

Réalisé à l'attention personnelle de :
Mr JESTIN Yan

CONCEPT FINANCIER Loi GIRARDIN

Votre conseiller : **Mr DELHAYE**

Finance Conseil Investissement



• Attention à la notation d'importer et de valeur
à la notation de la :

$$(\text{Prix net} - \text{Prix d'achat}) \times 29\% \text{ acheteur}$$

$$29\% = 11\% \text{ CSE} + 18\% \text{ import}$$

$$\text{CDS}$$

• Graphique "rente"

Aujourd'hui, la certification AFAQ selon la Norme ISO 9001 : 2000 constitue la preuve d'une mobilisation interne de FCI pour une démarche partagée de progrès continu.

Fortement mobilisatrice de compétences, cette démarche vient renforcer la relation de confiance que FCI entretient avec ses clients et partenaires, en les assurant de ses engagements pour une qualité de prestations homogène et constante. C'est par ce consensus que FCI se positionne aujourd'hui au rang des Groupes solides et pérennes privilégiant la qualité de services.

Délivré par AFAQ AFNOR Certification, leader français de la certification et l'un des tous premiers au plan mondial, ce certificat démontre la volonté constante de FCI d'améliorer la qualité de ses prestations.

- Une filiale spécialement dédiée à la gestion de patrimoine pour apporter à l'ensemble des clients des solutions complémentaires.
- Des partenaires rigoureusement sélectionnés pour leur professionnalisme pour garantir le succès de chaque opération.
- Une équipe pluridisciplinaire constituée de juristes, fiscalistes et conseillers financiers de haut niveau pour assurer la sécurité de chacun des investisseurs.
- Des conseillers FCI disponibles dans chaque région pour améliorer l'écoute et le confort de chaque client.

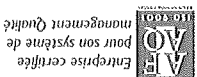
FCI DISPOSE D'OUTILS INDISSOCIABLES POUR GARANTIR UNE DEMARCHE DE CONSEILS EFFICACE ET SECURISANTE AU SERVICE DE SES CLIENTS INVESTISSEURS :

L'application rigoureuse et méthodique des actions mises en place dans le système de management qualité certifié ISO 9001 : 2000 est la garantie, pour chacun des clients et partenaires de FINANCE CONSEIL INVESTISSEMENT, de ses services et ses prestations dans un cadre formalisé et sous maîtrise.

Cette certification atteste du respect des critères de la norme internationale, de la politique qualité, des indicateurs et objectifs afférents, concrets, mesurables et réalistes qui constituent pour les clients de FINANCE CONSEIL INVESTISSEMENT GROUPE FCI un véritable gage de confiance. Depuis sa création en 1998, FCI s'efforce d'avoir envers ses clients investisseurs une méthode de conseils et de services performants fondée sur la rigueur et la loyauté. En 2006, l'obtention de la norme ISO 9001 : 2000 est venue conforter la démarche du Groupe FCI reconnu officiellement comme une entreprise certifiée pour son Système de management Qualité.

FCI VIENT D'OBTENIR LA CERTIFICATION AFAQ, SELON LA NORME ISO 9001 : 2000 POUR SON ACTIVITE D'INGENIERIE EN DEFISCALISATION

**UN SYSTEME DE MANAGEMENT
DE LA QUALITE MAITRISE AVEC
LA NORME ISO 9001 2000**



La base du concept FCI, c'est l'utilisation de vos impôts pour générer un capital et de la sécurité, sans aucun apport initial.
Comment ?
En utilisant une loi de finances destinée à répondre aux besoins de logements locatifs dans les DOM TOM.
Il constitue une réponse unique aux quatre sujets de préoccupations que nous avons relevé dans différents secteurs socioprofessionnels, et notamment :

• SE CONSTITUER UN CAPITAL POUR GARANTIR L'AVENIR QUOIQUE IL ARRIVE ET FINANCER SES PROJETS SANS DIFFICULTES :

Le faible taux de rémunération de l'argent, conjugué au coefficient d'érosion monétaire, limite fortement l'espérance de se constituer un capital important par le système d'épargne classique.
En réinvestissant l'impôt économisé grâce à cet investissement défiscalisant, et en utilisant l'effet de levier de l'emprunt réalisé à 100 % de l'opération, nous générons à terme un capital équivalent au montant de l'opération. L'utilisation du support immobilier pour sa sécurité vous garantit à la fois un capital et des revenus préservés dans le temps.

• SE CONSTITUER UNE RETRAITE COMPLÉMENTAIRE :

Nous connaissons tous le déficit prévisible des caisses de retraite dès le début de la décennie 2000/2010. Les cotisations versées aujourd'hui suffisent à peine à financer les retraites du moment. Avec le concept FCI, vous constituez votre propre retraite.
Au terme du financement, les loyers constituent une rente.

• SE CONSTITUER UN SYSTÈME DE PRÉVOYANCE :

En cas de maladie grave ou d'incapacité importante, les remboursements sont pris en charge par l'assurance qui couvre le financement.
Les revenus de l'opération constituent alors un excellent complément maladie.
En cas de décès le financement est soldé par l'assurance : le bien et les revenus sont transmis aux ayants droits qui bénéficient alors d'un capital et d'une rente.

• ABAISSER SA PRESSION FISCALE :

Nous sommes tous assujettis à l'impôt de façon plus ou moins importante. Le législateur a cependant conçu des lois fiscales permettant une économie d'impôt en toute légalité et dont la légitimité trouve incontestablement ses fondements dans le vote de ces lois.

• UNE RÉPONSE SIMPLE ET UNIQUE A DES PRÉOCCUPATIONS COMPLEXES

Pour répondre à ces quatre sujets brûlants de préoccupations, la solution que l'on trouve est complexe car elle fait appel à divers organismes et elle implique de mettre lourdement la main à la poche.
L'originalité du concept FCI est d'une part, d'y répondre au moyen d'une seule opération et, d'autre part, de financer cette opération non pas avec vos deniers personnels mais avec l'argent de vos impôts.

G. de la Roche



FCI Antilles/Guyane (AGIP - Antilles Guyane Investissement Patrimoine) est une filiale du Groupe FCI implantée à **Baie-Mahault**, en Guadeloupe, depuis février 2008. Partenaire avec le **réseau ORPI**, la société AGIP est dotée d'un service commercial de près de 10 conseillers fiscalistes répartis entre la Martinique, la Guyane et la Guadeloupe. Son service interne de téléprospection lui permet d'obtenir des rendez-vous qualifiés, le réseau commercial sur place garantissant ensuite l'écoute et le suivi de la clientèle afin d'aboutir au succès final de chaque opération, notamment pour la location et la revente du bien.

