



## SCPI Robien

Proposé par Evelyne Revellat  
KHEPRI

Port : 0660477164

PARIS, le 28/02/2007

A l'attention de M. et Mme CHARBONNIER

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 0,00 %.
- 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.
- 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 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 bénéficie de la fiscalité privilégiée de loi Robien recentré.

### Principe :

Investir dans un bien immobilier neuf loué sur une période minimale de 9 ans. (Durée de détention minimale de la SCPI Multihabitation : 12 ans)

### Fiscalité :

- Vous amortissez votre acquisition à raison de :
  - 6% les 7 premières années,
  - 4% les 2 années suivantes.
- **L'ensemble de ces charges est déductible de votre revenu global** dans la limite de 10 700 € par an. **L'excédent est reportable** sur les revenus fonciers pendant 10 ans.
- 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 SCPI

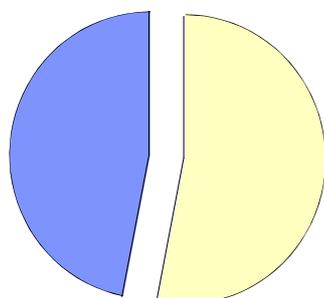
## Dispositif Robien recentré

### Multihabitation 3

Années	Flux				Fiscalité		
	Revenus Locatifs	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Amort.	Déduction sur revenu global
2007	554		1 312	-757	605	831	831
2008	959		2 249	-1 289	996	1 425	1 425
2009	969		2 249	-1 280	942	1 425	1 398
2010	978		2 249	-1 270	886	1 425	1 332
2011	988		2 249	-1 260	828	1 425	1 264
2012	998		2 249	-1 250	767	1 425	1 194
2013	1 008		2 249	-1 240	704	1 425	1 120
2014	1 018		2 249	-1 230	638	1 147	767
2015	1 028		2 249	-1 220	569	950	490
2016	1 039		2 249	-1 210	497	395	
2017	1 049	-6	2 249	-1 206	422		
2018	1 059	-69	2 249	-1 258	343		
2019	1 070	-78	2 249	-1 257	262		
2020	1 081	-88	2 249	-1 256	177		
2021	1 092	-99	2 249	-1 256	88		
2022	1 102	-110	937	55	9		
2023	1 113	-120		993			
2024	1 125	-122		1 002			
2025	1 136	-123		1 012			
2026	1 147	-124		1 022			
2027	1 159	-126		1 032			

## Synthèse à 15 ans

### Financement de votre acquisition



- 53 % par votre effort personnel
- 47 % par votre locataire
- 0 % par votre économie d'impôt

### Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	25 000 €
Prix de revient :	18 192 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-97 €
Votre économie d'impôt :	0 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	25 000 €
Capital restant dû :	0 €
Hypothèse de revente :	25 000 €
Capital Réalisé :	25 000 €
Rentabilité de l'opération :	3,94 %