

* = zone obligatoire

Fiche d'identification générale

Simulation préparée pour : **VANNIER**

Adresse rue : _____

Ville : _____

Code postal * : _____

Téléphone : _____ Portable : _____

Fax : _____ E.mail : _____

Conseiller : Evelyne Revellat

Adresse : 129 Bd Pasteur

Ville : Bry Sur Marne

Code postal : 94360

Téléphone _____ Portable 0660477164

Fax : _____ E.mail : revellat@khepri.biz

Situation familiale :

Mariés ou partenaires d'un Pacs soumis à imposition commune

Désignation des biens ROBIEN :

New pack (NP)*
Oui=O ; Non=N **O**

Montant de l'immobilier * : **400 000 €**

Montant des frais d'actes (si NP) * : **7 230 €**

Montant de l'hypothèque (si NP) * : **6 810 €**

Apport initial * : _____

Montant du financement : **414 040 €**

Montant à amortir * : **407 230 €**

Montant du loyer brut mensuel * : **1 300 €**

Date prévisionnelle de l'acte (jj/mm/aaaa) * : **juil-06**

Date prévisionnelle de livraison (jj/mm/aaaa) * : **déc-07**

Année prévisionnelle de revente * : **2020**

Montants annuels estimés, sans considérer l'opération Robien

| Nbr. de parts | Revenu Imposable * (sauf R. Fonciers) | PLUS rev. (+) ou déficit (-) fonciers nets * (plafonnés) | Loyers bruts * (inclus dans les Revenus Fonciers nets ci-contre) | Intérêts * | Plafond déficit * |
|---------------|---------------------------------------|--|--|------------|-------------------|
| 2,5 | 87 422 € | 18 220 € | 22 877 € | | 10 700 € |
| 2,5 | 87 422 € | 18 220 € | 22 877 € | | 10 700 € |
| 2,5 | 87 422 € | 18 220 € | 22 877 € | | 10 700 € |
| 2,5 | 87 422 € | 18 220 € | 22 877 € | | 10 700 € |
| 2,5 | 87 422 € | 18 220 € | 22 877 € | | 10 700 € |
| 2,5 | 87 422 € | 18 220 € | 22 877 € | | 10 700 € |
| 2,5 | 87 422 € | 18 220 € | 22 877 € | | 10 700 € |
| 2,5 | 87 422 € | 18 220 € | 22 877 € | | 10 700 € |
| 2,5 | 87 422 € | 18 220 € | 22 877 € | | 10 700 € |
| 2,5 | 87 422 € | 18 220 € | 22 877 € | | 10 700 € |
| 2,5 | 87 422 € | 18 220 € | 22 877 € | | 10 700 € |
| 2,5 | 87 422 € | 18 220 € | 22 877 € | | 10 700 € |
| 2,5 | 87 422 € | 18 220 € | 22 877 € | | 10 700 € |
| 2,5 | 87 422 € | 18 220 € | 22 877 € | | 10 700 € |
| 2,5 | 87 422 € | 18 220 € | 22 877 € | | 10 700 € |
| 2,5 | 87 422 € | 18 220 € | 22 877 € | | 10 700 € |

