

DOSSIER : Exemple EasyFinanceProject

Le 14/05/2018

Étude réalisée pour : JACQUES QUADRA (Conjoint : ÉMILIE QUADRA)

Projection du 01/01/2018 au 31/12/2068

Personnes composant le foyer

Monsieur JACQUES QUADRA, né le 06/06/1971, 46 ans. Marié

JACQUES QUADRA déclare 4 personne(s) à la charge du budget du foyer.

Conjoint : Madame ÉMILIE QUADRA, née le 03/08/1976 (41 ans)

Régime matrimonial : Communauté légale SANS donation entre époux

Situation professionnelle de JACQUES QUADRA : Salarié - retraite prévue pour le 01/07/2034

Situation professionnelle de ÉMILIE QUADRA : Salarié - retraite prévue pour le 01/07/2039

Cette étude a été réalisée à partir des informations que vous avez indiquées.

Les calculs et analyses sont des estimations et, par conséquent, ce document n'a pas de valeur contractuelle.

De plus, le contenu de ce rapport est fonction de la situation du foyer à la date de l'étude et de la législation alors en vigueur.

Cela peut donc évoluer si des modifications sont intervenues dans l'environnement patrimonial ou à cause de modifications juridiques et fiscales qui se produisent régulièrement.

Il est important de se rappeler en lisant les tableaux de cette étude que les données sont calculées en fin d'année et que ce sont des prévisions.

2018 constitue une particularité puisque c'est normalement l'année civile en cours et que, si par exemple 6 mois se sont déjà écoulés, une partie de ces données peuvent être réelles et les autres prévisionnelles.

Sauf indication contraire, les montants figurant dans le présent document sont ANNUELS et exprimés en €.

Pourquoi cette analyse de votre patrimoine ?

L'analyse du patrimoine et des mouvements de trésorerie a pour but de mettre en évidence les points forts et les points faibles de la situation financière actuelle de votre foyer.

En effet, le choix que vous avez fait dans l'orientation de votre patrimoine actuel doit être en adéquation avec les recettes et les dépenses qui en résultent.

Pour envisager l'avenir d'une manière sereine, il est ensuite important de se projeter financièrement dans le temps pour appréhender les situations qui risqueraient de vous pénaliser. Avec des hypothèses simples, on peut appréhender les creux de trésorerie et se préparer à réagir.

En matière de patrimoine, la détermination d'objectifs précis est quelque chose de tout à fait personnel. Leur réalisation dépendra des moyens que vous consacrerez suivant l'échéance que vous aurez fixée et votre capacité d'agir pour y arriver. C'est seulement après validation ou correction de la structure financière globale de votre foyer que vous pourrez envisager d'orienter vos finances vers la réalisation de ces objectifs.

C'est aussi à cela que cette analyse peut vous servir dans le cas où votre désir d'atteindre ces objectifs vous amènerait à suivre de nouvelles orientations si cela s'avérait nécessaire.

1 - LA TRÉSORERIE DU FOYER

Quelques notions du langage financier :

Les mouvements de trésorerie sont nommés FLUX (et aussi CASH FLOW) dans le jargon des trésoriers.

Les FLUX POSITIFS sont les montants d'argent ENTRANTS, c'est à dire les RECETTES que le foyer ENCAISSE.

Les FLUX NÉGATIFS sont les montants SORTANTS, les DÉPENSES donc que le foyer DÉCAISSE.

1.1 - SYNTHÈSE DES MOUVEMENTS DE TRÉSORERIE AU 31/12/2018

La trésorerie du foyer dépend principalement des recettes et des dépenses, ces dernières étant relatives au train de vie ou à l'épargne & investissement.

Le tableau SYNTHÈSE DE TRÉSORERIE récapitule le budget du foyer du solde initial au solde final, en reprenant les masses budgétaires significatives que nous détaillerons ensuite.

