

**De:** Danièle PATZ danpatz@pt.lu   
**Objet:** Fwd: Résidence Hôtelière ANATURA - Lacs de Weiswampach - Groupe LAMY  
**Date:** 1 décembre 2020 à 09:17  
**À:** Hubert Hollerich hubert.hollerich@icloud.com

DP

Moiien Hubert,  
ech schécken der mol datt heite weider. Daat kruute miir gëschter vum Lamy.  
Vläicht hues du ëtt jo och schon.

Von meinem iPhone gesendet

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

**Von:** Christophe Goffart <christophe.goffart@lamyconstruction.com>  
**Datum:** 30. November 2020 um 14:49:54 MEZ  
**An:** danpatz@pt.lu  
**Betreff:** Résidence Hôtelière ANATURA - Lacs de Weiswampach - Groupe LAMY

Madame Patz,

Suite à votre demande, je vous prie de trouver ci-dessous et en annexe les différentes informations demandées sur nos biens d'investissements en vente **aux lacs de Weiswampach** concernant notre future Résidence Hôtelière ANATURA.

Dans le cas où vous n'avez pas encore pu télécharger notre brochure de présentation pour notre Résidence Hôtelière ANATURA, vous trouverez ci-après le lien de téléchargement :  
[https://lamyproperty.com/images/brochures/wwwp-brochure-commerciale\\_lamy-property-BDEF.pdf](https://lamyproperty.com/images/brochures/wwwp-brochure-commerciale_lamy-property-BDEF.pdf)

En annexe de ce mail, je vous prie de trouver :

- **notre dossier complet de présentation** sous forme de questions-réponses
- **les plans d'implantation et de situation** des différents biens immobiliers de la Résidence Hôtelière ANATURA
- **le tableur des prix de vente** des différents biens actuellement à la vente
- **les tableaux des charges et de rentabilité** pour une chambre et un studio suivant différentes simulations au niveau du taux d'occupation (simulations objectives)

De plus, je vous prie de trouver ci-dessous des informations plus concrètes en complément de la brochure de présentation

Comme vous avez pu le lire, la Résidence Hôtelière des lacs de Weiswampach d'un standing de niveau 4 étoiles sera composée de **68 chambres (standard ou premium), de 18 studios/suites ainsi que de 3 duplex**. Nous retrouverons également au sein de cette Résidence une brasserie-restaurant, un centre de séminaire ainsi qu'un espace wellness et de détente avec une salle de sport. Enfin, le domaine de Weiswampach va également se doter d'**une zone d'activités touristiques** qui accueillera un Fun Park, un Cable Park, un Aqua Park ainsi qu'un Adventure Park.

Comme vous pouvez le constater, les différents modules qui composent cette Résidence Hôtelière sont destinés à la **location touristique** mais également à **des séjours d'affaires sur le marché MICE** (Meetings, Incentives, Conférences et Events) de part l'implantation de son centre de séminaire.

**Fort de son expérience**, le Groupe LAMY a déjà réalisé une résidence hôtelière similaire 4 étoiles au sein des Lacs de L'Eau d'Heure en Belgique. Nous pourrions bien entendu aller

visiter ce site afin de vous donner une meilleure idée de la qualité de nos hébergements hôteliers et des infrastructures propres à la Résidence Hôtelière et aux lacs de l'Eau d'Heure.

Au niveau de l'investissement à proprement parlé, le Groupe Lamy propose à la vente les différents modules chambres, studios, suites et duplex. Chaque acquéreur achète, via un acte de vente, un ou plusieurs biens d'investissements dans le respect de la continuation du droit d'emphytéose et du droit de superficie accordés par la commune de Weiswampach et en copropriété, via un acte de base, une quotité indivise des parties communes du bâtiment hébergement. Le droit de propriété des acquéreurs sur le ou les biens acquis est limité dans le temps dans la mesure où la propriété acquise est liée au droit d'emphytéose et de superficie existant sur les parcelles accueillant la Résidence Hôtelière. Vous jouissez donc des constructions acquises comme un plein propriétaire mais ce droit réel est simplement limité pour une période de 99 ans renouvelable.