Analyse détaillée de l'investissement

Prêt FACILEO Foncier/Variance 25 ans

Investissement = 407 230 €

Financement = 414 040 €

Prév. Acte = juil-2006

Livraison = déc-2007

| Année | RECETTES MENSUELLES | | | | DEPENSES MENSUELLES | | | | | | TRESORERIE MENSUELLE PONDEREE | TRESORERIE | | | | | | | |
|-------|-----------------------------------|------|--------------------|------|---------------------|-----------|---------|------|---------------------------------|------|-------------------------------|-----------------------|-------|------------------------|-----------|-----------------|----------|-----------|------------|
| | Loyers mens. bruts ⁽¹⁾ | nbr. | Economies d'impôts | nbr. | Autres Recettes | TOTAL | Capital | nbr. | Intérêts du prêt ⁽²⁾ | nbr. | | A.D.I. ⁽²⁾ | nbr. | Charges ⁽²⁾ | nbr. | Autres Dépenses | TOTAL | ANNUELLE | CUMULEE |
| 2006 | | | | | | | | | | | 132 € | 6 | | | | 132 € | -66 € | -795 € | -795 € |
| 2007 | 1 300 € | 1 | 249 € | 12 | | 1 549 € | | | | | 133 € | 12 | 260 € | 1 | | 393 € | 202 € | 2 423 € | 1 628 € |
| 2008 | 1 326 € | 12 | 85 € | 12 | | 1 411 € | 831 € | 10 | 1 532 € | 10 | 139 € | 12 | 265 € | 12 | | 2 768 € | -963 € | -11 555 € | -9 927 € |
| 2009 | 1 353 € | 12 | 861 € | 12 | | 2 213 € | 864 € | 12 | 1 499 € | 12 | 140 € | 12 | 365 € | 12 | | 2 868 € | -655 € | -7 858 € | -17 785 € |
| 2010 | 1 380 € | 12 | 866 € | 12 | | 2 245 € | 902 € | 12 | 1 461 € | 12 | 140 € | 12 | 372 € | 12 | | 2 875 € | -630 € | -7 561 € | -25 346 € |
| 2011 | 1 407 € | 12 | 866 € | 12 | | 2 273 € | 941 € | 12 | 1 422 € | 12 | 140 € | 12 | 380 € | 12 | | 2 883 € | -610 € | -7 319 € | -32 666 € |
| 2012 | 1 435 € | 12 | 866 € | 12 | | 2 301 € | 982 € | 12 | 1 381 € | 12 | 140 € | 12 | 388 € | 12 | | 2 890 € | -589 € | -7 073 € | -39 739 € |
| 2013 | 1 464 € | 12 | 866 € | 12 | | 2 330 € | 1 024 € | 12 | 1 339 € | 12 | 140 € | 12 | 395 € | 12 | | 2 898 € | -568 € | -6 821 € | -46 560 € |
| 2014 | 1 493 € | 12 | 866 € | 12 | | 2 359 € | 1 069 € | 12 | 1 295 € | 12 | 140 € | 12 | 403 € | 12 | | 2 906 € | -547 € | -6 565 € | -53 125 € |
| 2015 | 1 523 € | 12 | 841 € | 12 | | 2 364 € | 1 115 € | 12 | 1 248 € | 12 | 140 € | 12 | 411 € | 12 | | 2 914 € | -550 € | -6 603 € | -59 728 € |
| 2016 | 1 554 € | 12 | 631 € | 12 | | 2 184 € | 1 163 € | 12 | 1 200 € | 12 | 140 € | 12 | 419 € | 12 | | 2 922 € | -738 € | -8 856 € | -68 585 € |
| 2017 | 1 585 € | 12 | 596 € | 12 | | 2 180 € | 1 214 € | 12 | 1 150 € | 12 | 140 € | 12 | 428 € | 12 | | 2 931 € | -750 € | -9 004 € | -77 589 € |
| 2018 | 1 616 € | 12 | 339 € | 12 | | 1 956 € | 1 266 € | 12 | 1 097 € | 12 | 140 € | 12 | 436 € | 12 | | 2 939 € | -983 € | -11 801 € | -89 391 € |
| 2019 | 1 649 € | 12 | 25 € | 12 | 475 928 € | 1 674 € | 1 321 € | 12 | 1 042 € | 12 | 140 € | 12 | 445 € | 12 | | 2 948 € | -1 274 € | -15 288 € | -104 678 € |
| 2020 | 1 682 € | 12 | -7 € | 12 | | 477 603 € | 1 378 € | 12 | 985 € | 12 | 140 € | 12 | 454 € | 12 | 269 035 € | 271 992 € | -1 282 € | 191 507 € | 86 829 € |
| | | | -40 € | 12 | | -40 € | | | | | | | | | | | -40 € | -475 € | 86 354 € |

Soit une épargne moyenne mensuelle de : -681 €

Si on ne faisait pas cette opération Robien :

On continuerait à payer ses impôts normalement !!!

