



## SCPI Scellier

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

BRY/MARNE, le 21/09/2009

A l'attention de Ludovic Millequant

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 40,00 %.  
Vous payez un impôt de 10 000 €.
- 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

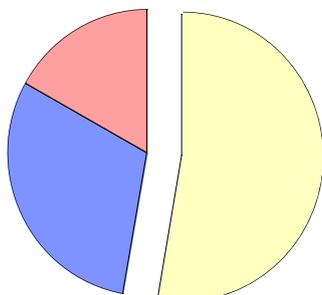
## Dispositif Scellier

### Multihabitation 5

Années	Flux				Fiscalité	
	Revenus Locatifs	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Déduction sur revenu global
2009	375		3 605	-3 230	1 942	
2010	1 500	4 053	14 422	-8 868	7 551	
2011	1 500	3 715	14 422	-9 207	7 185	
2012	3 068	3 715	14 422	-7 639	6 799	
2013	4 682	3 940	14 422	-5 798	6 393	
2014	4 729	4 166	14 422	-5 526	5 966	
2015	4 776	4 166	14 422	-5 479	5 516	
2016	4 824	4 166	14 422	-5 431	5 041	
2017	4 872	4 166	14 422	-5 382	4 542	
2018	4 921	4 166	14 422	-5 334	4 015	
2019	4 970		14 422	-9 451	3 461	
2020	5 020		14 422	-9 402	2 877	
2021	5 070		14 422	-9 351	2 263	
2022	5 121		14 422	-9 301	1 615	
2023	5 172		14 422	-9 249	933	
2024	5 224	-174	10 816	-5 766	230	
2025	5 276	-2 601		2 674		
2026	5 329	-2 749		2 580		
2027	5 382	-2 776		2 606		
2028	5 436	-2 804		2 632		
2029	5 490	-2 832		2 658		

## Synthèse à 15 ans

### Financement de votre acquisition



- 53 % par votre effort personnel
- 30 % par votre locataire
- 17 % par votre économie d'impôt

### Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	150 000 €
Prix de revient :	114 422 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-625 €
Votre économie d'impôt :	36 083 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	150 000 €
Capital restant dû :	0 €