

AU CŒUR DU CENTRE VILLE DE BREST

EXCLUSIVITÉ  
EXPERTISIMO

Résidence  
**100%**  
privatisée

RÉSIDENCE SENIORS LES LAURIERS  
BOUYGUES IMMOBILIER • VILLAS GINKGOS  
**BREST**

V3



# Chiffres clés

**116 lots  
privatisés**



Livraison  
prévisionnelle\*

**3<sup>e</sup> trim. 2027**



Durée du bail

**10 ans ferme**



À partir de  
(hors mobilier)

**175 000€ HT**



Rentabilité  
(hors mobilier)

**3,84 %**



Rentabilité  
(mobilier inclus)

**3,74 %**

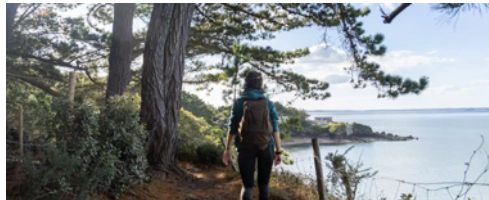
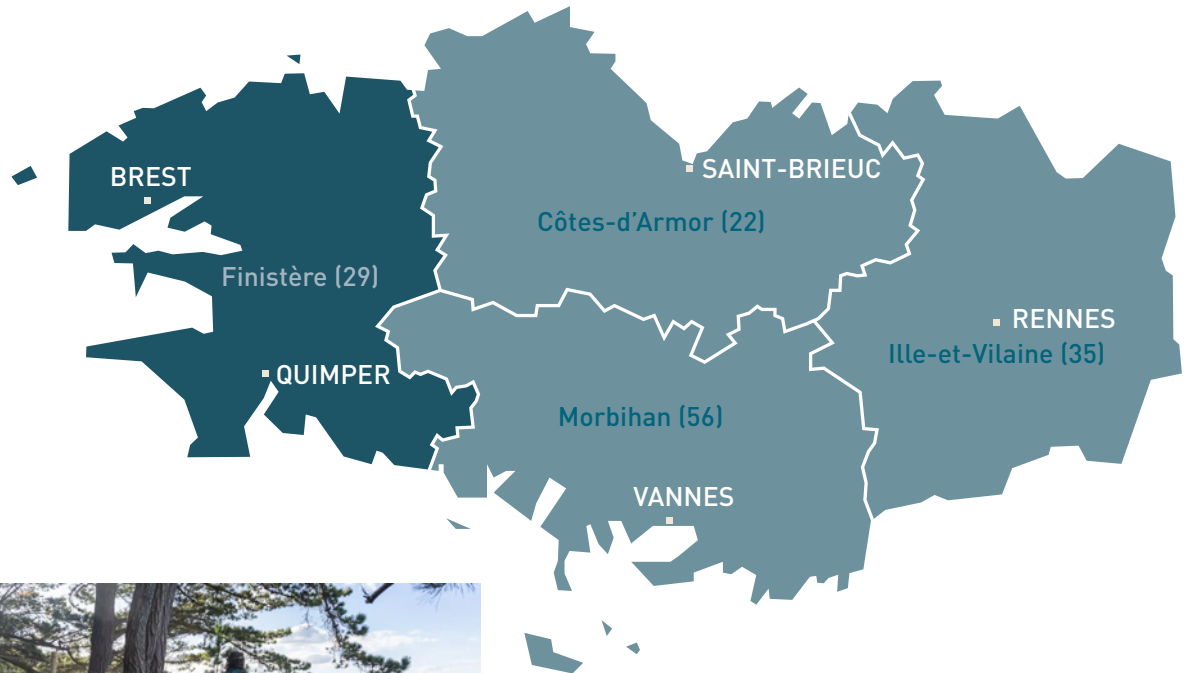


\*Le planning de construction d'un immeuble en VEFA dépend de nombreux facteurs et aléas. Par conséquent, la date de livraison communiquée est prévisionnelle, elle ne constitue en aucun cas un engagement formel et peut être éventuellement décalée.

# La Bretagne : une terre *attractive* pour les seniors

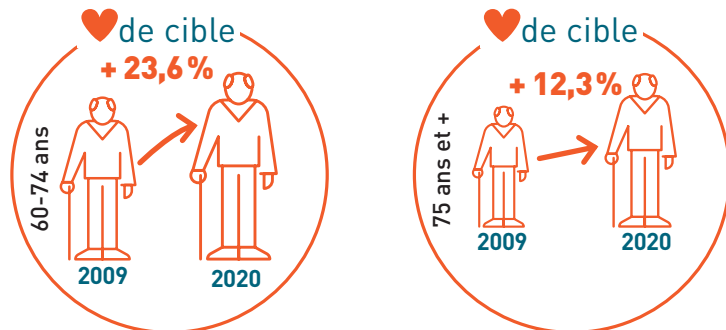
## La Bretagne c'est :

- 3 429 900 habitants en 2023 dont 30% de la population bretonne est âgée de 60 ans ou plus
- Chaque année, la population bretonne ne cesse d'augmenter : + 7,1% en 10 ans
- La Bretagne gagne **de plus en plus de seniors** : selon l'Insee, en 2040, 40% des ménages bretons auront 65 ans et +



# Brest et sa métropole

## Évolution par tranches d'âge en 10 ans (2009-2020)



Le nombre de 60 ans et plus augmente considérablement et la tendance tend à s'accélérer

- 211 156 habitants (source : INSEE-2020)
- 24,4 % ont 60 ans et + en 2020
- Dans l'agglomération brestoise, **plus d'un ménage sur deux** de 60 ans et + est **composé d'une seule personne** dont 81 % de femmes

