



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 13/09/2007

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 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

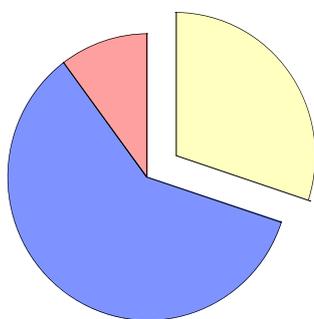
Dispositif Robien recentré

Les Jardins de Blainville - Dieppe (76)

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	3 450		7 020	2 739	448	-6 758	7 020	7 683	448	8 132
2008	8 362	2 439	9 360	3 652	1 087	-3 297	9 360	11 525	1 087	10 700
2009	8 446	3 210	9 360	3 652	1 098	-2 454	9 360	11 525	1 098	10 700
2010	8 530	3 210	9 360	3 652	1 109	-2 380	9 360	11 525	1 109	10 700
2011	8 616	3 210	9 360	3 652	1 120	-2 306	9 360	11 525	1 120	10 700
2012	8 702	3 210	9 360	3 652	1 131	-2 231	9 360	11 525	1 131	10 700
2013	8 789	3 210	9 360	3 652	1 142	-2 156	9 360	11 525	1 142	10 700
2014	8 877	3 210	9 360	3 652	1 154	-2 079	9 360	8 964	1 154	10 118
2015	8 966	3 035	9 360	3 652	1 165	-2 176	9 360	7 683	1 165	8 849
2016	9 055	2 654	9 360	3 652	1 177	-2 479	9 360	2 561	1 177	3 738
2017	9 146	1 121	9 360	3 652	1 189	-3 933	9 360		1 189	1 189
2018	9 237	356	9 360	3 652	1 200	-4 619	9 360		1 200	1 200
2019	9 330	360	9 360	3 652	1 212	-4 535	9 360		1 212	1 212
2020	9 423	363	9 360	3 652	1 225	-4 450	9 360		1 225	1 161
2021	9 517	348	9 360	3 652	1 237	-4 383	9 360		1 237	1 079
2022	9 612	323	9 360	3 652	1 249	-4 325	9 360		1 249	996
2023	9 708	299	9 360	3 652	1 262	-4 266	9 360		1 262	913
2024	9 806	273	9 360	3 652	1 274	-4 207	9 360		1 274	828
2025	9 904	248	9 360	3 652	1 287	-4 147	9 360		1 287	743
2026	10 003	223	9 360	3 652	1 300	-4 087	9 360		1 300	657
2027	10 103	197	2 340	913	1 313	5 733	2 340		1 313	

Synthèse à 20 ans

Financement de votre acquisition



- 30 % par votre effort personnel
- 60 % par votre locataire
- 10 % par votre économie d'impôt

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	186 500 €
Prix de revient :	94 640 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-263 €
Votre économie d'impôt :	31 506 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	195 000 €
Capital restant dû :	0 €