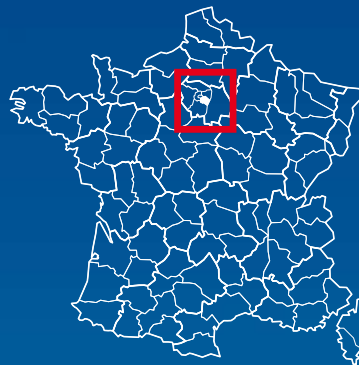




Nos années d'expérience et notre expertise sont pour vous les meilleures garanties d'une excellente valorisation de votre patrimoine

- **Constitution d'un patrimoine immobilier** en pleine propriété bénéficiant d'une situation privilégiée

- **Investissement à partir de 96 314 euros HT** hors frais de notaire (selon disponibilités)

- **4,5% et plus de rentabilité** garantie

- **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^{ère} année**

- **Exonération d'ISF** (selon conditions de l'article 885R du CGI)

35 résidences, plus de 6 000 appartements.
Découvrez Appart'City Cap Affaires® sur

www.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 96 314 euros exclusive of tax,** without notary fees (depending on availabilities)

- **4,5% or more of guaranteed returns**

- **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 1st year**

- **Refunding of the VAT with 19,6%** of acquisition by the French administration

35 residences, more than 6 000 apartments.
Discover Appart'City Cap Affaires® on

www.appartcity.com



GROUPE FRANCE EPARGNE®
 Le Patrimoine Pierre au Cœur des Villes

12 rue de la Verrerie
 CS 20519
 44105 Nantes Cedex 4, France

Tél. +33 (0)2 40 69 61 19
 Fax. +33 (0)2 40 69 50 85

www.gfe-epargne-retraite.com
 e-mail : contact@gfe-sas.com



Agence Seize – Document non contractuel – Crédit photo : P.Yuan, CG94 / Sigeo / D. Petit – Perspective non contractuelle, interprétation de l'artiste

Appart'City Cap Affaires®



Saint-Maurice en chiffres

À 10 min. du cœur de Paris
 À 20 min. de l'aéroport d'Orly
 À 30 min. de l'aéroport de Roissy
 14 800 entreprises sur l'Est Parisien,
 espace économique du Val-de-Marne
 2,3 millions de m² d'immobilier
 tertiaire sur l'Est Parisien
 2 245 hectares d'espaces verts

Saint-Maurice in figures

10 minutes from Paris
 20 minutes from Orly Airport
 30 minutes from Roissy Airport
 14,800 enterprises in the East of Paris,
 the business activity area of
 the Val-de-Marne
 2.3 million square metres of tertiary
 property in the East of Paris
 2245 hectares of park



1



3



4



5

- 1 L'aéroport d'Orly se rejoint en 15 min., celui de Roissy en 30 min.
Orly Airport is just 15 minutes away, and Roissy just 30 minutes
- 2 En traversant la ville, La Marne offre un cadre de vie privilégié
Passing through the centre of town, the Marne offers a privileged lifestyle
- 3 Saint-Maurice est bordée par le Bois de Vincennes et directement reliée à Paris par la Porte de Bercy
Saint-Maurice is on the edge of the Vincennes Wood and directly connected to Paris by the Porte de Bercy
- 4 Le soin apporté à l'aménagement urbain a été récompensé par le label des villes et villages fleuris
The care and planning brought to the urban area has been rewarded by the title of «Flowered Towns and Villages»
- 5 Toutes les boutiques de Bercy Village sont ouvertes 7j/7 à quelques encablures de la résidence
All of the shops of Bercy Village are open 7/7 days at a few steps from the residence

Le Patrimoine Pierre au Cœur des Villes Créateur de Revenus Complémentaires

*Property Investment in French City Centres
The Creator of Complementary Incomes*

Un placement à valorisation patrimoniale, aux portes de Paris

Directement relié à la porte de Bercy, Appart'City Cap Affaires® Saint-Maurice bénéficie d'une situation stratégique sur l'axe de développement Paris - Marne-la-Vallée, entre l'A4 et l'A86, les aéroports d'Orly et de Roissy.