**Une population vieillissante :  
en 2040, 1/3 de la population aura 60 ans et +**



### BON À SAVOIR

- **Les seniors décident d'emménager dans une résidence principalement parce que leur logement ne leur convient plus :** beaucoup de maisons sont situées sur des pentes donc avec des escaliers dans la région de Brest
- **La demande est principalement cantonnée aux communes alentour :** les personnes âgées veulent rester proche de leurs racines, à l'exception des parisiens et des habitants du sud de la France qui viennent dans la région pour un cadre de vie calme, moins chaud et proche de la mer



# Brest, dans le top 10 des villes où il fait *bon vivre*

(Source : France Bleu)

## Brest c'est :

### ● Des commerces et services

- Plus de 1 000 commerces et entreprises de service
- 15 marchés dont 3 halles

### ● De la culture

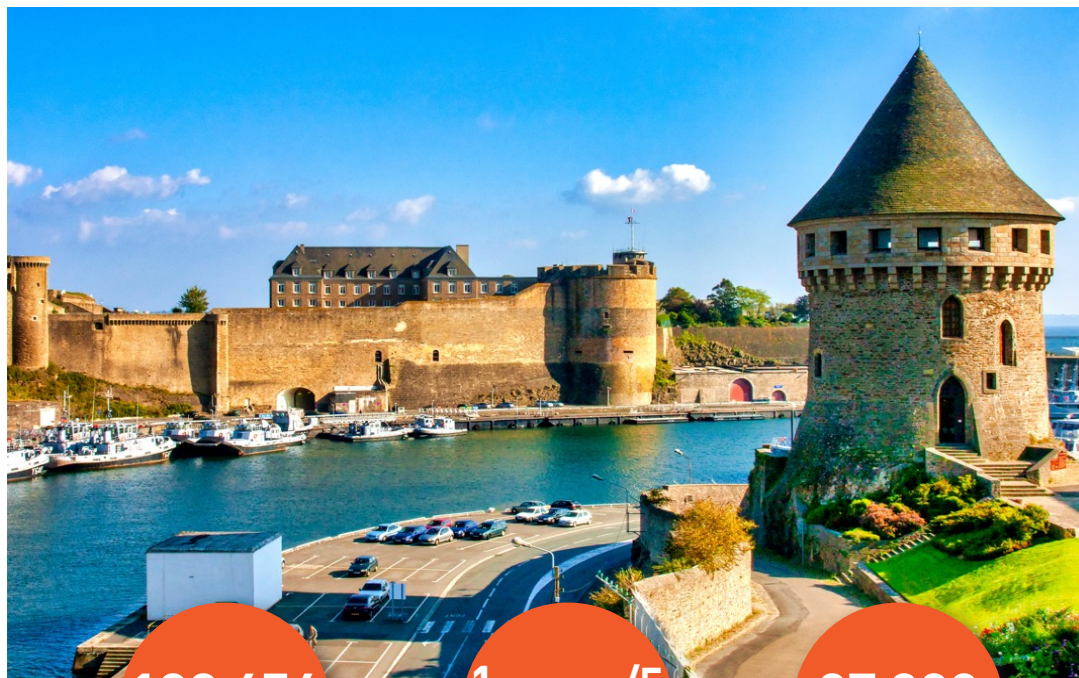
- 9 sites classés aux Monuments Historiques
- 15 musées
- 6 salles de spectacle et théâtre
- 9 cinémas

### ● Une offre de santé riche

- 4 hôpitaux (dont le CHRU en face de la résidence)
- 3 cliniques
- 775 cabinets médicaux

### ● Une ville tournée vers l'océan

- La **plage à 10 min** en voiture (plage du Moulin Blanc)
- **Océanopolis**, dans le top 5 des aquariums les plus visités en France
- Un **port multi-activité**: plaisance, commerce, pêche, industries, transport de passagers... et le 2<sup>e</sup> port militaire Français !



139 456  
habitants

1 personne/5  
+ 60 ans

27 000  
retraités

## Brest, ville amie des aînés

Depuis 2016, Brest a rejoint le réseau francophone villes amies des aînés.



L'objectif? Prendre en compte les besoins des seniors et favoriser leur bien-être.

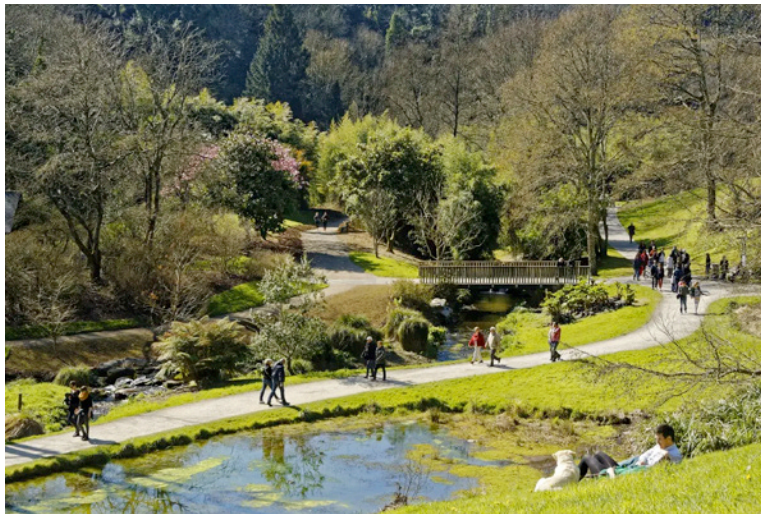
Pour répondre à ces enjeux, la ville de Brest a lancé un plan d'actions en 3 axes : l'habitat, la mobilité et l'accès à l'information des seniors.

**En 2022, Brest a obtenu le label or « ami des aînés ».**





## Brest en images



Vallon du Stang Alar



Les Ateliers des Capucins, situés dans un ancien atelier militaire avec des machines encore apparentes et de grands espaces de détente. Plusieurs petites boutiques y ont pris place, ainsi qu'une bibliothèque, un café-restaurant et un cinéma. Son belvédère permet un panorama imprenable sur la Penfeld.



