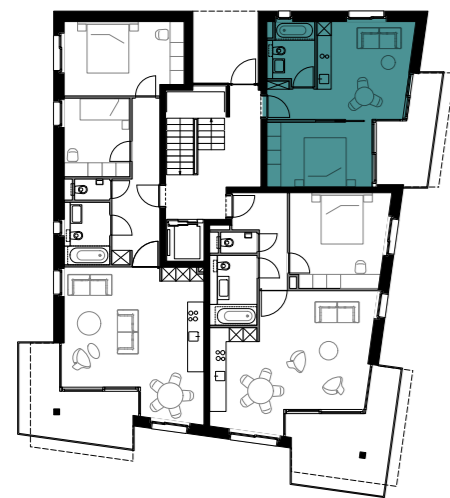
15.09



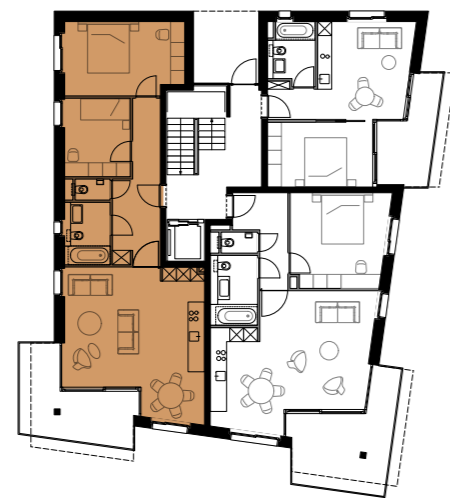
15.10



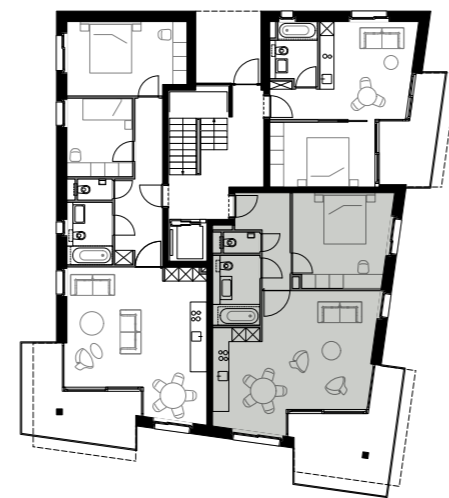
15.05 | E0



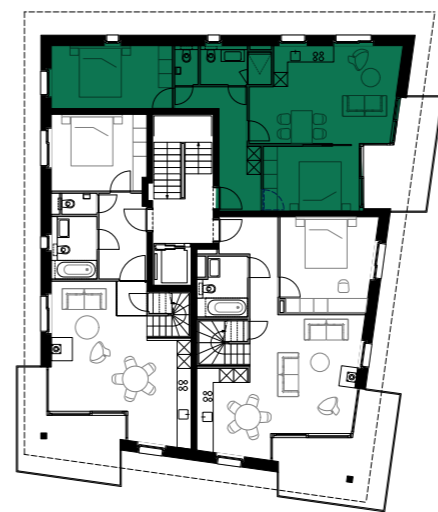
15.06 | E0



15.07 | E0



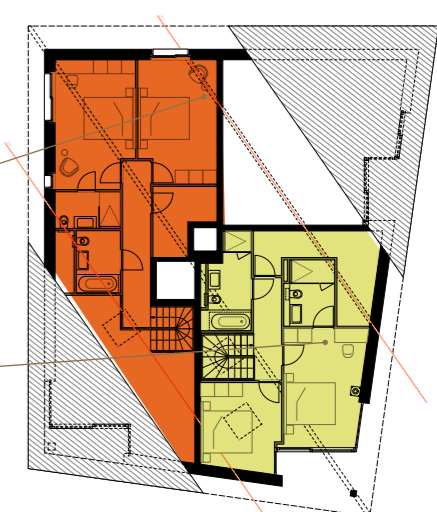
15.08 | E1



15.09 | E1/2



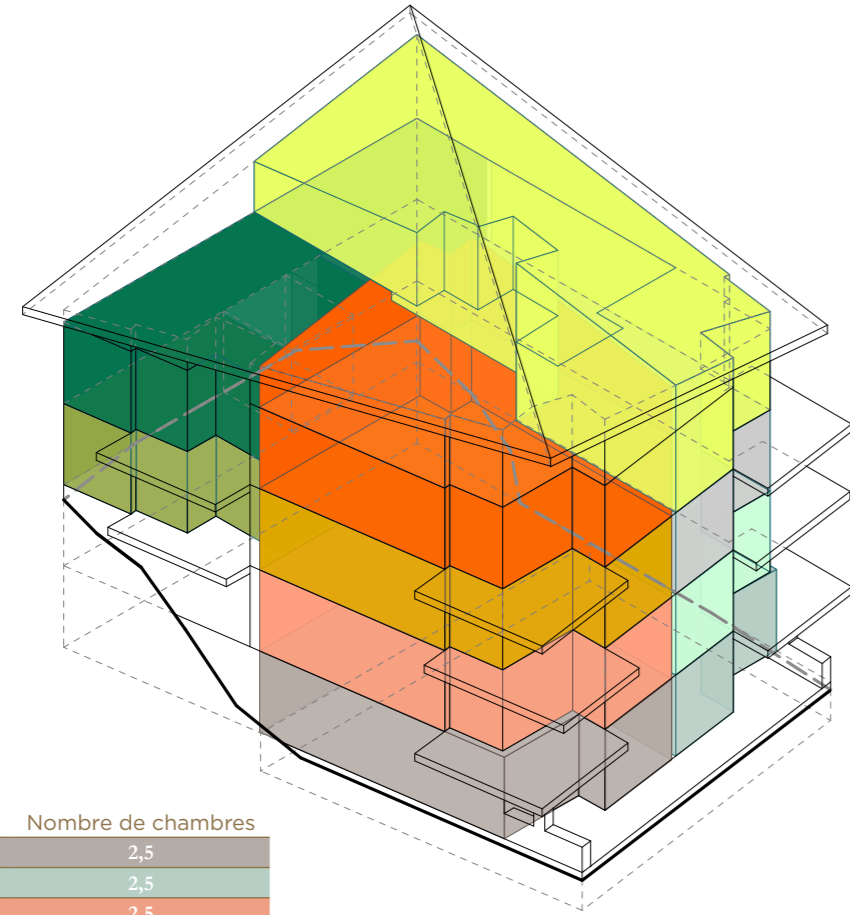
15.10 | E1/2



Maison 17 | Grünhorn

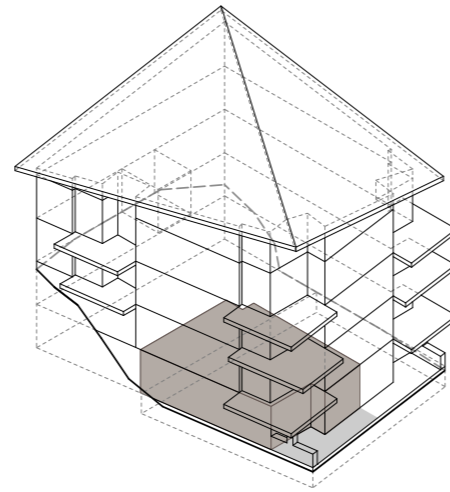
10 Appartements

E2
E1
E0
U1
U2



17.01

E2
E1
E0
U1
U2

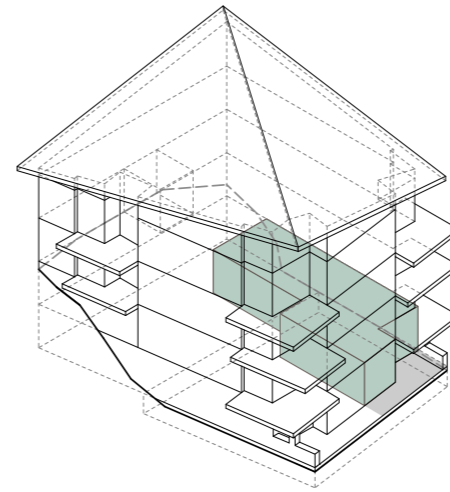


17.01 | U2

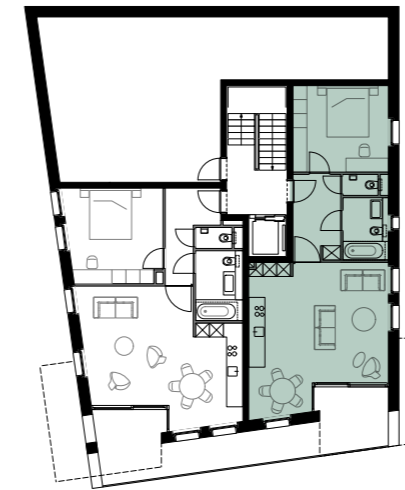


17.02

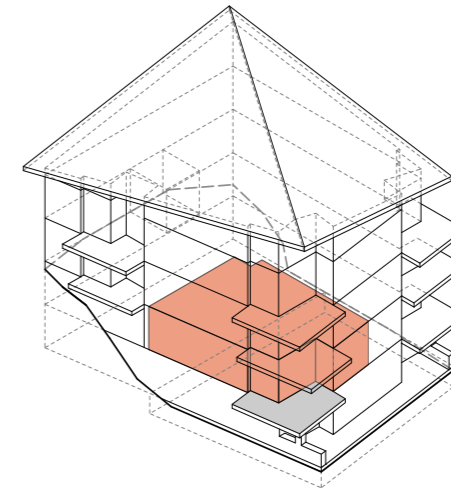
E2
E1
E0
U1
U2



17.02 | U2



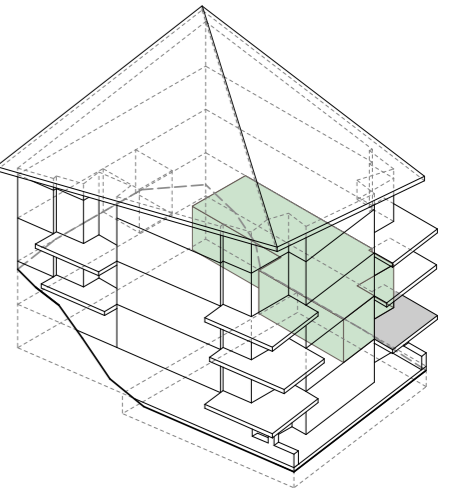
17.03



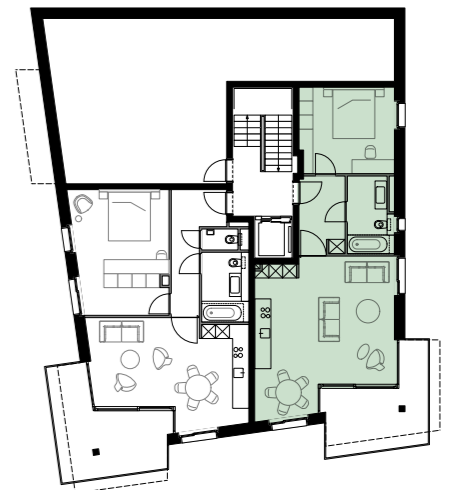
17.03 | U1



17.04



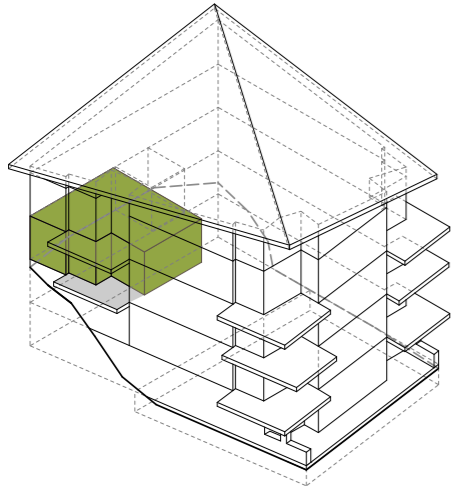
17.04 | U1



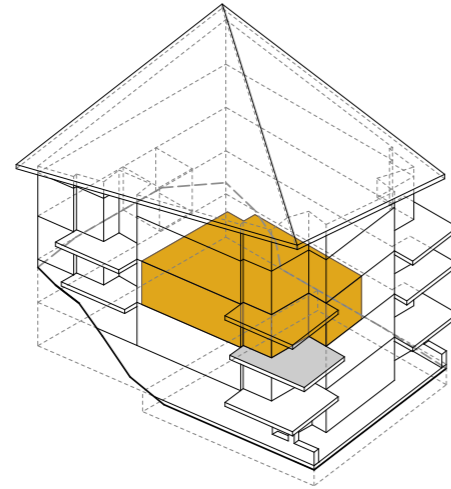
Appartement	Net m ²	Balcon m ²	Nombre de chambres
17.01 U2	65	14	2,5
17.02 U2	64	13	2,5
17.03 U1	65	17	2,5
17.04 U1	64	15	2,5
17.05 E0	37	9	2,5
17.06 E0	65	17	2,5
17.07 E0	78	14	3,5
17.08 E1	66	12	3,5
17.09 E1/2	124	17	4,5
17.10 E1/2	124	15	4,5