L'investissement et les valeurs d'excellence qui animent FCI Antilles/Guyane permet de fédérer chacun de ses collaborateurs au sein du Groupe FCI.

$$\text{Ar 5 an} \Rightarrow 12\,708 \text{ € / a.} \\ \left(1053 \text{ € / mon.} \right)$$

$$\text{Defizit mer : 40\% Bit 63\,540 €}$$



LE DISPOSITIF DE L'AIDE A L'INVESTISSEMENT OUTRE MER OU LOI GIRARDIN

La loi Girardin succède à la Loi Paul à compter du 22 juillet 2003. Il figure au code général des impôts sous l'article 199 undecies B.

1. LES AVANTAGES FISCAUX :

Il permet une réduction importante d'impôt sur une durée de cinq ans à raison de 8 % par an du montant total de l'investissement réalisé à condition de s'engager à louer pendant 5 ans.

Par exemple, pour un investissement de 150 000 €, le contribuable peut bénéficier pendant cinq ans (dans la limite d'un plafond de prix d'achat au m² de 2 058 € H.T.), soit par exemple une base déductible de 126 945 € d'une réduction directe de son impôt de 10371 € par an, soit au total 50 778 €.

2. QUAND ET COMMENT S'APPLIQUE LA REDUCTION :

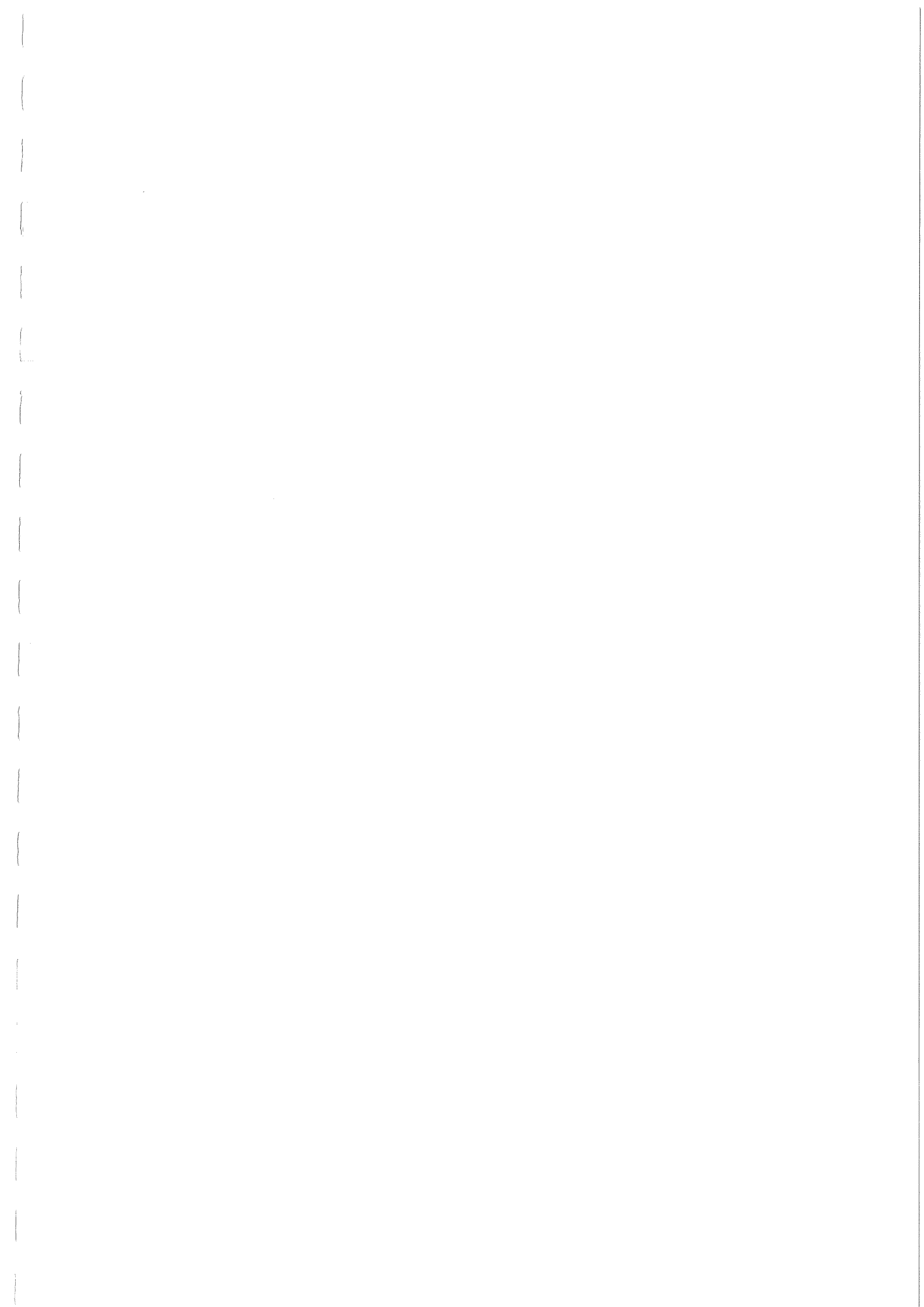
Elle est immédiate pour les revenus de l'année dans laquelle l'immeuble est couvert et sous la condition que l'acte soit signé avant le 31 décembre de la dite année. Quelle que soit la date satisfaisant à ces conditions, la réduction de 8 % s'applique en totalité sur le prix de vente total incluant tous les frais d'acte, de prêt

3. Le loyer est-il alors considéré comme un revenu ?

Non.
Vous souscrivez une déclaration de revenus fonciers (2044) conjointement à votre déclaration de revenus. (Nous vous aidons à l'établir).
Vous déclarez le loyer perçu et déduisez de ce loyer les éléments suivants : exemple en première année pour un appartement 8 618 €
Taxe foncière - 782 €
Charges de gestion - 1 293 €
Intérêts + frais - 12 839 €
Total Déficit - 14 914 €
Le déficit de l'opération est alors de 6 296 €.
Pendant les cinq ans de réduction d'impôt, ce déficit ne pourra venir en déduction de votre revenu. A partir de la sixième, le déficit de l'année précédente viendra en déduction de votre revenu global.