Chaque acquéreur met par la suite son bien d'investissement à disposition de la société de gestion hôtelière des lacs de Weiswampach par la signature d'un bail commercial d'une durée de 30 ans. La société de gestion, quant à elle, assure la promotion, la gestion et l'entretien du bien et rémunère annuellement les investisseurs en contrepartie de la mise à disposition des chambres, studios, suites et duplex.

De par ce système d'acquisition, de nombreux avantages financiers et fiscaux s'offrent à vous en tant que résident luxembourgeois, à savoir :

- **La récupération de la TVA de 17% sur la construction du bien** puisque l'investisseur cède la gestion de son bien immobilier à une société de gestion par la conclusion d'un bail commercial à long terme et cette dernière utilise le bien in fine à une activité hôtelière soumise à TVA, à savoir la location hôtelière de nuitée. L'investisseur demandera donc de lever l'option TVA sur la transaction acquisitive afin de récupérer ces 17% de TVA payé au constructeur, à savoir le Groupe LAMY (article 44 et 45 de la LTVA). Ces démarches administratives seront effectuées par un de nos partenaires fiscalistes luxembourgeois.
- **Un dégrèvement fiscal annuel non limité dans le temps équivalent à 5% de la valeur acquisitive du bien immobilier.** En effet, les montants qui vous sont payés annuellement par la société de gestion sous forme de loyers constituent un revenu imposable. Les paiements doivent donc être repris dans votre déclaration d'impôt. Conformément à la décision anticipée de l'Administration des Contributions Directes, bureau de Diekirch du 12/10/2020 (référence 2017 2473 718), chaque investisseur propriétaire pourra faire valoir des frais d'obtention à hauteur de 5% de la valeur d'acquisition du bien comme frais d'amortissement fiscaux. **Ces frais d'obtention fiscale de 5% pourront être amorti chaque année pendant toute la durée du bien.** Ce mécanisme spécifique constitue un avantage indéniable par rapport à un investissement immobilier conventionnel. **Cet avantage ne pourra être bénéfique que pour des investisseurs ayant des revenus au Luxembourg.**
- **Vous ne financez pas la construction du bien immobilier :** c'est le constructeur, à savoir le Groupe Lamy, qui finance l'entièreté de la construction de la Résidence Hôtelière. Par la signature d'une promesse d'achat, vous ne devrez verser qu'un acompte d'un montant de 10.000€ sur base du bien que vous avez choisi. La totalité du montant d'acquisition (diminué de l'acompte de 10.000€) sera à verser après la réception provisoire du bien d'investissement immobilier, soit au moment de la signature de l'acte notarié.

- La société de gestion est dans l'**obligation**, via la signature d'un bail commercial, **d'entretenir votre bien durant toute la durée du bail**. C'est donc une gestion sans souci pour le candidat investisseur. Vous ne devez pas vous soucier des problèmes liés à votre bien immobilier.
- **Les revenus locatifs** générés par la société de gestion sont mis dans un **pot commun (pool)** et sont redistribués annuellement suivant les quotités des différents modules de la Résidence Hôtelière. Ces quotités sont calculées sur base de différents facteurs comme la superficie du bien ainsi que le prix de vente de celui-ci. Même si votre chambre, studio, suite ou duplex a peu été loué durant l'année, la rentabilité que vous allez toucher sera importante. Les revenus locatifs sont donc mutualisés au même titre que les charges. Tout ce mécanisme de répartition est déterminé dans un **règlement de pool**.
- En tant que propriétaire d'un bien au sein de la Résidence Hôtelière, **vous bénéficiez de 15 nuitées en basse saison** à un tarif préférentiel (-50% du tarif en vigueur) **et de 7 nuitées en haute saison**, également à un tarif préférentiel (-25% du tarif en vigueur). Le système de réservation en last minute est également en vigueur dans le cas où votre bien n'est pas loué à J-48h.
- En investissant au sein de la Résidence Hôtelière des lacs de Weiswampach, vous **diversifiez votre patrimoine immobilier et effectuez une plus value latente** suite aux investissements annuels dans le parc de vacances.
- La projection de **rentabilité nette** (toutes charges déduites) concernant une chambre ou un studio/suite est de **plus de 4% annuellement** (avantages financiers et fiscaux compris dans ce calcul) tout en estimant que le **taux d'occupation** de l'hôtel Anatura est de **55%** et que le prix de la nuitée pour une chambre ou un studio/suite reste en dessous de la moyenne pour un hôtel de standing 4 étoiles !!! Le taux d'occupation moyen d'un hôtel au Luxembourg est de l'ordre de 74%. Vous pouvez donc constater que notre **projection de rentabilité est tout à fait réaliste**.

