



## 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 01/10/2007

A l'attention de Indivision Renaud et Charlotte Briard

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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> (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

Les Hirondelles Bât B et C - Valence (26)

Prix de votre acquisition : 153 500 €

Frais de notaire :	Crédit	0 €
	Acte	0 €

Base amortissable : 153 500 €

Bénéfice foncier imposable : 0 €  
*(Solde déclaration 2044)*

Tranche fiscale : 30,00 %

Date prévisionnelle de signature de l'acte notarié : 01/06/2008

Date prévisionnelle d'achèvement de la construction : 30/06/2009

## Votre financement

Votre apport personnel : 0 €

Prêt(s) :

Catégorie	Type	Montant	Durée	Taux	Assurance annuelle /10 000 €	Taux Assurance	Adossement	Déblocage
Prêt principal	Amortissable	153 500 €	20 ans	5,20 %	0,00 €	0,00 %	0 €	Différé intérêts
Prêt complémentaire PEL/CEL								

# Simulation de votre investissement

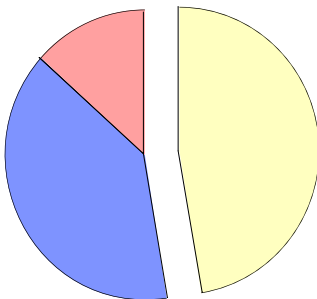
## Dispositif Robien recentré

Les Hirondelles Bât B et C - 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
2008					0				
2009	1 680		4 277	602	-3 199	2 752	5 372	602	5 974
2010	5 090	1 792	12 831	977	-6 925	8 094	9 210	977	10 187
2011	5 141	3 056	12 831	986	-5 620	7 842	9 210	986	10 196
2012	5 192	3 059	12 831	996	-5 576	7 576	9 210	996	10 206
2013	5 244	3 061	12 831	1 006	-5 531	7 296	9 210	1 006	10 216
2014	5 297	3 064	12 831	1 016	-5 486	7 002	9 210	1 016	10 226
2015	5 350	3 068	12 831	1 026	-5 440	6 691	9 210	1 026	10 236
2016	5 403	3 071	12 831	1 037	-5 393	6 364	7 419	1 037	8 456
2017	5 457	2 536	12 831	1 047	-5 884	6 020	6 140	1 047	7 187
2018	5 512	2 156	12 831	1 057	-6 220	5 657	2 558	1 057	3 616
2019	5 567	1 084	12 831	1 068	-7 247	5 275		1 068	776
2020	5 622	233	12 831	1 079	-8 054	4 873		1 079	329
2021	5 679	98	12 831	1 090	-8 143	4 449		1 090	
2022	5 735		12 831	1 100	-8 196	4 002		1 100	
2023	5 793		12 831	1 111	-8 150	3 532		1 111	
2024	5 851		12 831	1 123	-8 103	3 037		1 123	
2025	5 909		12 831	1 134	-8 055	2 515		1 134	
2026	5 968		12 831	1 145	-8 008	1 966		1 145	
2027	6 028	-863	12 831	1 157	-8 823	1 387		1 157	
2028	6 088	-1 428	12 831	1 168	-9 339	778		1 168	

## 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 :	153 500 €
Prix de revient :	95 071 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-511 €
Votre économie d'impôt :	26 283 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	153 500 €
Capital restant dû :	62 861 €