Centre-ville de Brest



La rue Félix-Le Dantec, réputée pour ses couleurs

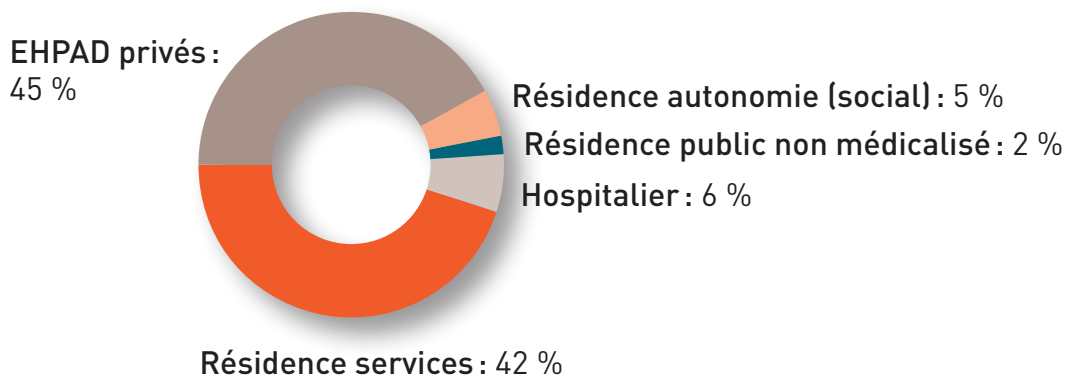


La rue de Saint-Malo est l'unique trace du vieux Brest. Elle longe de vieilles maisons traditionnelles datant du 17<sup>e</sup> siècle, et un lavoir du 19<sup>e</sup> siècle.

# Le marché locatif pour les seniors

- **27 000 seniors** de 60 ans et + à Brest
- Dans la métropole Brestoïse, les seniors sont pour la plupart propriétaires de grands logements qui ne sont plus adaptés au moment de la retraite. Pour faire face à cette demande croissante, les Résidences Services Seniors sont en plein développement dans la commune avec 8 projets en cours ou à venir à horizon 2025.
- Malgré ce développement, la ville restera dépourvue en logement adaptés avec seulement **1 place pour 25 seniors**

## Répartition du parc dédié aux seniors



À Horizon 2025,  
seulement  
**1 senior sur 25**  
aura accès à un  
logement en résidence  
service à Brest

**Plus de la moitié du parc dédié aux seniors est médicalisé, pourtant en Bretagne, la perte d'autonomie ne touche que 2,9 % des 60 à 74 ans.**



# Le besoin des seniors brestois

## SÉCURITÉ

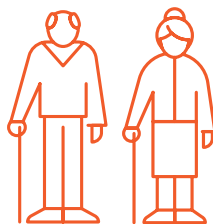
### Un environnement rassurant :

#### Intérieur

- Le personnel, présence humaine
- Un bâti neuf et sécurisé

#### Extérieur

- CHRU
- De nombreux professionnels de santé



## SERVICES

- Les résidences seniors offrent des **services** qui facilitent la vie des seniors et leur **bien-être**
- Une implantation de choix en cœur de ville permettant un **accès à pied à tous les services** d'intérêt pour les seniors

## LIEN SOCIAL

- Plus de la moitié des ménages âgés étant composés de personnes vivant seules, ces dernières recherchent à **rompre leur solitude**
- Résidence en **cœur de ville**  
> maintient également le lien avec l'extérieur

# Une superbe implantation en *cœur de ville*

## Un emplacement de choix entre :

- Le Centre hospitalier régional universitaire (CHRU)
- La place de la Liberté, place principale de Brest avec l'hôtel de ville
- La rue Jean-Jaurès : rue semi-piétonnière du centre-ville. L'une des deux artères commerçantes de Brest.



## En 2026, une nouvelle ligne de tramway!

- la ligne B accessible à 450 m de la résidence permettra de se rendre :
- Au centre-ville en 1 min
  - À la gare Gambetta en 3 min



L'avenue Georges-Clémenceau en 2026



# À pied depuis la résidence



 2 min



CHRU  
et spécialistes de  
santé (médecin,  
kiné, infirmier)

 3 min



Supermarché  
Leclerc

 4 min



Rue  
Jean-Jaurès

 6 min



Futur arrêt  
Tram B

 7 min



Place  
de la Liberté

 11 min



Cinéma

 15 min



Gare  
de Brest

# La résidence

La résidence est composée de 116 logements du studio bis au 3 pièces, répartis dans 2 bâtiments  
Le RDC est entièrement composé d'espaces communs

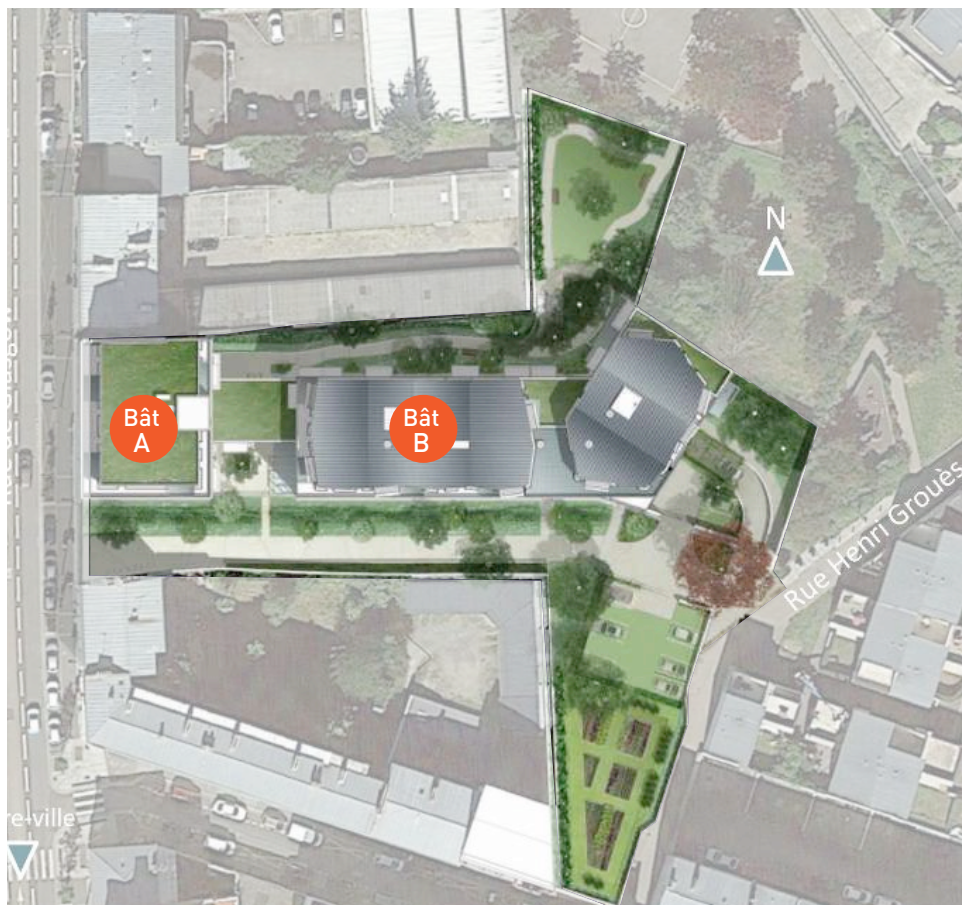
## Notre allotement : la totalité de la résidence

