



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 Renaud Briard 102K€

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^{er} 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 m² :
 - 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.

Simulation de votre investissement SCPI

Dispositif Borloo Populaire

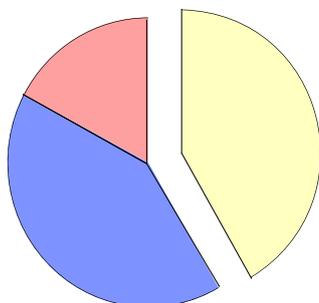
Capital Habitat SCPI Borloo

Années	Flux			
	Revenus Locatifs	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Trésorerie
2007	272		715	-443
2008	3 296	169	8 588	-5 121
2009	3 329	2 040	8 588	-3 217
2010	3 362	2 043	8 588	-3 181
2011	3 396	2 046	8 588	-3 144
2012	3 430	2 049	8 588	-3 107
2013	3 464	2 052	8 588	-3 070
2014	3 499	2 056	8 588	-3 032
2015	3 534	2 010	8 588	-3 042
2016	3 569	1 480	8 588	-3 537
2017	3 605	1 447	8 588	-3 534
2018	3 641	1 051	8 588	-3 895
2019	3 677	1 031	8 588	-3 878
2020	3 714	942	8 588	-3 931
2021	3 751	848	8 588	-3 988
2022	3 789	749	8 588	-4 049
2023	3 827	645	8 588	-4 115
2024	3 865		8 588	-4 722
2025	3 904	-74	8 588	-4 758
2026	3 943	-1 061	8 588	-5 706
2027	3 982	-1 239	7 872	-5 129

Fiscalité			
Intérêts + Ass. Crédit	Amort.	Abattement	Déduction sur revenu global
476	484	81	566
5 628	5 814	988	6 802
5 467	5 814	998	6 812
5 297	5 814	1 008	6 822
5 119	5 814	1 018	6 832
4 930	5 814	1 029	6 843
4 732	5 814	1 039	6 853
4 522	5 652	1 049	6 702
4 302	3 876	1 060	4 936
4 069	3 754	1 070	4 825
3 823	2 422	1 081	3 504
3 565	2 422	1 092	3 438
3 292	2 422	1 103	3 140
3 004	2 422	1 114	2 826
2 701	2 422	1 125	2 497
2 381	2 422	1 136	2 151
2 044			
1 689			
1 314			
919			
477			

Synthèse à 15 ans

Financement de votre acquisition



- 42 % par votre effort personnel
- 41 % par votre locataire
- 17 % par votre économie d'impôt

Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	102 000 €
Prix de revient :	54 177 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-299 €
Votre économie d'impôt :	22 021 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	102 000 €
Capital restant dû :	35 778 €