



Investissement Locatif Dispositif « Borloo populaire»

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

BRY/MARNE, le 06/12/2007

A l'attention de M. et Mme Balaicourt

Chère Madame, Cher Monsieur,

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

Notre analyse a été guidée par :

- Votre situation familiale,
- Votre situation fiscale :
Votre tranche marginale d'impôt ressort à 14,00 %.
- Vos objectifs :

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

Pourquoi choisir un investissement immobilier locatif ?

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.
- 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 (Mehaignerie, Quillès, Perissol, Besson et Robien).

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 locatif ?

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 :

- Nous sélectionnons les offres répondant le 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 Borloo populaire

Principes :

- Issu de la loi "Engagement pour le logement National" (ENL), le dispositif Borloo populaire est applicable à compter du 1^{er} Septembre 2006
- Bénéficiaires : Personnes physiques qui réalisent des investissements locatifs directement ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'IS.
- Logements concernés : Logements neufs ou acquis en l'état futur d'achèvement.
- Engagement locatif : louer le logement nu à usage de résidence principale par le locataire sur une période minimale de 15 ans.
- Plafonds de loyers / mois et m² :

Zone A	:	16,37 €
Zone B1	:	11,37 €
Zone B2	:	9,30 €
Zone C	:	6,82 €
- Plafonds de ressources du locataire : plafonds applicables aux prêts locatif intermédiaires (PLI)

Fiscalité :

- **65%** de votre acquisition est **amortissable** :
6% les 7 premières années,
4% les 2 années suivantes,
2,5% les 6 années suivantes.
- Vous bénéficiez d'un **abattement forfaitaire de 30%** sur vos loyers.
- **L'ensemble de ces charges est déductible de votre revenu global** dans la limite de 10 700 € par an.
L'excédent est reportable sur les revenus fonciers pendant 10 ans.
- 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.

Les caractéristiques de votre investissement

Les Terrasses de Port Sud - Ramonville Saint-Agne (31)

Prix de votre acquisition : 143 359 €

Frais de notaire : Crédit 2 000 €

Acte 4 301 €

Base amortissable : 147 660 €

Bénéfice foncier imposable : 0 €
(Solde déclaration 2044)

Tranche fiscale : 14,00 %

Date prévisionnelle de signature de l'acte notarié : 01/02/2008

Date prévisionnelle d'achèvement de la construction : 30/10/2009

Votre financement

Votre apport personnel : 0 €

Prêt(s) :

Catégorie	Type	Montant	Durée	Taux	Assurance annuelle /10 000 €	Taux Assurance	Adossement	Déblocage
Prêt principal	Amortissable	150 000 €	20 ans	5,00 %	0,00 €	0,00 %	0 €	Différé intérêts
Prêt complémentaire PEL/CEL								

Simulation de votre investissement

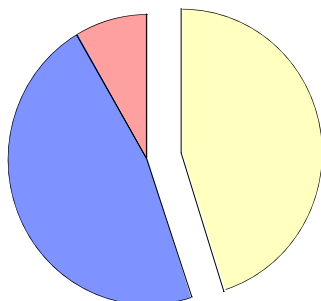
Dispositif Borloo Populaire

Les Terrasses de Port Sud - Ramonville Saint-Agne (31)

Années	Flux					Fiscalité			
	Revenus Locatifs bruts	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Charges locatives & taxes	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Amort.	Chg locatives + taxes + abattements	Déduction sur revenu global
2008					0				
2009					0		2 214		2 214
2010	4 850	310	12 512	541	-7 893	7 792	8 859	1 996	10 700
2011	5 878	1 498	12 512	656	-5 792	7 550	8 859	2 420	10 700
2012	5 936	1 498	12 512	663	-5 740	7 297	8 859	2 444	10 700
2013	5 996	1 498	12 512	669	-5 687	7 030	8 859	2 468	10 700
2014	6 056	1 498	12 512	676	-5 634	6 749	8 859	2 493	10 700
2015	6 116	1 498	12 512	683	-5 580	6 455	8 859	2 518	10 700
2016	6 178	1 498	12 512	690	-5 526	6 145	8 121	2 543	10 631
2017	6 239	1 488	12 512	696	-5 480	5 819	5 906	2 568	8 054
2018	6 302	1 127	12 512	703	-5 786	5 476	5 352	2 594	7 122
2019	6 365	997	12 512	710	-5 860	5 117	3 691	2 620	5 063
2020	6 428	708	12 512	718	-6 092	4 738	3 691	2 646	4 648
2021	6 493	650	12 512	725	-6 093	4 340	3 691	2 673	4 212
2022	6 558	589	12 512	732	-6 096	3 922	3 691	2 699	3 756
2023	6 623	525	12 512	739	-6 102	3 483	3 691	2 726	3 278
2024	6 689	458	12 512	747	-6 110	3 021	3 691	2 754	2 777
2025	6 756	388	12 512	754	-6 121	2 536		2 781	
2026	6 824	-105	12 512	762	-6 555	2 025		762	
2027	6 892	-1 009	12 512	769	-7 398	1 489		769	
2028	6 961	-1 158	12 512	777	-7 486	925		777	

Synthèse à 15 ans

Financement de votre acquisition



- 45 % par votre effort personnel
- 47 % par votre locataire
- 8 % par votre économie d'impôt

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	143 359 €
Prix de revient :	83 367 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-438 €
Votre économie d'impôt :	15 386 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	150 000 €
Capital restant dû :	64 742 €