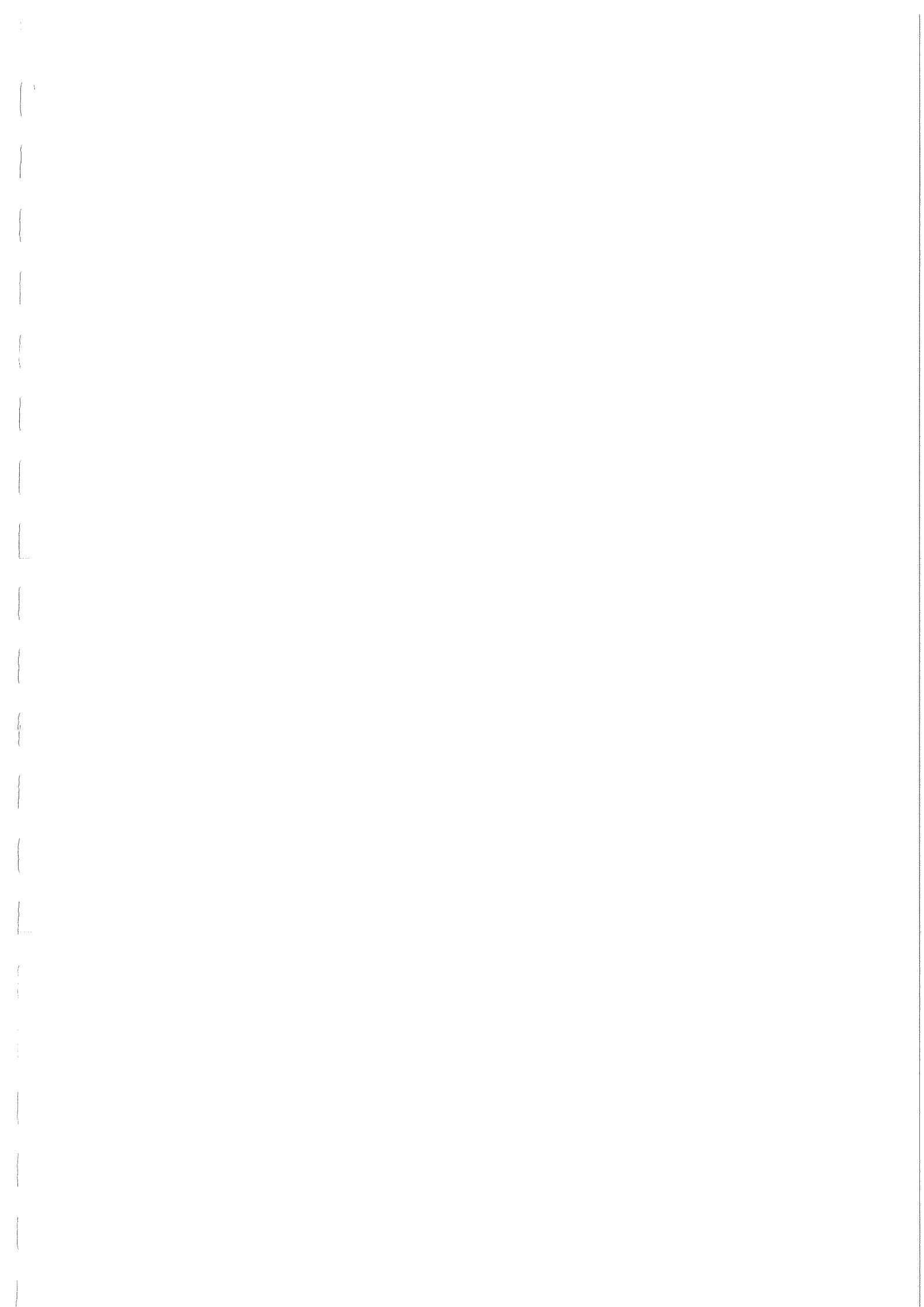
Résidence « Les Belles Vues de Montérain »

TVA
x la base déductible est 8,8%
=> plafond 2 232,93 €/m² TTC
soit par l'appart retenu (71,14 m²), le montant déductible de l'investissement sera :
158 850,64 €