17.05

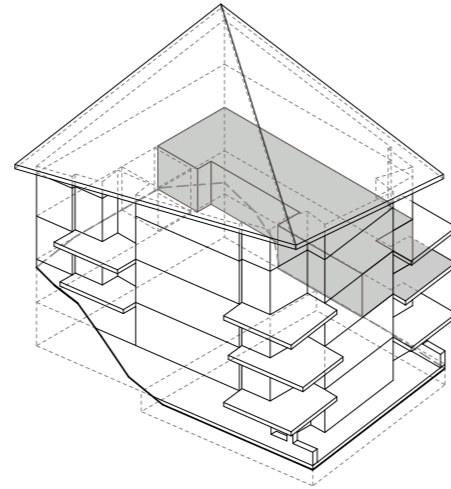
E2
E1
E0
U1
U2



17.06

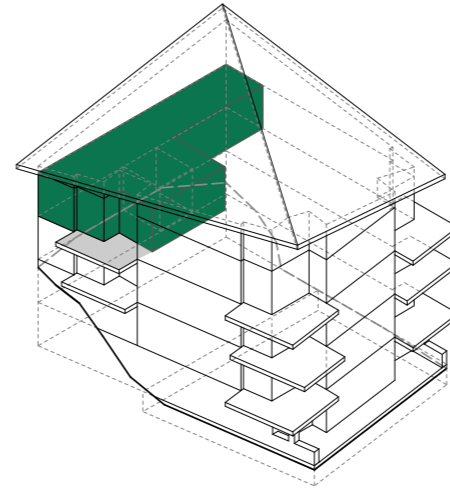


17.07

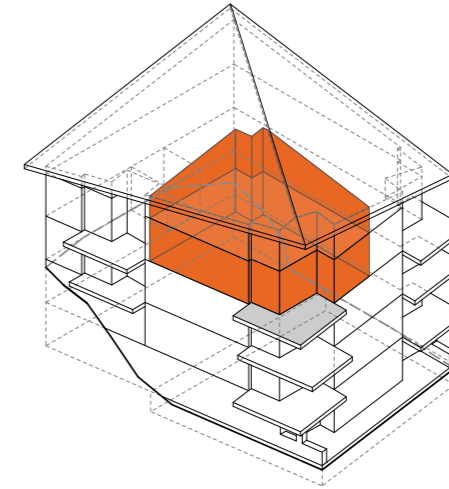


17.08

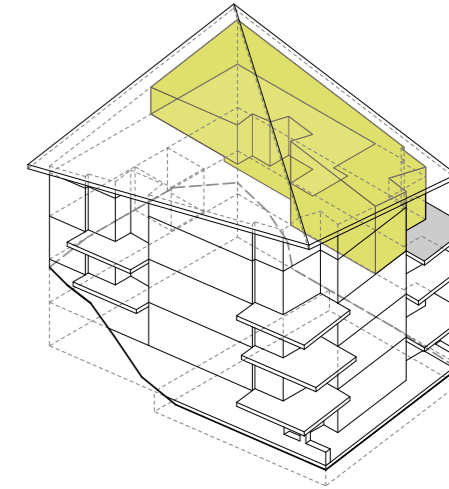
E2
E1
E0
U1
U2



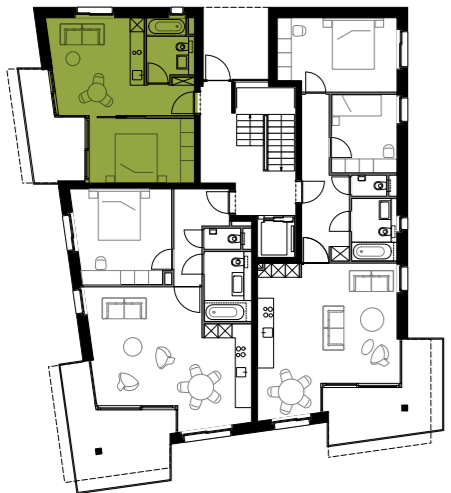
17.09



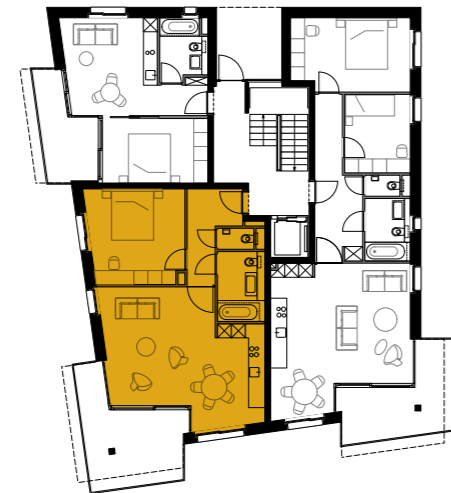
17.10



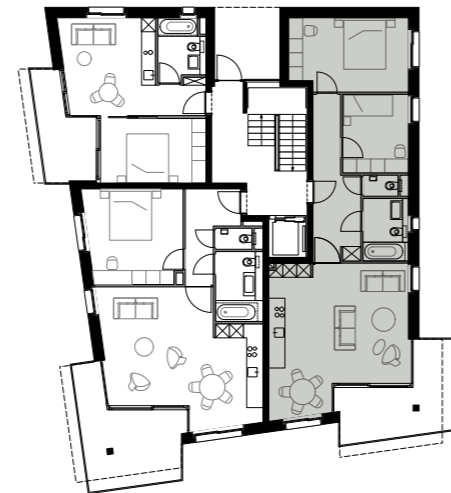
17.05 | E0



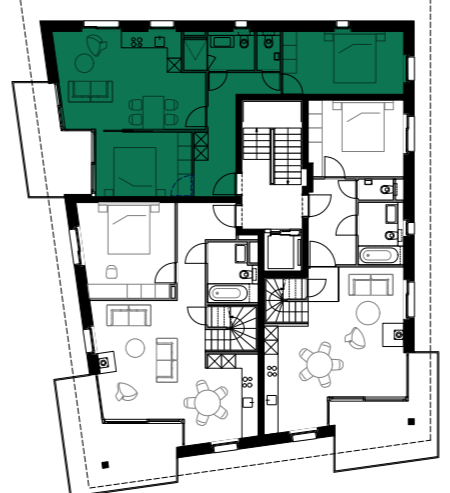
17.06 | E0



17.07 | E0



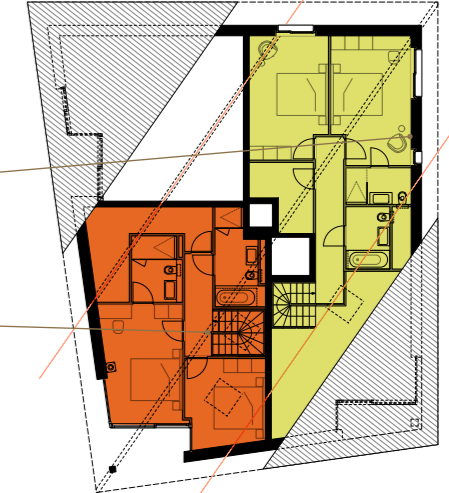
17.08 | E1



17.09 | E1/2

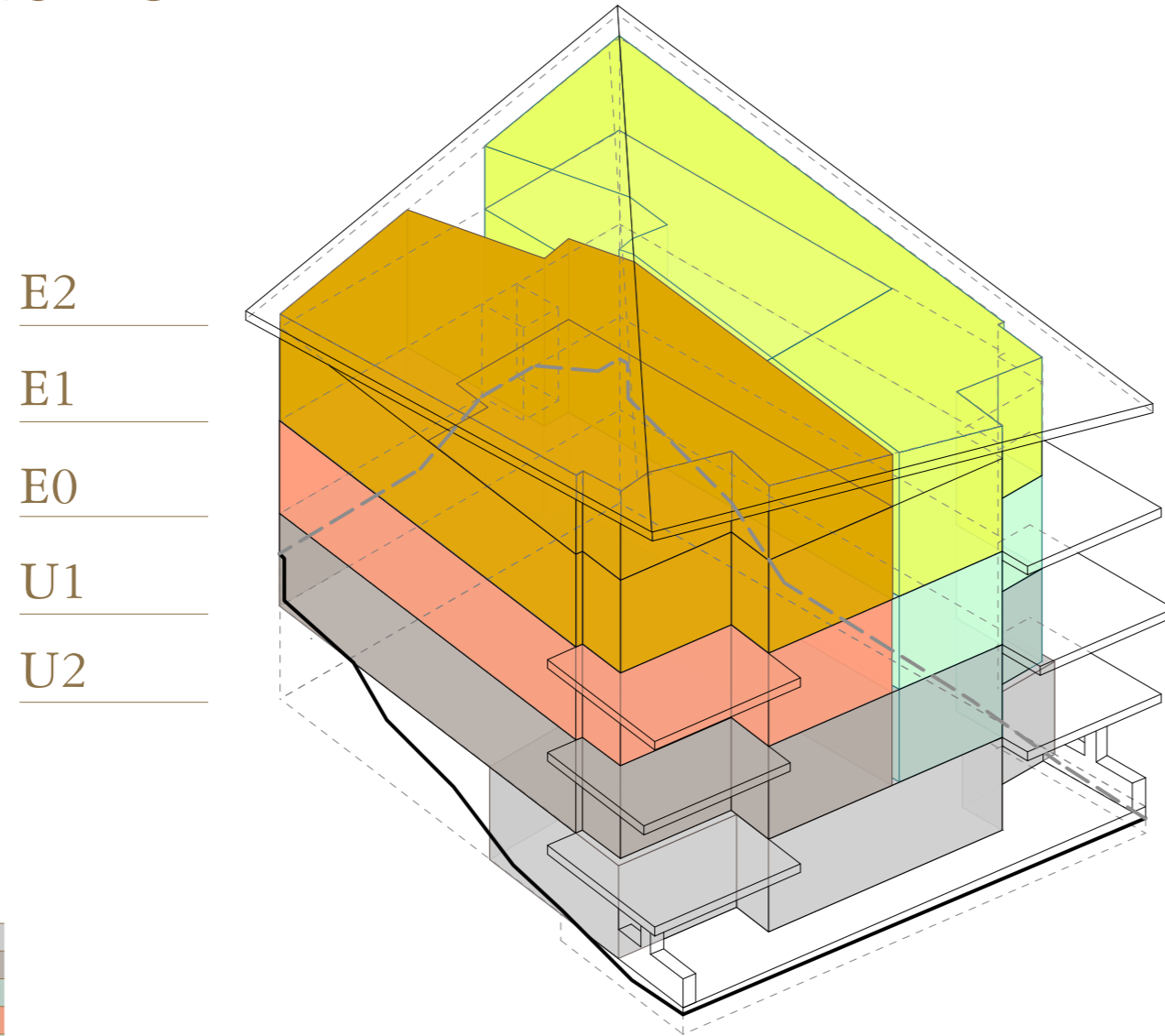


17.10 | E1/2