Au 31/12/2018	JQ
Solde de banque initial	3 600
+ Recettes	77 800
- Total des dépenses	72 510
- Épargne & investissement	5 000
+ Rachat de placements	0
+ Crédits à la consommation	0
= Solde final de banque	3 890

Solde initial des comptes de banque :

Le solde à fin 2017 est de 3 600 €. C'est un montant assez important. En matière de gestion optimale de la trésorerie, sauf besoin précis de garder ces liquidités non rémunérées, il aurait été préférable de placer cet argent, par exemple sur un livret d'épargne classique, afin de produire des intérêts.

Solde final des comptes de banque :

À fin 2018, le solde des comptes bancaires passe à 3 890 €. Ce montant étant assez important, il faudrait en garder une partie sur le compte en banque pour assurer la vie courante et placer la différence sur un investissement de long terme ou de court terme suivant les objectifs du foyer (par exemple, sur un livret d'épargne pour générer des intérêts supplémentaires).

Variation des soldes de banque :

La variation des soldes est de 290 €.

Cette variation redevient négative en 2024, soit 6 an(s) après le début de la projection.

Liquidités disponibles à court terme :

Les liquidités disponibles à court terme sont les sommes que le foyer peut mobiliser rapidement, soit en procédant à des rachats de placements financiers ou d'actifs qui peuvent être vendus dans le mois.

Les liquidités disponibles à fin 2018 sont de 49 341 €. Cette somme redevient négative en 2057, soit 39 an(s) après le début de la projection.

	2018	2019	2020	2021
LB EMILIE	20 705	21 418	22 139	22 866
LB JACQUES	24 746	25 499	26 260	27 029
= Mise en liquidités rapide	45 451	46 917	48 399	49 895
+ Solde de banque	3 890	4 215	4 575	4 970
= Liquidités disponibles à CT	49 341	51 132	52 974	54 865

Quelques indicateurs et leur évolution

	2018	2019	2020	2021
Solde final de banque	3 890	4 215	4 575	4 970
Variation du solde de banque	290	325	360	395
Liquidités disponibles à CT	49 341	51 132	52 974	54 865

1.2 - COMPOSITION DES MASSES DE TRÉSORERIE

RECETTES DE TRÉSORERIE

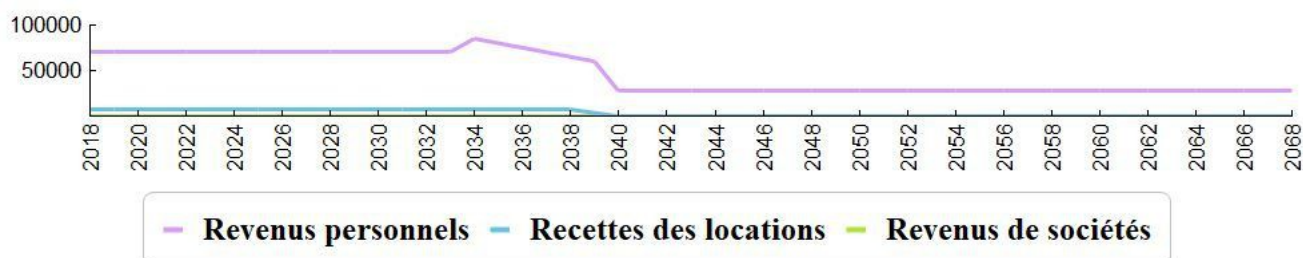
Le tableau suivant détaille les recettes suivant leur nature.

Au 31/12/2018	JQ	%
SALAIRE EMILIE	32 400	45.76
SALAIRE JACQUES	38 400	54.24
Revenus personnels	70 800	100

APPART LOCATIF T3	7 000	100
Recettes des locations	7 000	100

Total des recettes	77 800	100
---------------------------	---------------	------------

Évolution comparative des revenus et recettes



Quelques indicateurs et leur évolution

	2018	2019	2020	2021
Revenus personnels / recettes (%)	91.00	90.96	90.92	90.88
Autres revenus / recettes (%)	9.00	9.04	9.08	9.12

En 2018, les recettes sont de 77 800 € au total.

