

\* = zone obligatoire

## Fiche d'identification générale

**Simulation préparée pour :** LOMBARD

Adresse rue : \_\_\_\_\_

Ville : \_\_\_\_\_

Code postal \* : \_\_\_\_\_

Téléphone : \_\_\_\_\_ Portable : \_\_\_\_\_

Fax : \_\_\_\_\_ E.mail : \_\_\_\_\_

**Conseiller :** Evelyne revellat

Adresse : \_\_\_\_\_

Ville : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_

Téléphone \_\_\_\_\_ Portable **0660477164**

Fax : \_\_\_\_\_ E.mail : \_\_\_\_\_

**Situation familiale :**

Mariés ou partenaires d'un Pacs soumis à imposition commune

**Désignation des biens ROBIEN :**

Montant de l'immobilier \* : **149 260 €**

Montant des frais d'actes (si NP) \* : **3 080 €**

Montant de l'hypothèque (si NP) \* : **2 900 €**

Apport initial \* : \_\_\_\_\_

Montant du financement : **155 240 €**

Montant à amortir \* : **152 340 €**

Montant du loyer brut mensuel \* : **510 €**

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

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

Année prévisionnelle de revente \* : **2019**

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

T.M.I. = 14,00% 2006  
T.M.I. = 14,00% 2007  
T.M.I. = 14,00% 2008  
T.M.I. = 14,00% 2009  
T.M.I. = 14,00% 2010  
T.M.I. = 14,00% 2011  
T.M.I. = 14,00% 2012  
T.M.I. = 14,00% 2013  
T.M.I. = 14,00% 2014  
T.M.I. = 14,00% 2015  
T.M.I. = 14,00% 2016  
T.M.I. = 14,00% 2017  
T.M.I. = 14,00% 2018  
T.M.I. = 14,00% 2019

**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 *
3	55 830 €				10 700 €
3	55 830 €				10 700 €
3	55 830 €				10 700 €
3	55 830 €				10 700 €
3	55 830 €				10 700 €
3	55 830 €				10 700 €
3	55 830 €				10 700 €
3	55 830 €				10 700 €
3	55 830 €				10 700 €
3	55 830 €				10 700 €
3	55 830 €				10 700 €
3	55 830 €				10 700 €
3	55 830 €				10 700 €
3	55 830 €				10 700 €
3	55 830 €				10 700 €

Prévis. Acte / livraison:		juil-06	déc-07	Résultat fiscal avec prêt amortissable					Prêt FACILEO Foncier/Variance	Financement	155 240 €	
Investis:	152 340 €	Loyer brut	510 €						durée = 25 ans		Taux du prêt	4,00%
Amortis	152 340 €	Revaloris. loyer	2,0% / an						ADI / 10 000		3,20 €	
Années	Valeur	Intérêts+ADI	Annuités	Charges	Loyer brut	Amortissement	Déficit (-) ou Revenu Fonc.	Report déductible des RF	Gain fiscal (+) ou impôt (-)	Gain (+) de CSG, CRDS		
	Revalorisation 1,0% / an											
2006	155 240 €	3 198 €	3 198 €					-3 198 €				
2007	156 792 €	600 €	600 €	102 €	510 €	762 €	-864 €	-90 €	140 €			
2008	158 360 €	6 013 €	9 233 €	1 248 €	6 242 €	9 140 €	-10 160 €		1 428 €			
2009	159 944 €	6 947 €	10 955 €	1 719 €	6 367 €	9 140 €	-10 860 €	-739 €	1 512 €			
2010	161 543 €	6 784 €	10 955 €	1 754 €	6 495 €	9 140 €	-10 894 €	-483 €	1 512 €			
2011	163 159 €	6 614 €	10 955 €	1 789 €	6 624 €	9 140 €	-10 918 €	-218 €	1 512 €			
2012	164 790 €	6 437 €	10 955 €	1 824 €	6 757 €	9 140 €	-10 645 €		1 512 €			
2013	166 438 €	6 253 €	10 955 €	1 861 €	6 892 €	9 140 €	-10 362 €		1 456 €			
2014	168 103 €	6 061 €	10 955 €	1 898 €	7 030 €	8 887 €	-9 816 €		1 372 €			
2015	169 784 €	5 862 €	10 955 €	1 936 €	7 171 €	6 094 €	-6 721 €		952 €			
2016	171 482 €	5 654 €	10 955 €	1 975 €	7 314 €	5 586 €	-5 901 €		840 €			
2017	173 196 €	5 439 €	10 955 €	2 014 €	7 460 €							
2018	174 928 €	5 214 €	10 955 €	2 055 €	7 609 €							
2019	176 678 €	4 980 €	10 955 €	2 096 €	7 762 €							
<b>Total :</b>												
		76 055 €	133 533 €	22 270 €	84 234 €	76 170 €	-87 140 €	-4 729 €	12 236 €			