Maison 18 | Wetterhorn

7 Appartements



E2

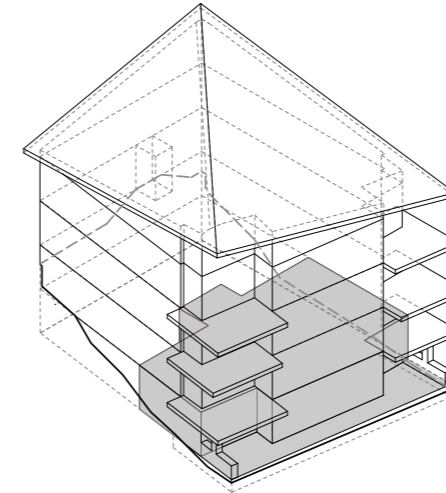
E1

E0

U1

U2

18.01



E2

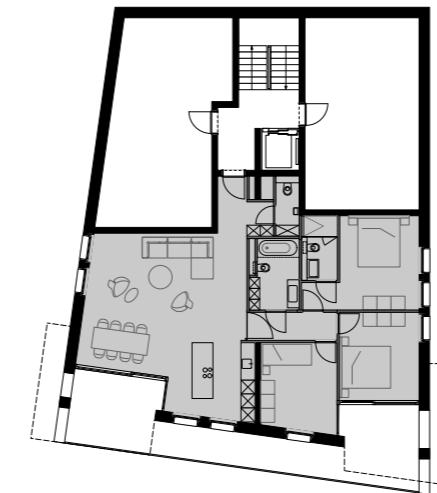
E1

E0

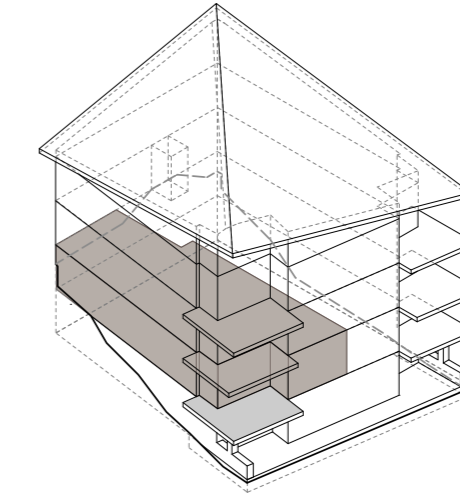
U1

U2

18.01 | U2



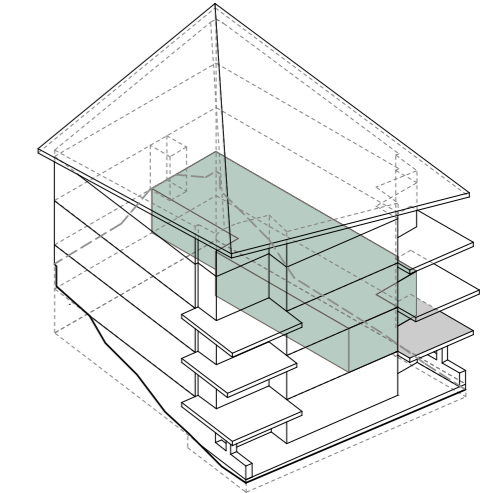
18.02



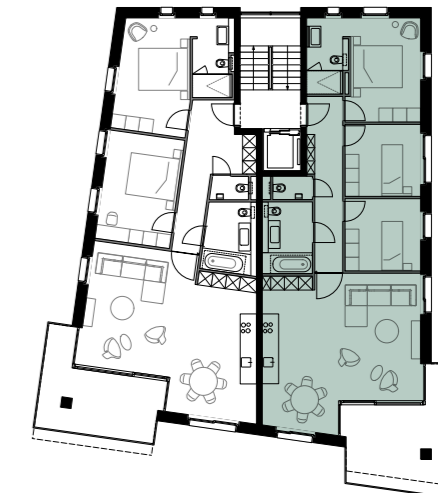
18.02 | U1



18.03



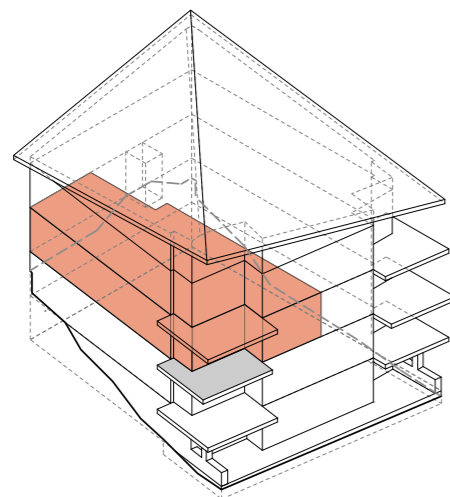
18.03 | U1



Appartement	Net m ²	Balcon m ²	Nombre de chambres
18.01 U2	112	36	4,5
18.02 U1	99	17	3,5
18.03 U1	98	20	4,5
18.04 E0	99	19	3,5
18.05 E0	90	17	3,5
18.06 E1/2	170	19	5,5
18.07 E1/2	144	17	5,5

