



Bilan Patrimonial
Date de l'étude : 20/06/2011

Réalisé par Monsieur Luc EPAULARD
Société ARKANE CROISSANCE PATRIMOINE

Port : 06 83 85 75 86

CORBEIL ESSONNES, le 20/06/2011

A l'attention de Madame Valérie Stival

Sommaire

Avant garde page 3

SYNTHESE GÉNÉRALE

Données générales	page 4
Revenus	page 5
Charges	page 6
Actif patrimonial	page 7
Passif patrimonial	page 8

ANALYSE PATRIMONIALE

Préconisations Financières page 9

Avant garde

Ce bilan patrimonial a pour objet de synthétiser votre patrimoine afin d'en étudier les différents aspects et de vous permettre d'adapter vos décisions futures à vos moyens et motivations.

Ce document a été réalisé à partir des informations que vous avez bien voulu nous confier et est sujet à rectification en fonction des évolutions financières, fiscales et juridiques concernant votre patrimoine.

En aucun cas, les données contenues dans ce bilan ne peuvent se substituer aux lois et applications en vigueur et à venir au sens de la réglementation régissant votre patrimoine.

Votre bilan patrimonial est axé autour de 3 analyses fondamentales :

- la synthèse générale des informations transmises,
- l'analyse de votre patrimoine au niveau financier, fiscal et juridique,
- les préconisations d'investissements à mettre en place au regard de votre situation patrimoniale et de vos objectifs personnels.

Données générales

Madame Valérie Stival, née le 1 juin 1973
Directrice Commerciale chez Xerox

Vous êtes divorcé(e)

Vous n'avez pas mis en place de donation.

Vous avez 2 enfants :

Camille née le 13 mai 2007, toujours à charge.

Candice née le 11 septembre 2003, toujours à charge.

Vous avez 3 parts.

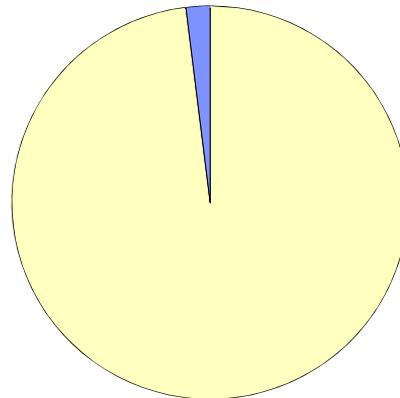
Votre adresse fiscale :

13 rue de Verdun
93460 GOURNAY

Vos revenus

	Madame Valérie Stival	Conjoint	En commun	Répartition Foyer Fiscal
Salaire	134 000 €			98,28 %
Pension				
Rente				
Retraite				
BNC				
BIC				
Revenu Foncier	2 352 €			1,72 %
Plus value ou gain divers				
Interêt				
Dividende				
Total revenus	136 352 €			100,00 %
REVENUS GLOBAUX	136 352 €			

- Salaire (98,28%)
- Revenu Foncier (1,72 %)



Votre impôt sur le revenu est de 17 000 euros.

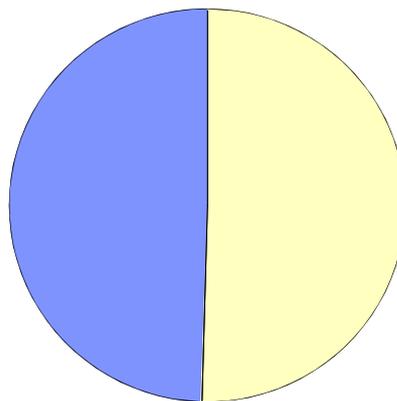
Votre taux moyen d'imposition est de 12,47 %.

Votre tranche marginale d'imposition est de 30,00 %.

Vos charges

	Madame Valérie Stival	Conjoint	En commun	Répartition Foyer Fiscal
Emprunts				
Emprunt (SCI Val Gagny)	2 016 €			2,92 %
Emprunt (Résidence principale)	31 808 €			46,14 %
Epargnes				
Epargne Plan Epargne Logement	1 200 €			1,74 %
Impôts				
Impôt sur le revenu	17 000 €			24,66 %
Autres Charges				
Crédit Mobilier	4 800 €			6,96 %
Education enfant	7 320 €			10,62 %
Pension	4 800 €			6,96 %
Total charges	68 944 €			
CHARGES GLOBALES	68 944 €			

- Charges (50,56 %)
- Capacité de consommation (49,44 %)