Simulation non contractuelle pour : **LOMBARD**

Gain fiscal net : **12 236 €**

# Analyse détaillée de l'investissement

Prêt FACILEO Foncier/Variance 25 ans

Investissement = 152 340 €

Financement = 155 240 €

Prév. Acte = juil-2006

Livraison = déc-2007

Année	RECETTES MENSUELLES				DEPENSES MENSUELLES						TRESORERIE MENSUELLE PONDEREE	TRESORERIE							
	Loyers mens. bruts <sup>(1)</sup>	nbr.	Economies d'impôts	nbr.	Autres Recettes	TOTAL	Capital	nbr.	Intérêts du prêt <sup>(2)</sup>	nbr.		A.D.I. <sup>(2)</sup>	nbr.	Charges <sup>(2)</sup>	nbr.	Autres Dépenses	TOTAL	ANNUELLE	CUMULEE
2006											50 €	6				50 €		-298 €	-298 €
2007	510 €	1		12		510 €					50 €	12	102 €	1		152 €		-192 €	-490 €
2008	520 €	12	12 €	12		532 €	322 €	10	539 €	10	52 €	12	104 €	12		1 017 €		-4 099 €	-4 589 €
2009	531 €	12	119 €	12		650 €	334 €	12	527 €	12	52 €	12	143 €	12		1 056 €		-4 879 €	-9 468 €
2010	541 €	12	126 €	12		667 €	348 €	12	513 €	12	52 €	12	146 €	12		1 059 €		-4 702 €	-14 169 €
2011	552 €	12	126 €	12		678 €	362 €	12	499 €	12	52 €	12	149 €	12		1 062 €		-4 607 €	-18 776 €
2012	563 €	12	126 €	12		689 €	376 €	12	484 €	12	52 €	12	152 €	12		1 065 €		-4 510 €	-23 286 €
2013	574 €	12	126 €	12		700 €	392 €	12	469 €	12	52 €	12	155 €	12		1 068 €		-4 411 €	-27 698 €
2014	586 €	12	121 €	12		707 €	408 €	12	453 €	12	52 €	12	158 €	12		1 071 €		-4 367 €	-32 065 €
2015	598 €	12	114 €	12		712 €	424 €	12	436 €	12	52 €	12	161 €	12		1 074 €		-4 348 €	-36 413 €
2016	609 €	12	79 €	12		689 €	442 €	12	419 €	12	52 €	12	165 €	12		1 077 €		-4 664 €	-41 076 €
2017	622 €	12	70 €	12		692 €	460 €	12	401 €	12	52 €	12	168 €	12		1 081 €		-4 669 €	-45 745 €
2018	634 €	12		12		634 €	478 €	12	382 €	12	52 €	12	171 €	12		1 084 €		-5 400 €	-51 145 €
2019	647 €	12		12	176 678 €	177 324 €	498 €	12	363 €	12	52 €	12	175 €	12	105 587 €	106 674 €		65 802 €	14 657 €

Soit une épargne moyenne mensuelle de : -336 €

Si on ne faisait pas cette opération Robien :

**On continuerait à payer ses impôts normalement !!!**

<sup>(1)</sup> d'avance

<sup>(2)</sup> à terme échu

Et il faudrait placer les mêmes sommes pendant plus de 13 ans à un taux de 4% net d'impôts et de CSG/CRDS pour obtenir l'équivalent.

Simulation non contractuelle pour :

LOMBARD

## 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  
12 ans

Au Terme du  
financement

12 236 €

#### 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.

71 091 €

195 366 €

#### 3 COMPLEMENT RETRAITE

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

9 844 €

#### 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.

195 366 €

#### 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

195 366 €  
+  
9 844 €

## RATIOS LOCATIFS CREDIT FONCIER

**Client :** LOMBARD

**REVENUS SALARIAUX**

62 034 €

*(Soit "salaires et assimilés" avant abattements sur le dernier avis d'imposition, soit le salair net sur 12 mois de l'années 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**