18.04

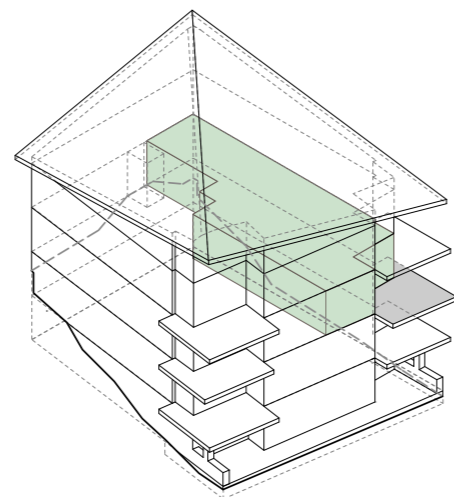
E2
E1
E0
U1
U2



18.04 | E0



18.05

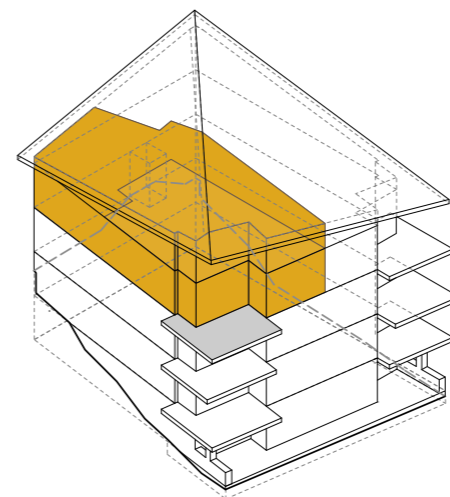


18.05 | E0



18.06

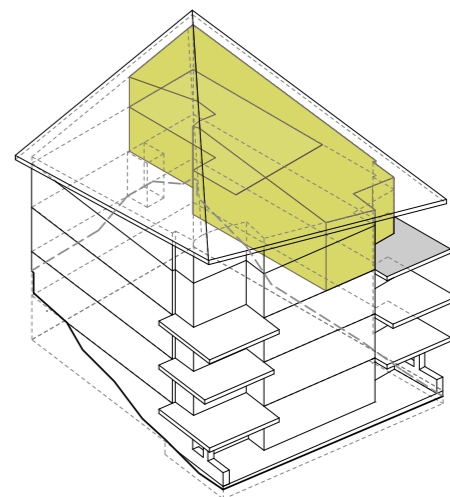
E2
E1
E0
U1
U2



18.06 | E1/2



18.07



18.07 | E1/2



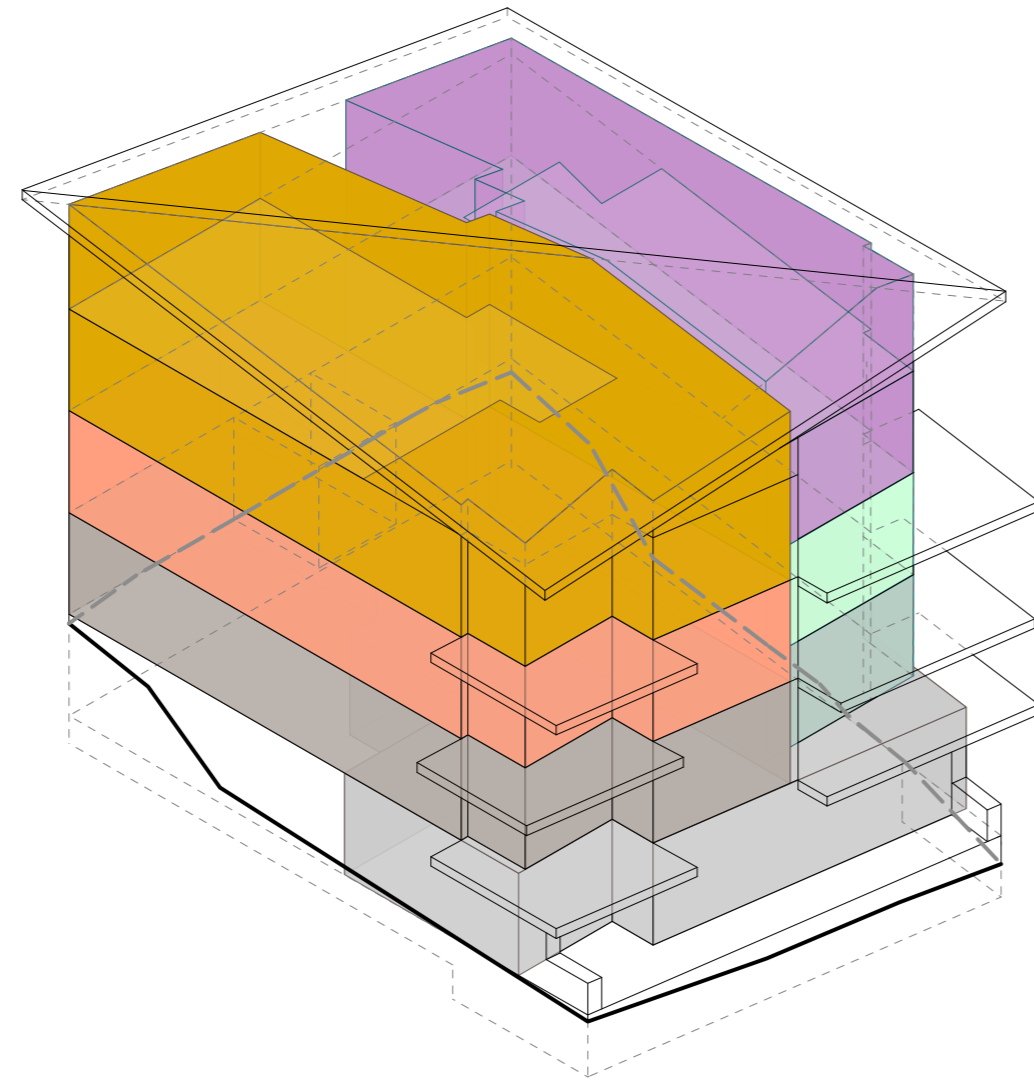
Maison 19 | Weisshorn

7 Appartements

An ecological connection

50

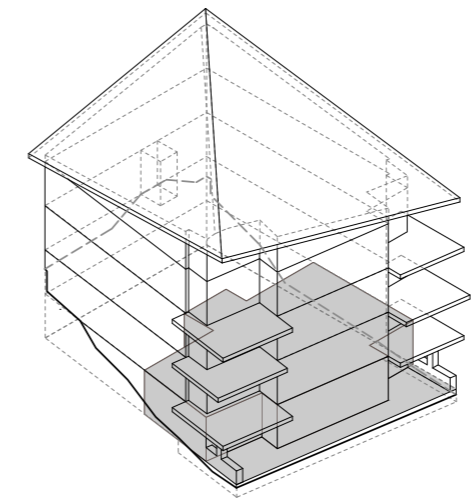
E3
E2
E1
E0
U1



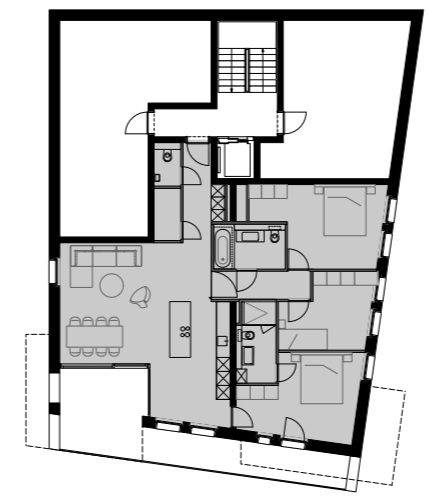
Appartement	Net m ²	Balcon m ²	Nombre de chambres
19.01 U1	116	27	4,5
19.02 E0	98	21	3,5
19.03 E0	91	18	3,5
19.04 E1	104	20	4,5
19.05 E1	91	19	3,5
19.06 E2/3	159	21	5,5
19.07 E2/3	144	18	4,5

