

* = zone obligatoire

Fiche d'identification générale

Simulation préparée pour : **VANNIER**

Adresse rue : _____

Ville : _____

Code postal * : _____

Téléphone : _____ Portable : _____

Fax : _____ E.mail : _____

Conseiller : **Evelyne revellat**

Adresse : _____

Ville : _____

Code postal : _____

Téléphone _____ Portable _____

Fax : _____ E.mail : _____

Situation familiale :

Mariés ou partenaires d'un Pacs soumis à imposition commune

Désignation des biens ROBIEN :

Montant de l'immobilier * : **190 240 €**

Montant des frais d'actes (si NP) * : **3 615 €**

Montant de l'hypothèque (si NP) * : **3 405 €**

Apport initial * : _____

Montant du financement : **197 260 €**

Montant à amortir * : **193 855 €**

Montant du loyer brut mensuel * : **650 €**

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. = 30,00% 2006

T.M.I. = 30,00% 2007

T.M.I. = 30,00% 2008

T.M.I. = 30,00% 2009

T.M.I. = 30,00% 2010

T.M.I. = 30,00% 2011

T.M.I. = 30,00% 2012

T.M.I. = 30,00% 2013

T.M.I. = 30,00% 2014

T.M.I. = 30,00% 2015

T.M.I. = 30,00% 2016

T.M.I. = 30,00% 2017

T.M.I. = 30,00% 2018

T.M.I. = 30,00% 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 *	
2,5	87 422 €	4 780 €	6 077 €		10 700 €	
2,5	87 422 €	4 780 €	6 077 €		10 700 €	
2,5	87 422 €	4 780 €	6 077 €		10 700 €	
2,5	87 422 €	4 780 €	6 077 €		10 700 €	
2,5	87 422 €	4 780 €	6 077 €		10 700 €	
2,5	87 422 €	4 780 €	6 077 €		10 700 €	
2,5	87 422 €	4 780 €	6 077 €		10 700 €	
2,5	87 422 €	4 780 €	6 077 €		10 700 €	
2,5	87 422 €	4 780 €	6 077 €		10 700 €	
2,5	87 422 €	4 780 €	6 077 €		10 700 €	
2,5	87 422 €	4 780 €	6 077 €		10 700 €	
2,5	87 422 €	4 780 €	6 077 €		10 700 €	
2,5	87 422 €	4 780 €	6 077 €		10 700 €	
2,5	87 422 €	4 780 €	6 077 €		10 700 €	

Analyse détaillée de l'investissement

Prêt FACILEO Foncier/Variance 25 ans

Investissement = 193 855 €

Financement = 197 260 €

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											63 €	6				63 €		-379 €	-379 €
2007	650 €	1	129 €	12		779 €					64 €	12	130 €	1		194 €		1 308 €	929 €
2008	663 €	12	49 €	12		712 €	401 €	10	712 €	10	66 €	12	133 €	12		1 312 €		-4 969 €	-4 040 €
2009	676 €	12	372 €	12		1 048 €	417 €	12	696 €	12	66 €	12	183 €	12		1 362 €		-3 766 €	-7 806 €
2010	690 €	12	417 €	12		1 107 €	434 €	12	678 €	12	66 €	12	186 €	12		1 366 €		-3 107 €	-10 913 €
2011	704 €	12	407 €	12		1 110 €	453 €	12	660 €	12	66 €	12	190 €	12		1 369 €		-3 106 €	-14 019 €
2012	718 €	12	397 €	12		1 115 €	472 €	12	641 €	12	66 €	12	194 €	12		1 373 €		-3 103 €	-17 122 €
2013	732 €	12	392 €	12		1 124 €	492 €	12	621 €	12	66 €	12	198 €	12		1 377 €		-3 037 €	-20 159 €
2014	747 €	12	382 €	12		1 129 €	513 €	12	600 €	12	66 €	12	202 €	12		1 381 €		-3 029 €	-23 189 €
2015	762 €	12	362 €	12		1 123 €	534 €	12	579 €	12	66 €	12	206 €	12		1 385 €		-3 138 €	-26 327 €
2016	777 €	12	267 €	12		1 044 €	557 €	12	556 €	12	66 €	12	210 €	12		1 389 €		-4 145 €	-30 472 €
2017	792 €	12	237 €	12		1 029 €	581 €	12	532 €	12	66 €	12	214 €	12		1 393 €		-4 369 €	-34 841 €
2018	808 €	12	17 €	12		825 €	605 €	12	508 €	12	66 €	12	218 €	12		1 398 €		-6 870 €	-41 710 €
2019	824 €	12	-1 €	12	224 500 €	225 323 €	631 €	12	482 €	12	66 €	12	223 €	12	135 301 €	136 703 €		82 251 €	40 540 €
			-15 €	12		-15 €												-179 €	40 361 €

Soit une épargne moyenne mensuelle de : -289 €

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 13 ans à un taux de 12% 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
12 ans

Au Terme du
financement

40 932 €

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.

89 199 €

248 606 €

3 COMPLEMENT RETRAITE

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

12 546 €

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.

