

# MONTAUBAN

## VILLAGE CLUB SENIORS

CAHIER INVESTISSEUR

LA NOUVELLE  
RÉSIDENCE  
SERVICES  
SENIORS  
RÉFÉRENCE



LANCEMENT 1<sup>ÈRE</sup> TRANCHE

los Amigos

VILLAGES CLUB SENIORS TOUTE L'ANNÉE

# LE VILLAGE CLUB MONTAUBAN POUR S'AMUSER TOUTE L'ANNÉE

Pollution lumineuse réduite grâce à des candélabres à technologie LED avec détection de présence pour abaissement ou augmentation de l'intensité lumineuse

RÉDUIRE LES GAZ À EFFET DE SERRE

Enrobé végétal 100% recyclé labellisé «Produit Bio-sourcé»

Tables de ping pong de plein air

Jardin zen pour des moments de détente et des cours de yoga

Aire de compostage

PRÉSERVER LA RESSOURCE

Système de récupération partiel des eaux de pluie pour une réutilisation sous forme d'arrosage des espaces verts et des plantations

Mini golf

Vélos électriques à disposition pour les déplacements du quotidien à proximité

Cinéma de plein air pour des soirées films, théâtre, concerts, etc.

PRENDRE SOIN DE SOI

- 1 espace de consultation médicale privé
- 1 espace de consultation pluri disciplinaire
- 1 espace beauté pour la coiffure, l'esthétique

Tables de jeux de société en terrasse

Grandes soirées barbecue et banquets

20 000m<sup>2</sup> de gazon rustique à très faible impact écologique et ne requérant pas d'arrosage

Zone containers enterrés pour le tri sélectif des ordures ménagères

Parcours de fitness senior en plein air

Maisons équipées de robinets avec mousseurs-économiseurs d'eau

### RÉDUIRE L'IMPACT CARBONE

Panneaux photovoltaïques sur les maisons afin de réduire significativement la consommation électrique individuelle

Serre horticole pour la culture de plantes florales

Terrain de badminton

Terrains de pétanque

Chaque maison est équipée d'un ballon d'ECS (Eau Chaude Sanitaire) thermodynamique pour une meilleure performance énergétique et économique grâce à la récupération des calories contenues dans l'air ambiant

2 bornes de recharge de voitures électriques puissance 7kW  
2 bornes de recharge de voitures électriques puissance 22kW