Nos différents biens d'investissements sont mis en vente dès à présent et sont déterminés comme suit :

- **50 Chambres Standard** (maximum 2 personnes) à partir de **248.634€** (hors frais) entièrement équipées et meublées d'une superficie de minimum 30m<sup>2</sup> avec 1 terrasse (9m<sup>2</sup>)
- **18 Chambres Premium** (maximum 2 personnes) à partir de **287.413€** (hors frais) entièrement équipées et meublées d'une superficie de minimum 30m<sup>2</sup> avec 1 terrasse (9m<sup>2</sup>). La chambre Premium est composée d'une salle de bain reprenant une douche **ET** une baignoire
- **6 Studios Confort** (maximum 4 personnes) à partir de **391.880€** (hors frais) entièrement équipés et meublés d'une superficie de minimum 60m<sup>2</sup> avec une grande terrasse (18m<sup>2</sup>), un espace salon avec un canapé lit convertible et une petite cuisine équipée avec lave-vaisselle, micro-onde et réfrigérateur
- **6 Suites Junior** (maximum 4 personnes) à partir de **452.586€** (hors frais) entièrement équipées et meublées d'une superficie de minimum 60m<sup>2</sup> avec une grande terrasse (32m<sup>2</sup>), un espace salon avec un canapé lit convertible et une petite cuisine équipée avec lave-vaisselle, micro-onde et réfrigérateur. La salle de bain est équipée d'une douche **ET** d'une baignoire
- **4 Suites Premium** (maximum 4 personnes) à partir de **462.950€** (hors frais) entièrement équipées et meublées d'une superficie de minimum 60m<sup>2</sup> avec une grande terrasse (45m<sup>2</sup>), un espace salon avec un divan à angle et 1 petite cuisine équipée avec lave-vaisselle, micro-onde et réfrigérateur. La salle de bain est équipée

- équipée avec lave-vaisselle, micro-ondes et réfrigérateur. La salle de bain est équipée d'une douche **ET** d'une baignoire bénéficiant d'une magnifique vue vers le lac
- **3 Duplex** (maximum 6 personnes) à partir de **471.016€** (hors frais) entièrement équipés et meublés d'une superficie de minimum 75m2 réparti sur 2 étages avec une terrasse (10m2), deux chambres avec lit double, un espace salon avec un canapé lit convertible et une petite cuisine équipée avec lave-vaisselle, micro-ondes et réfrigérateur. La salle de bain est équipée d'une douche.
  - **2 Suites Wellness** (maximum 4 personnes) entièrement équipés et meublés comprenant une grande terrasse avec jacuzzi, un espace salon avec un canapé lit convertible, une petite cuisine équipée avec lave-vaisselle, micro-ondes et réfrigérateur, une salle de bain avec douche **ET** baignoire ainsi qu'un sauna intérieur. Ces 2 biens ne sont pas encore disponibles à la vente actuellement

Vous trouverez également de nombreux renseignements sur notre site

[www.lamyproperty.com](http://www.lamyproperty.com) et plus spécifiquement via **le lien suivant** :

<https://lamyproperty.com/fr/opportunités-secondes-residences/Luxembourg>

Je reste bien entendu à votre disposition pour programmer **un rendez-vous en nos bureaux à Wilwerdange**, situés à 5 minutes des lacs de Weiswampach. Nous pourrions dès lors nous rendre sur place afin de mieux visualiser l'emplacement de cette Résidence Hôtelière et des infrastructures qui complètent le domaine Anatura. Je ne manquerai pas de répondre à vos différentes questions durant cet entretien et de vous remettre les documents informatifs nécessaires quant à ce projet d'investissement immobilier. Ce rendez-vous sera effectué avec toutes les précautions émises par le Gouvernement en matière de respect des distances sociales et le port du masque. Il vous suffit juste de me contacter par mail à [christophe.goffart@lamyproperty.com](mailto:christophe.goffart@lamyproperty.com) ou par téléphone au **+352 661 51 86 67 (pour les résidents luxembourgeois)** ou au **+32 495 51 86 67 (pour les résidents belges)**

Dans la même optique et afin de voir nos réalisations dans le domaine de l'investissement immobilier hôtelier, un rendez-vous peut être pris au sein de notre domaine du Golden Lakes Hôtel (Las de l'Eau d'Heure – Belgique).

