



Investissement Locatif :
Loueur en Meublé Non Professionnel
Loi Bouvard

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

BRY/MARNE, le 12/10/2009

A l'attention de Gérard DAVERDIN

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 « Loueur en Meublé Non Professionnel - Loi Bouvard ».

Notre analyse a été guidée par :

- Votre situation familiale,
- Votre situation fiscale :
Votre tranche marginale d'impôt ressort à 30,00 %, votre impôt sur le revenu s'élève à 3 000 €.
- Vos objectifs :

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

Pourquoi choisir un investissement immobilier avec le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel - Loi Bouvard?

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.

Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel - Loi Bouvard permet à l'investisseur de cumuler de nombreux d'avantages fiscaux identiques à la loi scellier avec la récupération de TVA en supplément.

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 en Loueur en Meublé Non Professionnel - Loi Bouvard ?

Choisir en toute impartialité :

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

- L'emplacement et le rapport qualité/prix garants 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 Loueur en Meublé Non Professionnel Loi Bouvard

Principes :

- L'investissement doit concerner :
soit un établissement d'hébergement destiné à accueillir des personnes âgées dépendantes,
soit une résidence avec services pour personnes âgées ou handicapées ayant obtenu l'agrément "qualité" visé à l'article L. 7232-3 du code du travail,
soit une résidence pour étudiants,
soit une résidence classée ou non.
- Obligation de location indirecte de 9 ans par bail commercial ferme confié à un gestionnaire professionnel.

Fiscalité :

- **25 % de réduction d'impôt** sur le montant de votre acquisition HT plafonné à un montant d'investissement de 300 000 € HT étalée sur 9 ans.
- **Economie immédiate de 19,60%** de votre investissement grâce à la récupération de la **totalité** de la TVA.
Soit 44,6% de réduction sur le montant d'investissement HT sur 9 ans.
- **85 %** de votre acquisition HT est **amortissable** à raison de 3,33 % par an pendant 30 ans hors mobilier et hors terrain s'il excède 300 000 € HT, ainsi que 100% du mobilier à raison de 10 % par an pendant 10 ans.
- Les revenus tirés d'une location meublée sont imposés dans la catégorie des BIC.
Les charges occasionnées : frais de notaire, intérêts, assurances et charges d'exploitation sont déductibles à 100% des revenus de même nature. L'excédent déficitaire est reportable les 5 années suivantes.
- En cas d'amortissements différés, ils sont imputables sans limitation de durée sur les revenus BIC de même nature.

Les caractéristiques de votre investissement

Appart'City Cap Affaires Port-Marly - Le Port Marly (78)

Prix de votre acquisition TTC : 196 226 €

Détail de votre acquisition HT :

Terrain : 23 521 €

Immobilier : 133 290 €

Mobilier : 7 257 €

TVA récupérée : 32 158 €

Frais de notaire : Crédit 0 €

Acte 5 886 €

Frais d'ingénierie TTC : 0 €

Tranche fiscale : 30,00 %

Date prévisionnelle de signature de l'acte notarié : 12/12/2009

Date prévisionnelle de première mise en location : 01/03/2010

Votre financement

Votre apport personnel : 85 113 € dont adossement : 60 000 €

Prêt(s) :

Catégorie	Type	Montant	Durée	Taux	Assurance annuelle /10 000 €	Taux Assurance	Adossement	Déblochage
Prêt principal	InFine	177 000 €	15 ans	4,10 %	0,00 €	0,30 %	60 000 €	Différé intérêts
Prêt complémentaire								

Simulation de votre investissement

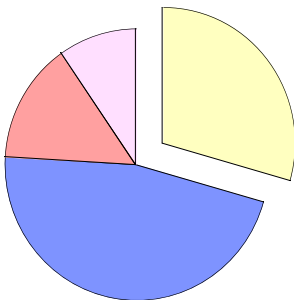
Dispositif Bouvard

Appart'City Cap Affaires Port-Marly - Le Port Marly (78)

Années	Flux						Fiscalité			
	Revenus Locatifs HT	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Charges exploitation & taxes	Adossement	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Amort Annuel	Cumul Déficit Amort	Déduction sur BIC Non prof.
2009						0				
2010	5 749	3 000	7 332	390	1 773	-746	7 332	604	604	
2011	6 968	3 000	6 388	393	1 773	1 412	6 388	725	1 144	
2012	7 038	3 000	6 388	397	1 773	1 477	6 388	725	1 618	
2013	7 108	3 000	6 388	401	1 773	1 544	6 388	725	2 026	
2014	7 179	3 000	6 388	405	1 773	1 611	6 388	725	2 366	
2015	7 251	3 000	6 388	409	1 773	1 678	6 388	725	2 639	
2016	7 323	3 000	6 388	413	1 773	1 747	6 388	725	2 844	
2017	7 397	3 000	6 388	418	1 773	1 816	6 388	725	2 979	
2018	7 471	3 000	6 388	422	1 773	1 886	6 388	725	3 045	
2019	7 545	1 713	6 388	426	1 773	670	6 388	725	3 040	
2020	7 621	2 139	6 388	430	1 773	1 167	6 388	120	2 359	
2021	7 697	2 566	6 388	435	1 773	1 666	6 388		1 485	
2022	7 774	1 279	6 388	439	1 773	452	6 388		539	
2023	7 852		6 388	443	1 773	-754	6 388			
2024	7 930	-202	6 388	448	1 773	-882	6 388			
2025	8 010	-460		452	147	6 949				
2026	8 090	-3 181		457		4 451				
2027	8 171	-3 213		461		4 495				
2028	8 252	-3 245		466		4 540				
2029	8 335	-3 278		471		4 586				

Synthèse à 15 ans

Financement de votre acquisition



- 30 % par votre effort personnel
- 46 % par votre locataire
- 15 % par votre économie d'impôt
- 9 % par la TVA récupérée

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	196 226 €
Prix de revient :	70 365 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	81 €
Votre économie d'impôt :	34 497 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	177 000 €
Capital restant dû :	9 647 €
Hypothèse de revente :	196 226 €
Capital Réalisé :	186 579 €
Rentabilité de l'opération :	6,20 %

Document non contractuel établi à partir des données transmises et des hypothèses retenues.