

**VOUS SOUHAITEZ
INVESTIR OU RÉINVESTIR
DANS L'IMMOBILIER LOCATIF**

**Vous avez décidé de réaliser un premier
ou un nouvel investissement locatif.
Que ce soit pour vous constituer
un patrimoine ou améliorer vos revenus
en prévision de la retraite, le moment est
bien choisi. En effet, vous allez profiter
d'un marché de l'immobilier porteur,
de taux d'intérêts historiquement bas
et d'un contexte fiscal avantageux.
Bref, tous les atouts sont là !**

**VOUS VOULEZ ÊTRE SÛR
D'OPTIMISER À TOUT MOMENT
VOTRE INVESTISSEMENT**

**Vous savez votre placement efficace,
financièrement comme fiscalement,
compte tenu de l'environnement actuel.
Mais vous savez aussi que l'immobilier,
l'économie et la fiscalité peuvent évoluer.
Et donc faire évoluer votre stratégie
de placement. Autrement dit, vous voulez
réaliser la meilleure opération à court terme
tout en étant sûr, à moyen terme, de pouvoir
maîtriser et optimiser votre investissement.
Quitte à le changer en cours de route !**

**VOUS AVEZ BESOIN D'UN MONTAGE
EFFICACE POUR AUJOURD'HUI
ET SOUPLE POUR DEMAIN.**

UN SEUL CRÉDIT, BEAUCOUP DE POUVOIRS.

Cetelem, le partenaire de tous vos projets vous accompagne tout au long de votre crédit. C'est le rôle de votre conseiller de transformer un simple financement en un crédit sur mesure et plus avantageux. Pour vous. Venez le vérifier.

Cetelem est une marque de BNP Paribas Personal Finance, laquelle adhère au Code de Conduite Volontaire Européen s'engageant à ce titre à remettre à tous ses clients une information précontractuelle, claire et transparente sur le crédit immobilier.

ESPACE FINANCE

Agent Agréé

1915, Av du Maréchal Juin

30914 NIMES CEDEX 2

► N° Indigo 0 820 000 704

0,118 € TTC / MN

Mail : credit@espacefinance.com
www.credits-assurances.eu



Cetelem est une marque de BNP Paribas Personal Finance.
BNP Paribas Personal Finance, établissement de crédit, S.A. au capital
de 435 910 804 €, 542 087 902 RCS Paris, siège social : 1, bd Haussmann, 75009 Paris.
N° Orias : 07 023 128 (www.orias.fr), Assureurs : CNP Assurances et CNP IAM

LOCATIF ACTIF

**CHANGEZ LIBREMENT DE
COMBINAISON POUR OPTIMISER
VOTRE INVESTISSEMENT.**



LOCATIF ACTIF

**LE CRÉDIT LOCATIF QUI S'ADAPTE.
AU PRÉSENT COMME AU FUTUR.**

Locatif Actif, la solution qui révolutionne l'investissement locatif. Vous faites mieux que profiter des avantages de la formule in fine. Nous vous donnons en plus la liberté de bâtir et gérer votre investissement. Pour être sûr de toujours l'optimiser.

VOUS CHOISISSEZ VOTRE INVESTISSEMENT LOCATIF NOUS FINANÇONS QUELLE QUE SOIT SA NATURE

Appartement ou maison, neuf ou ancien, avec ou sans travaux, en direct ou au travers d'une SCPI, Locatif Actif peut tout financer. Quel que soit votre choix, nous suivons. À vous de trouver le meilleur investissement !

VOUS FIXEZ LES PARAMÈTRES DE VOTRE CRÉDIT AFIN DE DÉFISCALISER LE PLUS D'INTÉRÊTS

Le premier principe de Locatif Actif, c'est de reporter le remboursement du capital à la fin du crédit. Votre mensualité ne comporte donc que des intérêts, déductibles de vos revenus fonciers. Afin de vous permettre d'optimiser cet avantage fiscal selon votre budget, nous pouvons financer jusqu'à 100 % de votre opération (et même 110 % sous certaines conditions*), vous laisser le choix de la durée initiale entre 8 et 20 ans, et même du type de taux entre fixe, révisable et révisable capé. À vous de tout décider !

