



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 30/10/2007

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.

Les caractéristiques de votre investissement

Prix de votre investissement : 255 505 €

Foncier : 90 350 €

Budget estimatif des travaux : 165 155 €

Frais de notaire :	Crédit	0 €
--------------------	--------	-----

Acte	4 820 €
------	---------

Bénéfice foncier imposable : 0 €
(Solde déclaration 2044)

Tranche fiscale : 40,00 %

Date prévisionnelle de signature de l'acte notarié : 10/12/2007

Date prévisionnelle de première location : 01/03/2009

Votre financement

Votre apport personnel : 4 820 €

Prêt(s) :

[illegible]

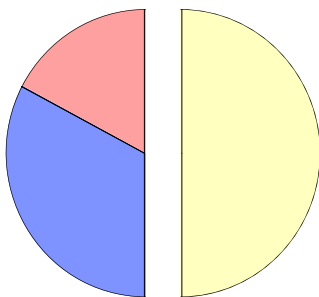
Simulation de votre investissement

Dispositif Malraux

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				
2008			24 566		-24 566	13 013		82 577	82 577
2009	7 150	33 031	24 566	715	14 899	12 398	715	82 577	83 292
2010	8 665	33 317	24 566	866	16 549	11 750	866		866
2011	8 752	346	24 566	875	-16 342	11 067	875		875
2012	8 839	350	24 566	883	-16 260	10 348	883		883
2013	8 928	353	24 566	892	-16 177	9 591	892		892
2014	9 017	357	24 566	901	-16 093	8 793	901		677
2015	9 107	271	24 566	910	-16 098	7 953	910		
2016	9 198		24 566	919	-16 287	7 069	919		
2017	9 290		24 566	929	-16 205	6 137	929		
2018	9 383		24 566	938	-16 121	5 155	938		
2019	9 477		24 566	947	-16 036	4 121	947		
2020	9 572		24 566	957	-15 951	3 032	957		
2021	9 668		24 566	966	-15 865	1 886	966		
2022	9 764	-2 461	24 566	976	-18 240	678	976		
2023	9 862	-4 136		986	4 740		986		
2024	9 961	-4 526		996	4 438		996		
2025	10 060	-4 572		1 006	4 482		1 006		
2026	10 161	-4 617		1 016	4 527		1 016		
2027	10 262	-4 664		1 026	4 572		1 026		

Synthèse à 15 ans

Financement de votre acquisition



- 50 % par votre effort personnel
- 33 % par votre locataire
- 17 % par votre économie d'impôt

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	255 505 €
Prix de revient :	193 620 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-1 048 €
Votre économie d'impôt :	65 565 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	255 505 €
Capital restant dû :	0 €