Immobilier :

Les recettes du patrimoine immobilier locatif représentent 9 % des revenus. Le rendement global de ce portefeuille immobilier est de 3.93 %.

Quelques indicateurs et leur évolution

	2018	2019	2020	2021
Recettes des locations / recettes (%)	9.00	9.04	9.08	9.12
Recettes des locations / pat locatif (%)	3.93	3.95	3.97	3.99

Financier :

Les produits financiers de l'année sont de 4 581 €. Ce complément de revenu générés par les comptes d'épargne représente 5.89 % des recettes.

Au 31/12/2018	JQ	%
AVIE EMILIE	484	10.57
AVIE JACQUES	484	10.57
LB EMILIE	205	4.48
LB JACQUES	246	5.37
PERCO EMILIE	1 581	34.51
PERCO JACQUES	1 581	34.51
Intérêts financiers	4 581	100

Le rendement global du portefeuille financier est de 2.27 % (solde des placements à fin 2018 : 201 581 €).

Quelques indicateurs et leur évolution

	2018	2019	2020	2021
Produits financiers de l'année	4 581	4 956	5 341	5 735
Produits financiers / recettes (%)	5.89	6.37	6.86	7.36
Produits financiers / pat. financier (%)	2.27	2.30	2.32	2.34

DÉPENSES LIÉES AU TRAIN DE VIE

Le tableau suivant détaille les dépenses suivant leur nature.

Au 31/12/2018	JQ	%
VACANCES	4 000	7.05
ETUDE FILLE BEA	12 000	21.16
TRAIN DE VIE	24 000	42.33
ETUDE FILS GEORGES	10 000	17.64
APT T5 (RP)	1 600	2.82
TOYOTA	5 100	8.99
Charges courantes	56 700	100

APPART LOCATIF T3	700	100
+ Charges immobilières	700	100

= Total des dépenses courantes	57 400	100
---------------------------------------	---------------	------------

APT T5 (RP)	2 010	29.96
APPART LOCATIF T3	700	10.43
IR	4 000	59.61
+ Impôts et taxes	6 710	100

CDT APPART LOC	8 400	100
+ Échéances patrimoniales	8 400	100

= Total des dépenses	72 510	100
-----------------------------	---------------	------------

En 2018, les dépenses totales sont de 72 510 € et représentent 93.2 % des recettes.

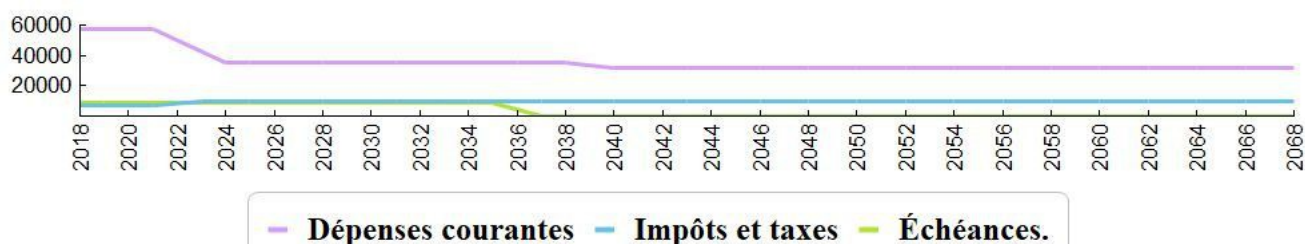
La part des Impôts et taxes dans les dépenses est de 9.25 %, et de 8.62 % par rapport aux recettes.

Le foyer n'a pas eu recours au crédit à la consommation en 2018.