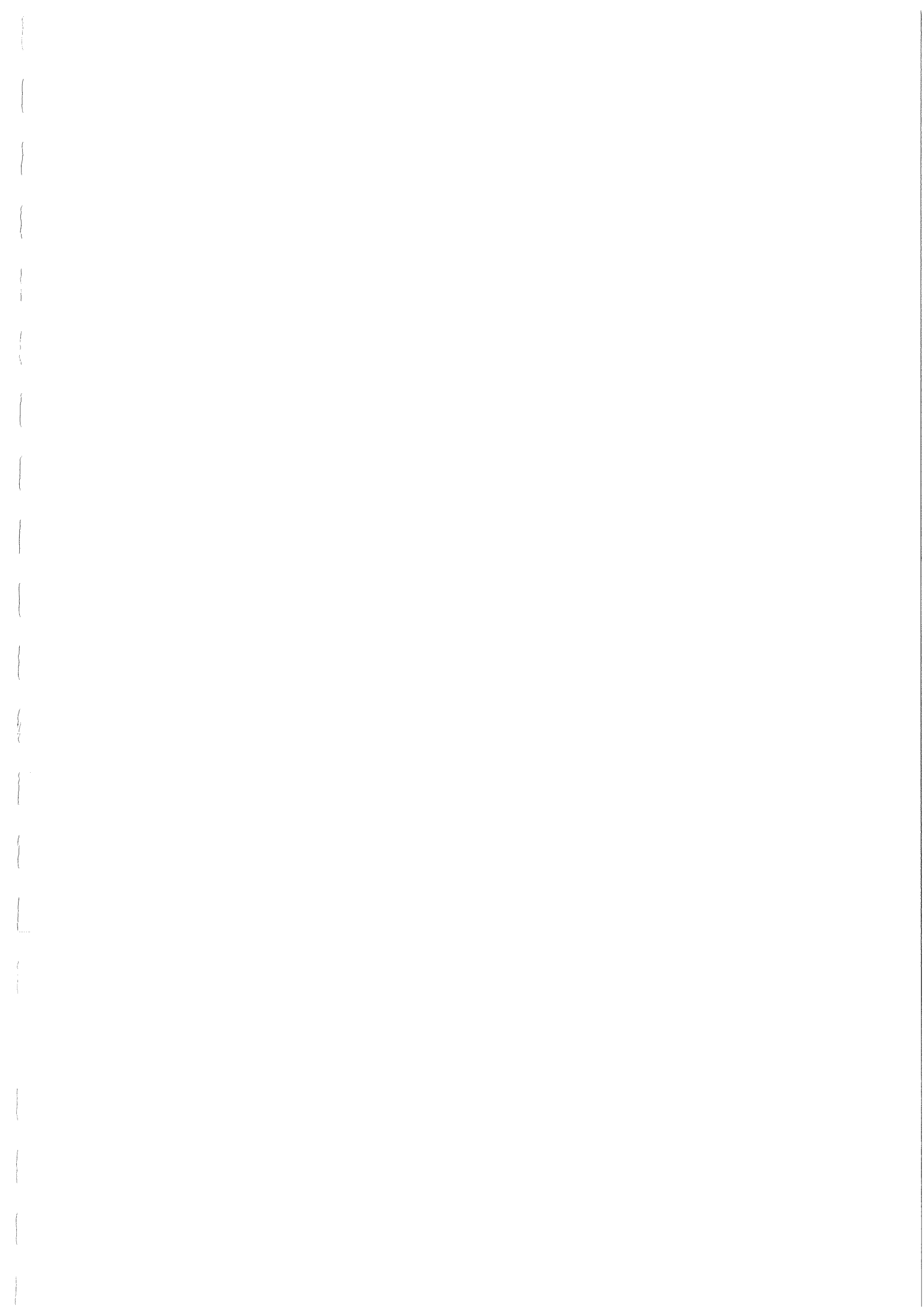


**GARANTIE DE REVENU LOCATIF EN CAS DE
CARENCE LOCATIVE**

<p><u>Objet de la garantie</u> : Locaux à usage exclusif d'habitation</p> <p><u>Organisme</u> : FCI</p> <p><u>Revenu locatif</u> : 100 % du montant du loyer hors charges tel que défini dans la grille</p> <p><u>Assuré</u> : Le propriétaire nommément désigné.</p> <p>Non perception de loyers consécutifs à la non location pendant les 4 premiers mois à compter de la date de livraison</p> <p>Prise en charge par FCI</p>	<p>Définitions</p> <p>Pertes et coûts garantis</p> <p>Prime</p>
--	---



<p>Définitions</p> <p><u>Objet de l'assurance</u> : Locaux à usage exclusif d'habitation</p> <p><u>Locataire</u> avec l'assuré : Toute personne physique concluant un bail</p> <p><u>Souscripteur</u> d'adhésion : La société de Gestion désignée au bulletin</p> <p><u>Revenu locatif</u> : l'ensemble des loyers tels que définis dans la grille annexée au contrat.</p> <p><u>Assuré</u> : Le propriétaire normalement désigné.</p> <p><u>Police</u> : le contrat d'assurance et la garantie du promoteur</p> <p><i>Non perception de loyers consécutifs à la non location entre deux locataires.</i></p> <p><i>Dès le départ du locataire, garantie assurée selon contrat SECURISSIMO, pour une indemnisation maximum de 6 mois, à concurrence de 80% des loyers brut hors charges, s'ajoutant au préavis de trois mois du locataire précédent, avec franchise d'un mois.</i></p> <p>L'assiette de la présente garantie est fournie pour chaque propriétaire assuré par le montant total annuel des loyers, tels qu'ils figurent sur la grille locative ratifiée par les parties et régulièrement indexée, augmentée des charges.</p> <p>Le montant de la prime est cumulée avec les autres garanties.</p>	<p>Pertes et coûts garantis</p> <p>Prime</p>
---	--



GARANTIE DES REVENUS LOCATIFS, DETECTIONS IMMOBILIERES ET FRAIS JURIDIQUES

<p>Définitions</p> <p><u>Locataire</u> : Toute personne physique concluant un bail avec l'assuré</p> <p><u>Souscripteur</u> : La société de Gestion désignée au bulletin d'adhésion</p> <p><u>Revenu locatif</u> : l'ensemble des loyers tels que définis dans la grille annexée au contrat, augmentés des charges locatives et de l'indexation prévue au bail.</p> <p><u>Assuré</u> : Le propriétaire nommément désigné.</p> <p><u>Police</u> : le contrat d'assurance</p> <p><u>Objet de l'assurance</u> : Locaux à usage exclusif d'habitation</p>	<p>Pertes et coûts garantis</p> <p>DETÉRIORATION IMMOBILIERE : Les frais de remise en état, suite au départ d'un locataire défaillant avec un plafond de 9500€.</p> <p>PERTE DE LOCATION SUITE A UNE DETÉRIORATION : 2 mois de loyers charges comprises</p> <p>PROTECTION JURIDIQUE : Frais de toute procédure nécessaire au recouvrement de la créance et/ou de la récupération des locaux assurés avec un plafond de 5000€ et seuil d'intervention de 250€.</p> <p>L'assiette de la présente garantie est fournie pour chaque propriétaire assuré par le montant total annuel des loyers, tels qu'ils figurent sur la grille locative ratifiée par les parties et régulièrement indexée.</p> <p>Assiette totale : 4.50% des loyers et charges (+ 0.70% ht du prix de vente acté pris en charge par le promoteur).</p>
<p>Prime</p>	

Total 256 423 €
 248 900 €
 In eppert (indnet frei moten, d'lypplig...)
 288 400 €
 A = montant des frais de clage (Bauf...)
 Rappel des frais antecédents n'est pas à l'encair
 par moi plus un...

Votre situation

Revenus 113 181 € Tranche Marginale

40%

Mr JESTIN

Type de défisc Loi Girardin

Nombre de parts 1,5 Situation familiale

divorcé (e)

imp. avant opération 30 983 € revenu fiscal foncier 0 €

imp. après opération 18 275 € epargne 199 €

CONCEPT

MONTANT DE L'OPERATION & PRODUIT :

Type : BVM T3 n°C22

NON AMORTISSABLE

MONTANT DU FINANCEMENT :

Type : Différé d'amortissement 6 mois

FINANCEMENT :

4,85 % 21 ans ADI : 4,00 €/10 000

TRESORERIE PLACEE A :

2,40 %

LOYER :

LOYER ANNEXE :

PROGRESSIVITE DU LOYER /AN :

2,60 %

APPORT PERSONNEL :

