

# LES MAISONS DE BOURGEREL

## Arradon, Bretagne Sud

AU COEUR DU PARC NATUREL RÉGIONAL DU GOLFE DU MORBIHAN



Rentabilité fixe 4% par an  
+ 20% à la sortie  
**FISCALITÉ RÉDUITE**  
soit un rendement  
cumulé de 6,22% par an

Présentation réservée aux investisseurs

- Immobilier touristique géré
- Avec services para-hôtelières
- A proximité des plages du Golfe du Morbihan

# LES MAISONS DE BOURGEREL

## Arradon, Bretagne Sud

AU COEUR DU PARC NATUREL RÉGIONAL DU GOLFE DU MORBIHAN



- Des séjours touristiques à la semaine, toute l'année
- Dans le secteur prisé de Bourgerel, Arradon
- À proximité immédiate des plages du Golfe du Morbihan
- À 10 minutes de la gare TGV de Vannes
- Le Morbihan : 4<sup>ème</sup> région touristique en France

LES INVESTISSEURS NE PEUVENT PAS OCCUPER LIBREMENT LA MAISON. LA MAISON EST DESTINÉE PRINCIPALEMENT À LA LOCATION TOURISTIQUE À LA SEMAINE, EN CONTREPARTIE D'UN LOYER FIXE VERSÉ À L'INVESTISSEUR.

# PARTICIPEZ À UN INVESTISSEMENT QUI A DU SENS AU CŒUR DU GOLFE DU MORBIHAN

## Acquérir une ou plusieurs parts immobilières, ou une maison complète

Offre valable dans la limite des parts disponibles

L'investissement immobilier qui a du sens au cœur du Golfe du Morbihan

À PARTIR DE  
91.068 EUROS HT\*

- Prix après décote
- Par part immobilière  
1/10ème d'une MAISON  
130 m<sup>2</sup> habitable  
3 chambres doubles.

À PARTIR DE  
910.684 EUROS HT\*

- Prix après décote
- Pour un logement entier  
dont 64.000 euros HT  
d'équipements meublés.

\*Selon grille de prix et de

# PRIX DE CESSION INVESTISSEUR NÉGOCIÉ

## par rapport au prix du marché



Immobilier touristique géré / avec services para-hôtelières

## OFFRE VALABLE

dans la limite des parts disponibles

CAPITAL  
INVESTI SÉCURISÉ

OPTION  
RACHAT À TERME

LOYERS ASSURÉS  
par l'exploitation  
SAS ETHIK Résidences

# RENDEMENT PROPRIÉTAIRES INVESTISSEURS

DES MAISONS DE BOURGEREL

## RENDEMENT ANNUEL

4% l'an du prix de l'acquisition

sous forme de loyers HT nets de toutes  
charges payables mensuellement, trimestriellement  
ou annuellement.

Bail minimum 9 ans, maximum 12 ans, renouvelable  
si souhaité.



## SORTIE AVEC OPTION DE RACHAT AU PRIX D'ACQUISITION

Additionné d'une plus value de +20%

et d'un ajustement du prix de rachat à la hausse  
au prorata de l'augmentation de l'inflation depuis  
l'acquisition.

A partir de la 9ème année, valable jusqu'à la  
12ème année



SOIT UN RENDEMENT CUMULÉ DE + 56%

Soit un retour de 1,56 fois le prix de l'acquisition  
À ce cumul s'ajoute l'augmentation de l'inflation depuis l'acquisition

Cumul au bout de 9 années :  
 $4\% \times 9 \text{ ans} + 20\% = 56\% + \text{inflation}$

**SOIT L'ÉQUIVALENT CUMULÉ DE 6,22%  
PAR AN PENDANT 9 ANS**

# RENOVATION en cours

## Livraison 2026

Création de maisons d'habitation privées individuelles avec jardins paysagés, divisant l'ancienne bâtisse principale de caractère en pierre, en 3 parcelles distinctes et restauration de l'ancienne cidrerie.

