



Investissement Locatif Dispositif « Robien Recentré »

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

BRY/MARNE, le 06/12/2007

A l'attention de Alain Balaicourt

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 « Robien Recentré ».

Notre analyse a été guidée par :

- Votre situation familiale,
- Votre situation fiscale :
Votre tranche marginale d'impôt ressort à 14,00 %.
- Vos objectifs :

Vous constituer un capital,
Préparer votre retraite,
Augmenter votre protection familiale.

Pourquoi choisir un investissement immobilier locatif ?

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 (Mehaignerie, Quillès, Perissol, Besson et Robien).

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 locatif ?

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 :

- Nous sélectionnons les offres répondant le 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 Robien Recentré

Principes :

- Issu de la loi "Engagement pour le logement National" (ENL), le dispositif Robien recentré est applicable à compter du 1^{er} Septembre 2006
- Bénéficiaires : Personnes physiques qui réalisent des investissements locatifs directement ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'IS.
- Logements concernés : Logements neufs ou acquis en l'état futur d'achèvement.
- Engagement locatif : louer le logement nu à usage de résidence principale par le locataire sur une période minimale de 9 ans.
- Plafonds de loyers / mois et m² (en euros) :

Zone A	:	20,45 €
Zone B1	:	14,21 €
Zone B2	:	11,62 €
Zone C	:	8,52 €

Fiscalité :

- **50%** de votre acquisition est **amortissable** :
6% les 7 premières années,
4% les 2 années suivantes.
- **L'ensemble de ces charges est déductible de votre revenu global** dans la limite de 10 700 € par an.
L'excédent est reportable sur les revenus fonciers pendant 10 ans.
- 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

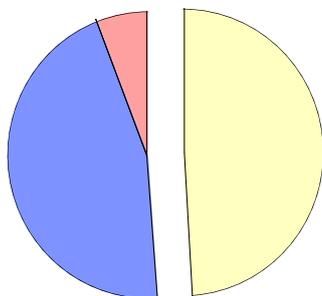
Dispositif Robien recentré

Les Hirondelles Bât A - Valence (26)

Années	Flux					Fiscalité			
	Revenus Locatifs bruts	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Charges locatives & taxes	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Amort.	Chg locatives + taxes	Déduction sur revenu global
2007					0				
2008	1 800		4 084	195	-2 480	2 569	5 034	195	5 230
2009	5 454	732	12 254	592	-6 660	7 554	8 631	592	9 223
2010	5 508	1 291	12 254	598	-6 052	7 313	8 631	598	9 229
2011	5 563	1 292	12 254	604	-6 002	7 061	8 631	604	9 235
2012	5 619	1 292	12 254	610	-5 952	6 795	8 631	610	9 241
2013	5 675	1 293	12 254	616	-5 901	6 516	8 631	616	9 247
2014	5 732	1 294	12 254	622	-5 849	6 222	8 631	622	9 253
2015	5 789	1 295	12 254	628	-5 797	5 913	6 952	628	7 581
2016	5 847	1 061	12 254	635	-5 980	5 589	5 754	635	6 131
2017	5 905	858	12 254	641	-6 131	5 248	2 397	641	2 381
2018	5 964	333	12 254	647	-6 603	4 890		647	
2019	6 024		12 254	654	-6 883	4 513		654	
2020	6 084		12 254	660	-6 830	4 117		660	
2021	6 145		12 254	667	-6 775	3 701		667	
2022	6 207		12 254	674	-6 721	3 263		674	
2023	6 269		12 254	680	-6 665	2 803		680	
2024	6 331	-675	12 254	687	-7 285	2 319		687	
2025	6 395	-831	12 254	694	-7 384	1 811		694	
2026	6 459	-972	12 254	701	-7 468	1 277		701	
2027	6 523	-1 120	12 254	708	-7 558	715		708	

Synthèse à 15 ans

Financement de votre acquisition



- 49 % par votre effort personnel
- 45 % par votre locataire
- 6 % par votre économie d'impôt

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	143 850 €
Prix de revient :	90 623 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-476 €
Votre économie d'impôt :	10 745 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	150 000 €
Capital restant dû :	60 361 €
Hypothèse de revente :	167 005 €
Capital Réalisé :	106 644 €
Rentabilité de l'opération :	2,43 %