



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 : 40 000 €

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	40 000 €	13 ans	3,60 %	0,00 €	0,30 %	0 €	0 €
Prêt complémentaire								
PEL/CEL								

Simulation de votre investissement

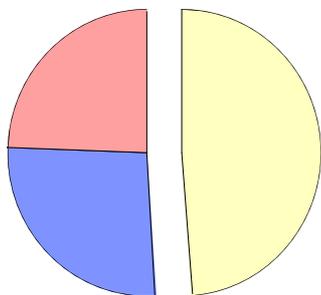
Dispositif Scellier

Multihabitation 5

Années	Flux				Fiscalité	
	Revenus Locatifs	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Déduction sur revenu global
2009	66		654	-587	259	
2010	400	1 091	3 927	-2 436	1 501	
2011	400	990	3 927	-2 536	1 405	
2012	818	990	3 927	-2 118	1 305	
2013	1 248	1 050	3 927	-1 627	1 200	
2014	1 261	1 111	3 927	-1 555	1 092	
2015	1 273	1 111	3 927	-1 542	980	
2016	1 286	1 111	3 927	-1 529	863	
2017	1 299	1 111	3 927	-1 516	741	
2018	1 312	1 111	3 927	-1 503	614	
2019	1 325		3 927	-2 601	483	
2020	1 338		3 927	-2 588	346	
2021	1 352	-71	3 927	-2 646	204	
2022	1 365	-483	3 272	-2 390	57	
2023		-550		-550		
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 :	40 000 €
Prix de revient :	19 557 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-160 €
Votre économie d'impôt :	9 678 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	40 000 €
Capital restant dû :	10 519 €