SCPI Scellier

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

BRY/MARNE, le 12/10/2010

A l'attention de Eric Facchini

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 5 819 €.

- 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-propriétaire 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 : 100 500 €

Bénéfice foncier imposable : 0 €
(Solde déclaration 2044)

Tranche fiscale : 30,00 %

Date prévisionnelle de souscription : 10/10/2010

Date prévisionnelle d'entrée en jouissance : 10/11/2010

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	105 000 €	15 ans	4,00 %	0,00 €	0,00 %	0 €	0 €
Prêt complémentaire								
PEL/CEL								

Simulation de votre investissement

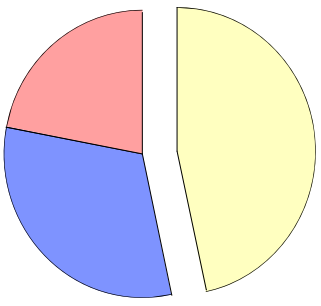
Dispositif Scellier

Multihabitation 5

Années	Flux				Fiscalité	
	Revenus Locatifs	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Déduction sur revenu global
2010	167		1 553	-1 385	698	
2011	1 005	2 741	9 320	-5 573	4 070	
2012	2 040	2 489	9 320	-4 790	3 856	
2013	3 106	2 640	9 320	-3 573	3 633	
2014	3 137	2 791	9 320	-3 390	3 402	
2015	3 168	2 791	9 320	-3 359	3 160	
2016	3 200	2 791	9 320	-3 327	2 910	
2017	3 232	2 791	9 320	-3 295	2 648	
2018	3 264	2 791	9 320	-3 263	2 377	
2019	3 297	2 791	9 320	-3 230	2 094	
2020	3 330		9 320	-5 989	1 799	
2021	3 363		9 320	-5 956	1 493	
2022	3 397		9 320	-5 922	1 174	
2023		-301	9 320	-9 621	842	
2024			9 320	-9 320	497	
2025			7 766	-7 766	140	
2026				0		
2027				0		
2028				0		
2029				0		
2030				0		

Synthèse à 12 ans

Financement de votre acquisition



47 % par votre effort personnel
31 % par votre locataire
22 % par votre économie d'impôt

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	100 500 €
Prix de revient :	53 061 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-363 €
Votre économie d'impôt :	24 620 €
Votre protection familiale : *(Capital décès)*	105 000 €
Capital restant dû :	24 926 €

Document non contractuel établi à partir des données transmises et des hypothèses retenues.