



## 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.



# Simulation de votre investissement SCPI

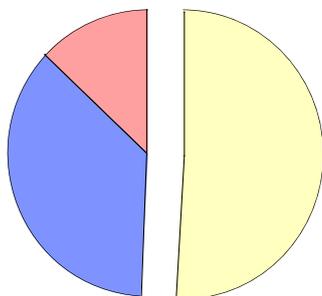
## Dispositif Borloo Populaire

### Capital Habitat SCPI Borloo

| Années | Flux             |                  |                   |            | Fiscalité              |        |            |                             |
|--------|------------------|------------------|-------------------|------------|------------------------|--------|------------|-----------------------------|
|        | Revenus Locatifs | Economie d'impôt | Charges d'emprunt | Trésorerie | Intérêts + Ass. Crédit | Amort. | Abattement | Déduction sur revenu global |
| 2007   | 133              |                  | 403               | -269       | 220                    | 237    | 40         | 277                         |
| 2008   | 1 616            | 83               | 4 839             | -3 139     | 2 586                  | 2 850  | 484        | 3 334                       |
| 2009   | 1 632            | 1 000            | 4 839             | -2 206     | 2 463                  | 2 850  | 489        | 3 339                       |
| 2010   | 1 648            | 1 001            | 4 839             | -2 188     | 2 334                  | 2 850  | 494        | 3 344                       |
| 2011   | 1 664            | 1 003            | 4 839             | -2 170     | 2 198                  | 2 850  | 499        | 3 349                       |
| 2012   | 1 681            | 1 004            | 4 839             | -2 152     | 2 055                  | 2 850  | 504        | 3 354                       |
| 2013   | 1 698            | 1 006            | 4 839             | -2 134     | 1 904                  | 2 850  | 509        | 3 359                       |
| 2014   | 1 715            | 1 007            | 4 839             | -2 115     | 1 744                  | 2 770  | 514        | 3 285                       |
| 2015   | 1 732            | 985              | 4 839             | -2 120     | 1 576                  | 1 900  | 519        | 2 264                       |
| 2016   | 1 749            | 679              | 4 839             | -2 409     | 1 399                  | 1 840  | 524        | 2 015                       |
| 2017   | 1 767            | 604              | 4 839             | -2 467     | 1 212                  | 1 187  | 530        | 1 163                       |
| 2018   | 1 785            | 348              | 4 839             | -2 705     | 1 015                  | 1 187  | 535        | 953                         |
| 2019   | 1 802            | 286              | 4 839             | -2 749     | 808                    | 1 187  | 540        | 733                         |
| 2020   | 1 820            | 220              | 4 839             | -2 797     | 589                    | 1 187  | 546        | 502                         |
| 2021   | 1 839            | 150              | 4 839             | -2 849     | 358                    | 1 187  | 551        | 258                         |
| 2022   | 1 857            | 77               | 4 435             | -2 500     | 115                    | 1 187  | 557        | 2                           |
| 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      |                        |        |            |                             |

## 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 :<br>(Capital décès) | 50 000 € |
| Capital restant dû :                            | 0 €      |