



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 24/06/2008

A l'attention de Monsieur Alexandre CHADERAT

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 30,00 %.
- 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.

Simulation de votre investissement

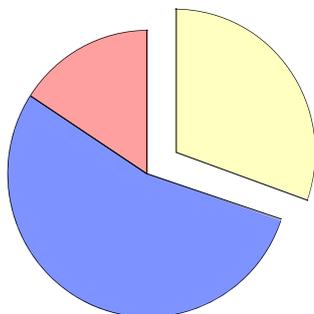
Dispositif Borloo Populaire

Résidences la Scala et le Corso - Wissous (91)

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			3 284		-3 284	2 330			
2009			13 139		-13 139	9 206			
2010	6 120		13 139	717	-7 736	9 013	11 315	2 553	10 700
2011	8 241	3 210	13 139	965	-2 653	8 811	11 315	3 438	10 700
2012	8 324	3 210	13 139	975	-2 580	8 598	11 315	3 472	10 700
2013	8 407	3 210	13 139	985	-2 507	8 375	11 315	3 507	10 700
2014	8 491	3 210	13 139	995	-2 433	8 142	11 315	3 542	10 700
2015	8 576	3 210	13 139	1 005	-2 358	7 896	11 315	3 578	10 700
2016	8 662	3 210	13 139	1 015	-2 282	7 639	11 315	3 613	10 700
2017	8 748	3 210	13 139	1 025	-2 205	7 369	7 543	3 649	9 814
2018	8 836	2 944	13 139	1 035	-2 394	7 086	7 543	3 686	9 480
2019	8 924	2 844	13 139	1 045	-2 416	6 789	4 714	3 723	6 303
2020	9 013	1 891	13 139	1 056	-3 290	6 478	4 714	3 760	5 939
2021	9 103	1 781	13 139	1 066	-3 320	6 151	4 714	3 798	5 560
2022	9 194	1 668	13 139	1 077	-3 353	5 808	4 714	3 836	5 164
2023	9 286	1 549	13 139	1 088	-3 391	5 448	4 714	3 874	4 751
2024	9 379	1 425	13 139	1 099	-3 433	5 071	4 714	3 913	4 319
2025	9 473	1 295	13 139	1 110	-3 480	4 675	4 714	3 952	3 869
2026	9 568	1 160	13 139	1 121	-3 531	4 260		1 121	
2027	9 663	-401	13 139	1 132	-5 009	3 824		1 132	
2028	9 760	-1 929	13 139	1 143	-6 452	3 367		1 143	

Synthèse à 15 ans

Financement de votre acquisition



- 30 % par votre effort personnel
- 54 % par votre locataire
- 16 % par votre économie d'impôt

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	183 100 €
Prix de revient :	67 630 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-324 €
Votre économie d'impôt :	35 149 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	183 100 €
Capital restant dû :	97 876 €
Hypothèse de revente :	212 573 €
Capital Réalisé :	114 697 €
Rentabilité de l'opération :	5,25 %