



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 12/07/2007

A l'attention de Gisèle Bouffaut

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

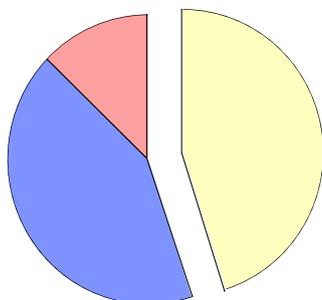
Dispositif Robien recentré

Le Pavillon du Lac - Bordeaux (33)

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				770		-770				
2008				2 310		-2 310				
2009	570		791	2 310	74	-2 606	791	3 800	74	3 874
2010	6 908	1 162	9 500	2 310	905	-4 644	9 500	11 400	905	10 700
2011	6 977	3 210	9 500	2 310	914	-2 537	9 500	11 400	914	10 700
2012	7 047	3 210	9 500	2 310	923	-2 476	9 500	11 400	923	10 700
2013	7 117	3 210	9 500	2 310	932	-2 415	9 500	11 400	932	10 700
2014	7 188	3 210	9 500	2 310	941	-2 353	9 500	11 400	941	10 700
2015	7 260	3 210	9 500	2 310	951	-2 290	9 500	11 400	951	10 700
2016	7 333	3 210	9 500	2 310	960	-2 227	9 500	10 133	960	10 700
2017	7 406	3 210	9 500	2 310	970	-2 164	9 500	7 600	970	8 570
2018	7 480	2 571	9 500	2 310	979	-2 738	9 500	5 066	979	6 046
2019	7 555	1 813	9 500	2 310	989	-3 430	9 500		989	989
2020	7 631	296	9 500	2 310	999	-4 882	9 500		999	999
2021	7 707	299	9 500	2 310	1 009	-4 812	9 500		1 009	1 009
2022	7 784	302	9 500	2 310	1 019	-4 742	9 500		1 019	1 019
2023	7 862	305	9 500	2 310	1 029	-4 672	9 500		1 029	1 029
2024	7 941	308	8 708	2 118	1 040	-3 616	8 708		1 040	1 040
2025	8 020	312			1 050	7 281			1 050	
2026	8 100				1 061	7 039			1 061	
2027	8 181				1 071	7 109			1 071	

Synthèse à 15 ans

Financement de votre acquisition



- 45 % par votre effort personnel
- 42 % par votre locataire
- 13 % par votre économie d'impôt

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	190 000 €
Prix de revient :	102 405 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-257 €
Votre économie d'impôt :	28 917 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	190 000 €
Capital restant dû :	20 301 €