Dans l'attente de vos nouvelles, je reste à votre entière disposition.

Bien à vous,

Pour le Groupe LAMY,



**Christophe GOFFART**  
Key Account Manager

**Tel:** +32 (0)495 51 86 67

**Email:** christophe@lamy.be

[www.lamyproperty.com](http://www.lamyproperty.com)





**Vidéos :** <https://youtu.be/qdiYUPmSYm4>  
<https://youtu.be/rmEd8gCGUcg>  
[https://youtu.be/aqzyvJ\\_k-sQ](https://youtu.be/aqzyvJ_k-sQ)  
[https://youtu.be/dIs\\_33mgkis](https://youtu.be/dIs_33mgkis)  
<https://www.youtube.com/watch?v=g2X63EEbJYU&feature=youtu.be>  
[https://www.youtube.com/watch?v=n\\_-sx\\_MlruM](https://www.youtube.com/watch?v=n_-sx_MlruM)  
<https://www.youtube.com/user/lacsdeleaudheure>  
<https://www.telesambre.be/bepositivpositive-golden-lakes-village-de-leau-dheure>

**Sites :** [www.lamyproperty.com](http://www.lamyproperty.com)  
[www.lamy.be](http://www.lamy.be)  
[www.goldenlakesvillage.com](http://www.goldenlakesvillage.com)  
[www.goldenlakeshotel.com](http://www.goldenlakeshotel.com)  
[www.lamisoleil.com](http://www.lamisoleil.com)



wpp-questions-  
repons...ura.pdf



DOSSIER PLANS  
WPP.pdf

**ANATURA- Luxembourg**

Hotel sur les berges des lacs de Weiswampach

nov-20

Numéro de lot	Type de lot	Situation	Superficie nette intérieure	Superficie terrasse	Prix htva	TVA 17% récupérable	Option
1	Chambre	Rez-de-chaussée	29,70 m²	9,97 m²	258 770,50 €	43 990,99€	
2	Chambre	Rez-de-chaussée	29,77 m²	9,30 m²	249 091,70 €	42 345,59€	
3	Chambre	Rez-de-chaussée	29,70 m²	9,30 m²	256 134,10 €	43 542,80€	
4	Chambre	Rez-de-chaussée	29,70 m²	9,30 m²	248 634,10 €	42 267,80€	
5	Chambre	Rez-de-chaussée	29,77 m²	9,30 m²	256 591,70 €	43 620,59€	
6	Chambre	Rez-de-chaussée	29,77 m²	9,30 m²	249 091,70 €	42 345,59€	
7	Chambre	Rez-de-chaussée	29,77 m²	9,30 m²	256 591,70 €	43 620,59€	
8	Chambre	Rez-de-chaussée	29,77 m²	14,48 m²	269 309,30 €	45 782,58€	
9	Chambre	Rez-de-chaussée	29,77 m²	9,30 m²	256 591,70 €	43 620,59€	
10	Chambre	Rez-de-chaussée	29,70 m²	9,30 m²	248 634,10 €	42 267,80€	
11	Chambre	Rez-de-chaussée	29,77 m²	9,30 m²	256 591,70 €	43 620,59€	
12	Chambre	Rez-de-chaussée	29,70 m²	9,30 m²	248 634,10 €	42 267,80€	
13	Chambre	Rez-de-chaussée	29,70 m²	9,30 m²	256 134,10 €	43 542,80€	
14	Chambre	Rez-de-chaussée	29,77 m²	9,30 m²	249 091,70 €	42 345,59€	
15	Chambre	Rez-de-chaussée	29,77 m²	9,30 m²	249 091,70 €	42 345,59€	
101	Chambre	1er étage	29,70 m²	9,04 m²	274 197,20 €	46 613,52€	
102	Studio Confort	1er étage	61,25 m²	18,34 m²	391 880,50 €	66 619,69€	
103	Chambre	1er étage	29,70 m²	9,30 m²	275 259,50 €	46 794,17€	
104	Chambre	1er étage	29,77 m²	9,30 m²	268 252,60 €	45 602,94€	
105	Chambre	1er étage	29,77 m²	9,30 m²	275 752,60 €	46 877,94€	
106	Chambre	1er étage	29,77 m²	14,48 m²	290 025,40 €	49 304,32€	
107	Chambre	1er étage	29,77 m²	9,30 m²	275 752,60 €	46 877,94€	