19.01

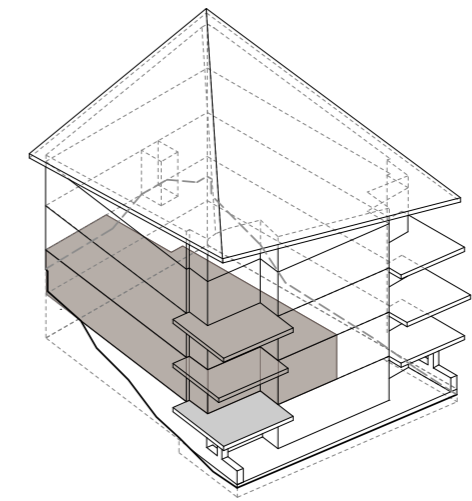
E3
E2
E1
E0
U1



19.01 | U1



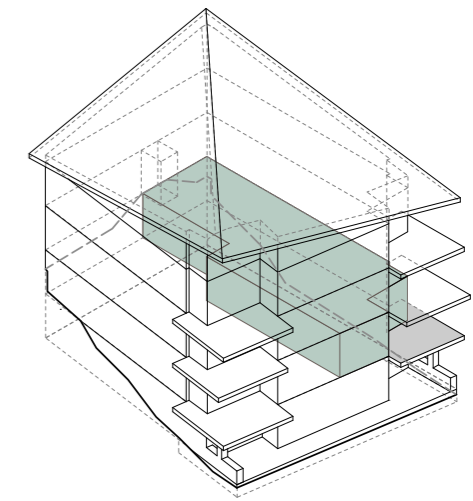
19.02



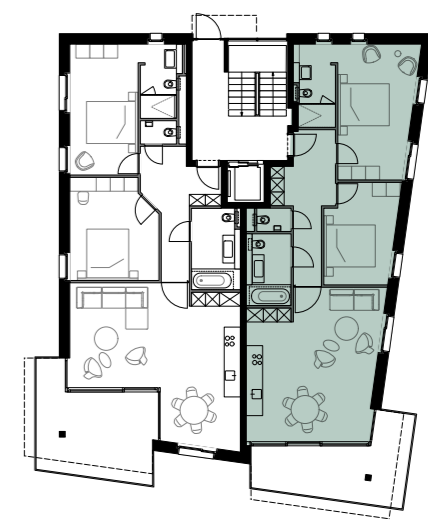
19.02 | E0



19.03



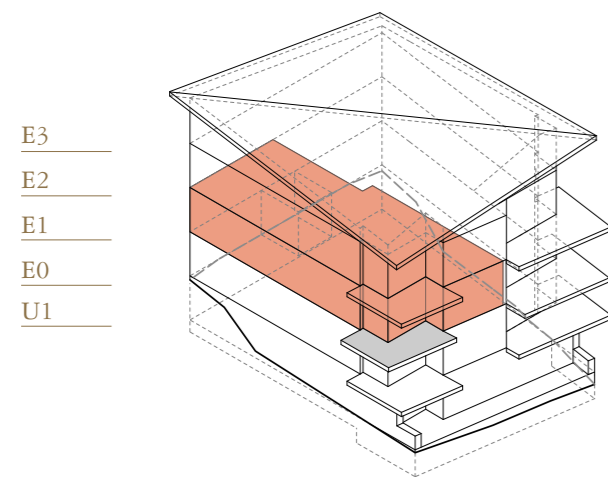
19.03 | E0



An ecological connection

51

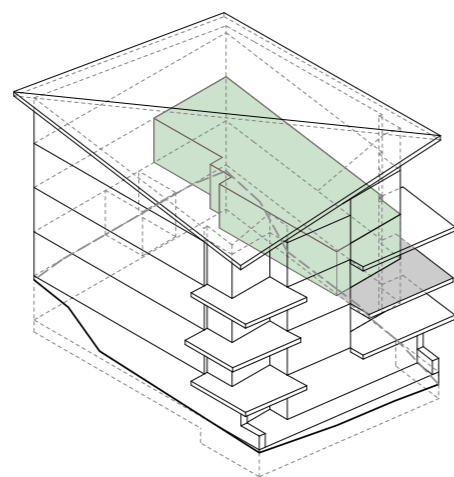
19.04



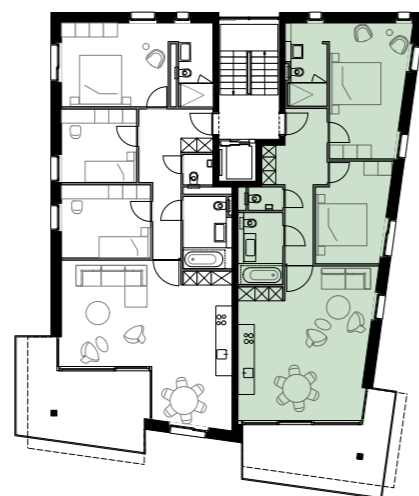
19.04 | E1



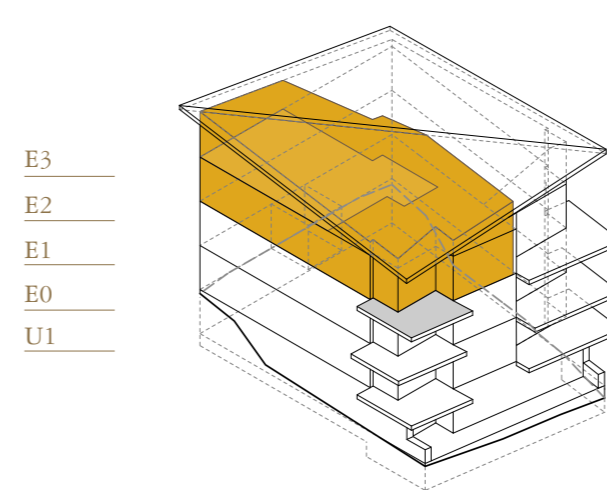
19.05



19.05 | E1



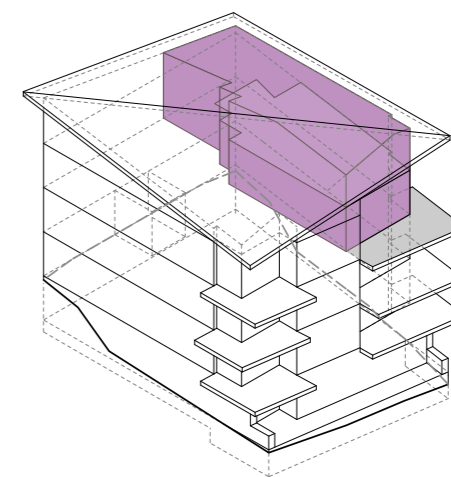
19.06



19.06 | E2/3



19.07



19.07 | E2/3





E *Écologiquement responsable - Connexion écologique*

Lors du développement et de la réalisation des bâtiments de Florens, le respect de l'homme et de l'environnement se trouve au premier plan. C'est pourquoi le resort est construit le plus durablement possible. En cas de construction durable, il ne s'agit pas seulement d'une consommation d'énergie réduite. Il s'agit également des aspects suivants : - l'utilisation de matériaux durables, qui respectent l'environnement et la santé des habitants et des utilisateurs ; - une atmosphère intérieure saine, par exemple par une ventilation optimale ; - une consommation d'eau très responsable.

ÉCOLOGIQUE

C'est un privilège que de pouvoir construire Florens Resort & Suites dans cet environnement superbe sur le Lac de Brienz. Un environnement qui

vous fait comprendre une fois de plus à quel point la nature est forte et fragile à la fois. Comme nul autre, nous nous rendons compte que nous avons ce bel environnement "en commodat". Le respect de cet endroit particulier ne jouera donc pas seulement un rôle important dans la construction et l'aménagement du resort, mais aussi lors du séjour de nos clients. Dans nos restaurants et dans le Beach House, nous vous servirons en outre des plats qui sont les plus biologiques et écologiques possibles. Des plats, confectionnés avec des légumes et des fruits cultivés dans nos propres serres, ou des produits bio régionaux.

LE MARCHÉ DU LOGEMENT SUISSE ET LES INVESTISSEMENTS EN FRANCS SUISSES

De par sa stabilité politique et économique, le marché de l'immobilier suisse est l'un des marchés les plus stables au monde. Le niveau de vie élevé, la capacité d'innovation et le cadre juridique stable font de la Suisse un endroit attractif. L'accès à un personnel qualifié est un avantage décisif pour l'économie. L'économie suisse est stable et est caractérisée par un taux de chômage bas. Malgré la crise de l'endettement et l'incertitude quant à l'économie européenne et sa situation financière, le franc suisse est considéré comme une monnaie forte, car la Suisse est considérée comme un centre financier stable dans un environnement politique stable. En Suisse, on s'attend toujours à une inflation réduite. La solidité du franc suisse permet au gouvernement suisse d'émettre des obligations contre des taux d'intérêt réduits, et les prêts hypothécaires sont donc disponibles à des tarifs avantageux.

DROITS DE PROPRIÉTÉ ET LÉGISLATION POUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

La loi suisse applicable, nommée loi Lex Koller, restreint l'achat de propriétés immobilières en Suisse par des personnes étrangères. Pour l'achat d'une maison de vacances, il est possible d'obtenir un permis dans les limites du contingent disponible, car le resort se trouve au sein d'une destination désignée comme touristique par le canton.

Les acheteurs internationaux auront la possibilité rare d'acquérir des propriétés immobilières en Suisse. En conséquence, les acheteurs étrangers et suisses auront les mêmes droits et obligations lors de leur achat au sein du projet Florens.