Remise à neuf de la totalité de la charpente et de la couverture, dans le respect des volumes actuels, murs enduit à la chaux, dit pierre-vue, fenêtres doubles vitrages et créations d'ouvertures pour une luminosité maximale avec une teinte «Passage des Princes», référence Malouinières / Création de lucarne suivant typologie des ABF, création de châssis de toit, type CAST au R+1, patios et jardins paysagés, avec plantations, sélection du paysagiste.

Trois places de parkings privées par maison, murets de séparations et haies séparatives entre les jardins.



# LES AVANTAGES D'UN ACHAT EN TANT QUE LOUEUR EN MEUBLÉ

d'une ou de plusieurs parts immobilières / ou d'une propriété complète :

4 à 6 fois le rendement d'un contrat assurance vie fonds Euros

## INVESTISSEMENT IMMOBILIER, VALEUR REFUGE

Capital investi sécurisé par l'immobilier acquis, sur le secteur touristique prisé du Golfe du Morbihan

## PERCEVOIR DES LOYERS NETS DE TOUS FRAIS ET D'UN RACHAT À TERME

Se constituer un patrimoine immobilier ou générer des revenus réguliers.

Aucun frais de gestion / taxe foncière payée par l'exploitant / comptabilité gérée

## INDEXATION DU CAPITAL ET DES REVENUS SUR L'INFLATION

Pas de perte de valeur par rapport à l'inflation

## GESTION ASSURÉE PAR LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION

Sas Ethik Résidences et ses dirigeants

## FISCALITÉ OPTIMISÉE AVEC LE STATUT DE LMNP OU LMP

Statut de loueur meublé avec services para-hôteliers.

Fiscalité nulle sur les loyers perçus

Récupération de la TVA au moment de l'acquisition.

Frais de notaire pris en charge part le vendeur



Grille de prix, contrat de réservation, lettre du fiscaliste, sur simple demande.

Bail commercial de 9 années minimum / jusqu'à 12 ans, renouvelable si souhaité.

Conditions d'occupation à prix préférentiels / sous réserve de disponibilités.

Possibilité d'occupation pour quelques jours ou semaines par an / sur demande.

# LES MAISONS DE BOURGEREL

## Arradon, Bretagne Sud





## RÉSERVATION OUVERTE JUILLET 2024

Première livraison 1er semestre 2026  
Dossier complet, plans de vente et conditions sur demande.  
Visite sur rendez-vous / sur simple demande

# NOS PARTENAIRES

## ARCHITECTES

Le Cabinet JARDEL Architectes, architecte : Benjamin JARDEL, a été choisi par les fondateurs pour ses compétences et sa créativité  
<https://jardel-architecture.fr/>

## ARCHITECTE D'INTÉRIEUR

LRL Archi Design

## BUREAU D'ÉTUDES LUMINAIRES ET ÉCLAIRAGES

VIP Lighting / Vincent PERON / <http://www.vip-lighting.fr/>

## ASSISTANCE MAITRE D'OUVRAGE

SAS ETHIK Résidences / Stéphane DESCRYVER / <https://www.ethik-residences.fr/>

## GÉOMÈTRE EXPERT / VRD

Cabinet Nicolas Associés à Auray / David NICOLAS et Cyril GERMAIN / <https://www.nicolas-associes.com>

## CONTRÔLE TECHNIQUE

SOCOTEC / <https://www.socotec.fr/>

## GESTION ET EXPLOITATION

Société représentée par le dirigeant Sébastien BRANCQ  
SAS ETHIK Résidences

# RÉGIME LOCATION MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL ( LMNP )

SYNTHÈSE DE LA FISCALITÉ LMNP (LOCATION MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL) OPTIMISÉ AVEC LE RÉGIME AU REEL :

CE SYSTÈME PERMET AU PROPRIÉTAIRE D'UN HÉBERGEMENT D'HABITATION LOUÉ MEUBLÉ

- 1 - une fiscalité nulle sur les loyers, avec l'amortissement au réel
- 2 - récupération de 100% de la TVA au moment de son acquisition,
- 3 - bénéficiaire du régime de la plus-value immobilière des particuliers lors de la revente.

