



Investissement Locatif Dispositif « Demessine » - ZRR

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

BRY/MARNE, le 29/05/2007

A l'attention de Tranchant

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 « Demessine » - ZRR.

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 dans le cadre du dispositif Demessine - ZRR ?

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.

L'investissement ZRR est le seul à pouvoir concilier plaisir et avantages fiscaux. En effet, dans de très nombreux cas, la possibilité vous est offerte de pouvoir jouir de votre investissement au moins une fois par an.

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 en dispositif Demessine - ZRR ?

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 :

Pour cela :

- 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 Demessine - ZRR

Principes :

- Investissement dans une résidence de tourisme classée située en ZRR (Zone de Revitalisation Rurale).
- Logements concernés : logements neufs ou en l'état futur d'achèvement.
- Obligation pour l'investisseur de louer nu et de confier la gestion par bail commercial à un exploitant pour une durée minimale de 9 ans.

Fiscalité :

- **Economie immédiate de 19,60%** de votre investissement grâce à la récupération de la **totalité** de la TVA.
- **Réduction d'impôt de 25%** de votre acquisition HT plafonnée :
 - 12 500 € pour une personne seule,
 - 25 000 € pour un couple marié.Cette réduction d'impôt est étalée sur 6 années maximum.
- 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

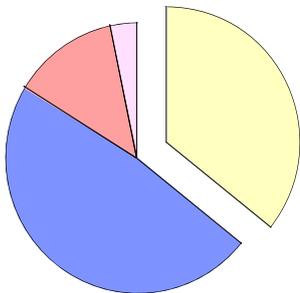
Dispositif ZRR

Appart'Vacances Cap Loisirs Font-Romeu / Pyrénées 2000

Années	Flux						Fiscalité		
	Revenus Locatifs Bruts HT	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Adossement	Charges locatives & taxes	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Chg locatives + taxes	Déduction sur revenu global
2007				1 204		-1 204			
2008				4 817		-4 817			
2009	5 169	4 166	7 987	4 817		-3 469	7 987		
2010	6 264	4 166	7 987	4 817		-2 373	7 987		
2011	6 327	4 166	7 987	4 817		-2 311	7 987		
2012	6 390	4 166	7 987	4 817		-2 247	7 987		
2013	6 454	4 166	7 987	4 817		-2 183	7 987		
2014	6 519	4 166	7 987	4 817		-2 119	7 987		
2015	6 584		7 987	4 817		-6 220	7 987		
2016	6 650		7 987	4 817		-6 155	7 987		
2017	6 716		7 987	4 817		-6 088	7 987		
2018	6 783		7 987	4 817		-6 021	7 987		
2019	6 851		7 987	4 817		-5 953	7 987		
2020	6 920		7 987	4 817		-5 884	7 987		
2021	6 989		7 987	4 817		-5 815	7 987		
2022	7 059		7 987	4 817		-5 745	7 987		
2023	7 130		7 987	4 817		-5 675	7 987		
2024	7 201					7 201			
2025	7 273					7 273			
2026	7 346	-1 148				6 197			
2027	7 419	-3 011				4 407			

Synthèse à 15 ans

Financement de votre acquisition



- 36 % par votre effort personnel
- 48 % par votre locataire
- 13 % par votre économie d'impôt
- 3 % par la TVA récupérée

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	185 486 €
Prix de revient :	68 613 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-374 €
Votre économie d'impôt :	25 000 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	185 486 €
Capital restant dû :	36 740 €

Document non contractuel établi à partir des données transmises et des hypothèses retenues.