



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 22/02/2008

A l'attention de Fabienne PALGE

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 30,00 %.
- 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

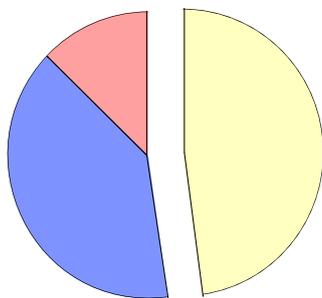
Dispositif Robien recentré

Le République - Décines (69)

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
2008					0				
2009	1 880		7 311	188	-5 619	4 640	8 239	188	8 427
2010	5 696	2 528	14 622	569	-6 967	9 073	10 986	569	10 700
2011	5 753	3 210	14 622	575	-6 234	8 783	10 986	575	10 700
2012	5 810	3 210	14 622	581	-6 182	8 478	10 986	581	10 700
2013	5 869	3 210	14 622	586	-6 130	8 158	10 986	586	10 700
2014	5 927	3 210	14 622	592	-6 077	7 820	10 986	592	10 700
2015	5 986	3 210	14 622	598	-6 023	7 465	10 986	598	10 700
2016	6 046	3 210	14 622	604	-5 970	7 091	8 239	604	8 844
2017	6 107	2 653	14 622	610	-6 472	6 698	7 324	610	7 934
2018	6 168	2 380	14 622	616	-6 690	6 285	1 831	616	2 447
2019	6 230	734	14 622	623	-8 280	5 849		623	242
2020	6 292	72	14 622	629	-8 886	5 391		629	
2021	6 355		14 622	635	-8 902	4 909		635	
2022	6 418		14 622	641	-8 845	4 402		641	
2023	6 483		14 622	648	-8 787	3 869		648	
2024	6 547		14 622	654	-8 729	3 307		654	
2025	6 613		14 622	661	-8 670	2 717		661	
2026	6 679		14 622	667	-8 610	2 095		667	
2027	6 746	-1 244	14 622	674	-9 794	1 441		674	
2028	6 813	-1 898	14 622	681	-10 388	753		681	

Synthèse à 15 ans

Financement de votre acquisition



- 48 % par votre effort personnel
- 39 % par votre locataire
- 13 % par votre économie d'impôt

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	183 100 €
Prix de revient :	106 068 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-570 €
Votre économie d'impôt :	27 629 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	183 100 €
Capital restant dû :	69 999 €