



**Nos années d'expérience et notre expertise sont pour vous les meilleures garanties d'une excellente valorisation de votre patrimoine**

- **Constitution d'un patrimoine immobilier** en pleine propriété bénéficiant d'une situation privilégiée
- **Investissement à partir de 76 551 euros HT** hors meubles et hors frais de notaire (selon disponibilités)
- **5% ou plus de rentabilité** garantie par bail commercial
- **Financement possible à 100%** aux meilleures conditions du marché
- **Revenus locatifs assurés** contractuellement sur 23 ans et plus : bail commercial de 11 ans et demi ferme renouvelable
- **Importante économie d'impôts** (amortissements Loueur de Meublé Professionnel)
- **Remboursement de la TVA à 19,6%** sur le montant de l'acquisition (gain fiscal cumulable et immédiat)
- **Revenus locatifs nets d'impôts** (principe de défiscalisation des amortissements Loueur de Meublé)
- **Déclarations fiscales de Loueur de Meublé et de TVA offertes la 1<sup>ère</sup> année**
- **Exonération d'ISF** (selon conditions de l'article 885R du CGI)

**60 résidences, plus de 7 000 appartements.**  
Découvrez **Appart'City Cap Affaires®** sur

**appartcity.com**

**Our years of experience and our expertise are for you the best guarantees of a good management of your heritage**

- **Build-up of property assets** with freehold benefiting from a privileged situation
- **Investment from 76 551 euros exclusive of tax,** without furniture and notary fees (depending on availabilities)
- **5% or more of guaranteed return by commercial lease**
- **Mortgage at the best French rates** with a possibility of long length (national agreement)
- **Rental income contractually guaranteed** for 23 years and more: commercial lease renewable after 11 and a half years firm
- **Important tax savings on income declared** under French taxation law (Commercial Furnished Property Renter Amortization)
- **Tax declarations for non Commercial Furnished Property renting and VAT are offered the 1<sup>st</sup> year**
- **Refunding of the VAT at 19,6%** of acquisition by the French administration

**60 residences, more than 7 000 apartments.**  
Discover **Appart'City Cap Affaires®** on

**appartcity.com**



**Appart'City Cap Affaires®**

**Montélimar en chiffres**

Plus de 4000 activités industrielles et commerciales  
8<sup>ème</sup> commune la plus créatrice d'entreprises en Rhône-Alpes  
1<sup>er</sup> taux d'accroissement démographique dans la Drôme  
2500 entreprises, dont plusieurs leaders internationaux

**Montélimar in figures**

More than 4000 industrial and commercial businesses  
8<sup>th</sup> most start-up friendly city in Rhône-Alpes  
Top demographic growth rate in the Drôme  
2500 businesses, including several international leaders



1



3



2



5

## Le Patrimoine Pierre au Cœur des Villes Créateur de Revenus Complémentaires

Property Investment in French City Centres  
The Creator of Complementary Incomes

- 1 Le développement économique attire plus de 700 entrants par an  
*The economic development attracts more than 700 entrants by year*
- 2 La ville dispose de nombreux équipements : musée, théâtre, médiathèque...  
*The city has many facilities: museum, theater, library...*
- 3 Le cadre de vie y est très plaisant !  
*The living environment is very pleasant!*
- 4 Montélimar compte plus de 300 hectares consacrés aux investisseurs  
*Montélimar has more than 300 hectares devoted to investors*
- 5 Le quartier Saint-Martin profite d'une architecture paysagère  
*The Saint-Martin enjoys architecture Landscape*

## Portes ouvertes sur le Sud ! A gateway to the South!

Avec ses 270 jours de soleil par an et son cadre de vie préservé au cœur de la Drôme Provençale, Montélimar se situe à 1h30 des métropoles régionales : Lyon, Marseille et Grenoble. Les deux échangeurs autoroutiers européens (A7) et les six TGV Montélimar-Paris par jour assurent un réseau dynamique. La résidence Appart'City Cap Affaires® Montélimar est au cœur du prestigieux quartier Saint-Martin en centre-ville, à l'origine de plus de 4200 m<sup>2</sup> de parc d'activités et de bureaux standing.

### Emploi, démographie : tous les voyants sont au vert

Plusieurs leaders internationaux et nationaux ont déjà choisi Montélimar : Würth, spécialiste de la fixation professionnelle avec plus de 65 000 collaborateurs dans le monde, Mazet, transport routier de marchandises, Autajon, expert du cartonnage pour la parfumerie. Grâce à l'aménagement de multiples zones d'activités, près de 200 entreprises sont créées chaque année sur le territoire Montilien. La ville propose aujourd'hui près de 300 hectares consacrés aux ZAC, soit un tiers de plus qu'il y a 6 ans. Avec plus de 1 000 emplois à la clé, cette politique volontariste a permis de dépasser la barre symbolique des 4 000 activités industrielles et commerciales installées sur la commune. Montélimar prévoit de créer un nouveau millier d'emplois durables dans les prochaines années.