*(loyers encaissés hors charges sur 12 mois)*

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

**CREDITS A BUT LOCATIF**

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

**FUTURS REVENUS LOCATIFS** 6 120 €

**CHARGES ACTUELLES**

7 800 €

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

**FUTURES CHARGES DE CREDIT** 6 000 €

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

**PENSIONS ALIMENTAIRES VERSEES**

**RATIO LOYERS COMPRIS** 14,85%

**CHARGES CALCULEES :** 7 800 €

**REVENUS COMPTABILISES :** 62 034 €

**RATIO HORS LOYERS** 22,25%

## RATIOS LOCATIFS CREDIT FONCIER

**Client :** LOMBARD

### REVENUS SALARIAUX

44 685 €

(Soit "salaires et assimilés" avant abattements sur le dernier avis d'imposition, soit le salair net sur 12 mois de l'années 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

(loyers encaissés hors charges sur 12 mois)

### CREDITS A BUT LOCATIF

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

### CHARGES ACTUELLES

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

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

### PENSIONS ALIMENTAIRES VERSEES

CHARGES CALCULEES : 7 800 €

REVENUS COMPTABILISES : 44 685 €

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

FUTURS REVENUS LOCATIFS 6 120 €

FUTURES CHARGES DE CREDIT 6 000 €

RATIO LOYERS COMPRIS 20,61%

RATIO HORS LOYERS 30,88%

# Rôles et avantages d'Omnium-Finance

## Notre rôle :

5 partenaires sont nécessaires à la réalisation de cette opération.

L'Etat élabore les lois.

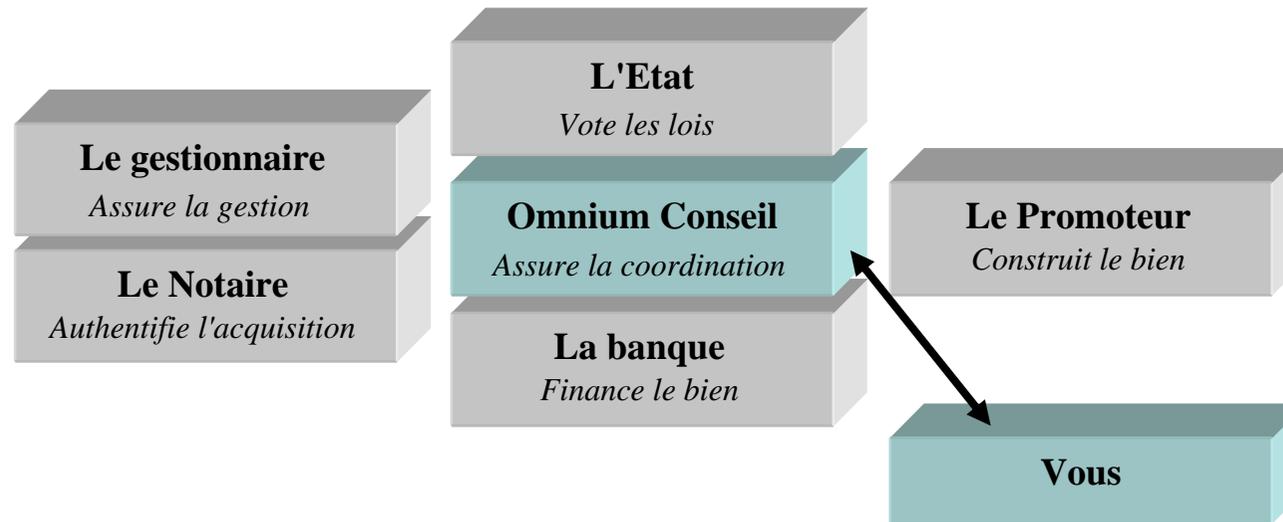
Le promoteur réalise la construction selon la définition d'un cahier des charges précis. C'est une garantie de qualité.

La banque garantit la bonne fin de l'opération. Pour vous c'est la sécurité.

Le notaire authentifie la transaction. C'est une sécurité supplémentaire.

Le gestionnaire entretient votre patrimoine et assure la gestion du bien au quotidien. Il fait appel à un expert indépendant qui certifie la livraison zéro défaut, de votre bien. C'est du confort et de la tranquillité pour vous.

Omnium Conseil joue un rôle d'interface, sélectionne, coordonne et fédère l'ensemble des partenaires afin d'apporter un service maximum à chaque investisseur.



## Notre avantage :

C'est la qualité de notre concept et notre rapidité de commercialisation.

Notre volume d'activité et notre rapidité de commercialisation nous confèrent une plus grande force de négociation avec nos partenaires et nous permettent de financer les frais liés à l'acquisition.

Avantage supplémentaire, c'est que vous n'avez pas à faire l'avance de trésorerie immédiate car ils sont financés sur toute la durée du crédit.

Soucieux de vos intérêts, je suis à votre disposition pour toute question, suggestion, objection. N'hésitez pas à me contacter !

# Chronologie de l'investissement

