

LOGICIEL PROFESSIONNEL DE L'EFFET DE LEVIER TALBOT

GUIDE DE L'UTILISATEUR

PAR TALBOT STEVENS

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
CARACTÉRISTIQUES.....	1
INSTALLATION	2
ÉTAPE 1 : TÉLÉCHARGEMENT DU FICHER D'INSTALLATION.....	2
ÉTAPE 2 : INSTALLATION DU LOGICIEL.....	2
ÉTAPE 3 : DÉMARRAGE DU PROGRAMME.....	2
ÉTAPE 4 : ACTIVATION DE VOTRE LICENCE D'UTILISATION PERSONNELLE.....	3
GUIDE	4
APERÇU.....	4
AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ.....	4
GÉNÉRALITÉS	5
BOUTONS ET FONCTIONS	5
PRÉSENTATION DES ÉCRANS	6
DÉTAILS DE BASE ET DÉTAILS AVANCÉS	7
ÉCRANS DE RÉSULTATS D'ANALYSE	7
LICENCE D'UTILISATION	8
RENSEIGNEMENTS FISCAUX.....	8
LANGUE D'UTILISATION.....	8
TYPES DE PRÊTS	9
PRÊTS CAPITALISÉS À L'ÉCHÉANCE	9
PRÊTS CAPITALISÉS À L'ÉCHÉANCE	10
PRÊTS À TERME	11
PRÊTS DE RATTRAPAGE REER.....	13
IMPRESSION	13
FOIRE AUX QUESTIONS	22

INTRODUCTION

Le logiciel professionnel de l'effet de levier Talbot permet d'analyser les avantages nets de l'emprunt pour investissement. Il évalue l'effet de levier des prêts capitalisés à l'échéance ou prêts non amortis, des prêts à terme amortis, c'est-à-dire dont le remboursement est effectué par versements, et des prêts de rattrapage REER.

CARACTÉRISTIQUES

- ◆ Calcul automatique du seuil de rentabilité à partir duquel les rendements résultant de l'effet de levier commencent à excéder ceux d'un investissement sans effet de levier.
- ◆ Démonstration des avantages potentiels de l'effet de levier selon des prévisions raisonnables ainsi que des conséquences négatives d'une telle stratégie pour les investisseurs qui se défont de leur placement lorsque les rendements sont inférieurs au seuil de rentabilité.
- ◆ Établissement de rendements projetés selon quatre scénarios utilisateur personnalisables, permettant à l'investisseur de comprendre dans quelle mesure l'effet de levier peut leur être favorable ou défavorable dans diverses situations.
- ◆ Impression de relevés sommaires d'une page ou de projections détaillées présentant les résultats par année.
- ◆ Option d'impression de signatures des clients pour fournir une attestation d'information complète aux conseillers.
- ◆ Comptes de dépôt des distributions imposables dans le cas de projections touchant des placements non enregistrés.
- ◆ Analyse exacte de la valeur capitalisée dans les cas d'investissement d'un montant forfaitaire ou de cotisations annuelles.
- ◆ Quantification précise de l'avantage tangible que présente l'utilisation de fonds rentables du point de vue fiscal.
- ◆ Interface simple et efficace.
- ◆ Mise à jour automatique des résultats grâce à la fonction "AutoCalc".
- ◆ Mode "détails avancés" permettant aux utilisateurs de niveau avancé d'avoir accès à l'ensemble des paramètres d'analyse.
- ◆ Quantification des répercussions de diverses stratégies REER, permettant de comparer les résultats du prêt de rattrapage REER au versement d'une cotisation annuelle et à l'utilisation du remboursement d'impôt qui peut être dépensé, réinvesti ou majoré.

INSTALLATION

SI VOUS AVEZ DÉJÀ INSTALLÉ LA VERSION D'ESSAI DE 30 JOURS, PASSEZ À L'ÉTAPE 4.

