



SCPI Scellier

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

BRY/MARNE, le 15/10/2010

A l'attention de M. et Mme Yves HUBERT

Chère Madame, 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 9 300 €.
- 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 :

- SCPI Scellier Classique : :
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 : 100 000 €

Bénéfice foncier imposable : 0 €
(Solde déclaration 2044)

Tranche fiscale : 30,00 %

Date prévisionnelle de souscription : 01/11/2010

Date prévisionnelle d'entrée en jouissance : 01/12/2010

Votre financement

Votre apport personnel : 10 000 € dont adossement : 10 000 €

Prêt(s) :

Catégorie	Type	Montant	Durée	Taux	Assurance annuelle /10 000 €	Taux Assurance	Adossement	Frais de dossier
Prêt principal	InFine	100 000 €	10 ans	4,00 %	0,00 €	0,00 %	10 000 €	0 €
Prêt complémentaire PEL/CEL								

Simulation de votre investissement

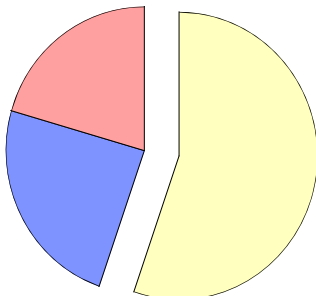
Dispositif Scellier

Multihabitation 5

Années	Flux					Fiscalité	
	Revenus Locatifs	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Adossement	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Déduction sur revenu global
2010	83		333	580	-830	333	
2011	1 000	2 752	4 000	6 969	-7 216	4 000	
2012	2 030	2 476	4 000	6 969	-6 462	4 000	
2013	3 090	2 627	4 000	6 969	-5 251	4 000	
2014	3 121	2 777	4 000	6 969	-5 069	4 000	
2015	3 153	2 777	4 000	6 969	-5 038	4 000	
2016	3 184	2 777	4 000	6 969	-5 006	4 000	
2017	3 216	2 777	4 000	6 969	-4 975	4 000	
2018	3 248	2 777	4 000	6 969	-4 942	4 000	
2019	3 281	2 777	4 000	6 969	-4 910	4 000	
2020	3 313		3 666	6 388	-6 741	3 666	
2021	3 347				3 347		
2022	3 380				3 380		
2023					0		
2024					0		
2025					0		
2026					0		
2027					0		
2028					0		
2029					0		
2030					0		

Synthèse à 10 ans

Financement de votre acquisition



- 56 % par votre effort personnel
- 24 % par votre locataire
- 20 % par votre économie d'impôt

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	100 000 €
Prix de revient :	66 446 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-466 €
Votre économie d'impôt :	24 523 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	100 000 €
Capital restant dû :	0 €