GESTION

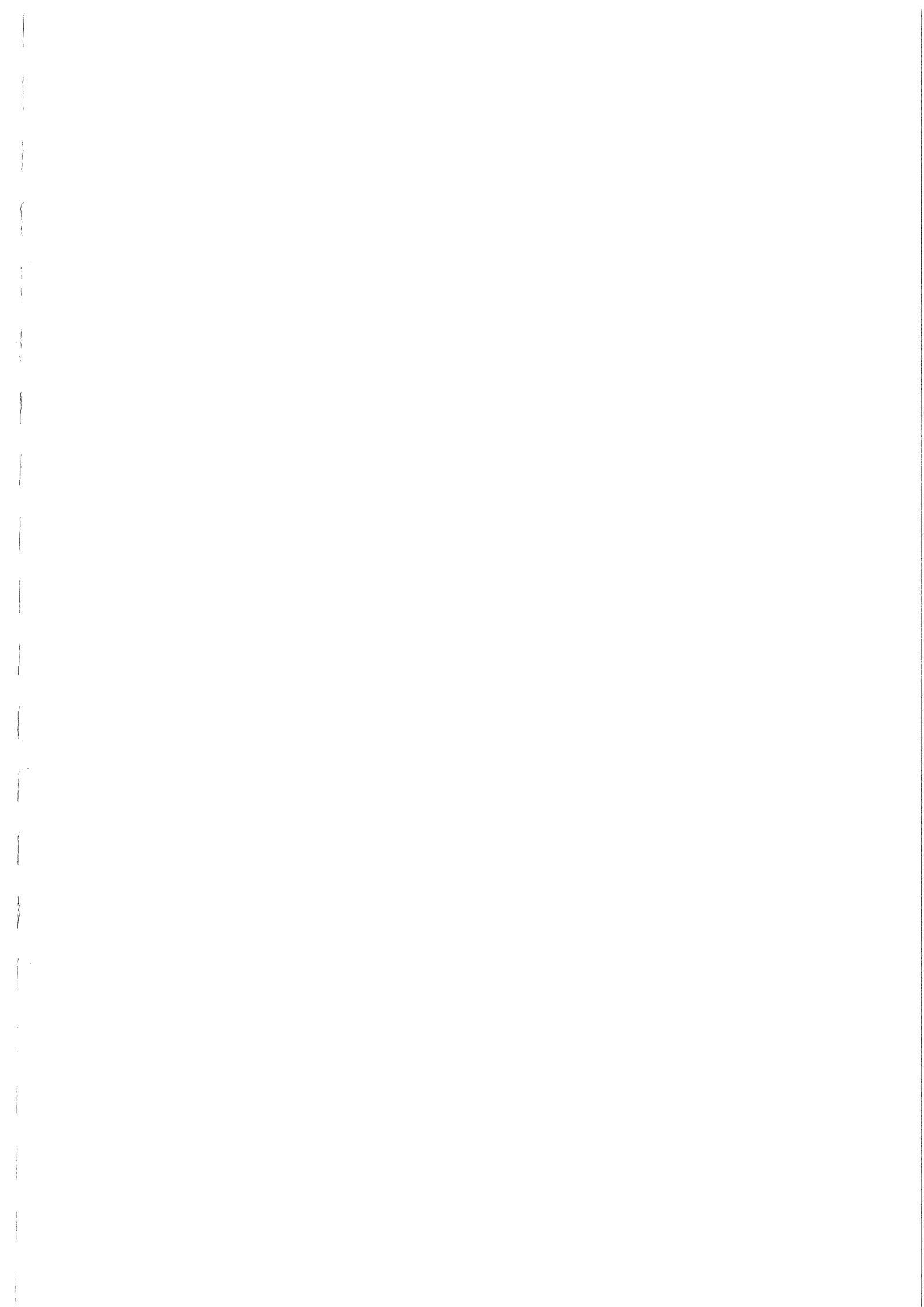
ANNEE	REMBOURS. DU PRET	LOYER	CHARGES DIVERSES	DEFICIT DEDUCTIBLE	GAIN FISCAL REINVESTI	TRESORERIE PLACEE	BESOIN D'EPARGNE ANNUEL	EPARGNE MENSUELLE LISSEE	VALEUR DU BIEN	CAPITAL RESTANT DU
1	8 583	4 900	735	0	0	0	4 418	199	248 900	255 812
2	20 995	8 618	2 055	0	12 708	675	1 723	199	253 878	248 290
3	20 995	8 842	2 108	0	12 708	1 538	1 552	199	258 956	240 394
4	20 995	9 072	2 163	0	12 708	2 600	1 377	199	264 135	232 107
5	20 995	9 308	2 219	0	12 708	3 868	1 198	199	269 417	223 408
6	20 995	9 550	2 277	2 277	12 708	5 353	1 013	199	274 806	214 279

50 290

63 560

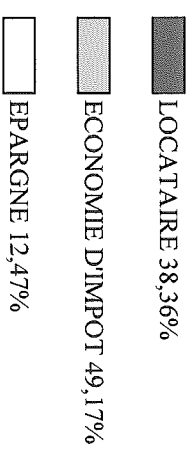
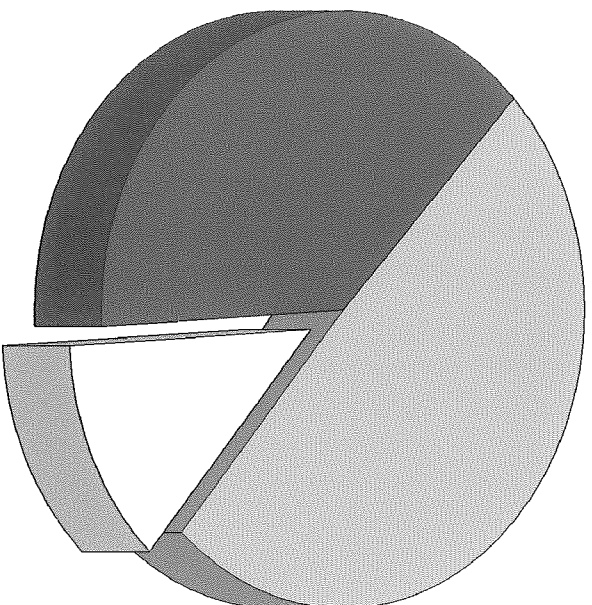
112 034

11 284



Financement du projet

Total Loyer	:	50 292 €	$A = +2$
Gain fiscal Total	:	64 451 €	$A = +244 ?$
Epargne Totale	:	16 347 €	
Résultat	:	65 880 €	