ÉTAPE 1 : TÉLÉCHARGEMENT DU FICHIER D'INSTALLATION

1. À l'aide de votre navigateur Web, allez à l'adresse www.TalbotStevens.com
2. Cliquez sur **Downloads** dans la liste à la gauche de l'écran pour accéder aux fichiers à télécharger.
3. Cliquez sur le lien correspondant à la **version d'essai de 30 jours du logiciel professionnel de l'effet de levier Talbot**, puis cliquez sur **OK**.
4. Un message vous invitera à enregistrer le fichier sur votre disque. **Sélectionnez le répertoire** dans lequel vous souhaitez télécharger le fichier SetupLP.EXE et cliquez sur le bouton **ENREGISTRER**. **N'oubliez pas à quel endroit vous avez enregistré le fichier** pour être en mesure d'exécuter la procédure d'installation une fois le téléchargement terminé.

Remarque : La taille du fichier SetupLP.EXE est de 8Mo environ et le temps de téléchargement peut atteindre 40 minutes dans le cas d'un modem de 56 K.

ÉTAPE 2 : INSTALLATION DU LOGICIEL

1. Une fois le téléchargement terminé, accédez à **Windows Explorer** et consultez le répertoire dans lequel vous avez enregistré le fichier SetupLP.EXE (voir l'étape 1, ci-dessus).
2. Cliquez deux fois sur **SetupLP.EXE** pour exécuter le programme.
3. **Acceptez** la licence d'utilisation et continuez à cliquer sur **Suivant** jusqu'à ce que l'installation soit terminée. Cette procédure installe le logiciel dans le répertoire "Programmes\Levier professionnel" de l'unité C.

ÉTAPE 3 : DÉMARRAGE DU PROGRAMME

Vous pouvez démarrer le programme de l'une des deux façons suivantes :

- ◆ Cliquez deux fois sur l'icône du logiciel professionnel de l'effet de levier Talbot.
- ou**

INSTALLATION

- ◆ Cliquez sur le bouton DÉMARRER dans le coin inférieur gauche de l'écran Windows, puis cliquez sur "Programmes" et sélectionnez le logiciel professionnel de l'effet de levier Talbot.

ÉTAPE 4 : ACTIVATION DE VOTRE LICENCE D'UTILISATION PERSONNELLE

Vous recevrez votre licence d'utilisation personnelle par courriel. Dans votre logiciel de courrier électronique, enregistrez le fichier renfermant votre licence d'utilisation (Licence-"Prénom" "NOM_DE_FAMILLE".TXT) dans le dossier "C:\Programmes \Levier professionnel". Un lien devrait être créé de façon automatique, lors de l'exécution subséquente du programme.

GUIDE

APERÇU

Pour utiliser correctement le logiciel professionnel de l'effet de levier Talbot, vous devez d'abord bien comprendre certains éléments.


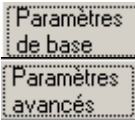

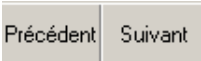

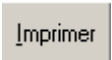
- ◆ Le logiciel professionnel de l'effet de levier a été conçu à l'intention de conseillers financiers ou de personnes possédant des notions financières approfondies.
- ◆ Le logiciel professionnel de l'effet de levier est facile à utiliser et permet d'analyser trois stratégies d'effet de levier :
 - ◆ Prêts capitalisés à l'échéance
 - ◆ Prêts à terme
 - ◆ Prêt de rattrapage REER
- ◆ Pour chaque type d'analyse, il faut entrer les données du côté gauche de l'écran qui comporte deux onglets (ou affichages) :
 - ◆ Information sur le prêt (Info prêt)
 - ◆ Rendements projetés
- ◆ Les résultats de l'analyse sont présentés du côté droit de l'écran, sur quatre onglets :
 - ◆ Tableau sommaire
 - ◆ Graphique sommaire
 - ◆ Tableau prévisionnel
 - ◆ Graphique prévisionnel

AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ

Veillez noter que toutes les mesures possibles ont été prises pour assurer l'exactitude des analyses et des projections effectuées par le logiciel professionnel de l'effet de levier Talbot. "Financial Success Strategies Inc." et tous ses partenaires se dégagent de toute responsabilité quant à l'exactitude du logiciel, à l'interprétation de ses projection et à tout préjudice pouvant résulter de son utilisation.

