



Dominique Maugrain BPD (Bilan Patrimonial Dynamique)

*Une méthodologie JSC Consultants
11 novembre 2010*



Sommaire dossier Dominique Maugrain :

1. Présentation
2. Bilan patrimonial mois de novembre 2010
3. Analyse et projection revenus/dépenses
4. Comptes prévisionnels
5. Financements prévisionnels
6. Bilan patrimonial dynamique
7. Feuille de route



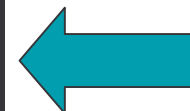
Présentation

Le présent dossier a pour objet de :

- Visualiser synthétiquement la position patrimoniale aujourd'hui de Dominique Maugrain,
- Projeter le parcours « financier » de Dominique Maugrain sur les prochaines années en prenant en compte son patrimoine, ses engagements, ses revenus, ses besoins, sa fiscalité et sa situation de famille,
- En fonction de cette projection, recommander l'allocation optimale du patrimoine de Dominique,
- Et selon cette recommandation lui proposer les solutions adéquates.

Bilan patrimonial de Dominique, novembre 2010 :

Bilan patrimonial Dominique Maugrain nov.2010			
ACTIF		PASSIF	
Postes	€	Postes	€
Colettine	478 500	Actif net	1 078 042
Pomme de pain	200 000	Colettine 1	34 000
M. Montpezat	245 000	Colettine 2	19 000
St. Montpezat	92 500	Colettine 3	0
Mandelieu	0	ST. Montpezat	20 000
Gaipare AV Dom	50 000	Pomme pain	146 000
Argovie	9 664	Avce Gaipare 1	7 000
Carmignac Invt	19 400	Avce Gaipare 2	10 000
Carmignac Patrim.	43 000	Avce Gaipare 3	8 000
SCPI Perial	4 014		
Plan Retr LM Dom	20 000		
Voiture Dom	8 000		
PEL Dom	12 089		
Meubles meublant	1 875		
Compte dépôt Dom	500		
Cpte M.Tignes	7 500		
Liquidités	130 000		
TOTAL ACTIF	1 322 042	TOTAL PASSIF	1 322 042





Recommandation d'allocation patrimoniale :

	Allocation patrimoniale			
	Actuelle		Recommandée	
	€	%	€	%
Immobilier	1 016 000	76.9	700 000	52.9
Actions	40 900	3.1	192 078	14.5
Papier de rapport	101 164	7.7	400 000	30.3
Monétaire (ou quasi)	12 089	0.9	12 089	0.9
Autres	9 875	0.7	9 875	0.7
Liquidités	138 000	10.4	8 000	0.6
TOTAL ACTIF	1 322 042	100.0	1 322 042	100.0

Principe : augmenter les revenus récurrents de Dominique en diminuant la part consacrée à l'immobilier non productif pour augmenter considérablement la part de « papier de rapport » (assurance vie € et pierre papier de rendement).

Revenus prévisibles de Dominique Maugrain :

Document de travail.

A modifier avec Dominique.

Revenus SPR		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
salaires et assim D		4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5
salaires et assim C		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
retraite D			1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
retraite C									
honoraires			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		
SPR imposables		4.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5
Revenus fonciers		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
loyer Colettine		20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0
loyer Montpezat		2.5	1.3						
autres fonciers									
Produits fonciers		22.5	21.3	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0
Charges de gestio	15%	3.4	3.2	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
Amortissements		28.6	28.6	28.6	28.6	28.6	28.6	28.6	28.6
Frais financiers		4.1	4.1	4.1	4.1	4.1	4.1	4.1	4.1
Résultat foncier		-13.5	-14.5	-15.6	-15.6	-15.6	-15.6	-15.6	-15.6
Revenus Placements		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
revenus bruts			6.2	25.1	25.2	25.2	25.2	25.2	25.2
revenus nets	12%	5.5	5.5	22.1	22.2	22.2	22.2	22.2	22.2
abattement	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Entrées		5.5	5.5	22.1	22.2	22.2	22.2	22.2	22.2

Revenus nets de Dominique :

entrées nettes d'impôts		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Entrées imposables		-3.5	-3.6	12.0	12.1	12.1	12.1	12.1	12.1
I/VM	0.0%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
IRPP		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Entrées nettes		32.5	32.2	47.6	47.7	47.7	47.7	47.7	47.7

Charges		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Dépenses incl. Autres Im		25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0	25.0
Charges sur locations		3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4
total sorties		28.4	28.4	28.4	28.4	28.4	28.4	28.4	28.4

Maugrain		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Résultat		4.1	3.8	19.2	19.3	19.3	19.3	19.3	19.3

Avertissement :

La modification de la situation a des conséquences fiscales qui ne peuvent être prises en compte qu'au vu des revenus et patrimoine du conjoint.

