



SCPI

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

BRY/MARNE, le 24/10/2007
A l'attention de Elena Gavrilova

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 %.
- 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.
- 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 assurés au travers d'une grande diversité de locataires. Ceux-ci sont sélectionnés sans complaisance en fonction de critères qualitatifs vous permettant ainsi de bénéficier d'une rentabilité optimale.

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

Les SCPI bénéficient du régime général de droit commun relatif aux revenus fonciers.

Dans le cas d'un achat à crédit, la totalité des frais (intérêts et assurances) sont déductibles à 100% de vos revenus fonciers.

Le déficit éventuel est reportable pendant 10 ans.

Les caractéristiques de votre investissement SCPI

Option capitalisation

PF Opportunité

Montant de votre investissement : 50 000 €

Bénéfice foncier imposable : 0 €
(Solde déclaration 2044)

Tranche fiscale : 30,00 %

Date prévisionnelle de souscription : 24/10/2007

Date prévisionnelle d'entrée en jouissance : 24/02/2008

Votre financement

Votre apport personnel : 0 €

Prêt(s) :

Catégorie	Type	Montant	Durée	Taux	Assurance annuelle /10 000 €	Taux Assurance	Adossement	Frais de dossier
Prêt principal	Amortissable	50 000 €	15 ans	5,30 %	0,00 €	0,00 %	0 €	0 €
Prêt complémentaire								
PEL/CEL								

Simulation de votre investissement SCPI

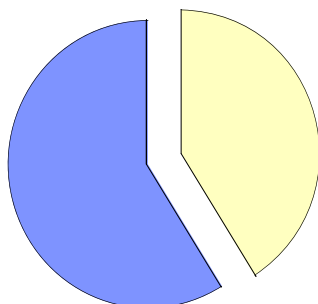
Option capitalisation

PF Opportunité

Années	Flux				Fiscalité	
	Revenus Locatifs	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Déduction sur revenu global
2007			806	-806	440	
2008	2 750		4 839	-2 089	2 576	
2009	3 030		4 839	-1 809	2 453	
2010	3 060	-126	4 839	-1 905	2 323	
2011	3 090	-301	4 839	-2 050	2 187	
2012	3 121	-370	4 839	-2 087	2 043	
2013	3 153	-442	4 839	-2 128	1 891	
2014	3 184	-517	4 839	-2 171	1 731	
2015	3 216	-595	4 839	-2 218	1 562	
2016	3 248	-678	4 839	-2 268	1 384	
2017	3 281	-764	4 839	-2 322	1 196	
2018	3 313	-854	4 839	-2 379	999	
2019	3 347	-949	4 839	-2 441	790	
2020	3 380	-1 048	4 839	-2 506	570	
2021	3 414	-1 152	4 839	-2 576	338	
2022	3 448	-1 260	4 032	-1 845	96	
2023	3 482	-1 374		2 108		
2024	3 517	-1 427		2 089		
2025	3 552	-1 442		2 110		
2026	3 588	-1 456		2 131		
2027	3 624	-1 471		2 153		

Synthèse à 15 ans

Financement de votre acquisition



- 41 % par votre effort personnel
- 59 % par votre locataire
- 0 % par votre économie d'impôt

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	50 000 €
Prix de revient :	33 607 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-184 €
Votre économie d'impôt :	0 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	50 000 €
Capital restant dû :	0 €