



Investissement Locatif Dispositif « Robien Recentré »

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

BRY/MARNE, le 14/02/2007

A l'attention de Barbara Bouffaut

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 14,00 %.
Vous déclarez un bénéfice foncier de 10 000 €.
- 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	:	19,89 €
Zone B1	:	13,82 €
Zone B2	:	11,30 €
Zone C	:	8,28 €

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

Les Balcons de Gascogne - L'isle-Jourdain (32)

Prix de votre acquisition :	101 000 €
Frais de notaire :	Crédit 0 €
	Acte 3 000 €
Base amortissable :	104 000 €
Bénéfice foncier imposable : <i>(Solde déclaration 2044)</i>	10 000 €
Tranche fiscale :	14,00 %
Tranche fiscale y compris CSG & CRDS :	25,00 %
Date prévisionnelle de signature de l'acte notarié :	01/05/2007
Date prévisionnelle d'achèvement de la construction :	30/03/2008

Votre financement

Votre apport personnel : 0 €

Prêt(s) :

Catégorie	Type	Montant	Durée	Taux	Assurance annuelle /10 000 €	Taux Assurance	Adossement	Déblocage
Prêt principal	Amortissable	104 000 €	25 ans	4,00 %	33,00 €	0,00 %	0 €	Total
Prêt complémentaire PEL/CEL								

Simulation de votre investissement

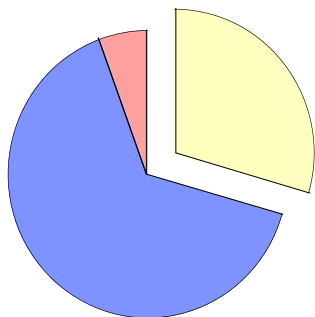
Dispositif Robien recentré

Les Balcons de Gascogne - L'isle-Jourdain (32)

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 foncier
2007			4 042		-4 042	2 612			2 612
2008	2 835	653	6 930	805	-4 247	4 399	5 200	805	7 569
2009	4 908	1 892	6 930	874	-1 003	4 296	6 240	874	6 502
2010	4 957	1 625	6 930	883	-1 230	4 189	6 240	883	6 355
2011	5 007	1 588	6 930	892	-1 226	4 077	6 240	892	6 202
2012	5 057	1 550	6 930	900	-1 223	3 961	6 240	900	6 045
2013	5 107	1 511	6 930	909	-1 221	3 840	6 240	909	5 882
2014	5 158	1 470	6 930	919	-1 220	3 714	6 240	919	5 714
2015	5 210	1 428	6 930	928	-1 219	3 583	4 506	928	3 808
2016	5 262	952	6 930	937	-1 653	3 447	4 160	937	3 282
2017	5 315	820	6 930	946	-1 741	3 305	693	946	
2018	5 368	-92	6 930	956	-2 610	3 157		956	
2019	5 422	-313	6 930	965	-2 787	3 004		965	
2020	5 476	-363	6 930	975	-2 792	2 844		975	
2021	5 531	-414	6 930	985	-2 798	2 677		985	
2022	5 586	-467	6 930	995	-2 806	2 504		995	
2023	5 642	-521	6 930	1 005	-2 815	2 324		1 005	
2024	5 698	-578	6 930	1 015	-2 825	2 136		1 015	
2025	5 755	-636	6 930	1 025	-2 837	1 941		1 025	
2026	5 813	-697	6 930	1 035	-2 850	1 737		1 035	
2027	5 871	-759	6 930	1 045	-2 865	1 526		1 045	

Synthèse à 20 ans

Financement de votre acquisition



- 30 % par votre effort personnel
- 65 % par votre locataire
- 5 % par votre économie d'impôt

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	101 000 €
Prix de revient :	48 021 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-194 €
Votre économie d'impôt :	8 649 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	104 000 €
Capital restant dû :	26 629 €
Hypothèse de revente :	123 239 €
Capital Réalisé :	96 610 €
Rentabilité de l'opération :	6,73 %