#### CLUB HOUSE loisir

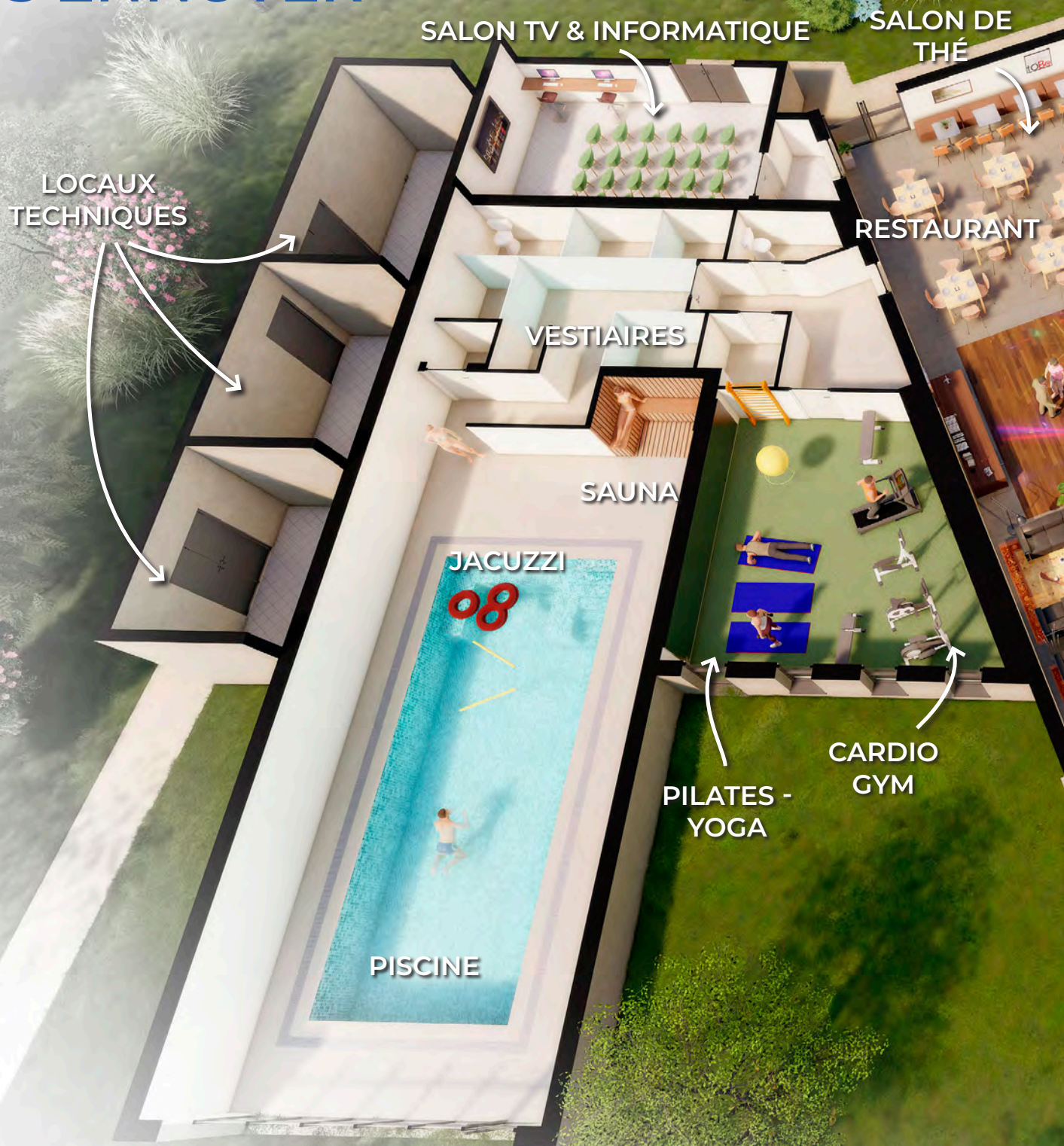
- Bibliothèque
- TV grand écran
- Jeux de société
- Piste de danse
- Karaoké
- Espace peinture et dessin
- Espace couture

#### CLUB HOUSE actif

- Piscine couverte et chauffée
- Ateliers d'Aquagym
- Ateliers informatique
- Salle de gym pour des ateliers yoga
- Équipements pour des ateliers Pilates
- Équipements de cardio training

48 panneaux photovoltaïques monocristallins de 350 kWc/unité qui couvrent 1/3 des besoins annuels du Club House en électricité

# LE CLUB HOUSE POUR NE JAMAIS S'ENNUYER



MÉDECINS &  
PODOLOGUES

SALON DE COIFFURE  
& D'ESTHÉTISME

SALLE À MANGER PRIVÉE

CUISINES  
RESTAURANT

BAR

ADMINISTRATION

PISTE DE  
DANSE

THÉÂTRE  
DE PLEIN AIR

ACCUEIL

PIANO

TERRASSE  
CLUB  
HOUSE

SALON  
BIBLIOTHÈQUE



# los Amigos

VILLAGE CLUB SENIORS MONTAUBAN

**Le village Club Montauban réunit toutes les conditions requises pour un placement financier rémunérateur et fiable.**

## LA QUALITÉ ET LA DURABILITÉ DE LA CONSTRUCTION

**Les villas de los Amigos à Montauban sont construites dans le respect des normes les plus exigeantes du marché.**

Tous les matériaux utilisés pour la construction répondent à un souci de durabilité et d'économie d'énergie. Elles disposent d'une climatisation réversible, d'une domotique de dernière génération (ouverture des portes par clé électronique, fermeture des volets, intensité de l'éclairage et réglage de la température centralisées). Elles sont 100% accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Ces prestations ont valu au promoteur les certifications les plus convoitées.



## DES PRIX D'ACHAT COMPÉTITIFS

**L'expérience du Groupe Ramos lui a permis de construire des villas à des prix de vente très compétitifs, offrant une rentabilité locative de 4%.**

**Pour l'investisseur**, le prix d'achat indiqué comprend la villa avec terrasse et une place de parking.

**Pour le locataire**, les loyers mensuels comprennent la location de la villa meublée et d'une place de parking, ainsi que l'ensemble des repas, services et divertissements compris dans un forfait «ALL INCLUSIVE».

