



Investissement Locatif Dispositif « Scellier »

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

BRY/MARNE, le 09/07/2009

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 immobilier locatif dans le cadre du dispositif « Scellier ».

Notre analyse a été guidée par :

- Votre situation familiale,
- Votre situation fiscale :
Le montant de votre impôt sur le revenu de 4 200 €,
- Vos objectifs :

Vous constituer un capital,
Préparer votre retraite,
Augmenter votre protection familiale.

Pourquoi choisir un investissement immobilier locatif ?

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.
- L'investissement immobilier assure un complément de revenus à l'abri des fluctuations boursières et monétaires.
- La protection familiale est accrue par un financement à crédit.
- Les incitations fiscales successives favorisent l'investissement immobilier locatif (Mehaignerie, Quillès, Perissol, Besson, Robien et Scellier).

A ces critères viennent s'ajouter des éléments conjoncturels tels que :

- Des taux d'emprunts attractifs,
- Un contexte fiscal avantageux.

Comment choisir votre investissement immobilier locatif ?

Choisir en toute impartialité :

Les critères de choix à retenir lors de votre investissement doivent être :

- L'emplacement et le rapport qualité/prix garantissant de bonnes perspectives de revente.
- Le marché locatif et la qualité de gestion assurant le succès de votre investissement.

Notre totale indépendance vis-à-vis des intervenants sur le marché de l'immobilier, nous permet d'analyser en permanence les différentes offres et d'effectuer une sélection impartiale.

Choisir en toute sérénité :

- Nous sélectionnons les offres répondant le mieux à vos besoins (montant de l'investissement, financement de votre acquisition, ...).
- Nous vous soumettons l'étude financière de votre acquisition pour en valider avec vous tous les aspects.
- Nous vous accompagnons tout au long de votre investissement de la réservation au suivi du gestionnaire.

Dispositif Scellier

Principes :

- Acquisition d'un logement neuf ou en VEFA entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 répondant aux caractéristiques thermiques et de performance énergétique conformément à l'article L111-9 du code de la construction et de l'habitation.
- Bénéficiaires : Personnes physiques qui réalisent des investissements locatifs directement ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'IS.
- Logements concernés : logements neufs ou acquis en l'état futur d'achèvement.
- Engagement locatif : louer le logement nu à usage de résidence principale par le locataire sur une période minimale de 9 ans (hors ascendants et descendants).
- Plafonds de loyers / mois et m² (en euros) :

Zone 1	:	21,02 €
Zone 2	:	16,61 €
Zone 3	:	11,95 €

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

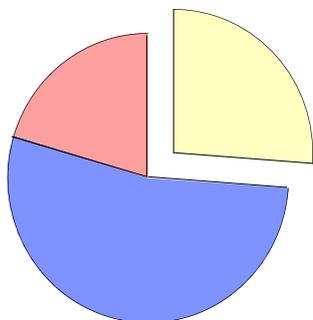
Dispositif SCELLIER

Résidence Les Chlorophylles - Marseille (13)

Années	Flux					Fiscalité		
	Revenus Locatifs	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Charges locatives & taxes	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Chg locatives + taxes	Déduction sur revenu global
2009					0			
2010					0			
2011	4 200	3 301	9 259	525	-2 282	5 409	525	525
2012	5 090	3 375	9 259	636	-1 429	5 232	636	636
2013	5 141	3 390	9 259	642	-1 369	5 047	642	549
2014	5 192	3 378	9 259	649	-1 337	4 854	649	310
2015	5 244	3 345	9 259	655	-1 325	4 651	655	62
2016	5 297	3 310	9 259	662	-1 313	4 440	662	
2017	5 350	3 301	9 259	668	-1 276	4 218	668	
2018	5 403	3 301	9 259	675	-1 229	3 987	675	
2019	5 457	3 289	9 259	682	-1 194	3 745	682	
2020	5 512	-268	9 259	689	-4 705	3 491	689	
2021	5 567	-347	9 259	695	-4 735	3 226	695	
2022	5 622	-429	9 259	702	-4 768	2 949	702	
2023	5 679	-514	9 259	709	-4 804	2 659	709	
2024	5 735	-602	9 259	716	-4 843	2 356	716	
2025	5 793	-694	9 259	724	-4 884	2 039	724	
2026	5 851	-790	9 259	731	-4 930	1 708	731	
2027	5 909	-890	9 259	738	-4 978	1 361	738	
2028	5 968	-994	9 259	746	-5 030	998	746	
2029	6 028	-1 102	9 259	753	-5 086	618	753	

Synthèse à 15 ans

Financement de votre acquisition



- 26 % par votre effort personnel
- 54 % par votre locataire
- 20 % par votre économie d'impôt

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	115 400 €
Prix de revient :	36 614 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-203 €
Votre économie d'impôt :	27 832 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	118 862 €
Capital restant dû :	48 608 €