



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 17/10/2009

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 32 775 €
- 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 classées 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.

Simulation de votre investissement

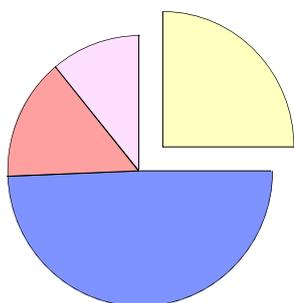
Dispositif Bouvard

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					1 085	-1 085				
2010	8 328	7 114	12 782	440	6 512	-4 291	12 782	758	758	
2011	10 094	7 114	11 361	444	6 512	-1 109	11 361	910	1 669	
2012	10 195	7 114	11 361	448	6 512	-1 013	11 361	910	2 579	
2013	10 297	7 114	11 361	453	6 512	-915	11 361	910	3 490	
2014	10 400	7 114	11 361	457	6 512	-817	11 361	910	4 400	
2015	10 504	7 114	11 361	462	6 512	-718	11 361	910	5 311	
2016	10 609	7 114	11 361	467	6 512	-617	11 361	910	6 221	
2017	10 715	7 114	11 361	471	6 512	-516	11 361	910	7 132	
2018	10 822	7 114	11 361	476	6 512	-413	11 361	910	8 042	
2019	10 930		11 361	481	6 512	-7 424	11 361	910	8 953	
2020	11 039		11 361	486	6 512	-7 320	11 361	151	9 105	
2021	11 150		11 361	490	6 512	-7 214	11 361		9 105	
2022	11 261		11 361	495	6 512	-7 108	11 361		9 105	
2023	11 374		11 361	500	6 512	-7 000	11 361		9 105	
2024	11 488		11 361	505	6 512	-6 891	11 361		9 105	
2025	11 603		11 361	510	6 512	-6 781	11 361		9 105	
2026	11 719		11 361	515	6 512	-6 670	11 361		9 105	
2027	11 836		11 361	521	6 512	-6 558	11 361		9 105	
2028	11 954		11 361	526	6 512	-6 445	11 361		9 038	
2029	12 074		11 361	531	6 512	-6 331	11 361		8 857	

Synthèse à 20 ans

Financement de votre acquisition



- 25 % par votre effort personnel
- 49 % par votre locataire
- 14 % par votre économie d'impôt
- 11 % par la TVA récupérée

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	295 512 €
Prix de revient :	111 844 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-360 €
Votre économie d'impôt :	64 028 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	304 782 €
Capital restant dû :	-0 €
Hypothèse de revente :	360 581 €
Capital Réalisé :	360 581 €
Rentabilité de l'opération :	10,11 %

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