*(Piscine couverte, Aquagym, Bains à remous, Sauna, Parcours de fitness, Pétanque, Badminton, Ping-pong, Mini-golf, Animations gratuites, Cinéma de plein air, Jardin de méditation, Potagers surélevés, 20 repas de midi et du soir par mois, Fibre internet Haut Débit, Téléphone gratuit illimité, Télévision TNT en 4K HD, Eau, Électricité.)*

Trois villas sont proposées à l'achat, du T1 au T3.

# los Amigos

## LA VILLA T1



PRIX D'ACHAT

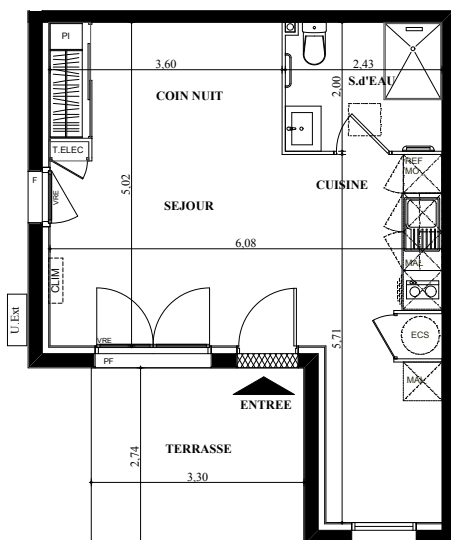
**135 000 € HT**

REVENUS LOCATIFS

**450 € /mois**

**12 ANS**  
DE LOYERS GARANTIS\*

**0€**  
DE FRAIS DE GESTION



Séjour cuisine	23m <sup>2</sup>
Coin nuit	8m <sup>2</sup>
Salle de bain et WC	4m <sup>2</sup>
Terrasse	9m <sup>2</sup>

**SURFACE PLANCHER TOTALE 44m<sup>2</sup>**

+ *Parking individuel*



\* BAIL FERME DE 11 ANS ET 11 MOIS.

# los Amigos LA VILLA T2



PRIX D'ACHAT

**165 000 € HT**

REVENUS LOCATIFS

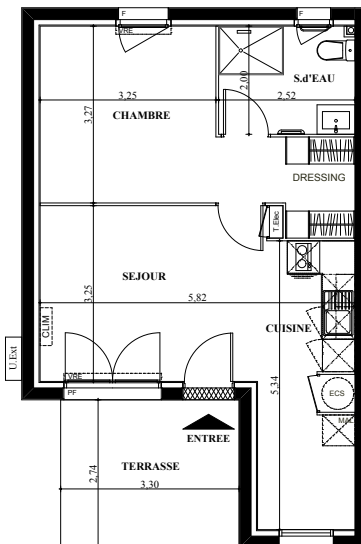
**550 € /mois**

**12 ANS**

DE LOYERS GARANTIS \*

**0€**

DE FRAIS DE GESTION



Séjour cuisine	23m <sup>2</sup>
Chambre + dressing	15m <sup>2</sup>
Salle de bain et WC	5m <sup>2</sup>
Terrasse	9m <sup>2</sup>

**SURFACE PLANCHER TOTALE 52m<sup>2</sup>**

+ *Parking individuel*



\* BAIL FERME DE 11 ANS ET 11 MOIS.



# los Amigos LA VILLA T3



PRIX D'ACHAT

**188 000 € HT**

REVENUS LOCATIVES

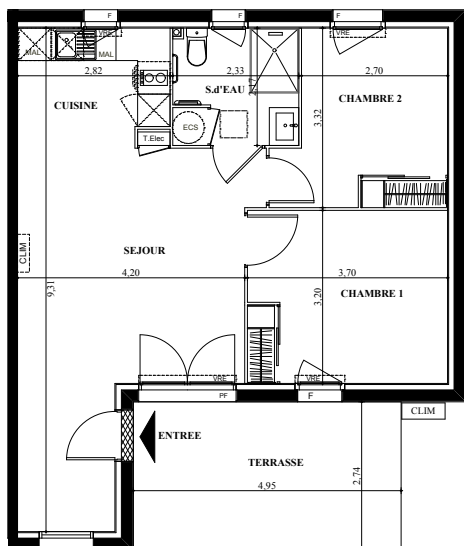
**625 € /mois**

**12 ANS**

DE LOYERS GARANTIS \*

**0€**

DE FRAIS DE GESTION



Séjour cuisine	30m <sup>2</sup>
Chambre 1	12m <sup>2</sup>
Chambre 2	10m <sup>2</sup>
Salle de bain et WC	5m <sup>2</sup>
Terrasse	13,5m <sup>2</sup>