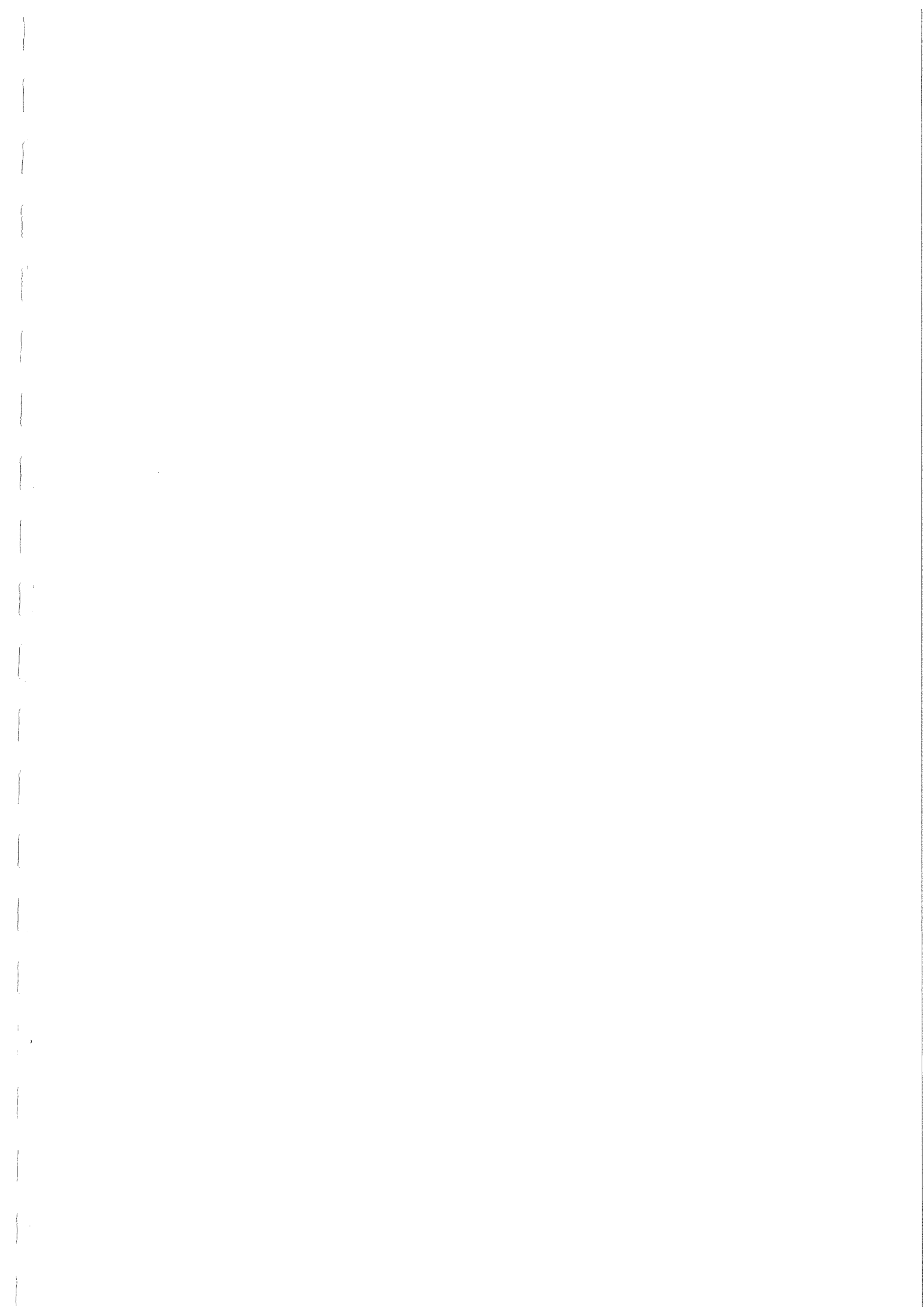
INDICES DE REFERENCES

INDICE DE REFERENCE DES LOYERS

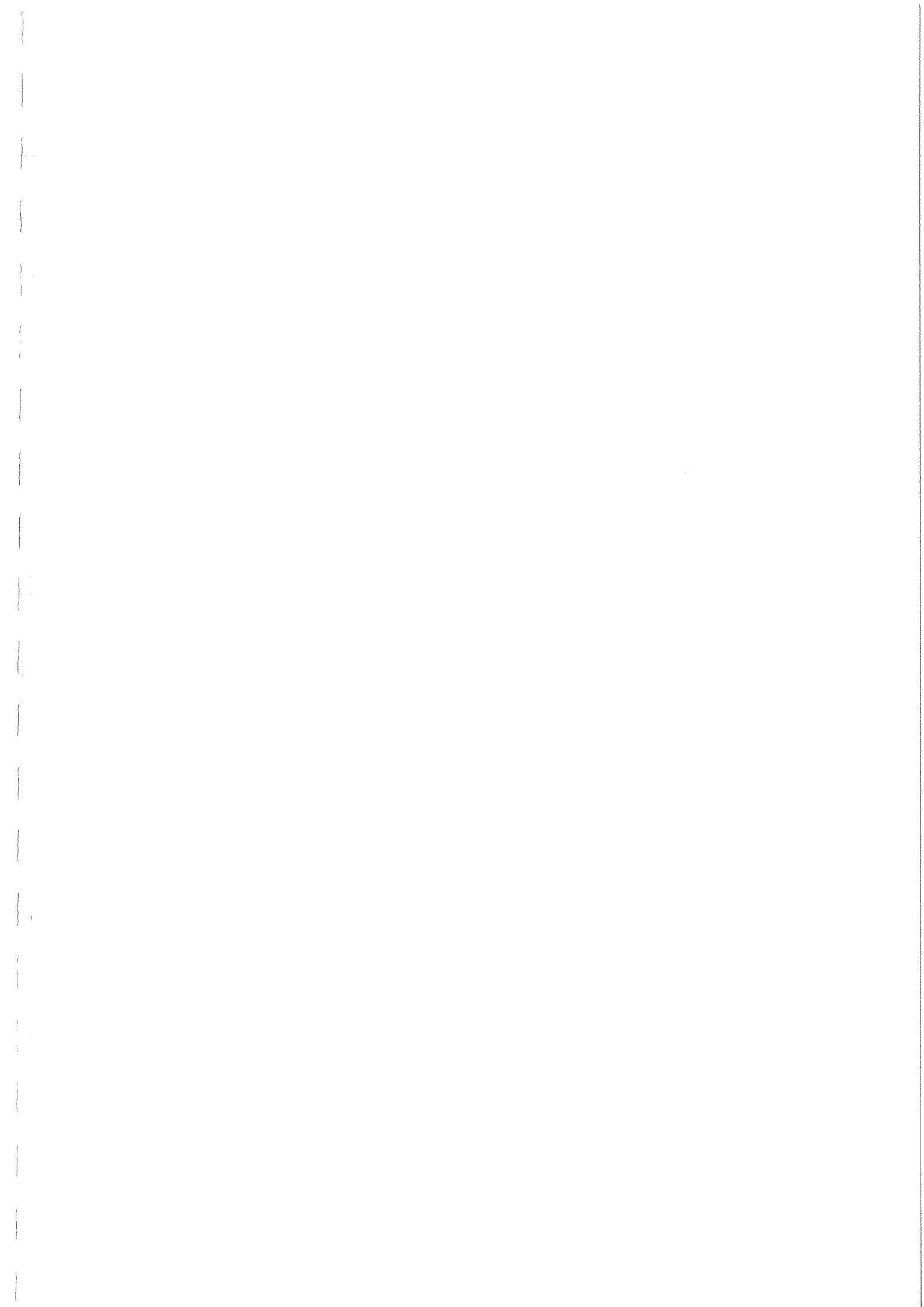
Depuis le 1^{er} janvier 2006, l'IIRL (indice de référence des loyers) se substitue à l'indice du coût de la construction et sert de référence à l'augmentation annuelle des loyers. Depuis le **10 février 2008**, il a été modifié et correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Cet indice est calculé sur une référence 100 au quatrième trimestre de 1998.