La seconde législation sur les habitations a été appliquée suite à un référendum populaire, avec pour objectif de limiter les résidences secondaires à 20% du total des habitations de chaque commune. Lorsque le rapport actuel dépasse ce pourcentage dans une commune, nul permis de construire n'est délivré pour la construction de résidences secondaires. Florens Resort & Suites est dispensé de cette seconde législation sur les habitations. En conséquence, les appartements de Florens Resort & Suites offrent l'occasion rare d'acheter une résidence de vacances.

INVESTISSEMENT DANS FLORENS RESORT & SUITES

Depuis 2002, l'immobilier suisse a connu une augmentation de valeur stable, reflétant la stabilité du marché de l'immobilier en Suisse. La perspective en cas d'investissement dans Florens Resort & suites est prometteuse. La dispense de la seconde législation sur l'habitation est en outre un indice que la valeur augmentera à l'avenir. Nous pensons que les unités engendreront un bénéfice net moyen de 2% avant impôt et

nous attendons au cours des sept prochaines années une augmentation annuelle de 3% lorsque le projet Florens Resort & Suites aura atteint son plein potentiel.

TRANSITION JURIDIQUE

Tous les étages sont exclusivement cédés sur la base de contrats d'achat, garantissant le transfert de propriété immédiatement après passage chez le notaire, par le biais d'une promesse de paiement irrévocable par une banque de première classe (suisse).

Un notaire mandaté agira pour le compte du vendeur et de l'acheteur. Le notaire établira le concept de l'acte de vente, tout comme les documents nécessaires pour garantir le transfert légal de propriété. Le notaire a l'obligation de protéger les intérêts des deux parties. En signant la procuration, les acheteurs donnent à l'office notarial l'obligation de respecter l'ensemble des obligations légales, en particulier l'inscription au registre national du logement acquis. Cela s'applique spécifiquement à une mainlevée de dette de base possible d'une hypothèque antérieure. L'achat d'un appartement est accompli dès que le propriétaire est inscrit au registre national.

FRAIS D'ACQUISITION

L'acquisition d'une propriété chez Florens Resort & Suites est soumise à l'obligation du paiement d'une taxe foncière, calculée par l'office notarial, et qui se chiffre habituellement de CHF 500 à CHF 2.000. Toutefois, l'office notarial n'est pas tenu à un montant maximum. En outre, des émoluments notariaux sont dus, pour un montant de 0,5% du prix d'achat, pour la certification de l'acte de vente. L'acquéreur devra finalement s'acquitter de taxes à hauteur de 1,8% du prix d'achat.

FINANCEMENT

Nous avons eu des entretiens prometteurs avec des banques suisses pour obtenir pour les acquéreurs potentiels des financements à des taux d'intérêt intéressants. Le tarif "Loan to Value" (LTV) typique s'élève à 50% du prix d'achat, où le LTV est en fait à l'appréciation propre de la banque.

TAXES

L'acquéreur qui possède directement l'unité est soumis à l'impôt sur le revenu pour ce qui concerne les loyers concernés qui en résultent (revenu locatif avec déduction des frais d'entretien, des frais de gestion et de la dette prorata).

Au cas où l'unité ne fait pas partie du programme de location proposé par l'opérateur de l'hôtel, un revenu fictif (estimation de 5 à 8% de la valeur fiscale) est utilisé en tant que base pour le calcul de l'impôt sur le revenu. Lorsque l'unité est louée, les revenus locatifs et (si applicable, proportionnellement) la valeur de l'utilisation par le propriétaire sont utilisés pour calculer l'impôt. L'impôt sur le revenu se chiffre actuellement entre 25% et 45% au maximum, en fonction de la situation fiscale individuelle de l'acquéreur. Annuellement, une taxe immobilière est levée pour l'unité sur la valeur fiscale après déduction des dettes prorata éventuelles. Le taux d'impôt maximal s'élève actuellement à environ 0,66%. Une taxe immobilière annuelle de 0,15% et un seuil de 0,05% sont également imposés avec la valeur fiscale de l'unité.