- 4 T1 bis - 36,9 m<sup>2</sup> moyens
- 94 T2 - 43 m<sup>2</sup> moyens
- 18 T3 - 59 m<sup>2</sup> moyens



### 70% des espaces libres de construction sont dédiés à des espaces verts privatifs

- Balcon, terrasse ou loggia pour chacun des logements
- Terrain de pétanque
- Toitures terrasses (contribuera non seulement à la rétention des eaux pluviales mais aussi à une meilleure isolation thermique)
- Façades partiellement végétalisées
- Cœur de l'îlot végétalisé
- Potager et volière





# Vue depuis la rue Henri Grouès



# Les dates clés du programme



\*Le planning de construction d'un immeuble en VEFA dépend de nombreux facteurs et aléas. Par conséquent, la date de livraison communiquée est prévisionnelle, elle ne constitue en aucun cas un engagement formel et peut être éventuellement décalée.



# L'offre

## Programme en exclusivité : 116 logements

Typologie des logements	Surface moyenne	Rentabilité mobilier inclus	Rentabilité hors mobilier	Prix moyen HT hors mobilier	Effort de trésorerie <sup>(1)</sup> mensuel moyen sur 20 ans	Loyers perçus <sup>(2)</sup> à l'issue de l'opération
T1 bis	36,96 m <sup>2</sup>	3,57 %	3,66 %	176 694 €	691 €	715 €
T2	42,98 m <sup>2</sup>	3,68 %	3,78 %	198 805 €	758 €	831 €
T3	59,21 m <sup>2</sup>	3,98 %	4,08 %	253 624 €	894 €	1 145 €

\*Le planning de construction d'un immeuble en VEFA dépend de nombreux facteurs et aléas. Par conséquent, la date de livraison - prévisionnelle - communiquée ne constitue en aucun cas un engagement et peut être légitimement décalée de plusieurs mois.

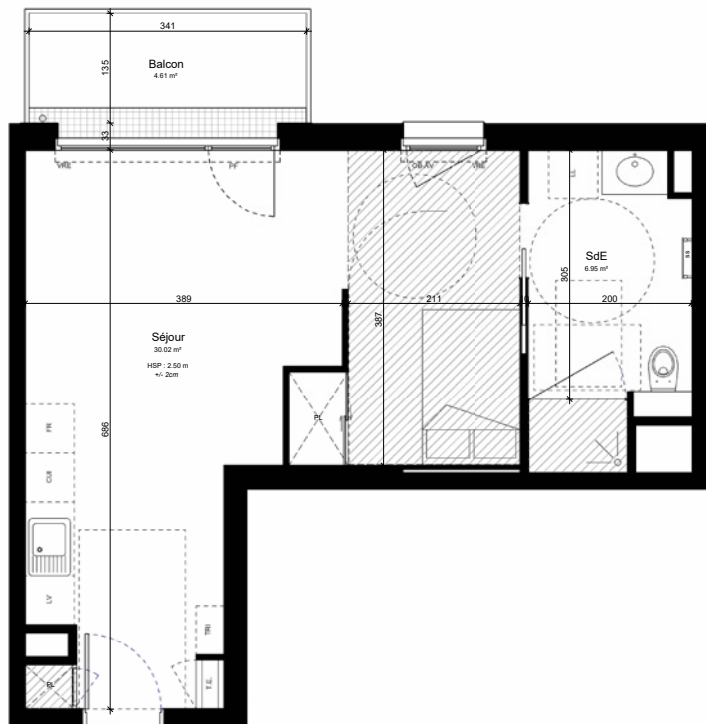
**Livraison prévisionnelle\***  
3<sup>e</sup> trimestre 2027

(1) Montant moyen mensuel d'épargne pendant la durée de constitution d'épargne qui est égale à la durée du financement : ici, 20 ans.

(2) Voir conditions et caractéristiques des simulations financières en fin de présentation.

Exemple à titre indicatif, non contractuel. Hypothèses de calcul : acquisition d'un logement en location meublée non professionnelle ; prix de vente TTC : 245 167 € (238 567 € d'immobilier + 6 600 € de mobilier), soit 204 305 € HT, rentabilité locative : 3,68% brut la première année, avec une augmentation annuelle des loyers de 1,5% et des charges de 2%. Financement de l'acquisition : apport de 0€ + prêt amortissable sur 20 ans d'un montant de 214 027 € (100% du prix de vente HT + frais de notaire), remboursé en 240 mensualités de 1 354 €, sans assurance ; les intérêts du prêt s'élèvent à 110 943 € ; les frais de dossier et de garantie sont de 4 255 € ; le coût total du crédit est de 115 197 € ; le taux nominal du crédit est de 4,50 % ; le TAEG annuel de 4,84 %. Sous réserve de l'acceptation du financement par la banque. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Le besoin moyen mensuel de trésorerie à la charge de l'investisseur sur la durée du crédit est égal à 758 € : charges - loyers.