⁽¹⁾ d'avance

⁽²⁾ à terme échu

Et il faudrait placer les mêmes sommes pendant plus de 14 ans à un taux de 10% net d'impôts et de CSG/CRDS pour obtenir l'équivalent.

Simulation non contractuelle pour :

VANNIER

LES 5 ATOUTS DE L'INVESTISSEMENT

Cette page récapitule les atouts essentiels de cette opération, au regard des 5 objectifs fondamentaux d'une bonne gestion de patrimoine.

VOS OBJECTIFS

1 ECONOMIE D'IMPOTS

UNE ECONOMIE D'IMPÔTS SUBSTANTIELLE : autorisée par le gouvernement dans le cadre de sa loi des finances pour 1999 : JAMAIS l'avantage fiscal n'a été aussi avantageux pour les personnes qui investissent dans la pierre.

A
13 ans

Au Terme du
financement

2 CAPITALISATION

UN CAPITAL NET D'IMPÔTS : la revente du bien (même sans revalorisation sur la période), permet de générer dès la quinzième année un capital net d'impôts conséquent.

94 885 €

206 894 €

522 245 €

3 COMPLEMENT RETRAITE

DES REVENUS COMPLEMENTAIRES : au terme de l'opération vous permettrez d'envisager plus sereinement votre départ en retraite.

25 092 €

4 TRANSMISSION DU PATRIMOINE

UN PATRIMOINE A TRANSMETTRE : vos ayants droits profiteront également de cette opération patrimoniale et en retireront des revenus complémentaires ou un capital à réinvestir.

522 245 €

5 SECURITE DE LA FAMILLE

UNE ASSURANCE INVALIDITE : comprise dans le montage. En cas d'invalidité importante, le remboursement des mensualités est pris en charge par l'assurance et les loyers constitueront un excellent complément maladie.
UNE ASSURANCE DECES : en cas de décès, le prêt sera soldé par l'assurance. Le bien et les revenus de l'opération seront transmis aux ayants droits qui bénéficieront ainsi d'un patrimoine et d'une rente à vie.

Dès le premier jour

522 245 €
+
25 092 €

Simulation non contractuelle pour :

VANNIER

RATIOS LOCATIFS CREDIT FONCIER

Client : VANNIER

REVENUS SALARIAUX

87 400 €

(Soit "salaires et assimilés" avant abattements sur le dernier avis d'imposition, soit le salaire net sur 12 mois de l'année en cours)

PROFESSIONS LIBERALES

(moyenne des bénéfices des 3 dernières années ou moyenne des revenus déclarés sur les trois derniers avis d'imposition)

REVENUS FONCIERS

18 072 €

(loyers encaissés hors charges sur 12 mois)

-16 446 €

(si le résultat est négatif, cela devient une charge, s'il est positif: un revenu)

CREDITS A BUT LOCATIF

30 000 €

(charges de crédit uniquement à but locatif /12 mois)

FUTURS REVENUS LOCATIFS 15 600 €

CHARGES ACTUELLES

(sur 12 mois: loyer, crédit sur résidence principale ou secondaire, crédit voiture, revolving, etc...)

FUTURES CHARGES DE CREDIT 21 900 €

PENSIONS ALIMENTAIRES PERCUES *(pour enfant < 14 ans)*

PENSIONS ALIMENTAIRES VERSEES

RATIO LOYERS COMPRIS 30,49%

CHARGES CALCULEES : 16 446 €

REVENUS COMPTABILISES : 87 400 €

RATIO HORS LOYERS 43,87%