NOTRE PROPOSITION SUR LE PROGRAMME LES MAISONS DE BOURGEREL

Les hébergements sont livrés aménagés, meublés et équipés. Un loyer fixe correspondant à 4,00 % HT de rentabilité par an, par rapport au prix d'acquisition HT. Dans le cadre d'un Bail commercial de 12 ans (minimum 9 ans), vous permettant de bénéficier d'un loyer fixe chaque mois. payable par trimestre d'avance. La taxe foncière et tous les frais sont pris en charge par le locataire (exploitant). Voir bail proposé par l'exploitant SAS ETHIK Résidences.

LOCATION GÉRÉ ET FISCALITÉ NULLE APRÈS AMORTISSEMENT

Une imposition des revenus annulée jusqu'à hauteur des déductions de l'amortissement: chaque maison constitue une indivision et fait l'objet d'une déclaration relative à une exploitation en commun, sous un numéro de Siren unique auprès du greffe. L'inscription en tant que loueur meublé est nécessaire (LMNP loueur meublé non professionnel). Les formalités et l'indivision sont gérés par le cabinet comptable de l'indivision qui réalise la liasse fiscale et détermine les quote-parts. Les frais du cabinet comptable sont pris en charge par SAS ETHIK Résidences. Les revenus perçus sont imposables en BIC (comptabilité annuelle à transmettre aux impôts chaque année). Chaque indivisaire bénéficie d'une quote part HT des revenus. Il n'a donc aucune formalité à effectuer, ni aucune gestion. Le régime fiscal BIC au réel en LMP ou LMNP permet d'amortir fiscalement chaque année le bien et les meubles. La fiscalité sur les loyers est nulle après amortissement. Ce type d'activité au réel génère donc un déficit fiscal BIC (non reportable sur les revenus). Cela permet de bénéficier de revenus sans fiscalité.

RÉCUPÉRATION DE LA TVA AU MOMENT DE L'ACQUISITION :

L'acquisition et les loyers sont assujettis à la TVA. L'acquéreur récupère intégralement la TVA versée lors de son acquisition (remboursement de droit du crédit de TVA lié à l'acquisition). Selon l'article 293B du CGI, il faut adresser un courrier recommandé aux services des impôts, préalablement à votre acquisition chez le notaire, mentionnant que vous optez pour la TVA et que vous renoncez à la franchise de base (courrier type remis avant votre acquisition). La TVA collectée est reversée directement par le compte bancaire de l'indivision et la TVA à récupérer au moment de l'acquisition est reversé à l'investisseur.

ACHAT DE PARTS EN INDIVISION :

Les parts sont acquises en indivision à titre personnel afin de pouvoir bénéficier du régime fiscal de loueur en meublé. Il n'est pas possible d'acquérir en SCI (société civile immobilière) si on souhaite bénéficier du régime fiscal de loueur en meublé.

