



SCPI Scellier

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

BRY/MARNE, le 05/10/2009

A l'attention de Monsieur Nicolas DELATTRE

Cher Monsieur,

L'étude des éléments que vous avez bien voulu nous confier, nous conduit à vous proposer un investissement SCPI.

Notre analyse a été guidée par :

- Votre situation familiale,
- Votre situation fiscale :
Votre tranche marginale d'impôt ressort à 30,00 %.
Vous payez un impôt de 8 000 €.
- Vos objectifs :

Défiscaliser votre impôt sur le revenu,
Diversifier votre patrimoine,
Préparer votre retraite.

Pourquoi choisir un investissement SCPI ?

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.
- Les rendements locatifs sont moins sensibles aux conjonctures économiques. L'investissement immobilier assure à terme un complément de revenus à l'abri des fluctuations boursières et monétaires.
- La protection familiale est accrue par un financement à crédit.

A cela s'ajoute la particularité essentielle des SCPI : la diversification.

Ainsi, vous devenez co-proprétaire d'un patrimoine investi sur une pluralité d'immeubles le plus souvent géographiquement et sectoriellement diversifiés.

Les revenus sont, quant à eux, assurés grâce à une grande diversité de locataires sélectionnés sans complaisance en fonction de critères qualitatifs, vous permettant ainsi de bénéficier d'une rentabilité optimisée.

De plus, grâce à la souplesse de souscription des SCPI, vous adaptez précisément le montant de votre investissement à vos objectifs et vos moyens.

Comment choisir votre investissement SCPI ?

Choisir en toute impartialité :

Il existe deux grandes familles de SCPI :

- La SCPI de capitalisation qui vise une valorisation maximum de votre capital,
- La SCPI de distribution qui vise une distribution de revenus maximum.

Les critères de sélection sont essentiellement liés à votre situation patrimoniale et vos objectifs.

Choisir en toute sérénité :

Pour cela :

- Nous sélectionnons pour vous les offres répondant au mieux à vos besoins.
- Nous vous soumettons l'étude financière de votre acquisition pour en valider avec vous tous les aspects.

Fiscalité

La SCPI Multihabitation 5 bénéficie de la fiscalité privilégiée de loi Scellier.

Principe :

Investir dans un bien immobilier neuf loué sur une période minimale de 9 ans. (Durée de détention minimal de la SCPI Multihabitation 5 : 13 ans)

Fiscalité :

- **Réduction d'impôt de 25%** du montant investi plafonné à 300 000 € sur 9 ans linéaires.
- **L'excédent de réduction imputable** au titre d'une année est reportable pendant les 6 années suivantes si elle excède l'impôt dû.
- 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

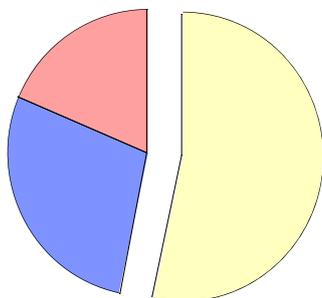
Dispositif Scellier

Multihabitation 5

Années	Flux				Fiscalité	
	Revenus Locatifs	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Déduction sur revenu global
2009	208		2 107	-1 898	914	
2010	1 250	3 409	12 643	-7 983	5 300	
2011	1 250	3 095	12 643	-8 297	4 970	
2012	2 556	3 095	12 643	-6 990	4 626	
2013	3 902	3 284	12 643	-5 456	4 266	
2014	3 941	3 472	12 643	-5 229	3 890	
2015	3 980	3 472	12 643	-5 190	3 497	
2016	4 020	3 472	12 643	-5 150	3 086	
2017	4 060	3 472	12 643	-5 110	2 657	
2018	4 101	3 472	12 643	-5 069	2 209	
2019	4 142		12 643	-8 500	1 740	
2020	4 183		12 643	-8 459	1 251	
2021	4 225		12 643	-8 417	739	
2022	4 267		10 536	-6 268	209	
2023	4 310	-1 429		2 881		
2024	4 353	-1 814		2 538		
2025	4 397	-1 832		2 564		
2026	4 441	-1 851		2 589		
2027	4 485	-1 869		2 615		
2028	4 530	-1 888		2 641		
2029	4 575	-1 907		2 668		

Synthèse à 13 ans

Financement de votre acquisition



- 54 % par votre effort personnel
- 28 % par votre locataire
- 18 % par votre économie d'impôt

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	125 000 €
Prix de revient :	88 024 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-557 €
Votre économie d'impôt :	30 246 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	125 000 €
Capital restant dû :	0 €