Quelques indicateurs et leur évolution

	2018	2019	2020	2021
Total des dépenses / recettes (%)	93.20	93.16	93.12	93.07
Impôts et taxes / recettes (%)	8.62	8.62	8.62	8.61
Impôts et taxes / dépenses (%)	9.25	9.25	9.25	9.25
Éch. patrimoniales / dépenses (%)	11.58	11.58	11.58	11.58
Échéances conso. / dépenses (%)	0.00	0.00	0.00	0.00

Évolution comparative des dépenses



REMBOURSEMENT DES ÉCHÉANCES

Ce tableau présente les remboursements d'échéances des divers emprunts contractés.

Au 31/12/2018	JQ	%
CDT APPART LOC	8 400	100
Crédits d'investissements	8 400	100

= Total des échéances	8 400	100
------------------------------	--------------	------------

Quand les ressources du foyer permettent d'investir, deux solutions sont possibles :

- acquérir un bien en le payant comptant (autofinancement)
- souscrire un financement pour étaler la charge d'investissement dans le temps. Un apport comptant est alors souvent nécessaire et, suivant son montant, permet de négocier de bonnes conditions.

Le taux d'endettement annuel 'Échéances / Recettes' est de 10.8 %. Le foyer peut envisager de s'endetter si nécessaire.

Quelques indicateurs et leur évolution

	2018	2019	2020	2021
Échéances / recettes (%)	10.80	10.79	10.79	10.78
Échéances / revenus personnels (%)	11.86	11.86	11.86	11.86

SOMMES MISES EN ÉPARGNE OU INVESTIES

Ce tableau présente les règlements de trésorerie effectués pour l'épargne et les nouveaux investissements.

Au 31/12/2018	JQ	%
PERCO JACQUES	2 000	40
PERCO EMILIE	2 000	40
LB JACQUES	500	10
LB EMILIE	500	10
+ Épargne financière	5 000	100

= Épargne & investissement	5 000	100
---------------------------------------	--------------	------------

Quelques indicateurs et leur évolution

	2018	2019	2020	2021
Épargne & investissement	5 000	5 000	5 000	5 000
Part de l'épargne financière (%)	100.00	100.00	100.00	100.00

1.3 - CAPACITÉ D'ÉPARGNE

La CAPACITÉ D'ÉPARGNE est un indicateur primordial si le foyer veut se constituer un patrimoine. Elle représente la différence entre les recettes et les dépenses du train de vie.

Si la capacité d'épargne est positive, c'est le montant dont le foyer pourrait disposer pour investir.

Au 31/12/2018	JQ
Recettes	77 800
- Total des dépenses	72 510
= Capacité d'épargne	5 290

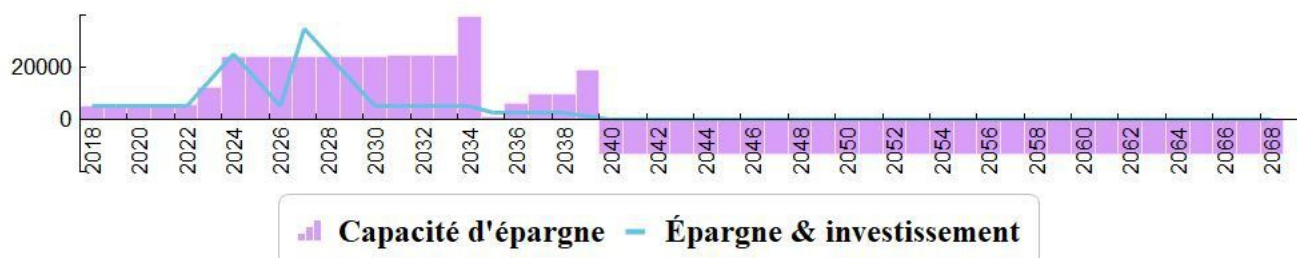
Le ratio Capacité d'épargne / recettes est de 6.8 %. C'est un ratio à améliorer afin de pouvoir anticiper sur l'avenir.