Un territoire au développement équilibré

Saint-Maurice offre un parc immobilier tertiaire dense et de grandes possibilités d'accueil pour les PME-PMI. La ville compte 3 pôles de développement : la santé publique, l'environnement et le domaine universitaire. La commune fait partie du territoire d'activités de l'Est Parisien, qui compte 14 800 entreprises, 225 900 emplois et 13 laboratoires de recherche. Dans ce secteur géographique, le nombre d'entreprises connaît un taux de croissance annuel de 8%. Il dispose de filières économiques innovantes comme le pôle de compétitivité Cap Digital.

Des atouts en phase avec les entreprises

Saint-Maurice bénéficie de l'inter-connexion des autoroutes et aéroports permettant ainsi de regagner facilement les capitales régionales et européennes. Appréciés pour leur tissu économique créé par l'Est-Parisien, Saint-Maurice et ses alentours jouissent d'un cadre de vie recherché qui fait la part belle aux espaces verts et à un patrimoine préservé. Le bois et le château de Vincennes, les bords de Marne, les bâtiments classés du XIX^{ème} de Maisons-Alfort, les remarquables édifices industriels d'Ivry constituent les points forts de cet environnement valorisant.

A profitable investment at the gateway of Paris

Direct connections for Appart'City Cap Affaires® at the «Porte de Bercy» Saint-Maurice profits from a strategic location on the developmental axis of Paris-Marne la Vallée, between the A4 and A86 motorways and Orly and Roissy Airports.

An area of balanced development

Saint-Maurice offers a large tertiary property area with great possibilities for the welcome of small and medium-sized companies. The town contains 3 development centres: public health, the environment and the university area. It forms a major part of the business activity area of the east of Paris, which counts 14,800 enterprises, 225,900 employment positions and 13 research laboratories. In this geographic sector, the number of enterprises shows an annual growth rate of 8%. It disposes of innovative economic sectors such as the Cap Digital competitive hub.

Advantages in phase with the enterprises

Saint-Maurice benefits from the interconnection of motorways and airports which allows for easy access to the European and regional capital cities. Appreciated for the economic activities created by the East of Paris, Saint-Maurice and its surrounding area contain a sought-after lifestyle composed of beautiful parks and a preserved heritage. The Castle and Wood of Vincennes, the banks of the Marne, the listed buildings of the 19th century in Maisons-Alfort and the remarkable industrial buildings of Ivry all form strong points in this rewarding environment.



Une résidence pour investir dans la qualité

La Résidence Appart'City Cap Affaires® Saint-Maurice comprend 220 appartements, du T1 au T3, répartis sur 6 étages. Le parking souterrain ainsi que la création d'un espace paysager et arboré renforcent l'attractivité de ce programme. Le niveau des équipements répond aux exigences de qualité et de confort 3 étoiles qui garantissent la valorisation de votre investissement.

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
- Parkings sous-sol

A quality residence for investment

The Appart'city Cap Affaires® Saint-Maurice Residence is composed of 220 1-room to 3-room flats spread out on 6 floors. The underground car park and the creation of landscaped and wooded gardens reinforce the attractiveness of this programme. The level of the facilities responds to the demands of quality and comfort 3 stars which guarantee the value of 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, dishwasher
- Complete bathroom
- Self-service laundry facilities
- Office services, computer room, WIFI, TV LCD
- Underground parking

COEUR DE VILLE



Londres - Paris/Saint-Maurice

En avion / by plane = 50 min
En TGV / by TGV = 2h55

Bruxelles - Paris/Saint-Maurice

En avion / by plane = 1h
En TGV / by TGV = 1h25
En voiture / by car = 2h50

Lyon - Paris/Saint-Maurice

En avion / by plane = 1h
En voiture / by car = 4h30
En TGV / by TGV = 2h

Paris Orly - Saint-Maurice

En voiture / by car = 20min.



mairie
town hall



école université
school



église
church



théâtre
theatre



hôpital
hospital



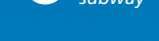
terrain multisports
multisport grounds



zone industrielle
industrial park



RER
RER



métro
subway