GÉNÉRALITÉS

BOUTONS ET FONCTIONS

	<p align="center">Bouton Détails avancés (onglet Données d'entrée)</p> <p>Ce bouton ouvre une boîte de dialogue permettant à l'utilisateur de niveau avancé de remplacer les valeurs prédéfinies par des valeurs propres au scénario visé.</p>
	<p align="center">Bouton Détails de base/Détails avancés (onglet Tableau sommaire)</p> <p>Le bouton Détails avancés permet à l'utilisateur de niveau avancé d'afficher des colonnes additionnelles dans le tableau de projections seulement. Le bouton est ensuite remplacé par le bouton Détails de base qui permet de cacher les colonnes additionnelles.</p>
	<p align="center">Bouton de bascule "AutoCalc"</p> <p>Ce bouton permet d'activer ou de désactiver la fonction de calcul automatique "AutoCalc". Le fait de désactiver la fonction permet aux utilisateurs travaillant sur un ordinateur moins puissant de modifier de nombreux paramètres avant de mettre les calculs à jour.</p>
	<p align="center">Boutons Précédent et Suivant</p> <p>Ces boutons permettent à l'utilisateur de se déplacer entre les écrans.</p>
	<p align="center">Bouton Aide</p> <p>Ce bouton affiche l'aide contextuelle ayant trait à l'écran ou au champ où se trouve le curseur.</p>
	<p align="center">Bouton Imprimer</p> <p>Ce bouton permet d'imprimer le tableau sommaire et (ou) le tableau de projections. Il est impossible d'imprimer les graphiques.</p>

GÉNÉRALITÉS

PRÉSENTATION DES ÉCRANS

Les données d'entrée sont présentées en deux sections sous des onglets distincts.

Sélection du type de résultats à

Sélection du type d'analyse

Leverage Professional de Talbot Stevens, for BMO Private Client Group

Fichier Configuration Aide

Analyse

Prêts capitalisés à l'échéance
Prêts à terme
Prêts de rattrapage REER

Tableau sommaire | Graphique sommaire | Tableau de projections | Graphique de projections

Valeur nette avant impôt après 10 ans

Rendement	Aucun effet de levier	Effet de levier	\$ Augmentation	% Augmentation
0.0%	49,500	0	-49,500	-100%
3.0%	56,746	34,392	-22,355	-39%
5.0%	62,116	62,116	0	0%
9.0%	75,205	136,736	61,531	82%
12.0%	86,866	210,585	123,719	142%

Notes

- Le rendement avant impôt minimum requis pour que l'effet de levier soit plus avantageux est de 5.0%
- Avec des rendements moyens de 12.0% et un coût d'intérêt de 9.0%, l'effet de levier fait croître votre placement de \$123,719 après 10 années, par montant de \$100,000 emprunté
- L'effet de levier indique le montant net une fois le prêt remboursé et l'impôt sur les gains en capital décliné
- Les projections ne sont PAS GARANTIES. Les résultats réels peuvent varier, parfois de façon considérable.

Précédent Suivant

Aide | Imprimer | AutoCalc désactivé

Précédent Suivant

Appuyez sur F1 pour obtenir de l'aide

8/30/2002 4:14 PM

Ces boutons permettent de se déplacer dans les écrans de données d'entrée.

Ces boutons s'appliquent aux écrans de résultats.

Ces boutons permettent de se déplacer dans les

GÉNÉRALITÉS

DÉTAILS DE BASE ET DÉTAILS AVANCÉS

En vue de simplifier la fonction d'analyse pour les utilisateurs occasionnels et de niveau avancé, les écrans d'entrée et les tables de projections sont munies d'un mode Détails de base et d'un mode Détails avancés.

De façon implicite, les écrans n'affichent que les détails essentiels. Les utilisateurs de niveau avancés peuvent cliquer sur le bouton Détails avancés au bas des écrans Info Prêt et Résultats projetés pour afficher et définir des paramètres additionnels.

Remarque : Pour bien comprendre l'ensemble des hypothèses d'entrée, il est nécessaire d'afficher les détails avancés de tous les écrans Info prêt et Rendements projetés ou d'imprimer le tableau sommaire qui présente la valeur numérique de toutes les données sur lesquelles est fondée une analyse.

ÉCRANS DE RÉSULTATS D'ANALYSE

Les écrans de résultats affichent les projections relatives à l'effet de levier. Lorsque la fonction "AutoCalc" est activée, les graphiques et les tableaux sont mis à jour de façon automatique lorsque l'utilisateur modifie les données d'entrée. Pour une commodité accrue et une plus grande facilité d'interprétation, l'utilisateur peut choisir parmi les quatre affichages ci-dessous pour tous les types d'analyses.