PERIODE	INDICE DE REFERENCE DES LOYERS	VARIATION ANNUELLE en %
3 ^{ème} trimestre 2008	117,03	+ 2,95
2 ^{ème} trimestre 2008	116,07	+ 2,38
1 ^{er} trimestre 2008	115,12	+ 1,81
4 ^{ème} trimestre 2007	114,30	+ 1,36 (2,50)
3 ^{ème} trimestre 2007	109,01	+ 1,11 (2,49)
2 ^{ème} trimestre 2007	108,36	+ 1,24 (2,76)
1 ^{er} trimestre 2007	107,66	+ 1,44 (2,92)
4 ^{ème} trimestre 2006	107,13	+ 3,23
3 ^{ème} trimestre 2006	106,36	+ 3,19
2 ^{ème} trimestre 2006	105,45	+ 2,78
1 ^{er} trimestre 2006	104,61	+ 2,46
4 ^{ème} trimestre 2005	103,78	+ 2,30
3 ^{ème} trimestre 2005	103,07	+ 2,30
2 ^{ème} trimestre 2005	102,60	+ 2,60
1 ^{er} trimestre 2005	102,10	+ 2,79
4 ^{ème} trimestre 2004	101,45	+ 2,69
3 ^{ème} trimestre 2004	100,75	+ 2,59
2 ^{ème} trimestre 2004	100,00	+ 2,36
1 ^{er} trimestre 2004	99,33	+ 2,30
4 ^{ème} trimestre 2003	98,79	+ 2,32
3 ^{ème} trimestre 2003	98,21	+ 2,30
2 ^{ème} trimestre 2003	97,69	+ 2,27
1 ^{er} trimestre 2003	97,10	+ 2,19
4 ^{ème} trimestre 2002	96,55	+ 2,22
3 ^{ème} trimestre 2002	96,00	+ 2,11
2 ^{ème} trimestre 2002	95,52	+ 2,32
1 ^{er} trimestre 2002	95,02	+ 2,55
4 ^{ème} trimestre 2001	94,45	+ 2,60
3 ^{ème} trimestre 2001	94,02	+ 2,87
2 ^{ème} trimestre 2001	93,35	+ 2,59
1 ^{er} trimestre 2001	92,66	+ 2,21

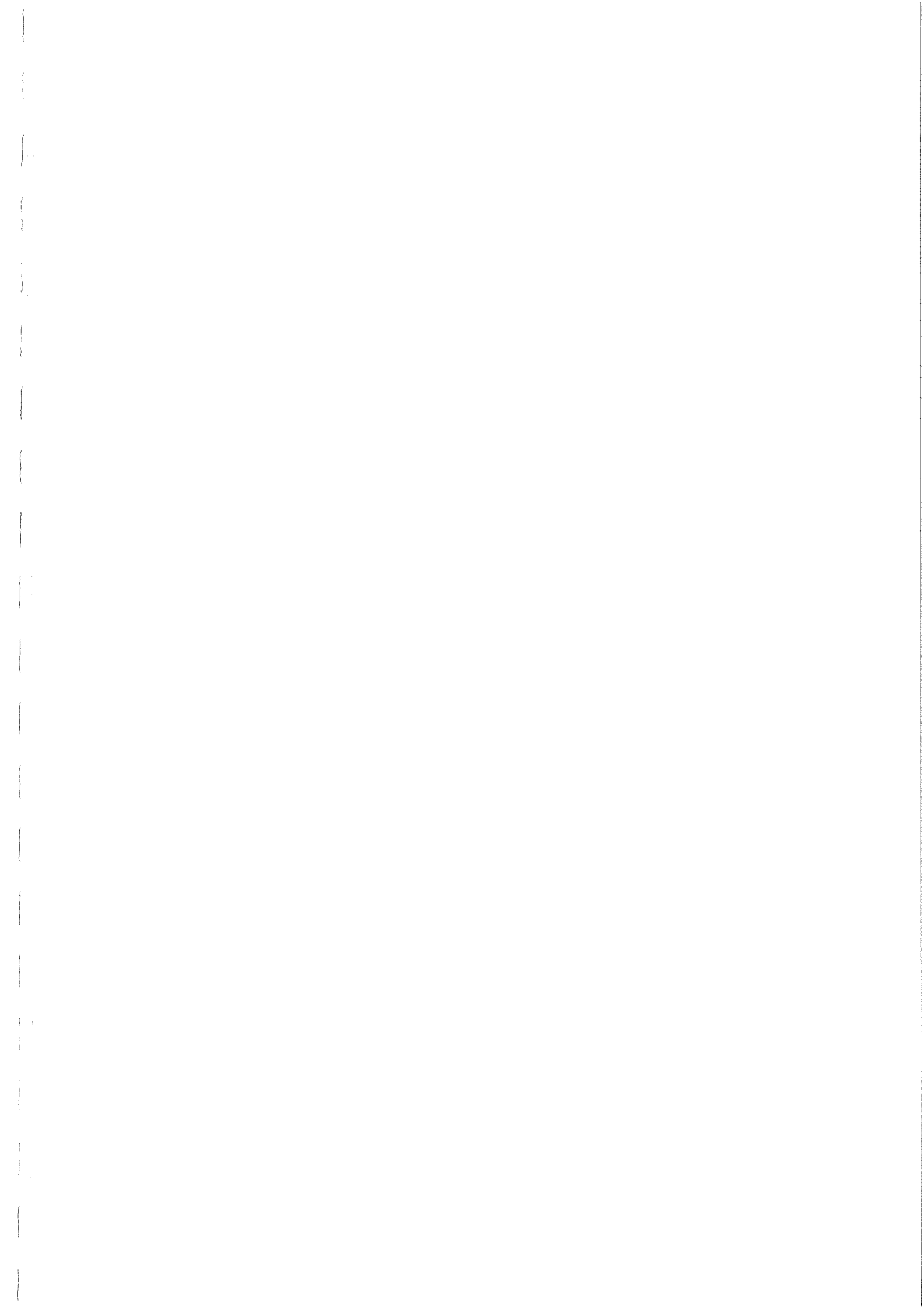
(1) (Nous prenons pour hypothèse d'évolution des loyers la moyenne des deux dernières évolutions trimestrielles de l'indice INSEE de référence des loyers soit 2,6 % par an).