### De plus en plus d'équipements, de plus en plus de bien-être

Capitale du nougat, au bon goût d'amandes mêlées au miel de Provence, Montélimar est une ville à taille humaine, baignée dans les odeurs estivales des champs de lavande. Elle combine douceur méridionale, vieilles pierres, histoire et modernité. La ville dispose d'équipements récents dans tous les domaines : celui de la santé (hôpital, IRM), de l'éducation (lycées, collèges, médiathèque, école de musique) et du sport (centre aquatique, espace éducatif et sportif...). De nombreuses animations culturelles, comme le « Rendez-vous des Peintres » et ses expositions picturales, le « Music' o Kiosque » et ses concerts ou encore le marché de Noël sont à découvrir tout au long de l'année.

## A gateway to the South!

With 270 sunny days per year and a pristine living environment at the heart of the Provence Drôme, Montélimar is located just 90 minutes from the regional urban centres of Lyon, Marseille and Grenoble. It is served by two European motorway interchanges (A7) and six high-speed TGV trains to Paris per day for easy access. The Appart'City Cap Affaires® Montélimar residence is at the heart of the prestigious downtown Saint-Martin area, with more than 4200 m<sup>2</sup> of business estates and upscale office space.

### For jobs and demographics, all signs point to go

Several leading national and international businesses have already chosen Montélimar, including Würth, specialized in industrial fasteners, with more than 65000 employees worldwide; Mazet, providing road freight shipping services, and Autajon, cosmetics packaging expert. Thanks to the development of many business and industrial estates, Montélimar attracts nearly 200 business start-ups per year. Montélimar has some 300 hectares of business estates, or one-third more than six years ago. With more than 1000 jobs created thanks to this pro-active economic development policy, Montélimar now boasts more than 4000 industrial and commercial businesses. The city expects to create a thousand new long-term jobs in the coming years.

### Infrastructure development for enhanced quality of life

Known as the world's capital of nougat, the tasty almond and Provence honey confection, Montélimar is a lovely mid-sized city bathed in the summery scent of lavender fields. It is a blend of southern European charm, old buildings, history and contemporary amenities. This city has recent infrastructure facilities in all areas, including health, (hospital, MRI), education (high schools, junior high schools, multimedia library, music school) and sports (aquatic centre, educational and sports facilities). Throughout the year, numerous cultural events take place, such as the "Rendez-vous des Peintres" painting exhibits, the "Music' o Kiosque" concerts and the Christmas Market.



## Quartier Saint-Martin, une nouvelle dynamique !

Au cœur de la ville, le nouveau quartier Saint-Martin, véritable lieu de travail, de convivialité et de vie, réunit de nombreux services : espaces culturels, office de tourisme, maison des services publics... Il a été primé à l'occasion des Trophées du Logement 2006. Appart'City Cap Affaires® Montélimar vous propose 119 logements, du T1 au T3, répondant aux dernières normes de qualité et de confort pour garantir la pérennité de votre patrimoine.

### Services et équipements

- Accueil personnalisé
- Services de petits déjeuners
- Nettoyage d'appartements
- Fourniture de linge de maison
- Salon de détente et de réception
- Kitchenette entièrement équipée
- Micro-ondes, lave-vaisselle
- Salle de bains tout confort
- Laverie et buanderie
- Bureautique, informatique, WIFI, TV LCD
- Parking sous-sol et aérien

## Saint-Martin, a dynamic area!

At the heart of the city, the new Saint-Martin area features a blend of office, retail and residential units, with cultural facilities, the tourist office, a public service centre... It won an award in the Trophées du Logement Housing Awards 2006. Appart'City Cap Affaires® Montélimar offers 119 units, from studio to 2 bedroom, meeting the latest quality and comfort standards to ensure a good return on your investment.

### Services and equipments

- Residential management on the premises
- Full breakfast service
- Apartment cleaning
- Household linen provided
- Relaxation and reception lounge
- Entirely equipped kitchenette
- Microwave oven, dishwasher
- Fully equipped bathroom
- Self-service laundry facilities
- Office services, computer room, WIFI, TV LCD
- Aerial and underground parking



### Valence / Montélimar

En TER / by train = 25 min.  
En voiture / by car = 40 min.

### Lyon / Montélimar

En TGV / by train = 55 min  
En voiture / by car = 1h40

### Paris / Montélimar

En avion / by plane = 1h55  
En TGV / by train = 2h50 (direct)

### Bruxelles / Montélimar

En avion / by plane = 2h55

- mairie town hall
- gare station
- théâtre theatre
- église church
- hôpital hospital
- site historique historical site
- centre commercial commercial centre
- quartier d'affaires business centre
- terrain multisports multisports ground