



Investissement Locatif Dispositif « Girardin »

Proposé par Madame Evelyne REVELLAT
Khepri Finance
Tél : 01 47 06 32 54
Port : 06 60 47 71 64

BRY/MARNE, le 05/10/2009

A l'attention de Niloufar Kossari

Cher Monsieur,

L'étude des éléments que vous avez bien voulu nous confier, nous conduit à vous proposer un investissement immobilier locatif dans le cadre du dispositif « Girardin ».

Notre analyse a été guidée par :

- Votre situation familiale,
- Votre situation fiscale :
Votre tranche marginale d'impôt ressort à 40,00 %.
- Vos objectifs :

Vous constituer un capital,
Préparer votre retraite,
Augmenter votre protection familiale.

Pourquoi choisir un investissement immobilier dans le cadre du dispositif Girardin ?

L'immobilier a toujours occupé une place de choix dans la composition du patrimoine des français et des investisseurs à justes raisons :

- La demande locative est toujours croissante, y compris dans les périodes de crise.
- Les rendements locatifs sont moins sensibles aux conjonctures économiques. L'investissement immobilier assure un complément de revenus à l'abri des fluctuations boursières et monétaires.
- La protection familiale est accrue par un financement à crédit.
- Les incitations fiscales successives favorisent l'investissement immobilier locatif.

L'investissement dans le cadre du dispositif Girardin permet de cumuler d'importants avantages fiscaux avec la constitution d'un patrimoine immobilier particulier.

A ces critères viennent s'ajouter des éléments conjoncturels tels que :

- Des taux d'emprunts attractifs,
- Un contexte fiscal avantageux.

Comment choisir votre investissement immobilier dans le cadre du dispositif Girardin?

Choisir en toute impartialité :

Les critères de choix à retenir lors de votre investissement doivent être :

- L'emplacement et le rapport qualité/prix garantissant de bonnes perspectives de revente.
- Le marché locatif et la qualité de gestion assurant le succès de votre investissement.

Notre totale indépendance vis-à-vis des intervenants sur le marché de l'immobilier, nous permet d'analyser en permanence les différentes offres et d'effectuer une sélection impartiale.

Choisir en toute sérénité :

Pour cela :

- Nous sélectionnons pour vous les offres répondant au mieux à vos besoins (montant de l'investissement, financement de votre acquisition, ...).
- Nous vous soumettons l'étude financière de votre acquisition pour en valider avec vous tous les aspects.
- Nous vous accompagnons tout au long de votre investissement de la réservation au suivi du gestionnaire.

Dispositif Girardin

Loi du 22 juillet 2003

Principes :

- L'investisseur doit être domicilié fiscalement en France.
- Il s'agit de logements situés dans les DOM-TOM : Martinique, Guadeloupe, Réunion, Polynésie Française, Nouvelle Calédonie, Mayotte, Saint-Pierre-et-Miquelon.
- Les logements neufs doivent être affectés à usage d'habitation principale .
- L'investisseur s'engage à louer le logement nu à usage de résidence principale pour une période minimale de 5 ans pour le secteur libre et 6 ans pour le secteur intermédiaire.
- En secteur intermédiaire, le bailleur doit respecter des règles de plafonds de loyers et de ressources du locataire fixées chaque année par décret .

Fiscalité :

- La loi de finances 2009 plafonne l'avantage fiscal en Girardin à **40 000 €** ou **15% des revenus imposables**.
- **Réduction d'impôt** pour les logements locatifs du **secteur libre de 40%** du montant de l'investissement étalée sur 5 ans, dans la limite d'un plafond du prix au m² de 2 194 € HT indexé sur le coût de la construction.
- **Réduction d'impôt** pour les logements locatifs du **secteur intermédiaire de 50%** du montant de l'investissement étalée sur 5 ans, dans la limite d'un plafond du prix au m² de 2 194 € HT indexé sur le coût de la construction.
- Dans le cas d'un achat à crédit, **la totalité des frais** (intérêts et assurances) est **déductible à 100%** de vos revenus fonciers.
Le déficit éventuel est reportable pendant 10 ans.

Simulation de votre investissement

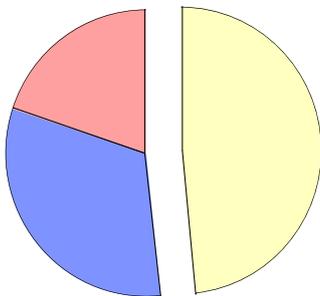
Dispositif Girardin

Résidence Tamarina - Saint-Pierre

Années	Flux					Fiscalité		
	Revenus Locatifs bruts	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Charges locatives & taxes	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Chg locatives	Déduction sur revenu global
2009			1 310		-1 310	787		
2010	4 200	9 460	15 731	486	-2 558	9 292	486	486
2011	5 090	9 654	15 731	589	-1 576	8 990	589	589
2012	5 141	9 695	15 731	595	-1 489	8 673	595	595
2013	5 192	9 698	15 731	601	-1 442	8 341	601	601
2014	5 244	9 700	15 731	607	-1 393	7 994	607	607
2015	5 297	242	15 731	613	-10 805	7 630	613	613
2016	5 350	245	15 731	619	-10 755	7 250	619	619
2017	5 403	247	15 731	625	-10 706	6 851	625	625
2018	5 457	250	15 731	631	-10 655	6 434	631	631
2019	5 512	252	15 731	638	-10 605	5 997	638	638
2020	5 567	255	15 731	644	-10 553	5 540	644	618
2021	5 622	247	15 731	651	-10 512	5 061	651	89
2022	5 679	35	15 731	657	-10 674	4 560	657	
2023	5 735		15 731	664	-10 659	4 035	664	
2024	5 793		15 731	670	-10 609	3 486	670	
2025	5 851		15 731	677	-10 558	2 910	677	
2026	5 909		15 731	684	-10 506	2 308	684	
2027	5 968		15 731	691	-10 454	1 677	691	
2028	6 028	-888	15 731	698	-11 289	1 017	698	
2029	6 088	-2 247	14 420	705	-11 284	326	705	

Synthèse à 15 ans

Financement de votre acquisition



- 48 % par votre effort personnel
- 32 % par votre locataire
- 20 % par votre économie d'impôt

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	205 463 €
Prix de revient :	122 472 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-642 €
Votre économie d'impôt :	49 987 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	205 463 €
Capital restant dû :	69 107 €