248 606 €

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

248 606 €
+
12 546 €

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

4 780 €

(loyers encaissés hors charges sur 12 mois)

3 585 €

(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 7 800 €

CHARGES ACTUELLES

21 900 €

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

FUTURES CHARGES DE CREDIT 14 152 €

PENSIONS ALIMENTAIRES PERCUES (pour enfant < 14 ans)

PENSIONS ALIMENTAIRES VERSEES

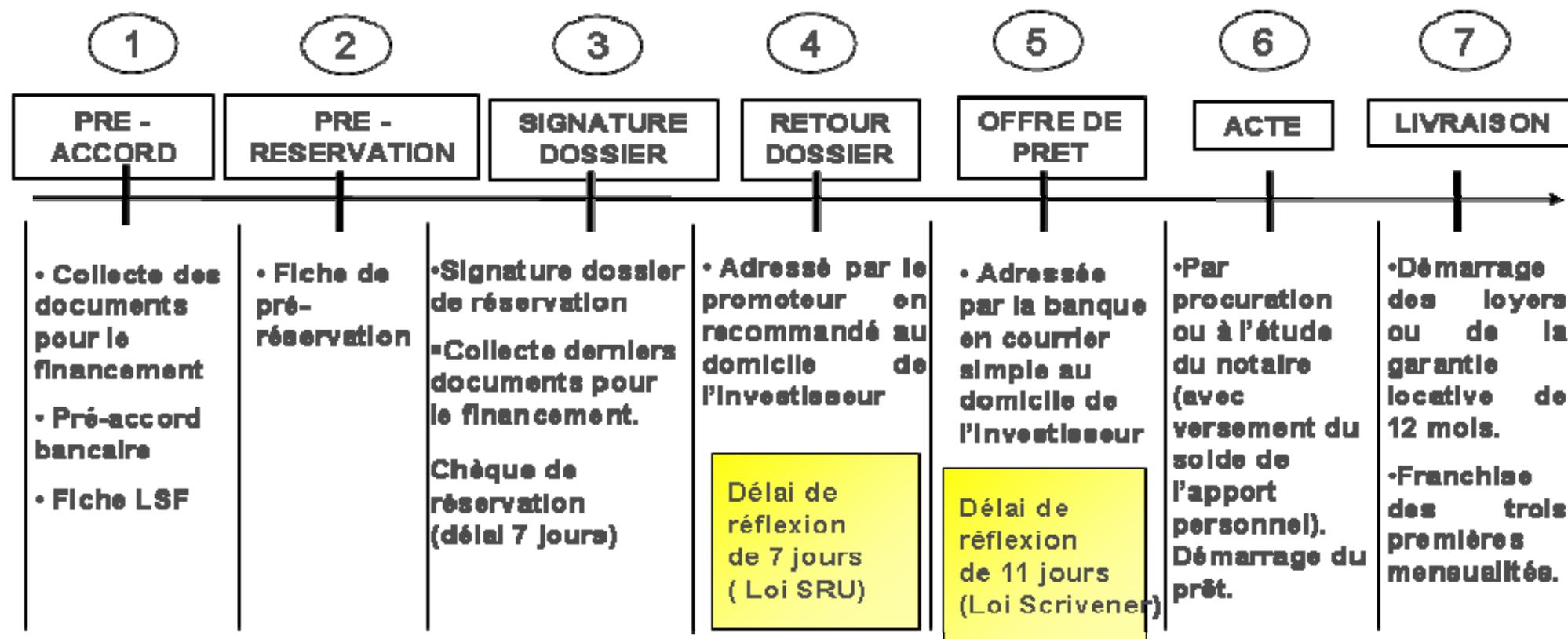
RATIO LOYERS COMPRIS 33,19%

CHARGES CALCULEES : 21 900 €

REVENUS COMPTABILISES : 90 985 €

RATIO HORS LOYERS 39,62%

Chronologie de l'investissement



Rôles et avantages d'Omnium-Finance

Notre rôle :

5 partenaires sont nécessaires à la réalisation de cette opération.

L'Etat élabore les lois.

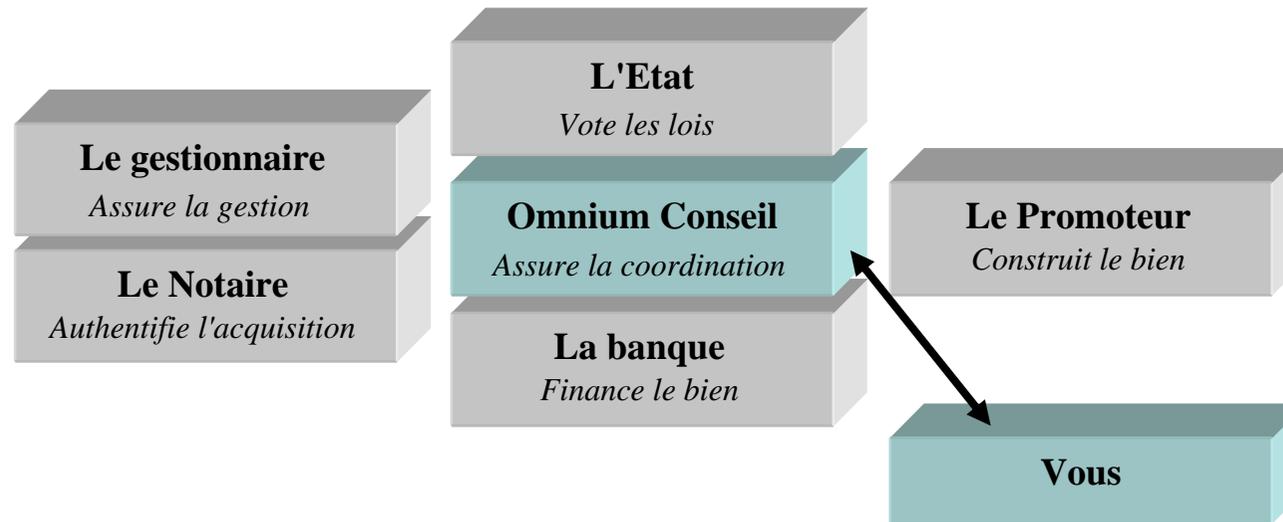
Le promoteur réalise la construction selon la définition d'un cahier des charges précis. C'est une garantie de qualité.

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 !