Comptes de financement Dominique Maugrain :

Financement		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
MBA		4.1	3.8	19.2	19.3	19.3	19.3	19.3	19.3
Colettine 1			-5.7	-5.7	-5.7	-5.7	-5.7	-5.7	
Colettine 2			-3.2	-3.2	-3.2	-3.2	-3.2	-3.2	
Colettine 3									
ST. Montpezat			-1.3	-1.3	-1.3	-1.3	-1.3	-1.3	-1.3
Pomme pain			-9.7	-9.7	-9.7	-9.7	-9.7	-9.7	-9.7
Avce Gaipare 1			-7.0						
Avce Gaipare 2			-10.0						
Avce Gaipare 3			-8.0						
M. Montpezat			245.0						
ST. Montpezat			92.5						
Versements LM Dom			-0.6						
Gaipare AV Dom									
SCPI rdt			-350.0						
Swiss Life			-65.0						
Capi cachée	4.5%		-5.5	-2.0					-2.0
Dispo DP			130.0	5.4	2.7	2.1	1.6	1.0	0.4
Dispo FP			5.4	2.7	2.1	1.6	1.0	0.4	6.7

Evolution de l'actif patrimonial de Dominique :

Actifs bilans DM	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Colettine	478.5	478.5	478.5	478.5	478.5	478.5	478.5	478.5
Pomme de pain	200.0	200.0	200.0	200.0	200.0	200.0	200.0	200.0
M. Montpezat	245.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
St. Montpezat	92.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Mandelieu	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Gaipare AV Dom	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0
Argovie	9.7	9.7	9.7	9.7	9.7	9.7	9.7	9.7
Carmignac Invt	19.4	19.4	19.4	19.4	19.4	19.4	19.4	19.4
Carmignac Patrim.	43.0	43.0	43.0	43.0	43.0	43.0	43.0	43.0
SCPI Perial	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
Plan Retr LM Dom	20.0	20.6	20.6	20.6	20.6	20.6	20.6	20.6
Voiture Dom	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0	8.0
PEL Dom	12.1	12.1	12.1	12.1	12.1	12.1	12.1	12.1
SCPI rdt	0	350.0	350	350	350	350	350	350
Swiss Life	0	65.0	65.0	65.0	65.0	65.0	65.0	65.0
Meubles meublant	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9
Compte dépôt Dom	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
Cpte M.Tignes	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5
Liquidités	130.0	5.4	2.7	2.1	1.6	1.0	0.4	6.7
Capi cachée		5.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	9.5
Total actif	1322.0	1281.0	1280.3	1279.8	1279.2	1278.6	1278.0	1286.3



Evolution du passif patrimonial de Dominique :

Passifs bilans DM		1078.0	1081.9	1101.1	1120.5	1139.8	1159.1	1178.4	1197.8
Colettine 1		34.0	28.3	22.7	17.0	11.3	5.7	0.0	0.0
Colettine 2		19.0	15.8	12.7	9.5	6.3	3.2	0.0	0.0
Colettine 3		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
ST. Montpezat		20.0	18.7	17.3	16.0	14.7	13.3	12.0	10.7
Pomme pain		146.0	136.3	126.5	116.8	107.1	97.3	87.6	77.9
Avce Gaipare 1		7.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Avce Gaipare 2		10.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Avce Gaipare 3		8.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total		1322.0	1281.0	1280.3	1279.8	1279.2	1278.6	1278.0	1286.3
Contrôle		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0



Feuille de route pour Dominique :

Préambule : document de travail. La pertinence de certain pts est à vérifier.

1. Modification situation de famille en décembre 2010.
2. Mesurer l'impact fiscal sur les finances du couple.
3. Faire valoir droits à retraite le + tôt possible, après diagnostic.
4. Transformer PEL en CEL.
5. Transférer les 2 Carmignac sur un contrat AV Swiss Life arbitrable.
6. Analyser la SCPI Perial pour décision.
7. Obtenir coût des emprunts Gaipare pour décision rbser ou garder.
- 8. Trésor dispo à mettre immédiatement en SCPI de rdmt.**
9. Faire l'analyse éco du plan La Mondiale pour décision garder ou trsformer.
10. Vendre Montpezat pour placer le prd en papier de rdmt.
11. Vérifier la position CIPAV de Claude.



Merci de votre attention...

*« tout ce qui est simple est inexact, mais ce
qui ne l'est pas est inutilisable »*

Paul valéry