## T1 bis • Les chiffres



Effort d'épargne  
sur 20 ans

**691 €  
/mois**

sur 240 mois,  
soit **165 840 €**  
d'effort d'épargne

Loyer perçu au terme  
de l'opération

**715 €  
/mois**

soit **8 850 €**  
de revenus  
complémentaires/an

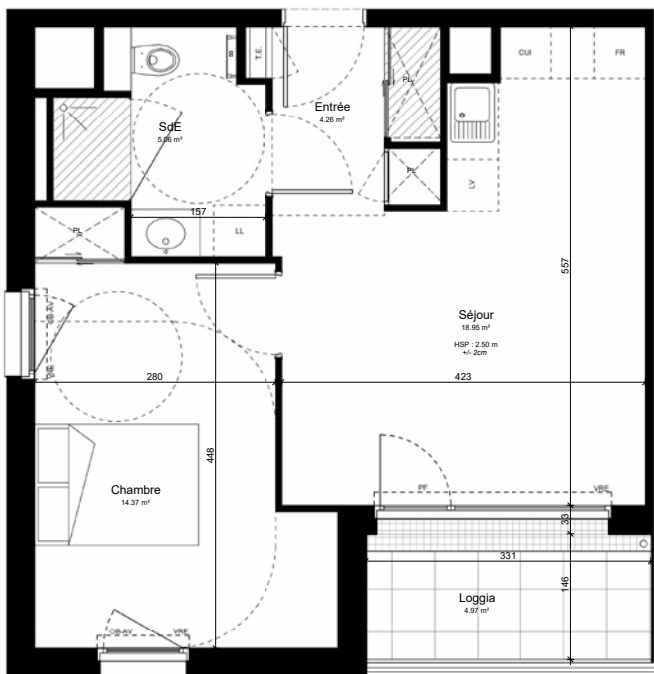
Prix de vente HT	
Hors mobilier	176 694 €
Mobilier inclus	181 194 €
Rentabilité estimative	
Loyer mensuel HT	539,16 €
Loyer annuel HT	6 470 €
Rendement hors mobilier, hors parking	3,66 %
Rendement mobilier inclus, hors parking	3,57 %
Surfaces habitables	
Séjour	30,02 m <sup>2</sup>
Salle de bain	6,95 m <sup>2</sup>
<b>Total habitable</b>	<b>36,97 m<sup>2</sup></b>
<b>+ Balcon</b>	<b>4,61 m<sup>2</sup></b>

**Surface totale : 41,58 m<sup>2</sup>**

Exemple à titre indicatif, non contractuel. Hypothèses de calcul : acquisition d'un logement en location meublée non professionnelle ; prix de vente TTC : 217 433 € (212 033€ d'immobilier + 5 400€ de mobilier), soit 181 194€ HT, rentabilité locative : 3,57 % brut la première année, avec une augmentation annuelle des loyers de 1,5 % et des charges de 2%. Financement de l'acquisition : apport de 0 € + prêt amortissable sur 20 ans d'un montant de 189 976€ (100% du prix de vente HT + frais de notaire), remboursé en 240 mensualités de 1 202 €, sans assurance ; les intérêts du prêt s'élèvent à 98 475 € ; les frais de dossier et de garantie sont de 4 041€ ; le coût total du crédit est de 102 516 € ; le taux nominal du crédit est de 4,50 % ; le TAEG annuel de 4,86 %. Sous réserve de l'acceptation du financement par la banque. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Le besoin moyen mensuel de trésorerie à la charge de l'investisseur sur la durée du crédit est égal à 691 € : charges - loyers.



## T2 • Les chiffres



Effort d'épargne  
sur 20 ans

**758 €  
/mois**

sur 240 mois,  
soit **181 920 €**  
d'effort d'épargne

Loyer perçu au terme  
de l'opération

**831 €  
/mois**

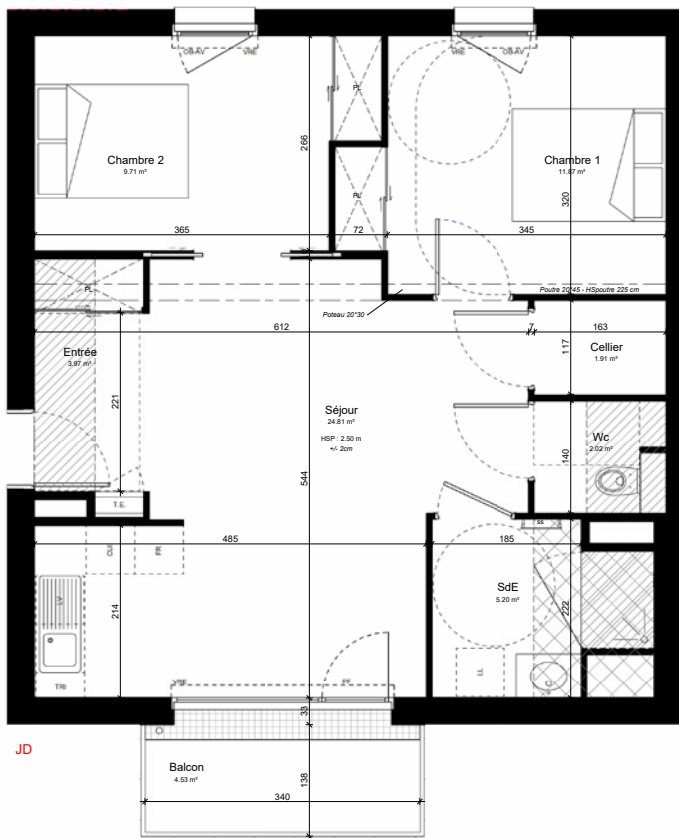
soit **9 972 €**  
de revenus  
complémentaires/an

