



## 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 03/10/2007

A l'attention de Indivision Renaud & Charlotte Briard (131000 €)

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 : 131 000 €

Frais de notaire :	Crédit	0 €
	Acte	0 €

Base amortissable : 131 000 €

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 : 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	131 000 €	18 ans	5,20 %	0,00 €	0,00 %	0 €	Total
Prêt complémentaire PEL/CEL								

# Simulation de votre investissement

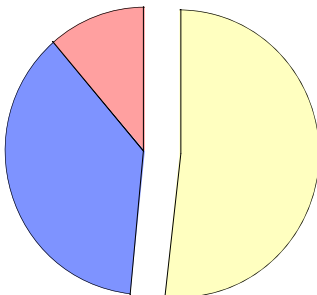
## Dispositif Robien recentré

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			5 611		-5 611	3 381			
2009	1 440		11 222	156	-9 938	6 586	4 585	156	4 741
2010	4 363	1 422	11 222	473	-5 910	6 339	7 860	473	8 333
2011	4 406	2 500	11 222	478	-4 793	6 079	7 860	478	8 338
2012	4 450	2 501	11 222	483	-4 753	5 805	7 860	483	8 343
2013	4 495	2 503	11 222	488	-4 711	5 517	7 860	488	8 348
2014	4 540	2 504	11 222	493	-4 670	5 213	7 860	493	8 353
2015	4 585	2 505	11 222	498	-4 628	4 893	7 860	498	8 358
2016	4 631	2 507	11 222	502	-4 586	4 556	6 331	502	6 759
2017	4 677	2 027	11 222	508	-5 024	4 201	5 240	508	5 271
2018	4 724	1 581	11 222	513	-5 429	3 827	2 183	513	1 799
2019	4 771	539	11 222	518	-6 428	3 433		518	
2020	4 819		11 222	523	-6 925	3 019		523	
2021	4 867		11 222	528	-6 882	2 582		528	
2022	4 916		11 222	533	-6 839	2 122		533	
2023	4 965		11 222	539	-6 795	1 637		539	
2024	5 015	-728	11 222	544	-7 479	1 126		544	
2025	5 065	-1 370	11 222	550	-8 077	589		550	
2026	5 116	-1 609	5 611	555	-2 660	84		555	
2027	5 167	-1 835		561	2 770			561	
2028	5 219	-1 888		566	2 763			566	

## Synthèse à 15 ans

### Financement de votre acquisition



- 52 % par votre effort personnel
- 37 % par votre locataire
- 11 % par votre économie d'impôt

### Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	131 000 €
Prix de revient :	93 930 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-505 €
Votre économie d'impôt :	20 594 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	131 000 €
Capital restant dû :	26 255 €