



## 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 Amandine Hubert

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 4 200 €.
- 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.

# Les caractéristiques de votre investissement SCPI

## Dispositif Scellier

Multihabitation 5

Montant de votre investissement : 18 000 €

Bénéfice foncier imposable : 0 €  
(Solde déclaration 2044)

Tranche fiscale : 30,00 %

Date prévisionnelle de souscription : 01/10/2009

Date prévisionnelle d'entrée en jouissance : 01/11/2009

## 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	18 000 €	13 ans	4,10 %	0,00 €	0,30 %	0 €	0 €
Prêt complémentaire								
PEL/CEL								

# Simulation de votre investissement

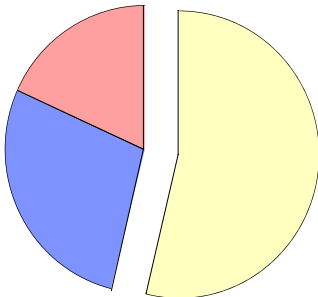
## Dispositif Scellier

### Multihabitation 5

Années	Flux				Fiscalité	
	Revenus Locatifs	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Déduction sur revenu global
2009	30			30		
2010	180	490	1 839	-1 168	778	
2011	180	445	1 839	-1 213	731	
2012	368	445	1 839	-1 025	681	
2013	561	472	1 839	-804	629	
2014	567	500	1 839	-771	575	
2015	573	500	1 839	-766	518	
2016	578	500	1 839	-760	459	
2017	584	500	1 839	-754	397	
2018	590	500	1 839	-748	332	
2019	596		1 839	-1 242	264	
2020	602		1 839	-1 236	194	
2021	608		1 839	-1 230	120	
2022	614		1 839	-1 224	43	
2023	620	-181		439		
2024	626	-261		365		
2025	633	-263		369		
2026	639	-266		372		
2027	645	-269		376		
2028	652	-271		380		
2029	658	-274		384		

## 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 :	18 000 €
Prix de revient :	12 917 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-81 €
Votre économie d'impôt :	4 355 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	18 000 €
Capital restant dû :	0 €