**SURFACE PLANCHER TOTALE 70,5m<sup>2</sup>**

+ *Parking individuel*



\* BAIL FERME DE 11 ANS ET 11 MOIS.



## UNE FISCALITÉ INCITATIVE

**Les conditions bancaires et fiscales en vigueur sont particulièrement favorables à l'investissement immobilier :** taux d'intérêts historiquement bas, statut Loueur Meublé, soit un abattement forfaitaire sur le revenu du foyer accompagné d'un aménagement du revenu foncier.

À noter : ces dispositions, moins coercitives que les anciennes formules de «défiscalisation», n'emportent pas d'interdiction d'occuper soi-même son propre bien ; un moyen, pourquoi pas, d'y programmer votre propre vie de «jeunior», lorsque l'heure de la retraite aura sonné ?

N'hésitez pas à contacter un de nos conseillers pour étudier avec lui la formule qui sera la mieux adaptée à vos aspirations et à vos possibilités financières. Ce sont des spécialistes confirmés.

## LA GESTION INTÉGRÉE

**La gestion d'un bien se transforme souvent, pour les bailleurs, en une litanie de problèmes chronophages. La conception intégrée des produits Los Amigos garantit à l'investisseur des nuits sereines.**

**Intégrée au prix de vente du bien, elle comprend :**

- les frais de gestion proprement dits (publicité et communication, villa-témoin, états des lieux d'entrée et de sortie, rédaction des baux, facturation et paiement des loyers, mises en demeure, quittancements, gestion des litiges, etc.) ;
- l'entretien du bien et des parties collectives ;

- le paiement des personnels affectés au village (gardien, animateurs, personnels de cuisine, soit une quinzaine d'équivalents temps plein) ;
- les frais d'abonnement eau et électricité, au raccordement téléphonique et à l'accès illimité à internet par fibre optique ;
- une garantie de loyers impayés souscrite par l'exploitant au bénéfice de l'investisseur.

**Les conditions réunies par les villas Los Amigos Village Club Montauban garantissent le succès de votre investissement foncier** (qualité de la construction, prix, avantages fiscaux, garanties de gestion, attractivité du site).

Elles neutralisent tous les risques liés à la primo-location, à la vacance locative et à la revente éventuelle de votre bien et vous assurent une rentabilité supérieure à celle de la location traditionnelle.



# MONTAUBAN

## UN SITE ATTRACTIF

**Montauban** est située à 40 km au nord de Toulouse (l'un des plus grands centres hospitaliers français) et bénéficie d'une liaison directe avec l'aéroport international de Blagnac.

Irriguée par de grandes voies nationales de communication (A64 vers Bordeaux, A62 vers la Côte méditerranéenne, A20 vers Paris) la ville bénéficie d'accès directs à la mer (Méditerranée et Océan Atlantique) comme à la montagne (stations des Pyrénées).

Montauban est une ville de culture et de patrimoine, riche en commerces et en espaces verts. Le village Los Amigos, qui occupe près de 5 hectares en bordure du centre-ville, est situé à proximité immédiate d'un golf 18-trous.



# los Amigos

VILLAGE CLUB SENIORS MONTAUBAN

## UN INVESTISSEMENT D'AVENIR

qui répond à un **besoin démographique** et sociétal

## UN ACTIF IMMOBILIER PÉRENNE

qui bénéficie des **normes NF** et du **label HS2** qualité

## UN ACTIF FINANCIER RÉMUNÉRATEUR

(Taux de rentabilité de **4%**)

## UN BILAN DE TRÉSORERIE ALLÉGÉ

par le **portage de TVA**

## UNE PROPOSITION D'INVESTISSEMENT ÉCO-RESPONSABLE

(volet environnemental)



**Merci de vous rapprocher  
de votre conseiller pour  
tout renseignement**