



## 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<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 : 102 000 €

Base amortissable : 96 900 €

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	102 000 €	20 ans	5,30 %	30,00 €	0,00 %	0 €	0 €
Prêt complémentaire								
PEL/CEL								

# Simulation de votre investissement SCPI

## Dispositif Borloo Populaire

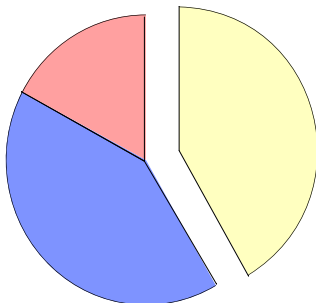
### Capital Habitat SCPI Borloo

Années	Flux			
	Revenus Locatifs	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Trésorerie
2007	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 €