Prix de vente HT	
Hors mobilier	198 805 €
Mobilier inclus	204 305 €
Rentabilité estimative	
Loyer mensuel HT	626,67 €
Loyer annuel HT	7 520 €
Rendement hors mobilier, hors parking	3,78 %
Rendement mobilier inclus, hors parking	3,68 %
Surfaces habitables	
Entrée	4,26 m <sup>2</sup>
Séjour	18,95 m <sup>2</sup>
Chambre	14,37 m <sup>2</sup>
Salle d'eau	5,06 m <sup>2</sup>
<b>Total habitable</b>	<b>42,65 m<sup>2</sup></b>
<b>+ Loggia</b>	<b>4,97 m<sup>2</sup></b>

**Surface totale : 47,62 m<sup>2</sup>**

Exemple à titre indicatif, non contractuel. Hypothèses de calcul : acquisition d'un logement en location meublée non professionnelle ; prix de vente TTC : 245 167 € (238 567 € d'immobilier + 6 600 € de mobilier), soit 204 305 € HT, rentabilité locative : 3,68 % brut la première année, avec une augmentation annuelle des loyers de 1,5 % et des charges de 2%. Financement de l'acquisition : apport de 0 € + prêt amortissable sur 20 ans d'un montant de 214 027 € (100% du prix de vente HT + frais de notaire), remboursé en 240 mensualités de 1 354 €, sans assurance ; les intérêts du prêt s'élèvent à 110 943 € ; les frais de dossier et de garantie sont de 4 255 € ; le coût total du crédit est de 115 197 € ; le taux nominal du crédit est de 4,50 % ; le TAEG annuel de 4,84 %. Sous réserve de l'acceptation du financement par la banque. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Le besoin moyen mensuel de trésorerie à la charge de l'investisseur sur la durée du crédit est égal à 758 € : charges - loyers.

## T3 • Les chiffres



Effort d'épargne  
sur 20 ans

**895 €  
/mois**

sur 240 mois,  
soit **214 800 €**  
d'effort d'épargne

Loyer perçu au terme  
de l'opération

**1 151 €  
/mois**

soit **13 812 €**  
de revenus  
complémentaires/an

### Prix de vente HT

Hors mobilier	254 469 €
Mobilier inclus	260 969 €

### Rentabilité estimative

Loyer mensuel HT	886,67 €
Loyer annuel HT	10 400 €
Rendement hors mobilier, hors parking	4,09 %
Rendement mobilier inclus, hors parking	3,99 %

### Surfaces habitables

Entrée	3,97 m <sup>2</sup>
Séjour	24,81 m <sup>2</sup>
Chambre 1	11,87 m <sup>2</sup>
Chambre 2	9,71 m <sup>2</sup>
Salle d'eau	5,20 m <sup>2</sup>
Wc	2,02 m <sup>2</sup>
Cellier 1.91 m <sup>2</sup>	1,91 m <sup>2</sup>
<b>Total habitable</b>	<b>59,48 m<sup>2</sup></b>
<b>+ Balcon</b>	<b>4,53 m<sup>2</sup></b>

**Surface totale : 64,01 m<sup>2</sup>**

Exemple à titre indicatif, non contractuel. Hypothèses de calcul : acquisition d'un logement en location meublée non professionnelle ; prix de vente TTC : 313 163 € (305 363 € d'immobilier + 7 800 € de mobilier), soit 260 969 € HT, rentabilité locative : 3,99 % brut la première année, avec une augmentation annuelle des loyers de 1,5 % et des charges de 2%. Financement de l'acquisition : apport de 0 € + prêt amortissable sur 20 ans d'un montant de 272 730 € (100 % du prix de vente HT + frais de notaire), remboursé en 240 mensualités de 1 725 €, sans assurance ; les intérêts du prêt s'élèvent à 141 371 € ; les frais de dossier et de garantie sont de 4 777 € ; le coût total du crédit est de 146 148 € ; le taux nominal du crédit est de 4,50 % ; le TAEG annuel de 4,81 %. Sous réserve de l'acceptation du financement par la banque. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Le besoin moyen mensuel de trésorerie à la charge de l'investisseur sur la durée du crédit est égal à 895 € : charges - loyers.

