



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 13/09/2007

A l'attention de Pittiou

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 40,00 %.
- 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 2 024 € 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 2 024 € 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.

Simulation de votre investissement

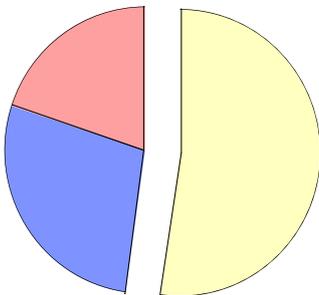
Dispositif Girardin

Résidence Marisol - Le Gosier (Guadeloupe)

Années	Flux						Fiscalité		
	Revenus Locatifs bruts	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Adossement	Charges locatives & taxes	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Chg locatives	Déduction sur revenu global
2007						0			
2008	8 080	21 013	18 912	16 480	836	-7 135	18 912	836	836
2009	9 792	21 347	18 912	16 480	1 013	-5 265	18 912	1 013	1 013
2010	9 890	21 418	18 912	16 480	1 023	-5 107	18 912	1 023	1 023
2011	9 989	21 422	18 912	16 480	1 033	-5 014	18 912	1 033	1 033
2012	10 089	21 426	18 912	16 480	1 044	-4 920	18 912	1 044	1 044
2013	10 190	417	18 912	16 480	1 054	-25 839	18 912	1 054	1 054
2014	10 292	421	18 912	16 480	1 065	-25 743	18 912	1 065	1 065
2015	10 395	426	18 912	16 480	1 075	-25 647	18 912	1 075	1 075
2016	10 499	430	18 912	16 480	1 086	-25 549	18 912	1 086	1 086
2017	10 604	434	18 912	16 480	1 097	-25 451	18 912	1 097	1 097
2018	10 710	439	18 912	16 480	1 108	-25 351	18 912	1 108	1 108
2019	10 817	443	18 912	16 480	1 119	-25 251	18 912	1 119	1 119
2020	10 925	447	18 912	16 480	1 130	-25 150	18 912	1 130	1 130
2021	11 034	452	18 912	16 480	1 142	-25 047	18 912	1 142	1 142
2022	11 145	456	18 912	16 480	1 153	-24 944	18 912	1 153	1 153
2023	11 256	461			1 165	10 553		1 165	
2024	11 369				1 176	10 192		1 176	
2025	11 483				1 188	10 294		1 188	
2026	11 597				1 200	10 397		1 200	
2027	11 713				1 212	10 501		1 212	

Synthèse à 15 ans

Financement de votre acquisition



- 52 % par votre effort personnel
- 28 % par votre locataire
- 20 % par votre économie d'impôt

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	363 701 €
Prix de revient :	292 331 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-1 563 €
Votre économie d'impôt :	110 999 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	363 701 €
Capital restant dû :	0 €