VOS QUESTIONS	LES CINQ VERROUS DE SECURITE DE L'INVESTISSEMENT FCI
<p>QUELLES SONT LES SECURITES QUI ENTOURENT MON OPERATION ?</p>	<p>1° LA SECURITE ET L'ELABORATION DU BON PRODUIT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avec le concours du futur gestionnaire impliqué dès le début du projet - Avec la collaboration de techniciens éprouvés - Par une société en observation constante du marché, intégrant les outils modernes de gestion et de prévision - Par une organisation garantissant le bon fonctionnement de l'opération dans le temps. <p>2° LA SECURITE DU MARCHE LOCATIF</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans un contexte dramatiquement déficitaire en logements locatifs individuels et collectifs sur des sites sélectionnés et agréés. - Sur un marché spéculatif fortement demandeur <p>3. LA SECURITE FINANCIERE DE L'INVESTISSEUR :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prix clés en mains • Garantie bancaire d'achèvement • Garantie de bon achèvement • Garantie domommage ouvrage • Garantie décennale et biennale • Garantie de désistement automatique en cas de difficultés de financement • Garantie de carence locative et de défaillance, dégradations et frais juridiques pendant toute la durée du concept • Garantie d'un concept adapté à votre fiscalité et vos objectifs avec un plan financier prévisionnel tenant compte de l'effort d'épargne que vous nous avez préalablement fixé. <p>4° LA SECURITE FISCALE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des avantages immédiats en matière d'impôt sur le revenu : réduction d'impôt minimum de 12 000 € par an pendant cinq ans • Déduction de l'intégralité des intérêts d'emprunt • Des lois simples et sans fausse trappe <p>5° LA SECURITE D'UNE GESTION DE BON PERE DE FAMILLE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parce que le gestionnaire est un professionnel affirmé (98,4 % de remplissage dès la 1^{re} année) • Parce qu'il exploite un fichier de demande locative constante • Parce qu'il met en place une assurance de loyers impayés et carence locative • Parce qu'il suit la gestion de votre bien au quotidien



VOS QUESTIONS	NOS REPONSES
<p>MON BIEN SERA T'IL LOUE ?</p>	<p>1° LA PRESSION LOCATIVE</p> <p>Nous pouvons constater qu'elle est générale dans les Dom ou la recherche porte sur des sites de standing.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'état s'est totalement désengagé de l'aide à la construction consacrant : En 1980 : 2,2 % du PIB En 1997 : 1,75 % - Jusqu'en 1989, les banques se faisaient une concurrence acharnée pour financer le logement. Aujourd'hui, à cause des différentes lois et notamment la loi NEIBERTZ sur le surendettement qui rend les banques responsables, et de la crise de trésorerie aiguë de la quasi-totalité des établissements bancaires, le financement de l'accession à la propriété est extrêmement difficile. - La mobilité : pour obtenir ou conserver leur emploi, les cadres doivent accepter la mobilité. Ils sont contraints à louer plutôt qu'acheter. <p>2° UN EMBLACEMENT DE BON CHOIX :</p> <ul style="list-style-type: none"> - FCI sélectionne les communes les mieux desservies, proches des centres commerciaux pourvus d'équipements abondants, à moins de vingt minutes de l'hyper centre, proches des zones d'emploi, à avec accès à une plage et jouissant d'une forte demande locative, respectant un cahier des charges draconien. <p>3. UN PROGRAMME AGRETE</p> <p>Tous nos programmes sont agréés, d'une part par une compagnie d'assurance et d'autre part, par un gestionnaire qui s'engage sur la location.</p> <p>4° UNE LOCATION ABORDABLE, MAIS SELECTIVE</p> <p>Si le montant de la location est abordable, le programme de par sa situation résidentielle de standing, attire surtout une clientèle de cadres et fonctionnaires.</p> <p>5° UNE CONCEPTION SUR MESURE</p> <p>De conception architecturale classique, elle permet une mise à disposition de logements pour foyers familiaux demandés sur le marché.</p> <p>Cette conception est sans cesse améliorée pour répondre aux impératifs de fonctionnalité réclamés par les locataires.</p>



VOS QUESTIONS	NOS REPONSES
<p>PUIS- JE ESPERER UNE PLUS VALUE SI JE REVENDS MON BIEN ?</p> <p>LE FAIT QUE JE SOIS ELOIGNE N'EST-IL PAS UN HANDICAP ?</p> <p>POURQUOI DOIS-JE INVESTIR MAINTENANT ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La pénurie de logements toutes catégories - Le choix d'un bon site en quartier résidentiel - Le programme basé sur des logements de standing (jardins payagers aménagés, 3 étages maximum, qualité des matériaux, parc paysager, accès sécurisé, accès privé à la plage). <p>La clef de voûte de l'opération est la gestion, non la proximité. Le suivi est assuré par des professionnels confirmés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incitation fiscale exceptionnelle - Les prix de l'immobilier sont encore bas et risquent de remonter rapidement car le marché est de plus en plus dynamique et le foncier connaît une hausse importante.