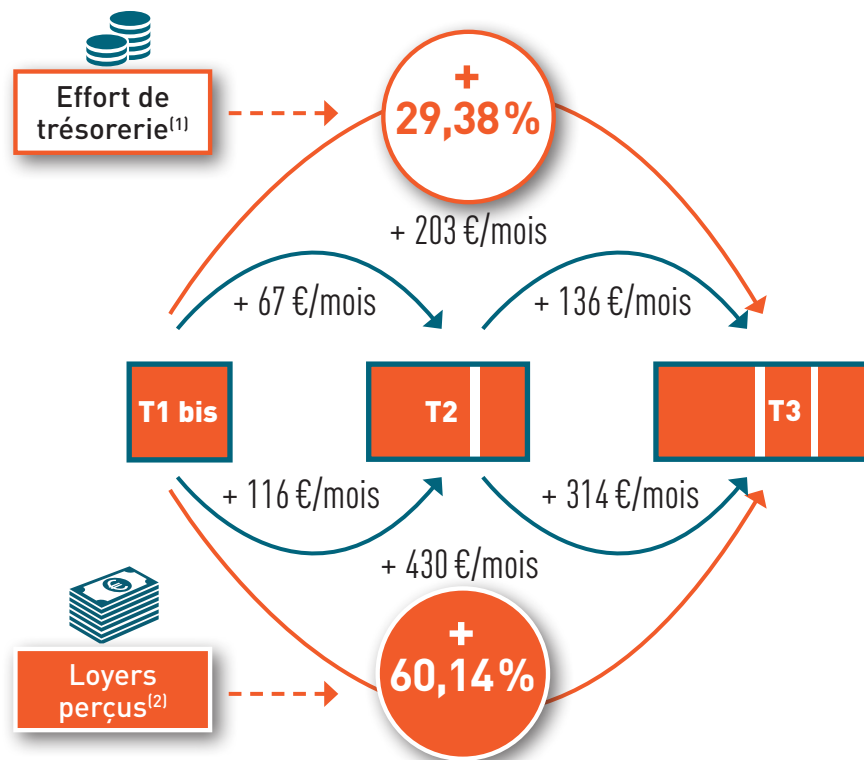


# Un effet multiplicateur

## avec une rentabilité croissante en fonction de la taille du logement

Typologie des logements	T1 bis	T2	T3
Rentabilité mobilier inclus	3,57 %	3,68 %	3,98 %
Revenus perçus au terme pour 1€ investi	1,03€	1,10€	1,28€

**Chaque euro additionnel investi** pour une pièce supplémentaire a un **effet multiplicateur** sur les loyers perçus à la fin de l'opération. Passer du T1bis au T3 : c'est investir seulement 29 % de plus pour 60 % de revenus supplémentaires ! **Multipliez par 1,6 vos revenus locatifs en voyant plus grand !**



(1) Montant moyen mensuel d'épargne pendant la durée de constitution d'épargne qui est égale à la durée du financement : ici, 20 ans.

(2) à l'issue de l'opération. Voir conditions et caractéristiques des simulations financières en fin de présentation.

# Le promoteur : *Bouygues Immobilier*

(données 2022)



de France



d'expérience



de chiffre d'affaires



Résultat net



Logements livrés  
chaque année



collaborateurs







# Une ambition : *maximiser l'impact positif* sur l'environnement



biodivercity

## Conception de bâtiments bas carbone

- Bouygues a été élu **3<sup>e</sup> au classement** des 10 promoteurs immobiliers **bas carbone** en 2022
- Objectif de **réduction de 28 %** de ses émissions de CO2 entre 2021 et 2030 pour respecter l'accord de Paris
- Atteindre **5 % de réemploi**, réutilisation, recyclage sur tous les chantiers d'ici 2030

## Intégration de la biodiversité positive

- Réintroduction ou développement de la **nature en ville**
- La biodiversité = 25% des surfaces des projets d'ici 2025
- 31 projets **labellisés** ou **engagés BiodiverCity®** en 2022

## Comblement de la raréfaction des ressources

- **Réutilisation des déchets** issus de la déconstruction
- Utilisation de matériaux **renouvelables**

## Réponse aux besoins territoriaux

- Régénération de **friches industrielles**
- Soutien à l'**économie locale**
- Développement de **logements abordables** (2022 : livraison de plus de 2 000 logements sociaux)
- 500 logements par an issus de la **reconversion de bureaux** d'ici 2025

**90 % de ses fournisseurs engagés durables et évalués Ecovadis, référence de l'évaluation RSE des entreprises**

# Le gestionnaire : *Villas Ginkgos*

(données 2023)

Concepteur du « **Bien vivre chez soi** », le gestionnaire s'allie en 2015 au Groupe Altitude, un des leaders du secteur des télécoms, qui détient à présent 58 % du capital, lui apportant une forte solidité financière et des perspectives de développement, tout en préservant son modèle économique et social original.

13  
ans

d'existence

8,8 M€

de chiffre d'affaires  
cumulé du groupe

4

résidences  
en cours  
d'exploitation

5

résidences  
en livraison  
prochaine

97%

de taux d'occupation  
moyen





# Villas Ginkgos - *Les Lauriers*

## Un projet *humain* au service de la *longévité*

### ACCESSIBLE AUX FAMILLES DES RÉSIDENTS LORS DE LEURS VISITES



Lieu **d'autonomie** pour les seniors dans une **architecture adaptée**, les résidences Villas Ginkgos sont conçues pour répondre aux besoins spécifiques de l'avancée en âge, favorisant une vie sociale active tout en garantissant tranquillité et indépendance.



Un service de restauration professionnel avec une cuisine « fait maison » fraîche et équilibrée



Des services quotidiens : assistance, entretien du logement, informatique, petits travaux...



Des activités quotidiennes et animations thématiques



Des moments dédiés à la relaxation et au bien-être, (hammam, sauna, jacuzzi)



Bus mis à disposition par Villas Ginkgos permettant de se rendre dans les lieux d'intérêt pour les seniors

## Un bail de 10 ans ferme

Qui paie quoi ?	Investisseur	Gestionnaire
Taxe foncière	✓	
Taxe ordures ménagères		✓
Charges de copropriété non récupérables (honoraires de syndic...)		✓
Gestion administrative		✓
Assurance de l'immeuble		✓
Assurance du lot (PNO)		✓
Grosses réparations (art. 606 du Code Civil)	✓	
Renouvellement des meubles et appareils ménagers		✓
Mandat de livraison		✓

Loyers	
Franchise	3 mois
Paielement	Trimestriel à terme échu
Révision	
Fréquence	Triennale
Indice	IRL (indice de référence des loyers)
Niveau de l'indexation	100 % de l'indice entre 0 et 1,5 % 50 % de l'indice entre 1,5 et 3,5 % 25 % de l'indice entre 3,5 et 5,5 % 15 % de l'indice au-dessus de 5,5 %
Plafond de révision des loyers	Sans

Avance  
de la TVA par  
le promoteur

# Les points forts de la résidence *Les Lauriers*



- **Forte augmentation des + de 60 ans** dans Brest et sa métropole
- **Le meilleur emplacement** pour une RSS dans la ville
- Tous les **services médicaux** à portée de main
- **Balcon, terrasse ou loggia** pour tous les logements
- Un **bail très protecteur** pour l'investisseur



## Hypothèses retenues pour le chiffrage des exemples



Les simulations sont établies sur la base des conditions économiques et réglementaires actuelles qui, bien évidemment, évolueront dans le temps. Elles ne peuvent en aucun cas constituer un engagement contractuel. Leur objectif est de donner des indications et des ordres de grandeur sur les montants probables de revenu à terme, afin de compléter les éléments de réflexion à prendre en compte pour anticiper sa retraite.