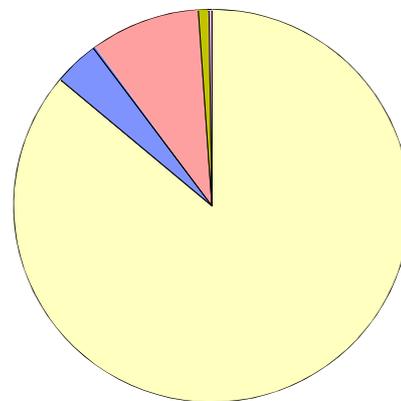


Votre capacité de consommation résiduelle s'élève à 5 617 €/mois

Actif patrimonial

	Madame Valérie Stival	Conjoint	En commun	Détention (PP, NP, USU)	Répartition par thèmes	Répartition globale
Patrimoine Immobilier et Foncier						
Résidence principale	400 000 €			PP	89,09 %	76,81 %
SCI Val Gagny	49 000 €			PP	10,91 %	9,41 %
Patrimoine Liquidités						
Livret Développement Durable	11 000 €			PP	52,38 %	2,11 %
Plan Epargne Logement	10 000 €			PP	47,62 %	1,92 %
Patrimoine Comptes Titres						
Compte Titres	3 000 €			PP	6,52 %	0,58 %
PEA	2 000 €			PP	4,35 %	0,38 %
Stock Option	41 000 €			PP	89,13 %	7,87 %
Patrimoine Assurance / Retraite						
Article 83	4 372 €			PP	100 %	0,84 %
Patrimoine Professionnel						
PEE & Dérivés	368 €			PP	100 %	0,07 %
Total actif	520 740 €					100 %
ACTIF GLOBAL	520 740 €					

- Immobilier et Foncier - 449 000 € (86,22 %)
- Liquidités - 21 000 € (4,03 %)
- Comptes Titres - 46 000 € (8,83 %)
- Assurance / Retraite - 4 372 € (0,84 %)
- Professionnel - 368 € (0,07 %)



Vous n'avez pas opté pour des mesures fiscales.

Passif patrimonial

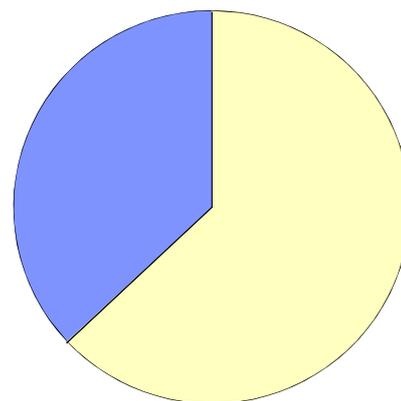
	Capital restant dû
Emprunt (SCI Val Gagny)	42 277 €
Emprunt (Résidence principale)	260 449 €
TOTAL PASSIF	302 726 €

Actif net économique

Votre actif net économique est de 218 013 €

Répartition actif/passif

- Actif économique - 520 740 € (100,00 %)
- Passif économique - 302 727 € (58,13 %)



Préconisations Financières

Votre bilan patrimonial permet les remarques suivantes:

Civil:

Votre divorce est derrière vous et a permis de finaliser votre situation civile. Il sera très important de revoir cette situation en détails si votre situation matrimoniale venait à évoluer.

Votre implication ainsi que celle de votre frère avec votre père dans la SCI Val Gagny est un éléments important qu'il faudra considérer dans la succession de vos parents.

Revenus:

- Vos revenus sont aujourd'hui, majoritairement constitués de revenus salariaux. Vous possédez une position professionnelle à responsabilités et donc à risques. La perte de ces revenus modifierait et déséquilibrerait les finances de votre foyer. Un axe de développement est de créer des opportunités de remplacement ou de garantie de vos revenus.
- Vous n'avez, jusqu'à aujourd'hui, que très peu développé de revenus catégoriels autres que ces revenus salariaux; une bonne allocation de vos sources de revenus demanderait une avancée dans ce domaine et une ouverture à la création de sources de revenus différentes.
- La SCI Val Gagny ne produit pas encore de revenus et ce sera le cas encore pendant de nombreuses années.

Imposition:

- Votre imposition est aujourd'hui importante et pourrait l'être encore plus si vous ne bénéficiez pas de vos trois parts fiscales. Il est de plus à considérer que vos enfants vont quitter votre foyer fiscal. Des mesures peuvent être prises pour minimiser la pression fiscale à laquelle vous êtes et allez être soumise.
- Vous vous situez aujourd'hui en milieu de tranche fiscale du taux à 30%; il existe des actions à réaliser pour optimiser cette situation.

