



## Investissement Locatif Dispositif « Girardin »

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

BRY/MARNE, le 23/10/2007

A l'attention de Grégory Laurin

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 « Girardin ».

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 dans le cadre du dispositif Girardin ?**

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.
- Les rendements locatifs sont moins sensibles aux conjonctures économiques. 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.

L'investissement dans le cadre du dispositif Girardin permet de cumuler d'importants avantages fiscaux avec la constitution d'un patrimoine immobilier particulier.

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 dans le cadre du dispositif Girardin?**

### **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 :**

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 Girardin

Loi du 22 juillet 2003

## Principes :

- L'investisseur doit être domicilié fiscalement en France.
- Il s'agit de logements situés dans les DOM-TOM : Martinique, Guadeloupe, Réunion, Polynésie Française, Nouvelle Calédonie, Mayotte, Saint-Pierre-et-Miquelon.
- Les logements neufs doivent être affectés à usage d'habitation principale .
- L'investisseur s'engage à louer le logement nu à usage de résidence principale pour une période minimale de 5 ans pour le secteur libre et 6 ans pour le secteur intermédiaire.
- En secteur intermédiaire, le bailleur doit respecter des règles de plafonds de loyers et de ressources du locataire fixées chaque année par décret .

## Fiscalité :

- **Réduction d'impôt** pour les logements locatifs du **secteur libre de 40%** du montant de l'investissement étalée sur 5 ans, dans la limite d'un plafond du prix au m2 de 2 125 € indexé sur le coût de la construction.
- **Réduction d'impôt** pour les logements locatifs du **secteur intermédiaire de 50%** du montant de l'investissement étalée sur 5 ans, dans la limite d'un plafond du prix au m2 de 2 125 € indexé sur le coût de la construction.
- 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

Résidence Marisol - Le Gosier (Guadeloupe)

Prix de votre acquisition TTC : 363 701 €

|                    |        |     |
|--------------------|--------|-----|
| Frais de notaire : | Crédit | 0 € |
|                    | Acte   | 0 € |

Base de réduction : 190 867 €

Bénéfice foncier imposable : 0 €  
*(Solde déclaration 2044)*

Tranche fiscale : 30,00 %

Date prévisionnelle de signature de l'acte notarié : 10/12/2007

Date prévisionnelle de livraison : 31/12/2007

## Votre financement

Votre apport personnel : 0 €

Prêt(s) :

| Catégorie           | Type         | Montant   | Durée  | Taux   | Assurance<br>annuelle<br>/10 000 € | Taux<br>Assurance | Adossement | Déblochage |
|---------------------|--------------|-----------|--------|--------|------------------------------------|-------------------|------------|------------|
| Prêt principal      | Amortissable | 363 701 € | 18 ans | 5,20 % | 0,00 €                             | 0,00 %            | 0 €        | Total      |
| Prêt complémentaire |              |           |        |        |                                    |                   |            |            |
| PEL/CEL             |              |           |        |        |                                    |                   |            |            |

# Simulation de votre investissement

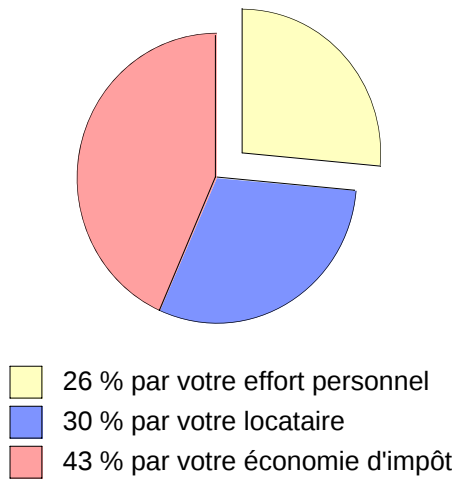
## Dispositif Girardin

### Résidence Marisol - Le Gosier (Guadeloupe)

| Années | Flux                   |                  |                   |                           |            | Fiscalité              |               |                             |
|--------|------------------------|------------------|-------------------|---------------------------|------------|------------------------|---------------|-----------------------------|
|        | Revenus Locatifs bruts | Economie d'impôt | Charges d'emprunt | Charges locatives & taxes | Trésorerie | Intérêts + Ass. Crédit | Chg locatives | Déduction sur revenu global |
| 2007   |                        |                  |                   |                           | 0          |                        |               |                             |
| 2008   | 8 080                  | 19 086           | 31 156            | 836                       | -4 826     | 18 616                 | 836           | 836                         |
| 2009   | 9 792                  | 19 337           | 31 156            | 1 013                     | -3 039     | 17 948                 | 1 013         | 1 013                       |
| 2010   | 9 890                  | 19 390           | 31 156            | 1 023                     | -2 898     | 17 245                 | 1 023         | 1 023                       |
| 2011   | 9 989                  | 19 393           | 31 156            | 1 033                     | -2 806     | 16 504                 | 1 033         | 1 033                       |
| 2012   | 10 089                 | 19 396           | 31 156            | 1 044                     | -2 714     | 15 723                 | 1 044         | 1 044                       |
| 2013   | 10 190                 | 313              | 31 156            | 1 054                     | -21 707    | 14 901                 | 1 054         | 1 054                       |
| 2014   | 10 292                 | 316              | 31 156            | 1 065                     | -21 612    | 14 036                 | 1 065         | 1 065                       |
| 2015   | 10 395                 | 319              | 31 156            | 1 075                     | -21 517    | 13 124                 | 1 075         | 1 075                       |
| 2016   | 10 499                 | 322              | 31 156            | 1 086                     | -21 421    | 12 164                 | 1 086         | 1 086                       |
| 2017   | 10 604                 | 326              | 31 156            | 1 097                     | -21 323    | 11 152                 | 1 097         | 1 097                       |
| 2018   | 10 710                 | 329              | 31 156            | 1 108                     | -21 225    | 10 087                 | 1 108         | 485                         |
| 2019   | 10 817                 | 145              | 31 156            | 1 119                     | -21 313    | 8 965                  | 1 119         |                             |
| 2020   | 10 925                 |                  | 31 156            | 1 130                     | -21 361    | 7 783                  | 1 130         |                             |
| 2021   | 11 034                 |                  | 31 156            | 1 142                     | -21 263    | 6 538                  | 1 142         |                             |
| 2022   | 11 145                 |                  | 31 156            | 1 153                     | -21 164    | 5 227                  | 1 153         |                             |
| 2023   | 11 256                 |                  | 31 156            | 1 165                     | -21 064    | 3 846                  | 1 165         |                             |
| 2024   | 11 369                 |                  | 31 156            | 1 176                     | -20 964    | 2 392                  | 1 176         |                             |
| 2025   | 11 483                 | -265             | 31 156            | 1 188                     | -21 127    | 860                    | 1 188         |                             |
| 2026   | 11 597                 | -3 868           |                   | 1 200                     | 6 529      |                        | 1 200         |                             |
| 2027   | 11 713                 | -4 262           |                   | 1 212                     | 6 238      |                        | 1 212         |                             |

## Synthèse à 7 ans

### Financement de votre acquisition



### Conclusions Financières

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| Prix d'acquisition :                            | 363 701 € |
| Prix de revient :                               | 59 605 €  |
| Trésorerie moyenne mensuelle :                  | -709 €    |
| Votre économie d'impôt :                        | 97 235 €  |
| Votre protection familiale :<br>(Capital décès) | 363 701 € |
| Capital restant dû :                            | 260 581 € |