



## SCPI Borloo Populaire

Proposé par Monsieur Christopher HAMON  
Société SQY Patrimoine

Port : 06 60 96 25 30

MONTIGNY LE BRETONNEUX, le 16/10/2007

A l'attention de Monsieur WILLIAM MORFIN

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 déclarez un bénéfice foncier de 2 750 €.
- 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

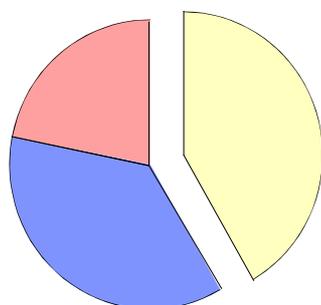
## Dispositif Borloo Populaire

### Multihabitation 4

Années	Flux					Fiscalité				
	Revenus Locatifs	Economie d'impôt	Charges d'emprunt	Adossement	Trésorerie	Intérêts + Ass. Crédit	Amort.	Abattement	Déduction sur revenu Foncier	Déduction sur revenu global
2007	213		366	349	-502	366	380	64	597	
2008	2 560	244	4 400	4 194	-5 789	4 400	4 560	768	2 750	4 418
2009	2 560	2 452	4 400	4 194	-3 581	4 400	4 560	768	2 750	4 418
2010	2 560	2 452	4 400	4 194	-3 581	4 400	4 560	768	2 750	4 418
2011	2 560	2 452	4 400	4 194	-3 581	4 400	4 560	768	2 750	4 418
2012	2 560	2 452	4 400	4 194	-3 581	4 400	4 560	768	2 750	4 418
2013	2 560	2 452	4 400	4 194	-3 581	4 400	4 560	768	2 750	4 418
2014	2 560	2 452	4 400	4 194	-3 581	4 400	4 433	768	2 750	4 291
2015	2 560	2 414	4 400	4 194	-3 619	4 400	3 040	768	2 750	2 898
2016	2 560	1 996	4 400	4 194	-4 037	4 400	2 945	768	2 750	2 803
2017	2 560	1 968	4 033	3 844	-3 349	4 033	1 900	768	2 750	1 391
2018	2 560	1 544			4 104		1 900	768	108	
2019	2 560	44			2 604		1 900	768	108	
2020	2 560	44			2 604		1 900	768	108	
2021	2 560	44			2 604		1 900	768	108	
2022	2 560	44			2 604		1 900	768	108	
2023	2 560	44			2 604					
2024	2 560	-1 049			1 510					
2025	2 560	-1 049			1 510					
2026	2 560	-1 049			1 510					
2027	2 560	-1 049			1 510					

## Synthèse à 15 ans

### Financement de votre acquisition



- 42 % par votre effort personnel
- 36 % par votre locataire
- 22 % par votre économie d'impôt

### Conclusions Financières

Prix d'acquisition :	80 000 €
Prix de revient :	44 263 €
Trésorerie moyenne mensuelle :	-134 €
Votre économie d'impôt :	23 064 €
Votre protection familiale : (Capital décès)	80 000 €
Capital restant dû :	0 €