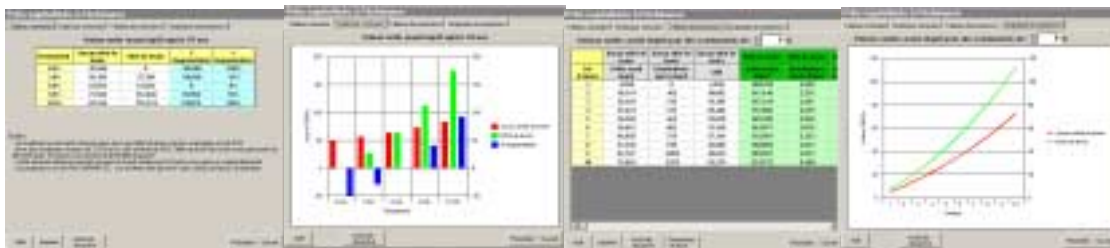


Tableau
sommaire

Graphique
sommaire

Tableau de
projections

Graphique de
projections

GÉNÉRALITÉS

LICENCE D'UTILISATION

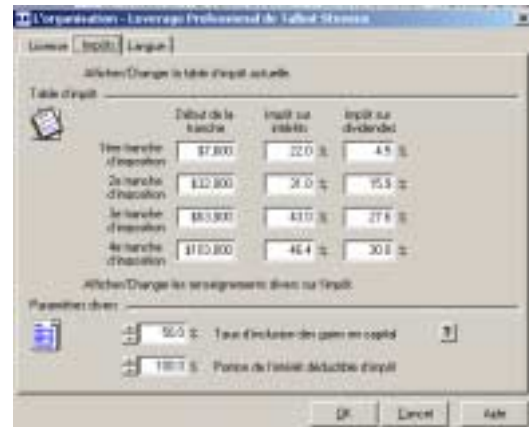
Pour consulter les renseignements relatifs à la licence d'utilisation, cliquez sur le menu Configuration, puis sur Licence. Pour mettre les renseignements à jour, cliquez sur le bouton Modifier données.



RENSEIGNEMENTS FISCAUX

Des paramètres fiscaux universels sont définis à l'onglet Impôts du menu Configuration. Les tranches d'imposition sont fournies à titre de référence uniquement.

C'est dans cette boîte de dialogue que l'utilisateur peut définir le taux d'inclusion des gains en capital et la portion de l'intérêt déductible du revenu imposable.



LANGUE D'UTILISATION

Pour modifier la langue du logiciel, sélectionnez l'option Langue au menu Configuration. Vous obtenez une liste déroulante permettant de sélectionner la langue voulue. Lorsque vous sélectionnez une nouvelle langue, le logiciel est

GÉNÉRALITÉS

iconisé pendant la modification et restauré lorsque la nouvelle langue est en place.

TYPES DE PRÊTS

Le logiciel professionnel de l'effet de levier Talbot analyse trois types d'emprunts à effet de levier soit : prêts capitalisés à l'échéance, prêts à terme et prêts de rattrapage REER.

PRÊTS CAPITALISÉS À L'ÉCHÉANCE

INFO PRÊT

Les données propres à l'investisseur sont affichées au premier onglet.

Après avoir modifié des données, lorsque **vous déplacez le curseur du champ visé** (à l'aide de la souris ou de la touche de tabulation), les résultats affichés sur le tableau ou le graphique sont mis à jour de façon automatique si la fonction "AutoCalc" est activée.

Précisez le montant du prêt ou le placement annuel après impôt.

Précisez le taux d'intérêt du prêt et le taux d'imposition qui s'applique aux distributions et aux déductions fiscales.

Durée de l'effet de levier avant le remboursement du prêt

Données	Montant effectif de la dette	Coût de levier	\$ Augmentation, Régression	%
0.0%	45,508	0	-45,508	-100%
5.0%	56,748	34,792	-22,195	-39%
5.0%	62,118	62,118	0	0%
9.0%	75,209	136,738	61,529	82%
12.0%	96,368	240,595	144,227	149%

MONTANT DU PRÊT OU PLACEMENT ANNUEL APRÈS IMPÔT

Cette fonction permet à l'utilisateur d'entrer le montant total emprunté ou le placement annuel. Il est à noter que dans le cas d'un prêt à terme, le placement annuel correspond au remboursement annuel du prêt avant impôt tandis que, dans le cas d'un prêt capitalisé à l'échéance, il s'agit du placement annuel après impôt.

