



Investissement Locatif Dispositif « Malraux »

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

BRY/MARNE, le 01/10/2007

A l'attention de Monsieur LAURIN

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 « Malraux ».

Notre analyse a été guidée par :

- Votre situation familiale,
- Votre situation fiscale :
Votre tranche marginale d'impôt ressort à 40,00 %.
- Vos objectifs :

Vous constituer un capital,
Préparer votre retraite,
Augmenter votre protection familiale.

Pourquoi choisir un investissement immobilier dans le cadre du dispositif Malraux ?

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 dans le cadre du dispositif Malraux permet de cumuler d'importants avantages fiscaux avec la constitution d'un patrimoine immobilier d'exception.

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 dans le cadre du dispositif Malraux?

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 pour vous les offres répondant au 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 Malraux

Loi du 4 août 1962

Principes :

- L'immeuble doit être à usage d'habitation et être situé dans un secteur sauvegardé ou dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).
- L'investisseur doit respecter la notion d'initiative : le projet de restauration doit appartenir aux investisseurs regroupés en Association Foncière Urbaine (AFU) créée à l'issue de la première assemblée générale des copropriétaires. C'est à l'AFU que revient la tâche de demander l'autorisation de travaux et d'en suivre la réalisation. Néanmoins, l'assistance d'un professionnel nommé par l'AFU est autorisée.
- Les travaux doivent avoir obtenu l'agrément de l'architecte des bâtiments de France et une autorisation spéciale délivrée par le préfet (AST).
- L'investisseur s'engage à louer le logement nu à usage de résidence principale pour une période minimale de 6 ans.

Fiscalité :

- **Déduction sur votre revenu global** des dépenses liées à la restauration, **sans limitation de montant**.
- La taxe foncière est **déductible à 100%**.
- 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

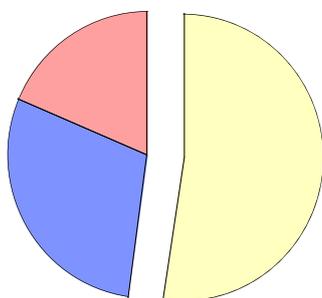
Dispositif Malraux

Ancien Couvent des Carmes -- La Rochelle (17)

Années	Flux					Fiscalité			
	Revenus Locatifs bruts	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Charges locatives & taxes	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Chg locatives	Montant annuel des travaux	Déduction sur revenu global
2007					0			128 111	128 111
2008		51 244	37 132		14 112	21 886		128 111	128 111
2009	10 000	51 244	37 132	2 000	22 112	21 074	2 000		2 000
2010	12 120	800	37 132	2 222	-26 434	20 219	2 222		2 222
2011	12 241	888	37 132	2 244	-26 246	19 319	2 244		2 244
2012	12 363	897	37 132	2 266	-26 137	18 370	2 266		2 266
2013	12 487	906	37 132	2 289	-26 027	17 371	2 289		2 289
2014	12 612	915	37 132	2 312	-25 916	16 318	2 312		2 312
2015	12 738	924	37 132	2 335	-25 804	15 210	2 335		2 335
2016	12 865	934	37 132	2 358	-25 691	14 042	2 358		2 358
2017	12 994	943	37 132	2 382	-25 576	12 813	2 382		2 201
2018	13 124	880	37 132	2 406	-25 533	11 517	2 406		799
2019	13 255	319	37 132	2 430	-25 986	10 153	2 430		
2020	13 388		37 132	2 454	-26 198	8 717	2 454		
2021	13 521		37 132	2 479	-26 089	7 203	2 479		
2022	13 657		37 132	2 503	-25 978	5 609	2 503		
2023	13 793		20 632	2 528	-9 367	4 329	2 528		
2024	13 931		20 632	2 554	-9 255	3 461	2 554		
2025	14 070	-1 331	20 632	2 579	-10 472	2 547	2 579		
2026	14 211	-4 561	20 632	2 605	-13 588	1 584	2 605		
2027	14 353	-5 111	20 632	2 631	-14 021	569	2 631		

Synthèse à 15 ans

Financement de votre acquisition



- 52 % par votre effort personnel
- 29 % par votre locataire
- 18 % par votre économie d'impôt

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	427 823 €
Prix de revient :	315 123 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-1 674 €
Votre économie d'impôt :	110 900 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	427 823 €
Capital restant dû :	90 671 €