La capacité d'épargne redevient négative en 2040, soit 22 an(s) après le début de la projection. C'est une situation à surveiller.

Quelques indicateurs et leur évolution

	2018	2019	2020	2021
Capacité d'épargne	5 290	5 325	5 360	5 395
Capacité d'épargne / recettes (%)	6.80	6.84	6.88	6.93
Épargne & invest. / Cap. épargne (%)	94.52	93.90	93.28	92.68

Évolution de la capacité d'épargne et de l'épargne & investissement.



ÉPARGNE CONSTATÉE

Pour calculer le total annuel des sommes réellement épargnées ou investies (ÉPARGNE CONSTATÉE), on ajoute à l'épargne & investissement les échéances des financements souscrits dans le cadre des acquisitions patrimoniales. En effet, les échéances patrimoniales représentent aussi une épargne dont le foyer fait l'effort jusqu'au remboursement complet de la dette.

Au 31/12/2018	JQ
Épargne & investissement	5 000
+ Échéances patrimoniales	8 400
= Épargne constatée	13 400

Quelques indicateurs et leur évolution

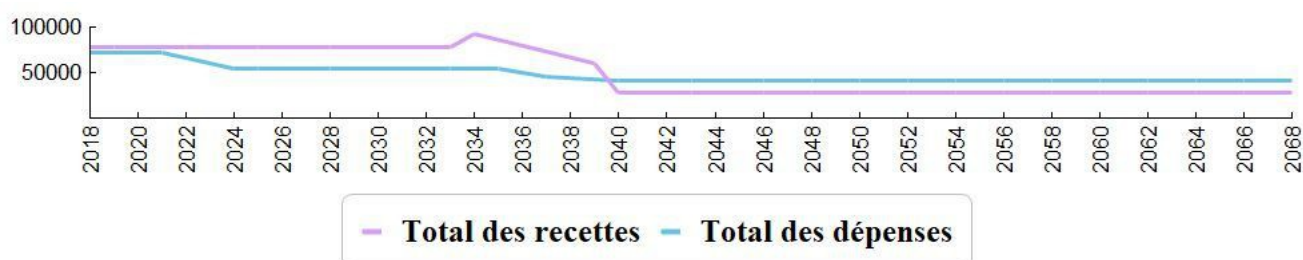
	2018	2019	2020	2021
Épargne constatée	13 400	13 400	13 400	13 400
Épargne constatée / Recettes (%)	17.22	17.22	17.21	17.20

UTILISATION DE LA CAPACITÉ D'ÉPARGNE

Au 31/12/2018	JQ
Capacité d'épargne	5 290
- Apport (immobilier)	0
- Épargne financière	5 000
- Règlements divers	0
+ Solde de banque initial	3 600
+ Rachats	0
+ Prêts divers	0
=> Solde bancaire - (Découvert)	0
=> Solde bancaire +	3 890

COMPARAISON DES RECETTES ET DES DÉPENSES

Dans le graphique ci-dessous, les dépenses doivent normalement être inférieures aux recettes.



Les recettes sont supérieures aux dépenses courantes (hors crédit à la consommation) pendant 23 ans. Il y a effet ciseau après, soit en 2040.

2 - LE PATRIMOINE DU FOYER

2.1 - SITUATION INITIALE À FIN 2017 AVANT PROJECTION

Quelques notions du langage financier :

Dans le vocabulaire patrimonial, les biens possédés par un foyer sont appelés les ACTIFS.

Les dettes en cours de remboursement composent le PASSIF.

Un bien entre dans les actifs pour sa valeur 'brute', c'est à dire ce qu'il vaut à un moment donné (valeur d'acquisition ou valeur estimée suivant le cas).

Si ce bien a été acquis grâce à un financement, on déduit du 'brut' le montant de la dette pour obtenir sa valeur 'nette'.

COMPOSITION DU PATRIMOINE ET DES DETTES AU 31/12/2017

Ce tableau fait la synthèse du patrimoine du foyer.