La plus-value (différence entre le prix de vente et du prix d'achat) est soumise à une taxe sur le chiffre d'affaires d'environ 12% à 42%. Le taux de l'impôt dépend du montant de la plus-value et de la période pendant laquelle l'investissement a été effectué. Plus le logement est conservé longtemps, plus le taux de l'impôt sera réduit. Pour une période de moins de 5 ans, le taux d'impôt applicable pourra être considérablement plus élevé que 42%.

PROGRAMME DE LOCATION

L'acquéreur a l'obligation de rejoindre le programme de location offert par Florens Resort & Suites. L'hôtel facture 19% des revenus locatifs bruts comme rémunération pour les réservations, le marketing et les provisions. Le propriétaire reçoit 45% des revenus locatifs bruts pour son logement.

Le propriétaire doit au resort des frais d'entretien d'environ CHF 90 par an par mètre carré. Les frais du resort sont également destinés à couvrir les coûts, les obligations et les dépenses pour l'entretien, la sécurité, l'assurance, la rénovation, les réparations et les restitutions pour les espaces communs, ainsi que tous les autres frais accessoires du resort. Cela comprend également l'accès à toutes les commodités publiques de l'hôtel dans la même mesure que pour les clients de l'hôtel, mais sans les frais de nourriture, les biens et les services.

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

Les propriétaires des unités de Florens Resort & Suites forment par bâtiment un "syndicat de copropriété d'étage". Chaque propriétaire a une part dans l'ensemble du bâtiment et le droit exclusif d'utiliser son appartement (si ce n'est pas un local commercial). Les copropriétaires ont le contrôle du bâtiment, et pendant l'assemblée générale annuelle un gérant est nommé, à qui les travaux quotidiens concernant le

bâtiment sont confiés. Lors de cette assemblée générale, le budget du bâtiment est arrêté pour l'année suivante. Ce budget est discuté sur la base des propositions du gérant et du propriétaire ; tous les problèmes sont également traités.

Les frais accessoires (y-compris les frais d'entretien du bâtiment) s'élèveront selon les attentes à environ CHF 30 par an par mètre carré, plus les frais additionnels pour l'eau, l'électricité et le chauffage, et ils doivent en outre être payés par le propriétaire du bâtiment.

RÉSIDENCE

L'acquisition d'un logement en Suisse vous donne le droit à un permis de séjour. Les citoyens non-UE de 55 ans ou plus peuvent demander un permis de séjour s'ils remplissent certaines conditions. En tant que tel, il existe des relations étroites avec la Suisse concernant le transport d'aliments vers la Suisse, la présence des moyens financiers nécessaires et l'absence d'une recherche de travail profitable en Suisse ou à l'étranger. Une autre possibilité d'obtenir un permis de séjour est de monter une entreprise en Suisse. Les permis de séjour pour les citoyens non-UE indépendants sont contingents et soumis à diverses conditions, dont le secteur économique concerné, et la nouvelle entreprise doit avoir un impact positif durable sur le marché du travail suisse, par exemple par la création de nouveaux emplois pour les citoyens suisses.

Les demandes de permis de séjour doivent d'abord être soumises aux autorités cantonales compétentes.

VISA

En fonction de la nationalité du visiteur, il peut être nécessaire de posséder un Visa Schengen afin de pouvoir entrer en Suisse. Normalement, les Visas Schengen ont une validité pour un séjour maximal de 90 jours sur une période de 180 jours. Sous certaines conditions, on peut appliquer un visa multiple, qui permet plusieurs voyages dans un ou plusieurs pays de la zone Schengen. La durée autorisée du séjour est de 90 jours au cours d'une période de 180 jours, à partir du jour d'arrivée. Le séjour peut être réparti sur plusieurs visites pendant la validité du visa, mais ne peut dépasser le nombre total des jours. Un visa multiple peut avoir une validité maximale de cinq ans.

DIFFÉRENTES FAÇONS DE POSSÉDER UN LOGEMENT

Dans notre resort, il y a deux types de logement différents à vendre : des appartements et des locaux commerciaux.

Les appartements offrent au propriétaire la possibilité de les utiliser personnellement sans payer de loyer. Cependant, les locaux commerciaux ne sont pas destinés à un usage personnel.

Sur la base des réglementations existantes et des spécifications des autorités compétentes, l'appartement acheté fait partie d'un regroupement de location et l'exploitant est disponible pour une location à des tiers. Cela est valable pour les locaux commerciaux, tandis que les appartements ne sont disponibles que pour la location à des tiers lorsque le propriétaire de l'appartement ne l'a pas réservé pour son usage propre via le système de réservation. Les réglementations applicables sont comprises dans le "resort management agreement" devant être conclu entre l'acquéreur et le vendeur.

Notre organisation de location professionnelle qui agit en tant qu'opérateur du resort vous décharge de tous les travaux concernant la location, et vous pourrez donc entièrement profiter du bénéfice de votre investissement.

Les bâtiments 4, 6 à 13 et 15 sont construits en tant que locaux commerciaux selon les spécifications officielles. Les autres bâtiments sont disponibles avec des locaux commerciaux ou des appartements, et chaque bâtiment possède son propre type d'appartement unique.

L

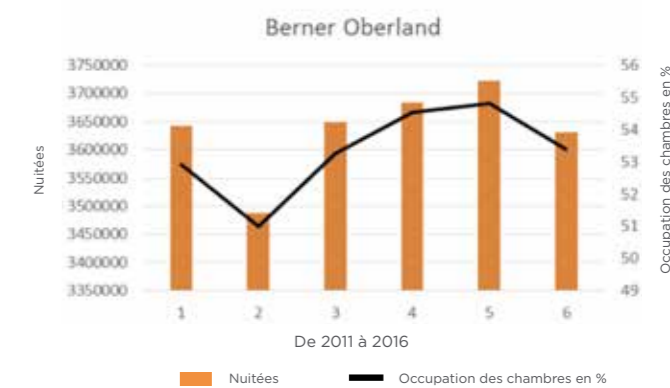
Le canton de Berne / Oberland Bernois comme implantation commerciale

Les chiffres et les faits

Berne est le deuxième plus grand canton de Suisse, avec 1 million d'habitants et 70.000 entreprises avec 620.000 employés. De ces entreprises, 73% opère dans le secteur de la prestation de services et 22% opère dans l'industrie. Le PIB s'élève à CHF 70.000 par habitant avec 1.890 d'heures de travail annuelles (Allemagne : 1.743, France : 1.600). L'impôt sur les sociétés est de 20 à 23%, en fonction du lieu. Des commodités peuvent être accordées aux prestataires de services internationaux. Le canton de Berne offre une exonération d'impôts de 10 ans au maximum, à certaines conditions et notamment en cas de création d'emploi.

Occupation et nuitées dans l'Oberland Bernois.

Selon les attentes, Florens dépassera le marché d'au moins six points de pourcentage grâce à son produit unique, ce qui résulte en une occupation annuelle estimée à 60%.

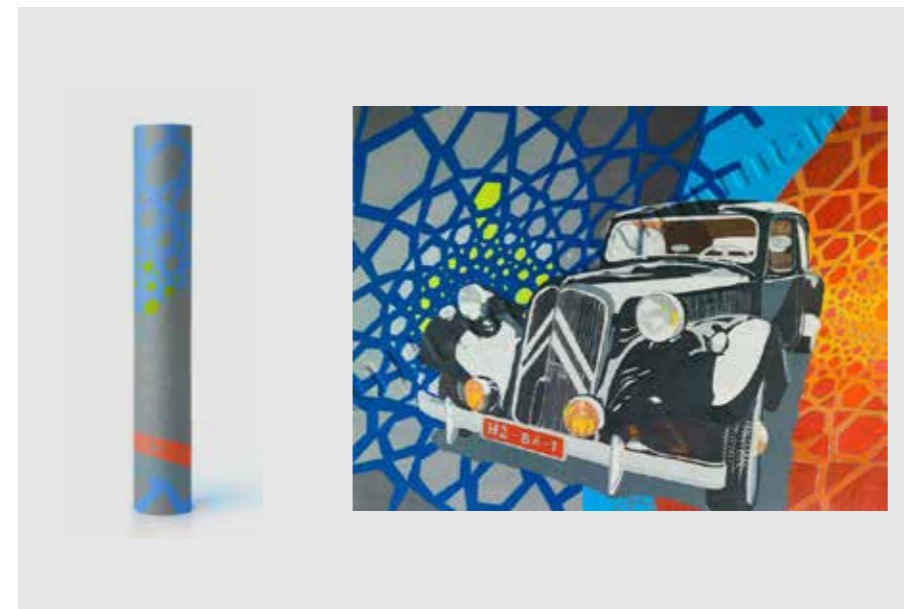


S

Stratégie de location

Un élément essentiel du bénéfice obtenu à la fin est déterminé par le facteur d'occupation attendu. Nous avons développé une stratégie très particulière : une combinaison de mesures en ligne et hors ligne, visant des groupes cible sélectionnés. Et nous n'avons évidemment pas oublié d'utiliser les canaux de distribution traditionnels via les portails connus comme Booking.com, Expedia etc. Une description détaillée de la stratégie de marketing de Florens serait très exhaustive, mais nous voulons pourtant vous donner un exemple : rien qu'en Allemagne, il y a 2.000.000 de propriétaires enthousiastes de voitures de collection qui sont souvent membres d'un club. Ils sont toujours à la recherche d'itinéraires accessibles et intéressants, ainsi que des attractions.