EIR correspond à une acquisition d'un logement dans une résidence gérée (LMNP). L'investisseur est imposé pour cette opération dans la catégorie des BIC. Les simulations présentées sont toutes financées par un crédit amortissable sur 20 ans qui finance 100 % du montant HT de l'opération ainsi que les frais d'acquisition.

### Les hypothèses de la simulation sont les suivantes :

Investissement Expertisimo HT (mobilier inclus)	204 305 €
Rentabilité de la résidence en année 1 (mobilier inclus)	3,68 % par an
Durée du crédit (amortissable)	20 ans
Revalorisation annuelle des loyers	+ 1,50 % par an
Inflation & revalorisation des charges	+ 2,00 % par an
Immeuble (hors terrain) amorti sur	30 ans
Mobilier amorti sur	7 ans
Taux du financement (TEG)	4,84 %

Exemple à titre indicatif, non contractuel. Hypothèses de calcul : acquisition d'un logement en location meublée non professionnelle ; prix de vente TTC : 245 167 € (238 567 € d'immobilier + 6 600 € de mobilier), soit 204 305 € HT, rentabilité locative : 3,68 % brut la première année, avec une augmentation annuelle des loyers de 1,5 % et des charges de 2%. Financement de l'acquisition : apport de 0 € + prêt amortissable sur 20 ans d'un montant de 214 027 € (100 % du prix de vente HT + frais de notaire), remboursé en 240 mensualités de 1 354 €, sans assurance ; les intérêts du prêt s'élèvent à 110 943 € ; les frais de dossier et de garantie sont de 4 255 € ; le coût total du crédit est de 115 197 € ; le taux nominal du crédit est de 4,50 % ; le TAEG annuel de 4,84 %. Sous réserve de l'acceptation du financement par la banque. Un crédit vous engage et doit être remboursé. Le besoin moyen mensuel de trésorerie à la charge de l'investisseur sur la durée du crédit est égal à 758 € : charges - loyers.

Un crédit vous engage et doit être remboursé.

Le besoin moyen mensuel de trésorerie à la charge de l'investisseur sur la durée du crédit représente la différence (en moyenne annuelle) entre les loyers et les charges.

# Facteurs de risque

**Expertisimo**, filiale dédiée de Groupama, met en œuvre avec ses partenaires, parmi les plus grands noms des promoteurs français, des solutions d'investissement en immobilier locatif vendues en état futur d'achèvement. Il s'agit d'investissements à long terme.

Quoique limités par les garanties réglementaires et les précautions prises par Expertisimo dans sa sélection de produits (emplacements, qualité) et de partenaires, les risques encourus sont ceux inhérents à l'investissement en immobilier locatif.

## Risque de perte en capital

Le capital investi n'est pas garanti, il y a donc un risque de perte en capital lors de la revente du bien immobilier.

## Risque de liquidité

Le risque de liquidité est induit par les délais de revente liés aux caractéristiques du marché et à une durée de placement recommandée de plus de 10 ans.

## Risque de reversement d'une partie de la TVA

Risque de reversement d'une partie de la TVA récupérée lors de l'acquisition en l'absence de maintien en place de l'exploitant dans les mêmes conditions ou de revente du bien avant la dix-neuvième année suivant celle de l'acquisition.

## Risque de baisse ou d'absence de revenus

Le risque de baisse ou d'absence de revenus est possible, notamment en cas de défaillance du gestionnaire exploitant.

## Risque de versement d'une indemnité d'éviction

En cas de refus de renouvellement du bail à l'échéance par le propriétaire bailleur, une indemnité d'éviction est due au gestionnaire.

## Risque de faillite d'un promoteur

Le risque de faillite d'un promoteur est possible bien que très limité. Limité tout d'abord par la sélection, les études préalables et les suivis effectués par Expertisimo sur la qualité du promoteur qui permettent de ne valider que des promoteurs répondant à ses règles de sécurité ; limité car la réglementation en France oblige les promoteurs à fournir à leurs acquéreurs une Garantie Financière d'Achèvement (GFA). Cette garantie donnée par une banque, une compagnie d'assurance ou une société de caution mutuelle sécurise le projet ; elle doit être obtenue avant la signature de l'acte d'achat chez le notaire. En cas de cessation d'activité du promoteur, elle vient s'y substituer pour terminer le programme de construction jusqu'à sa livraison. En cas de survenance de cet événement – rare dans les faits – un retard dans la livraison du programme est prévisible.

**Expertisimo**. Société par Actions Simplifiée au capital social de 10 000 € – 794 243 808 RCS Paris – Siège social : 8-10, rue d'Astorg 75008 Paris. Titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce » n° CPI 7501 2018 000 024 736 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Île-de-France. Filiale de Groupama Gan Vie. Société Anonyme au capital social de 1 371 100 605 € – 340 427 616 RCS Paris – APE : 6511Z – Siège social : 8-10, rue d'Astorg 75008 Paris. Entreprise régie par le Code des Assurances et soumise à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution – Siège social : 61, rue Taitbout 75009 Paris.

Expertisimo présente les programmes immobiliers de ses partenaires : **Bouygues Immobilier**, filiale du Groupe Bouygues – SAS à associé unique au capital de 138 577 320 € – 3 boulevard Galliéni 92130 Issy Les Moulinaux – 562 091 546 RCS Nanterre. **Villas Ginkgos - Bien Vivre chez soi**. SAS au capital social de 67 350 € – 22 rue du Général de Castelnau 85000 La Roche-sur-Yon – 529 461 923 RCS La Roche-sur-Yon.