



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 21/03/2008

A l'attention de Sylvain BOUTET

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 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.

Les caractéristiques de votre investissement

Le République - Décines (69)

Prix de votre acquisition : 187 000 €

Frais de notaire : Crédit 0 €

Acte 0 €

Base amortissable : 187 000 €

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 : 15/04/2009

Votre financement

Votre apport personnel : 0 €

Prêt(s) :

Catégorie	Type	Montant	Durée	Taux	Assurance annuelle /10 000 €	Taux Assurance	Adossement	Déblocage
Prêt principal	Amortissable	187 000 €	20 ans	5,00 %	30,00 €	0,00 %	0 €	Différé intérêts
Prêt complémentaire PEL/CEL								

Simulation de votre investissement

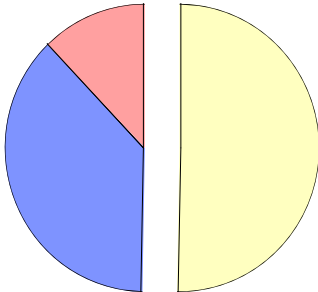
Dispositif Robien recentré

Le République - Décines (69)

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	1 880		7 685	188	-5 993	4 926	8 415	188	8 603
2010	5 696	2 580	15 370	569	-7 662	9 643	11 220	569	10 700
2011	5 753	3 210	15 370	575	-6 982	9 349	11 220	575	10 700
2012	5 810	3 210	15 370	581	-6 930	9 041	11 220	581	10 700
2013	5 869	3 210	15 370	586	-6 878	8 718	11 220	586	10 700
2014	5 927	3 210	15 370	592	-6 825	8 377	11 220	592	10 700
2015	5 986	3 210	15 370	598	-6 772	8 020	11 220	598	10 700
2016	6 046	3 210	15 370	604	-6 718	7 644	8 415	604	9 019
2017	6 107	2 705	15 370	610	-7 167	7 248	7 480	610	8 090
2018	6 168	2 427	15 370	616	-7 391	6 833	1 870	616	2 486
2019	6 230	746	15 370	623	-9 017	6 396		623	623
2020	6 292	186	15 370	629	-9 520	5 937		629	274
2021	6 355	82	15 370	635	-9 568	5 454		635	
2022	6 418		15 370	641	-9 593	4 947		641	
2023	6 483		15 370	648	-9 535	4 414		648	
2024	6 547		15 370	654	-9 477	3 853		654	
2025	6 613		15 370	661	-9 418	3 264		661	
2026	6 679		15 370	667	-9 358	2 645		667	
2027	6 746		15 370	674	-9 298	1 993		674	
2028	6 813	-1 588	15 370	681	-10 826	1 309		681	

Synthèse à 15 ans

Financement de votre acquisition



- 50 % par votre effort personnel
- 38 % par votre locataire
- 12 % par votre économie d'impôt

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	187 000 €
Prix de revient :	116 557 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-626 €
Votre économie d'impôt :	27 989 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	187 000 €
Capital restant dû :	71 083 €