Charges:

- Vos charges actuelles vous laissent une capacité de près de 50% de vos revenus nets, soit 5617€ mensuels. C'est donc aussi une opportunité de levier pour étendre votre patrimoine.
- Vos charges les plus importantes restent votre emprunt sur la résidence principale et soultte, et votre imposition.
- Vos charges futures, au départ progressif de vos enfants, vous laisseront une plus grande autonomie de moyens à utiliser.

Actif patrimonial:

- Votre actif patrimonial fait état d'une belle surface financière de plus de 520.000€. Celle-ci est néanmoins majoritairement composée de votre résidence principale, bien immobilier ne générant pas de revenus.
- Vos avoirs présentent de plus un déséquilibre important entre avoirs de court terme et long terme: ainsi votre résidence principale (très long terme) représente près de 85% de votre patrimoine hors SCI, vos liquidités le reste.
- Il ya ici place pour le développement d'outils à moyen et long termes vous permettant de bénéficier de rémunérations plus attractives et de valorisations propres à vous constituer un socle patrimonial de moyen terme plus en cohérence avec vos objectifs.
- La SCI Val Gagny doit être gérée afin d'éviter toute ingérence désagréable de l'administration fiscale et ne pas être un élément de conflit entre votre frère et vous dans la succession de vos parents.
- Comptes tenus de vos emprunts en cours, votre actif net se positionne à près de 220.000€.

Vos leviers patrimoniaux:

Vos moyens d'actions sur votre patrimoine sont de plusieurs ordres:

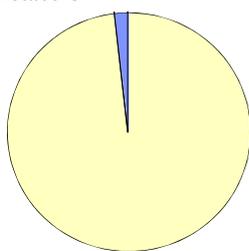
- Votre épargne. Déjà existante, elle peut être redirigée avec une meilleure efficacité. Vous estimez à 300€ mensuels votre capacité d'épargne.
- Votre capacité d'endettement. Votre endettement par compensation est actuellement de près de 27%. Vous avez la capacité de profiter de cette capacité d'endettement pour créer et valoriser votre patrimoine.
- Vos capitaux: certains de vos capitaux sont visiblement mal utilisés et pourraient déjà vous générer de meilleurs fruits.

A la lecture de votre bilan patrimonial certaines questions se font jour:

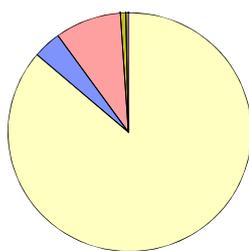
- Avez-vous une stratégie solide à mettre en place pour réduire la pression fiscale à laquelle vous faites face ?
- Comment ferez-vous face à un accident de la vie potentiel ?
- Savez-vous comment ferons face patrimoniallement vos enfants en cas de décès de votre part ou de leur père?
- Comment allez-vous maintenir votre niveau de vie à l'heure de votre retrait de la vie professionnelle?
- Même question en cas de départ forcé de votre entreprise ?

Synthèse consultant

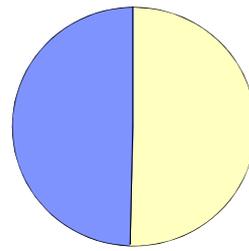
Indicateurs :



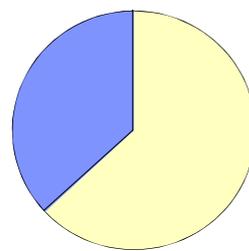
■ Salaire (98,28%)
■ Revenu Foncier (1,72%)



■ Immobilier et Foncier - 449 000 € (86,22 %)
■ Liquidités - 21 000 € (4,03 %)
■ Comptes Titres - 46 000 € (8,83 %)
■ Assurance / Retraite - 4 372 € (0,84 %)
■ Professionnel - 368 € (0,07 %)



■ Charges (50,56 %)
■ Capacité de consommation (49,44 %)



■ Actif économique - 520 740 € (100,00 %)
■ Passif économique - 302 727 € (58,13 %)

Taux d'endettement	28,33 %
Taux d'endettement par compensation*	27,60 %
Actif net économique	218 013 €
Actif net ISF	80 645 €
Nombre de parts	3,00 parts
Tranche fiscale	30,00 %
Impôt sur le revenu	17 000 €
Tranche fiscale ISF	0,00 %
Impôt sur la fortune	0 €
Taux d'imposition global	12,47 %
Votre capacité de consommation résiduelle s'élève à 5 617 €/mois	

* [Charges (Pension, Loyers et Crédit) - 70% des revenus fonciers et BIC LMP/LMNP] / [les revenus (hors revenus foncier et BIC LMP/LMNP)]