VOUS PLACEZ VOTRE ÉPARGNE EN ASSURANCE-VIE POUR REMBOURSER AU MIEUX VOTRE CAPITAL

Parallèlement à votre crédit, vous placez votre épargne sur un contrat d'assurance-vie. Vous profitez ainsi de ses avantages fiscaux. Surtout, avec Locatif Actif, vous êtes libre de sélectionner votre contrat, d'en reprendre un existant et de verser à votre rythme. Prime unique, prime périodique avec ou sans prime initiale, vous en définissez vous-même le montant à partir d'un minimum que votre Conseiller vous précise. Ensuite, à vous de choisir !

LOCATIF ACTIF

**UNE SOUPLESSE ACCRUE.
POUR UNE GESTION PLUS ACTIVE.**

VOUS DISEPZ D'OPTIONS DE SORTIE POUR RÉAJUSTER VOTRE INVESTISSEMENT

Avant la fin de votre opération, l'évolution du contexte ou une opportunité peuvent vous inciter à changer votre stratégie d'investissement. Avec un montage classique, c'est impossible. Avec Locatif Actif, vous disposez contractuellement d'options que vous décidez, dans les deux dernières années de votre crédit* d'utiliser ou non. Vous n'avez jamais été aussi libre d'investir.

VOUS POUVEZ PROLONGER LA DURÉE DU CRÉDIT POUR PROFITER ENCORE DES AVANTAGES FISCAUX

Si la formule in fine de votre investissement reste la plus intéressante pour vous, continuez d'en profiter. Avec Locatif Actif, vous pouvez proroger de 5 ans la durée de votre crédit*. Vous prolongez ainsi la déduction fiscale de vos intérêts. Et vous continuez à bénéficier de la rentabilité de votre contrat d'assurance-vie !

VOUS ÊTES LIBRE DE SAISIR LES OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT QUI S'OFFRENT À VOUS

Si une nouvelle opération se présente, vous souhaitez pouvoir utiliser à d'autres fins tout ou partie de votre contrat d'assurance-vie. Avec Locatif Actif, vous pouvez rembourser en partie votre crédit in fine et transformer le solde restant dû en amortissable*. Vous récupérez ainsi des fonds et continuez à bénéficier de l'antériorité fiscale de votre contrat d'assurance-vie. Locatif Actif vous permet d'autres combinaisons. Parlez-en avec votre Conseiller. Aujourd'hui pour demain.

* Voir conditions en agence.

Sous réserve d'acceptation de votre dossier. Pour tout crédit immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours. L'achat est subordonné à l'obtention du prêt. S'il n'est pas obtenu, le vendeur remboursera les sommes versées.

LOCATIF ACTIF CONCRÈTEMENT

Ils pensent à leur enfant et à leur retraite.

Avec leur Conseiller, ils fixent librement les paramètres de leur crédit ainsi que ceux de leur placement.

Une opportunité se présente avant la fin de leur opération !

Une des options avantageuses de Locatif Actif !

Ainsi que l'antériorité fiscale de leur contrat.



Claire et Alban décident de réaliser un investissement locatif en acquérant un appartement d'une valeur de 150 000 €. Ils disposent d'un apport de 15 000 €. Avec Locatif Actif, ils choisissent un crédit in fine à taux révisable de 150 000 € sur 15 ans. Leur mensualité est de 764,58 €, assurance comprise*. Ils placent leur apport sur un contrat d'assurance-vie avec une prime mensuelle de 507,74 € calculée pour obtenir 150 000 € après 15 ans afin de rembourser le capital. Au bout de 13 ans, ils veulent réaliser un nouvel investissement locatif. La valeur acquise de leur assurance-vie est de 126 577,42 €. Ils l'utilisent donc pour rembourser une partie du capital, à hauteur de 111 577,42 €. Ils transforment le solde du capital restant dû sur leur crédit in fine en crédit amortissable, soit 38 422,58 € sur 7 ans avec une mensualité de 571,25 € assurance comprise. Ils conservent ainsi 15 000 € sur leur contrat d'assurance-vie comme apport initial pour leur nouvelle opération.

* Dans l'hypothèse d'une demande de crédit in fine Locatif Actif au 31/03/08 d'un montant de 150 000 € sur une durée de 15 ans. Taux fixe sur la durée du crédit. Coût total : 138 458,63 €. TCG : 6,17 % (hors frais d'acte). Taux de capitalisation retenu de 4,2 % et taux de chargement de 3 %.

VOS SERVICES PLUS

Pour que votre crédit soit encore plus simple, plus souple et plus sûr, nous l'avons enrichi de nombreux avantages dont le choix de la date de prélèvement ajustable selon la date de réception de votre loyer. Découvrez-les vite auprès de votre Conseiller.