



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 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 « 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 40,00 %, votre impôt sur le revenu s'élève à 33 000 €.
- 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 : 295 513 €

Détail de votre acquisition HT :

Terrain : 35 697 €

Immobilier : 202 283 €

Mobilier : 9 105 €

TVA récupérée : 48 429 €

Frais de notaire : Crédit 0 €

Acte 8 865 €

Frais d'ingénierie TTC : 0 €

Tranche fiscale : 40,00 %

Date prévisionnelle de signature de l'acte notarié : 10/10/2009

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

Votre financement

Votre apport personnel : 33 866 € dont adossement : 25 000 €

Prêt(s) :

Catégorie	Type	Montant	Durée	Taux	Assurance annuelle /10 000 €	Taux Assurance	Adossement	Déblochage
Prêt principal	InFine	295 513 €	20 ans	4,10 %	0,00 €	0,30 %	25 000 €	Différé intérêts
Prêt complémentaire								

Simulation de votre investissement

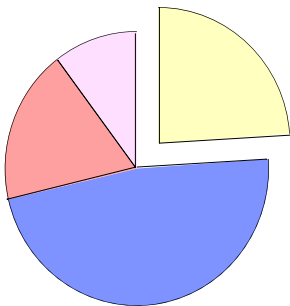
Dispositif Bouvard

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					1 035	-1 035				
2010	8 328	6 856	12 379	440	6 212	-3 846	12 379	758	758	
2011	10 094	6 856	10 959	444	6 212	-664	10 959	910	1 669	
2012	10 195	6 856	10 959	448	6 212	-568	10 959	910	2 579	
2013	10 297	6 856	10 959	453	6 212	-470	10 959	910	3 490	
2014	10 400	6 856	10 959	457	6 212	-372	10 959	910	4 400	
2015	10 504	6 856	10 959	462	6 212	-273	10 959	910	5 311	
2016	10 609	6 856	10 959	467	6 212	-172	10 959	910	6 221	
2017	10 715	6 856	10 959	471	6 212	-71	10 959	910	7 132	
2018	10 822	6 856	10 959	476	6 212	31	10 959	910	8 042	
2019	10 930		10 959	481	6 212	-6 722	10 959	910	8 953	
2020	11 039		10 959	486	6 212	-6 617	10 959	151	9 105	
2021	11 150		10 959	490	6 212	-6 512	10 959		9 105	
2022	11 261		10 959	495	6 212	-6 405	10 959		9 105	
2023	11 374		10 959	500	6 212	-6 297	10 959		9 105	
2024	11 488		10 959	505	6 212	-6 189	10 959		9 081	
2025	11 603		10 959	510	6 212	-6 079	10 959		8 949	
2026	11 719		10 959	515	6 212	-5 968	10 959		8 705	
2027	11 836		10 959	521	6 212	-5 856	10 959		8 349	
2028	11 954		10 959	526	6 212	-5 743	10 959		7 880	
2029	12 074		10 959	531	6 212	-5 628	10 959		7 297	

Synthèse à 15 ans

Financement de votre acquisition



- 24 % par votre effort personnel
- 48 % par votre locataire
- 18 % par votre économie d'impôt
- 10 % par la TVA récupérée

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	295 513 €
Prix de revient :	80 054 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-253 €
Votre économie d'impôt :	61 711 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	295 513 €
Capital restant dû :	86 686 €
Hypothèse de revente :	295 513 €
Capital Réalisé :	208 827 €
Rentabilité de l'opération :	10,22 %

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