108	Chambre	1er étage	29,77 m²	9,30 m²	275 752,60 €	46 877,94€
109	Chambre	1er étage	29,77 m²	9,30 m²	275 752,60 €	46 877,94€
110	Chambre	1er étage	29,70 m²	9,30 m²	267 759,80 €	45 522,74€
111	Chambre	1er étage	29,70 m²	17,35 m²	309 074,00 €	52 542,58€
112	Chambre	1er étage	29,70 m²	9,30 m²	267 759,80 €	45 519,17€
113	Chambre	1er étage	29,77 m²	9,30 m²	268 252,60 €	45 602,94€
114	Chambre	1er étage	29,77 m²	9,30 m²	268 252,60 €	45 602,94€
115	Chambre	1er étage	29,70 m²	9,30 m²	267 759,80 €	45 519,17€
116	Chambre	1er étage	30,15 m²	9,04 m²	270 092,90 €	45 915,08€
202	Suite Premium	2ème étage	61,25 m²	44,90 m²	462 950,00 €	78 701,50€
203	Chambre	2ème étage	29,77 m²	9,30 m²	275 752,60 €	46 877,94€
204	Chambre	2ème étage	29,77 m²	14,48 m²	290 025,40 €	49 304,33€
205	Chambre	2ème étage	29,77 m²	9,30 m²	275 752,60 €	46 877,94€
206	Chambre	2ème étage	29,77 m²	9,30 m²	275 752,60 €	46 877,94€
207	Chambre	2ème étage	29,70 m²	9,30 m²	267 759,80 €	45 519,17€
208	Chambre	2ème étage	29,70 m²	17,35 m²	309 074,00 €	52 542,58€
209	Chambre	2ème étage	29,70 m²	9,30 m²	267 759,80 €	45 519,17€
210	Chambre	2ème étage	29,77 m²	9,30 m²	268 252,60 €	45 602,94€
211	Chambre	2ème étage	29,77 m²	9,30 m²	268 252,60 €	45 602,94€
212	Chambre	2ème étage	29,70 m²	9,30 m²	267 759,80 €	45 519,17€
213	Chambre	2ème étage	30,15 m²	9,04 m²	270 092,90 €	45 915,08€
214	Chambre Prestige	2ème étage	29,77 m²	10,10 m²	291 040,50 €	49 476,89€
215	Chambre Prestige	2ème étage	29,77 m²	9,30 m²	287 413,50 €	48 860,30€
216	Chambre Prestige	2ème étage	29,77 m²	9,30 m²	287 413,50 €	48 860,30€
217	Chambre Prestige	2ème étage	29,77 m²	9,30 m²	287 413,50 €	48 860,30€
302	Suite Junior	3ème étage	61,25 m²	32,77 m²	452 566,68 €	76 939,74€
904	Duplex	Rez-de-jardin	73,06 m²	10,56 m²	471 016,70 €	80 072,84€



Le présent document est remis à titre d'informations, valeur non contractuelle.  
Le mobilier et les raccordements sont compris dans le prix de vente.  
Les frais notariés ne sont pas compris dans le prix de vente.

[www.lamyproperty.com](http://www.lamyproperty.com)  
[info@lamyproperty.com](mailto:info@lamyproperty.com)



Ce projet est réalisé par PROLAWAIS sarl  
Wälpenerweg n°20  
9980 Wilwerdange



Projection  
Rentab...res.pdf



Projection  
Rentab...ios.pdf