SCPI ZRR

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

BRY/MARNE, le 26/06/2007

A l'attention de Pascal Tranchant

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 10 000 €.

- 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 ZRR bénéficie de la fiscalité privilégié de la loi Demessine en ZRR.

Principe :

Investir dans une SCPI détenant des biens immobiliers classés en résidences de tourisme en applications des directives propres à l'investissement Demissine en ZRR :

- Engament de location minimal de 9 ans
- Exploitation de la résidence par bail commerciale unique

Fiscalité :

- **Réduction d'impôt de 25%** de votre investissement plafonnée :
  - 12 500 € pour une personne seule,
  - 25 000 € pour un couple marié.

  Cette réduction d'impôt est étalée sur 6 années maximum.

- A cela s'ajoute l'avantage de **l'achat hors taxes** de la résidence du fait de son explitation professionnelle en secteur touristique

- 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 ZRR

SCPI Center Parcs

Montant de votre investissement :	40 000 €
Base de réduction :	39 600 €
Bénéfice foncier imposable : *(Solde déclaration 2044)*	0 €
Tranche fiscale :	30,00 %
Date prévisionnelle de souscription :	30/06/2007
Date prévisionnelle d'entrée en jouissance :	30/07/2007

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 Prêt complémentaire PEL/CEL	Amortissable	40 000 €	15 ans	5,00 %	0,00 €	0,00 %	0 €	0 €

Simulation de votre investissement

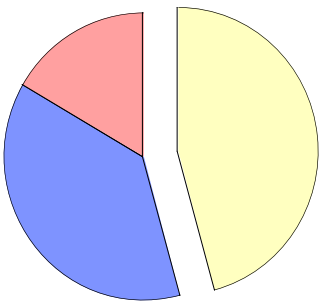
Dispositif ZRR

SCPI Center Parcs

Années	Flux				Fiscalité	
	Revenus Locatifs	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Déduction sur revenu global
2007	500			500		
2008	1 000	-135		865		
2009	1 000	-270		730		
2010	1 400	3 896	4 270	1 026	2 203	
2011	1 400	4 166	4 270	1 296	2 097	
2012	1 400	1 566	4 270	-1 303	1 986	
2013	1 400		4 270	-2 870	1 869	
2014	1 400		4 270	-2 870	1 746	
2015	1 400		4 270	-2 870	1 617	
2016	1 400		4 270	-2 870	1 481	
2017	1 400		4 270	-2 870	1 338	
2018	1 400		4 270	-2 870	1 188	
2019	1 400		4 270	-2 870	1 031	
2020	1 400		4 270	-2 870	865	
2021	1 400		4 270	-2 870	691	
2022	1 400		4 270	-2 870	508	
2023	1 400		4 270	-2 870	315	
2024	1 400	-269	4 270	-3 140	113	
2025	1 400	-527		872		
2026	1 400	-574		826		
2027	1 400	-574		826		

Synthèse à 15 ans

Financement de votre acquisition



- 46 % par votre effort personnel
- 37 % par votre locataire
- 17 % par votre économie d'impôt

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	40 000 €
Prix de revient :	25 592 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-137 €
Votre économie d'impôt :	9 225 €
Votre protection familiale : *(Capital décès)*	40 000 €
Capital restant dû :	8 112 €

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