



## SCPI Borloo Populaire

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

BRY/MARNE, le 10/11/2007

A l'attention de Monsieur Renaud Briard 50 K€

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 %.
- 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 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.

## Dispositif Borloo populaire

### Principes :

- Issu de la loi "Engagement pour le logement National" (ENL), le dispositif Borloo populaire est applicable à compter du 1<sup>er</sup> Septembre 2006
- 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 15 ans.
- Plafonds de loyers / mois et m<sup>2</sup> :
  - Zone A : 16,37 €
  - Zone B1 : 11,37 €
  - Zone B2 : 9,30 €
  - Zone C : 6,82 €
- Plafonds de ressources du locataire : plafonds applicables aux prêts locatif intermédiaires (PLI)

### Fiscalité :

- **65%** de votre acquisition est **amortissable** :
  - 6% les 7 premières années,
  - 4% les 2 années suivantes,
  - 2,5% les 6 années suivantes.
- Vous bénéficiez d'un **abattement forfaitaire de 30%** sur vos loyers.
- **L'ensemble de ces charges est déductible de votre revenu global** dans la limite de 10 700 € par an.  
**L'excédent est reportable** sur les revenus fonciers pendant 10 ans.
- 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 Borloo Populaire

### Capital Habitat SCPI Borloo

Montant de votre investissement : 50 000 €

Base amortissable : 47 500 €

Bénéfice foncier imposable : 0 €  
(Solde déclaration 2044)

Tranche fiscale : 30,00 %

Date prévisionnelle de souscription : 01/11/2007

Date prévisionnelle d'entrée en jouissance : 01/12/2007

## 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	Amortissable	50 000 €	15 ans	5,30 %	0,00 €	0,00 %	0 €	0 €
Prêt complémentaire								
PEL/CEL								

# Simulation de votre investissement SCPI

## Dispositif Borloo Populaire

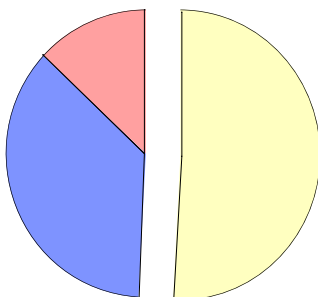
### Capital Habitat SCPI Borloo

Années	Flux			
	Revenus Locatifs	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Trésorerie
2007	133		403	-269
2008	1 616	83	4 839	-3 139
2009	1 632	1 000	4 839	-2 206
2010	1 648	1 001	4 839	-2 188
2011	1 664	1 003	4 839	-2 170
2012	1 681	1 004	4 839	-2 152
2013	1 698	1 006	4 839	-2 134
2014	1 715	1 007	4 839	-2 115
2015	1 732	985	4 839	-2 120
2016	1 749	679	4 839	-2 409
2017	1 767	604	4 839	-2 467
2018	1 785	348	4 839	-2 705
2019	1 802	286	4 839	-2 749
2020	1 820	220	4 839	-2 797
2021	1 839	150	4 839	-2 849
2022	1 857	77	4 435	-2 500
2023	1 876			1 876
2024	1 894	-672		1 222
2025	1 913	-776		1 136
2026	1 932	-784		1 148
2027	1 952	-792		1 159

Fiscalité			
Intérêts + Ass. Crédit	Amort.	Abattement	Déduction sur revenu global
220	237	40	277
2 586	2 850	484	3 334
2 463	2 850	489	3 339
2 334	2 850	494	3 344
2 198	2 850	499	3 349
2 055	2 850	504	3 354
1 904	2 850	509	3 359
1 744	2 770	514	3 285
1 576	1 900	519	2 264
1 399	1 840	524	2 015
1 212	1 187	530	1 163
1 015	1 187	535	953
808	1 187	540	733
589	1 187	546	502
358	1 187	551	258
115	1 187	557	2

## Synthèse à 15 ans

### Financement de votre acquisition



- 51 % par votre effort personnel
- 36 % par votre locataire
- 13 % par votre économie d'impôt

### Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	50 000 €
Prix de revient :	36 978 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-204 €
Votre économie d'impôt :	9 461 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	50 000 €
Capital restant dû :	0 €