



## SCPI Scellier

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

BRY/MARNE, le 29/09/2009

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.



# Simulation de votre investissement

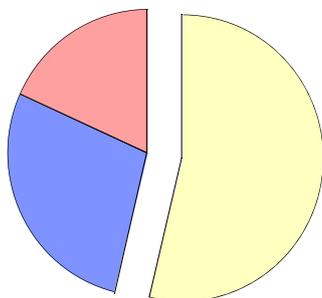
## Dispositif Scellier

### Multihabitation 5

Années	Flux				Fiscalité	
	Revenus Locatifs	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Déduction sur revenu global
2009	33			33		
2010	200	545	2 043	-1 298	865	
2011	200	495	2 043	-1 348	812	
2012	409	495	2 043	-1 139	757	
2013	624	525	2 043	-893	699	
2014	630	555	2 043	-857	639	
2015	636	555	2 043	-851	576	
2016	643	555	2 043	-844	510	
2017	649	555	2 043	-838	441	
2018	656	555	2 043	-831	369	
2019	662		2 043	-1 380	294	
2020	669		2 043	-1 374	215	
2021	676		2 043	-1 367	133	
2022	682		2 043	-1 360	47	
2023	689	-201		488		
2024	696	-290		406		
2025	703	-293		410		
2026	710	-296		414		
2027	717	-299		418		
2028	724	-302		422		
2029	732	-305		426		

## 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 :	20 000 €
Prix de revient :	14 352 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-90 €
Votre économie d'impôt :	4 839 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	20 000 €
Capital restant dû :	0 €