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 27/09/2007

A l'attention de François Panassac

Cher Monsieur,

L’étude des éléments que vous avez bien voulu nous confier, nous conduit à vous proposer un investissement immobilier locatif dans la 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 1er 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.

Les caractéristiques de votre investissement

Le Domaine de la Roseraie Tranche 2 - Poitiers (86)

Prix de votre acquisition :		186 500 €
Frais de notaire :	Crédit	2 000 €
	Acte	5 595 €
Base amortissable :		192 095 €
Bénéfice foncier imposable : *(Solde déclaration 2044)*		0 €
Tranche fiscale :		30,00 %

Date prévisionnelle de signature de l'acte notarié : 30/05/2007

Date prévisionnelle d'achèvement de la construction : 31/12/2007

Votre financement

Votre apport personnel : 29 095 € dont adossement : 30 000 €

Prêt(s) :

Catégorie	Type	Montant	Durée	Taux	Assurance annuelle /10 000 €	Taux Assurance	Adossement	Déblocage
Prêt principal Prêt complémentaire PEL/CEL	InFine	195 000 €	20 ans	6,00 %	0,00 €	0,00 %	30 000 €	Total

Simulation de votre investissement

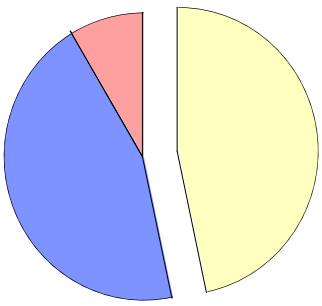
Dispositif Robien recentré

Le Domaine de la Roseraie Tranche 2 - Poitiers (86)

Années	Flux						Fiscalité			
	Revenus Locatifs bruts	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Adossement	Charges locatives & taxes	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Amort.	Chg locatives + taxes	Déduction sur revenu global
2007			6 825	2 130		-8 955	6 825	960		960
2008	6 000	288	11 700	3 652	630	-9 694	11 700	11 525	630	10 700
2009	7 272	3 210	11 700	3 652	763	-5 634	11 700	11 525	763	10 700
2010	7 344	3 210	11 700	3 652	771	-5 569	11 700	11 525	771	10 700
2011	7 418	3 210	11 700	3 652	778	-5 503	11 700	11 525	778	10 700
2012	7 492	3 210	11 700	3 652	786	-5 437	11 700	11 525	786	10 700
2013	7 567	3 210	11 700	3 652	794	-5 370	11 700	11 525	794	10 700
2014	7 642	3 210	11 700	3 652	802	-5 302	11 700	11 205	802	10 700
2015	7 719	3 210	11 700	3 652	810	-5 233	11 700	7 683	810	8 494
2016	7 796	2 548	11 700	3 652	818	-5 826	11 700	7 043	818	7 862
2017	7 874	2 358	11 700	3 652	826	-5 946	11 700		826	826
2018	7 953	248	11 700	3 652	835	-7 986	11 700		835	835
2019	8 032	250	11 700	3 652	843	-7 912	11 700		843	843
2020	8 113	253	11 700	3 652	851	-7 838	11 700		851	851
2021	8 194	255	11 700	3 652	860	-7 763	11 700		860	860
2022	8 276	258	11 700	3 652	869	-7 687	11 700		869	869
2023	8 358	260	11 700	3 652	877	-7 610	11 700		877	877
2024	8 442	263	11 700	3 652	886	-7 533	11 700		886	886
2025	8 526	265	11 700	3 652	895	-7 455	11 700		895	895
2026	8 612	268	11 700	3 652	904	-7 376	11 700		904	904
2027	8 698	271	4 875	1 521	913	1 659	4 875		913	

Synthèse à 20 ans

Financement de votre acquisition



47 % par votre effort personnel
45 % par votre locataire
9 % par votre économie d'impôt

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	186 500 €
Prix de revient :	165 073 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-550 €
Votre économie d'impôt :	30 260 €
Votre protection familiale : *(Capital décès)*	195 000 €
Capital restant dû :	0 €

Document non contractuel établi à partir des données transmises et des hypothèses retenues.