



## SCPI Scellier

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

BRY/MARNE, le 17/10/2009

A l'attention de Madame Niloufar KOSSARI

Chère Madame,

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 40,00 %.  
Vous payez un impôt de 32 775 €.
- 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

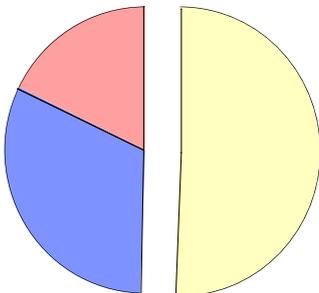
## Dispositif Scellier

### Multihabitation 5

Années	Flux					Fiscalité	
	Revenus Locatifs HT	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Adossement	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Déduction sur revenu global
2009	250			1 025	-775		
2010	3 000	8 258	13 575	12 310	-14 627	13 575	
2011	3 000	7 430	13 575	12 310	-15 455	13 575	
2012	6 136	7 430	13 575	12 310	-12 319	13 575	
2013	9 365	7 881	13 575	12 310	-8 638	13 575	
2014	9 459	8 333	13 575	12 310	-8 093	13 575	
2015	9 553	8 333	13 575	12 310	-7 998	13 575	
2016	9 649	8 333	13 575	12 310	-7 903	13 575	
2017	9 745	8 333	13 575	12 310	-7 806	13 575	
2018	9 843	8 333	13 575	12 310	-7 709	13 575	
2019	9 941		13 575	12 310	-15 944	13 575	
2020	10 041		13 575	12 310	-15 844	13 575	
2021	10 141		13 575	12 310	-15 744	13 575	
2022	10 242		13 575	12 310	-15 643	13 575	
2023	10 345		13 575	12 310	-15 540	13 575	
2024	10 448		13 575	12 310	-15 437	13 575	
2025	10 553			1 025	9 527		
2026	10 658				10 658		
2027	10 765				10 765		
2028	10 872				10 872		
2029	10 981	-3 670			7 311		

## Synthèse à 15 ans

### Financement de votre acquisition



- 51 % par votre effort personnel
- 32 % par votre locataire
- 18 % par votre économie d'impôt

### Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	300 000 €
Prix de revient :	210 484 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-1 024 €
Votre économie d'impôt :	72 667 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	300 000 €
Capital restant dû :	0 €