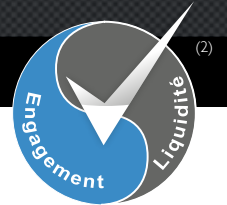


- > **Euro Disney Associés S.C.A.** preneur à bail
- > Un rendement de **4,3 %** HT/HT (1) net de taxe foncière
- > **En exploitation**

> Résidence services

> **La Boiserie** Magny-le-Hongre (77)



## Une résidence dédiée aux saisonniers d'Euro Disney Associés S.C.A.

Une résidence située à 10 minutes de la destination touristique Disney.

Reconfigurée et rénovée en 2014, la résidence est destinée aux saisonniers d'Euro Disney Associés S.C.A.

Implantés dans un parc paysager de 3,4 hectares entièrement clos et sécurisé, les 13 bâtiments à l'architecture intemporelle offrent une solution d'hébergement recherchée, dans un cadre résidentiel.

**LMNP**  
Classique

## Magny-le-Hongre : commune résidentielle

Au cœur de Marne-la-Vallée, la commune de Magny-le-Hongre a connu la plus forte croissance démographique de France entre 1999 et 2010, voyant sa population multipliée par 20.

Située en bordure de la destination touristique Disney, elle bénéficie d'un très fort dynamisme économique et démographique, tout en conservant un environnement verdoyant et résidentiel.

## Une résidence exploitée par Euro Disney Associés S.C.A.

Euro Disney Associés S.C.A. est une filiale détenue directement par Euro Disney S.C.A., qui détient 82 % de son capital.

La première destination touristique européenne avec plus de 275 millions de visiteurs depuis son ouverture en 1992.

Un impact économique qui se traduit par la création de plus de 55 000 emplois directs, indirects et induits, dont près de 15 000 au sein même de la destination touristique Disney.

## Les points clés de la résidence :

- Une résidence aux portes de la destination touristique Disney, **dédiée au logement des saisonniers**
- Une résidence exploitée par **Euro Disney Associés S.C.A.** dans le cadre d'un bail de 12 ans ferme<sup>(3)</sup>
- Un rendement performant de **4,3 %** HT/HT (1) net de taxe foncière
- Une résidence éligible à l'**Engagement Liquidité**
- Un **asset management exclusif**, gage de sérénité
- Des **frais de notaire réduits**



(1) Rendement incluant le mobilier soit 4,4 % HT/HT hors mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche).

(2) Tranquillité d'esprit en cas d'imprévu : l'Engagement Liquidité est l'alliance de Cerenicimo Asset, spécialiste de la vente de biens Immobiliers Gérés, et de la garantie Protection Revente délivrée par l'assureur ACE, souscrite et prise en charge par Cerenicimo permettant d'optimiser la liquidité de l'investissement. Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément aux conditions générales et particulières des contrats.

(3) À compter du 29 août 2014

# Une résidence entièrement reconfigurée et rénovée



photo non contractuelle



photo non contractuelle



photo non contractuelle



photo non contractuelle

Une **reconfiguration intégrale** de la résidence, pour transformer les T3 en studios, impliquant une rénovation complète et minutieuse :

- Réfection des toitures, ravalement des façades
- Logements entièrement redistribués et modifications structurelles
- Rénovation complète de tous les appartements (ouvertures, sols, cloisons, peintures, double vitrage...)
- Aménagement et équipement des cuisines et des salles de bains : meuble avec vasque, miroir, four micro-ondes...
- Un mobilier contemporain spécialement conçu pour la résidence

## Marne-la-Vallée, une ville nouvelle qui poursuit son développement

- **40 ans d'aménagement novateur** : territoire précurseur en matière de développement durable, Marne-la-Vallée demeure une référence urbanistique en France comme à l'étranger.
- **40 ans de croissance économique** : cette ville nouvelle attire des leaders mondiaux dans les domaines du tourisme, de l'agro-alimentaire, de la finance et de l'assurance.
- **Troisième pôle tertiaire d'Île-de-France** avec 19 500 entreprises implantées et 142 000 emplois.

Aux portes de Paris, Marne-la-Vallée a vu son attractivité renforcée par l'implantation de Disney, première destination touristique européenne en nombre de visiteurs.

1965

- 5 villes nouvelles prévues en région parisienne

1977

- Autoroute A4 et ligne A du RER en service

1992

- Inauguration de la destination touristique Disney

1994

- Mise en service de la gare TGV

1996

- Nouvelle liaison Eurostar vers Londres

2000

- Ouverture du centre commercial Val d'Europe

2002

- Extension de la destination touristique Disney

2007

- Mise en circulation du TGV Est

Pour vous assurer que cette offre réponde à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et votre situation personnelle et financière étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

Avertissement :

Nous informons nos partenaires que les marques, visuels, photographies, dénomination de société ne peuvent être, même partiellement, copiés, reproduits, publiés, téléchargés, postés, transmis ou distribués d'aucune manière que ce soit dans d'autres termes que ceux déclinés dans les documents et supports commerciaux mis à leur disposition par Cerenicimo.

La modification de ces documents, l'utilisation de toute marque ou symbole et le non-respect de ces conditions engage la responsabilité de leurs émetteurs et sera constitutive d'une infraction au copyright de Disney et à ses autres droits de propriété.

Un référencement

CERENICIMO