



SCPI Scellier

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

BRY/MARNE, le 16/09/2010

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 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 5 800 €.
- 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 : 38 000 €

Bénéfice foncier imposable : 0 €
(Solde déclaration 2044)

Tranche fiscale : 30,00 %

Date prévisionnelle de souscription : 01/10/2009

Date prévisionnelle d'entrée en jouissance : 01/11/2009

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	38 000 €	13 ans	3,60 %	0,00 €	0,30 %	0 €	0 €
Prêt complémentaire PEL/CEL								

Simulation de votre investissement

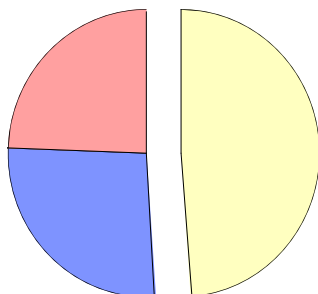
Dispositif Scellier

Multihabitation 5

Années	Flux				Fiscalité	
	Revenus Locatifs	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Déduction sur revenu global
2009	63		621	-558	246	
2010	380	1 036	3 731	-2 314	1 426	
2011	380	941	3 731	-2 409	1 334	
2012	777	941	3 731	-2 012	1 239	
2013	1 186	998	3 731	-1 546	1 140	
2014	1 198	1 055	3 731	-1 477	1 038	
2015	1 210	1 055	3 731	-1 465	931	
2016	1 222	1 055	3 731	-1 453	819	
2017	1 234	1 055	3 731	-1 441	704	
2018	1 246	1 055	3 731	-1 428	584	
2019	1 259		3 731	-2 471	459	
2020	1 271		3 731	-2 459	329	
2021	1 284	-68	3 731	-2 514	194	
2022	1 297	-459	3 109	-2 270	54	
2023		-523		-523		
2024				0		
2025				0		
2026				0		
2027				0		
2028				0		
2029				0		

Synthèse à 10 ans

Financement de votre acquisition



- 49 % par votre effort personnel
- 27 % par votre locataire
- 24 % par votre économie d'impôt

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	38 000 €
Prix de revient :	18 579 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-152 €
Votre économie d'impôt :	9 194 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	38 000 €
Capital restant dû :	9 993 €