Le solde d'un compte bancaire figure dans ce tableau en 'Brut' s'il est créditeur, ou en 'Dettes' s'il est débiteur.

	Brut	Dettes	Net
APT T5 (RP)	191 000	0	191 000
APPART LOCATIF T3	178 000	125 248	52 752
AVIE EMILIE	24 000	0	24 000
AVIE JACQUES	24 000	0	24 000
LB EMILIE	20 000	0	20 000
LB JACQUES	24 000	0	24 000
PERCO EMILIE	48 000	0	48 000
PERCO JACQUES	48 000	0	48 000
TOYOTA	21 505	0	21 505
Solde de banque	1 900	0	1 900
Total	580 405	125 248	455 157

Le patrimoine brut à fin 2017 était de 580 405 €. Le montant des dettes à rembourser était de 125 248 €.

2.2 - PROJECTION DES HYPOTHÈSES ACTIF/PASSIF AU 31/12/2018

SYNTHÈSE DU BILAN PATRIMONIAL À FIN 2018

Le tableau suivant reprend les biens possédés en fin d'année 2018.

	Brut	Dettes	Net
APT T5 (RP)	191 000	0	191 000
APPART LOCATIF T3	178 000	116 848	61 152
TOYOTA	20 000	0	20 000
PERCO JACQUES	53 581	0	53 581
PERCO EMILIE	53 581	0	53 581
LB JACQUES	24 746	0	24 746
LB EMILIE	20 705	0	20 705
AVIE JACQUES	24 484	0	24 484
AVIE EMILIE	24 484	0	24 484
Solde de banque	3 890	0	3 890
Total	594 471	116 848	477 623

Liste des biens propres au sein de la communauté :

PERCO JACQUES : 100.00 % au client

PERCO EMILIE : 100.00 % au conjoint

COMPOSITION DU PATRIMOINE ET DES DETTES 2018 (ACTIF et PASSIF)

Répartition des biens (ACTIF)

Le tableau suivant répartit les actifs entre les deux personnes du foyer et leur part de propriété du patrimoine brut.

Les pourcentages indiquent la proportion d'une ligne par rapport au total de la colonne précédente.

Le solde du compte bancaire figure dans ce tableau s'il est créditeur.

Au 31/12/2018	JQ	%
APPART LOCATIF T3	178 000	29.94
APT T5 (RP)	191 000	32.13
Immobilier	369 000	100

AVIE EMILIE	24 484	4.12
AVIE JACQUES	24 484	4.12
LB EMILIE	20 705	3.48
LB JACQUES	24 746	4.16
PERCO EMILIE	53 581	9.01
PERCO JACQUES	53 581	9.01
+ Financier	201 581	100

TOYOTA	20 000	3.36
+ Divers	20 000	100

Solde de banque	3 890	0.65
+ Trésorerie	3 890	100

= Total du patrimoine brut	594 471	100
-----------------------------------	----------------	------------

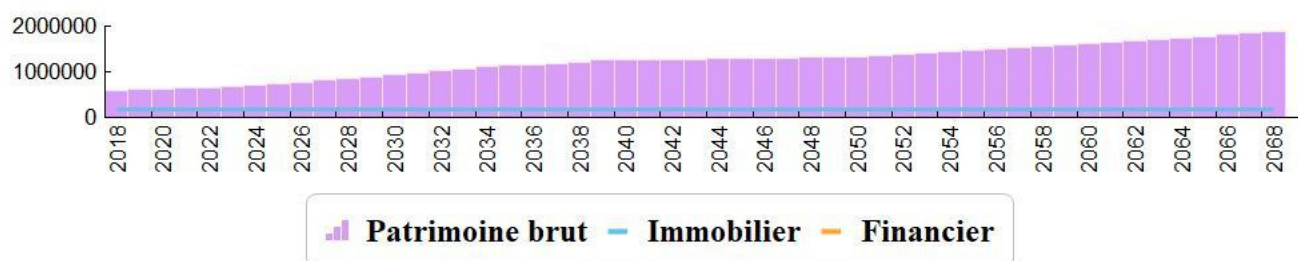
Le patrimoine brut à fin 2018 est de 594 471 €.