Et ils cherchent bien sûr des accommodations spéciales. Florens Resort & Suites offre tout ceci sans problème - un environnement magnifique avec un grand nombre de routes intéressantes, dont nos appartements de première classe. Avec toutes les commodités imaginables. Nous nous adressons à chaque club individuellement avec un message saillant et ludique. Nos techniques de marketing direct et en ligne sont soutenues par une publicité thématique frappante. Un rendement net de 1% est alors absolument réaliste. Rien que pour ce groupe cible, nous pouvons alors compter sur un potentiel de 20.000 clients.





L *Les motifs de l'investissement*

Florens est un resort unique en ce qui concerne son implantation, son planning et son concept. Luxueux mais modeste, et doté de toutes les commodités imaginables. Le complexe offre une beauté inouïe en combinaison avec le lac de Brienz quasi infini, un lac fantastique d'une profondeur d'environ 300 mètres. La décision délibérée d'une construction écologique s'insère parfaitement dans les environs, mais répond en même temps aussi aux dernières tendances. Même les vacanciers les plus exigeants cherchent le juste équilibre entre le luxe et le plaisir, comme entre la nature et la détente. Avec le respect de l'environnement et de la nature. Florens offre tout cela. C'est quelque chose d'unique en Suisse, et peut-être même en Europe !



E

Exemple calcul appartement 2,5 pièces (nr. 4.04)

Appartement 4.04	CHF
Prix d'achat (appart + parking + frais)	668.608
Surface en m2	65
Balcon en m2	17
Total surface vendable en m2	74

Hypothèse de la piscine locative	Nombre de jours
Usage propre	28
Piscine locative	183
Loyer	CHF 359

Frais locatifs	CHF	
Frais locatifs bruts		65.518
Déduction		
Gestion et marketing, internet et téléphone	15%	9.828
Offrant	4%	2.621
Déduction frais d'exploitation hôtel	35%	22.931
Revenus locatifs nets	46%	30.138

Calculs avec coût de financement	CHF	
Revenus locatifs nets, usage propre compris		34.762
Maintien resort (avec FF & E) CHF par m2	CHF 120	8.820
Revenus locatifs après frais		25.942
Intérêts sur prêts	1,5%	5.015
Revenus locatifs après frais et intérêts		20.927
Impôt sur le revenu (estimation)	25%	5.127
Revenus nets		15.800
Revenus estimés (usage propre compris)		4,7%

Calcul sans capital étranger	CHF	
Revenus locatifs nets, usage propre compris		34.762
Maintien resort (avec FF & E) CHF par m2	CHF 120	8.820
Revenus locatifs après frais		25.942
Impôt sur le revenu (estimation)	25%	6.356
Revenus nets		19.586
Revenus estimés (usage propre compris)		2,9%



E

Exemple calcul appartement : 3,5 pièces (nr. 18.05)

Appartement 18.05	CHF
Prix d'achat (appart + parking + frais)	1.051.650
Surface en m2	90
Balcon en m2	17
Total surface vendable en m2	99

Hypothèse de la piscine locative	Nombre de jours
Usage propre	28
Piscine locative	175
Loyer	CHF 455

Frais locatifs	CHF
Frais locatifs bruts	79.716
Déduction	
Gestion et marketing, internet et téléphone	15% 11.957
Offrant	4% 3.189
Déduction frais d'exploitation hôtel	35% 27.901
Revenus locatifs nets	46% 36.669

Calculs avec coût de financement	CHF
Revenus locatifs nets, usage propre compris	42.530
Maintien resort (avec FF & E) CHF par m2	CHF 120 11.820
Revenus locatifs après frais	30.710
Intérêts sur prêts	1,5% 7.887
Revenus locatifs après frais et intérêts	22.822
Impôt sur le revenu (estimation)	25% 5.591
Revenus nets	
Revenus estimés (usage propre compris)	42.530

Calcul sans frais de financement	CHF
Revenus locatifs nets, usage propre compris	42.530
Maintien resort (avec FF & E) CHF par m2	CHF 120 11.820
Revenus locatifs après frais	30.710
Impôt sur le revenu (estimation)	25% 7.524
Revenus nets	23.186
Revenus estimés (usage propre compris)	2,2%



E

Exemple calcul appartement : 4,5 pièces (nr. 15.09)

Exemple calcul appartement : 5,5 pièces (nr. 2.07)	CHF
Prix d'achat (appart + parking + frais)	1.393.590
Surface en m2	124
Balcon en m2	15
Total surface vendable en m2	132

Hypothèse de la piscine locative	Nombre de jours
Usage propre	28
Piscine locative	164
Loyer	CHF 573

Frais locatifs	CHF
Frais locatifs bruts	94.115
Déduction	
Gestion et marketing, internet et téléphone	15% 14.117
Offrant	4% 3.765
Déduction frais d'exploitation hôtel	35% 32.940
Revenus locatifs nets	46% 43.293

Calculs avec coût de financement	CHF
Revenus locatifs nets, usage propre compris	50.673
Maintien resort (avec FF & E) CHF par m2	CHF 120 15.780
Revenus locatifs après frais	34.893
Intérêts sur prêts	1,5% 10.452
Revenus locatifs après frais et intérêts	24.441
Impôt sur le revenu (estimation)	25% 5.988
Revenus nets	18.453
Revenus estimés (usage propre compris)	2,6%

Calcul sans capital étranger	CHF
Revenus locatifs nets, usage propre compris	50.673
Maintien resort (avec FF & E) CHF par m2	CHF 120 15.780
Revenus locatifs après frais	34.893
Impôt sur le revenu (estimation)	25% 8.549
Revenus nets	26.344
Revenus estimés (usage propre compris)	1,9%



E

Exemple calcul appartement : 5,5 pièces (nr. 2.07)

Appartement 2.07	CHF
Prix d'achat (appart + parking + frais)	2.520.270
Surface en m2	188
Balcon en m2	42
Total surface vendable en m2	209

Hypothèse de la piscine locative	Nombre de jours
Usage propre	28
Piscine locative	153
Loyer	CHF 853

Frais locatifs	CHF
Frais locatifs bruts	130.765
Déduction	
Gestion et marketing, internet et téléphone	15% 19.615
Offrant	4% 5.231
Déduction frais d'exploitation hôtel	35% 45.768
Revenus locatifs nets	46% 60.152

Calculs avec coût de financement	CHF
Revenus locatifs nets, usage propre compris	71.138
Maintien resort (avec FF & E) CHF par m2	CHF 120 25.080
Revenus locatifs après frais	46.058
Intérêts sur prêts	1,5% 18.902
Revenus locatifs après frais et intérêts	27.156
Impôt sur le revenu (estimation)	25% 6.653
Revenus nets	20.503
Revenus estimés (usage propre compris)	1,6%

Calcul sans capital étranger	CHF
Revenus locatifs nets, usage propre compris	71.138
Maintien resort (avec FF & E) CHF par m2	CHF 120 25.080
Revenus locatifs après frais	46.058
Impôt sur le revenu (estimation)	25% 11.284
Revenus nets	34.774
Revenus estimés (usage propre compris)	1,4%



FLORENS RESORT & SUITES

Resort Brienersee 12 | CH - 3854 Oberried (Suisse)

(T) (+41) (0) 33 849 0009 | info@florensresort.com | www.florensresort.com

SALES OFFICE BERLIN

Kleine Jägerstrasse 8 | 10117 Berlin | (T) + 31 (0) 6 211 04 226

 Florens Resort & Suites  [florensresortandsuites](#)

 [florensresort](#)  [florensresort](#)