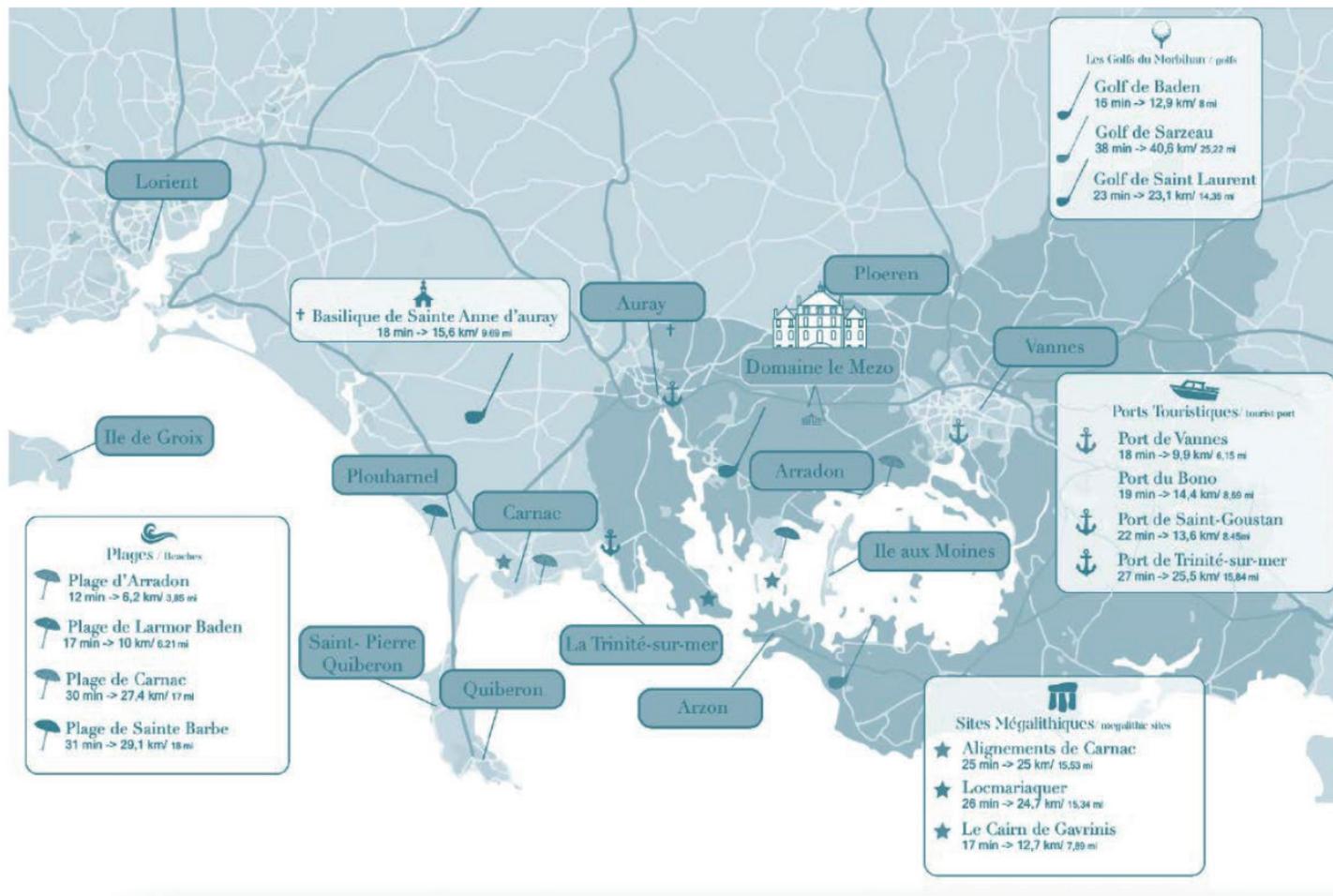
Le prix du rachat est celui de l'acquisition initiale additionné de +20%, réévalué sur l'indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation (indice ICC), auquel prix s'ajoutera la TVA exigible s'il y a lieu.

Le rachat sera toutefois dispensé de TVA dans le cadre de la transmission, le nouvel acquéreur sera donc dispensé de taxe sur la valeur ajoutée et l'investisseur n'aura donc pas à la reverser.

BÉNÉFICIAIRE DU RÉGIME DE LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE DES PARTICULIERS LORS DE LA REVENTE :

Les loueurs en meublé non professionnels, relèvent du régime d'imposition des plus-values des particuliers (CGI, art. 151 septies, VII). L'intégralité du prix et des frais d'acquisition sont pris en compte pour le calcul de la plus-value à la revente – sans déduction des amortissements passés au cours des exercices passés, ce qui constitue une exception fiscale très favorable au moment de la revente.

# IMPASSE DE BOURGEREL À ARRADON





CONTACT

[emmanuelle@ethik-home.fr](mailto:emmanuelle@ethik-home.fr)

Emmanuelle FREYSSIGNAC

06 13 67 28 65

ethikResidences