La part de l'immobilier est de 369 000 €.

La part de patrimoine financier est de 201 581 €.

Les actifs mobilisables à court terme sont de 49 341 € et représentent 7.61 mois de recettes.

Évolution du patrimoine brut



Répartition des dettes (PASSIF)

Les emprunts en cours de remboursement sont présentés pour la part de capital qui reste dû à la fin de l'année.

Le solde d'un compte bancaire figure dans ce tableau s'il est débiteur.

Au 31/12/2018	JQ	%
CDT APPART LOC	116 848	100
Crédits d'investissements	116 848	100

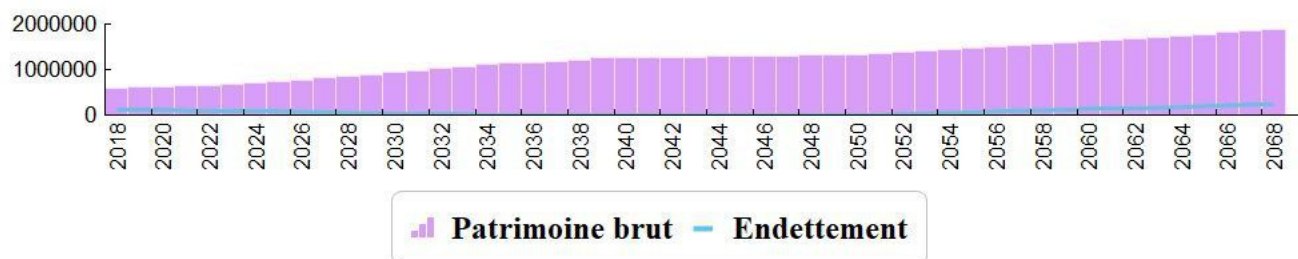
= Dette globale	116 848	100
------------------------	----------------	------------

Le montant des dettes à rembourser est de 116 848 €.

Quelques indicateurs et leur évolution

	2018	2019	2020	2021
Patrimoine brut	594 471	607 354	620 754	634 676
Variation du patrimoine brut	14 066	12 883	13 400	13 922
Dette globale	116 848	111 508	106 024	100 391
Variation de la dette globale	-8 400	-5 340	-5 484	-5 633
Dette globale / patrimoine brut (%)	19.66	18.36	17.08	15.82

Évolution du patrimoine et des dettes



VARIATIONS DU PATRIMOINE BRUT ET DES DETTES

APT T5 (RP)	Estimation 2017		191 000
= Estimation 2018			191 000

TOYOTA	Estimation 2017		21 505
	Var. patrimoniale	1 505	
= Estimation 2018			20 000

APPART LOCATIF T3	Estimation 2017		178 000
= Estimation 2018			178 000

PERCO JACQUES	Estimation 2017		48 000
	Placements		2 000
	Intérêts produits		1 581
	Reçu hors foyer		2 000
= Solde final			53 581

PERCO EMILIE	Estimation 2017		48 000
	Placements		2 000
	Intérêts produits		1 581
	Reçu hors foyer		2 000
= Solde final			53 581

LB JACQUES	Estimation 2017		24 000
	Placements		500
	Intérêts produits		246
= Solde final			24 746

LB EMILIE	Estimation 2017		20 000
	Placements		500
	Intérêts produits		205
= Solde final			20 705

AVIE JACQUES	Estimation 2017		24 000
	Intérêts produits		484
= Solde final			24 484

AVIE EMILIE	Estimation 2017		24 000
	Intérêts produits		484
= Solde final			24 484

CDT APPART LOC	Dû initial		125 248
	Échéances	8 400	
= Dette finale			116 848