\$100,000 Montant du prêt
ou
\$7,862 Placement annuel après impôt

\$100,000 Montant du prêt
ou
\$15,582 Montant du remboursement annuel du prêt

PRÊTS CAPITALISÉS À L'ÉCHÉANCE

RENDEMENTS PROJÉTÉS

Les projections correspondent à quatre **rendements avant impôt**. Le cinquième, soit le seuil de rentabilité, est calculé de façon automatique.

L'utilisateur peut préciser un des six types de placements prédéfinis. Le fonds d'action ordinaire correspond à la valeur implicite et représente un placement dont 70 % des gains en capital sont différés et 30 % des rendements bruts sont distribués et imposables de façon annuelle.

Rendement	Rendement effectif de levier	Effet de levier	Augmentation (Regressif)	%
0,0%	40,000	0	40,000	100%
3,0%	36,748	33,300	33,300	91%
5,0%	33,418	33,418	0	0%
7,0%	30,088	30,088	0	0%
10,0%	26,758	26,758	0	0%

Types de placements:

- Fonds d'action ordinaire
- Fonds d'action enregistrés en fiducie
- Valeurs en capital différés
- Fonds équilibrés
- Fonds de dividendes
- Intérêt
- Mélange FdA et actions (Fiducie)

Types de placements définis par l'utilisateur

Taux correspondant au "seuil de rentabilité" de l'effet de levier

Détails avancés

Dans le cas d'une analyse portant sur un prêt capitalisé à l'échéance ou un prêt à terme, l'utilisateur peut cliquer sur le bouton Détails avancés pour préciser la ventilation voulue des rendements bruts avant impôt. Pour les placements non enregistrés, les rendements peuvent être ventilés en fonction des gains en capital différés, des gains en capital imposables, des dividendes ou de l'intérêt. Ces éléments doivent totaliser 100 % du rendement brut.

Paramètres avancés

Afficher/Changer les détails approfondis pour la stratégie actuelle.

Décomposition du rendement net

- 40 % Portion des gains en capital différés
- 10 % Portion des gains en capital imposables
- 20 % Portion des dividendes
- 30 % Portion de l'intérêt

OK Cancel Aide

PRÊTS À TERME

INFO PRÊT

L'onglet Info prêt est le même pour les prêts à terme et les prêts capitalisés à l'échéance, à trois exceptions près.

Le montant du remboursement annuel du prêt remplace le placement annuel après impôt.

Le terme du prêt (années) remplace la période d'épargne (années).

Taux d'intérêt	Bénéfice effectif de l'emprunt	Effet de levier	Rendement effectif	Risque effectif
0.0%	138,781	100,000	-38,781	-28%
3.0%	148,769	134,382	14,387	10%
5.0%	162,117	162,117	0	0%
8.0%	194,534	236,738	42,202	22%
12.0%	271,385	316,585	67,200	36%

Notes:
- Le rendement avant impôt minimum requis pour que l'effet de levier soit plus avantageux est de 5.0%
- Avec des rendements moyens de 12.0% et un coût d'emprunt de 5.0%, l'effet de levier fait croître votre placement de \$87,290 après 10 années, par incitation de \$100,000 empruntés.
- L'effet de levier indique le montant qui sera le prêt remboursé et l'impact sur les gains en capital dérivés.
- Les projections ne sont PAS GARANTIES. Les résultats réels peuvent varier, parfois de façon considérable.

L'écran permet d'accéder aux détails avancés.

INFO PRÊT - DÉTAILS AVANCÉS

Cet écran permet de définir le nombre de renouvellements du prêt. Par exemple, un prêt de cinq ans peut être renouvelé une fois sur une période de dix ans. Le nombre d'années ne peut dépasser 80 pour la totalité de la période.

Afficher/Changer les détails approfondis pour la stratégie actuelle.

Paramètres avancés

Nombre de fois que le prêt est répété: 0

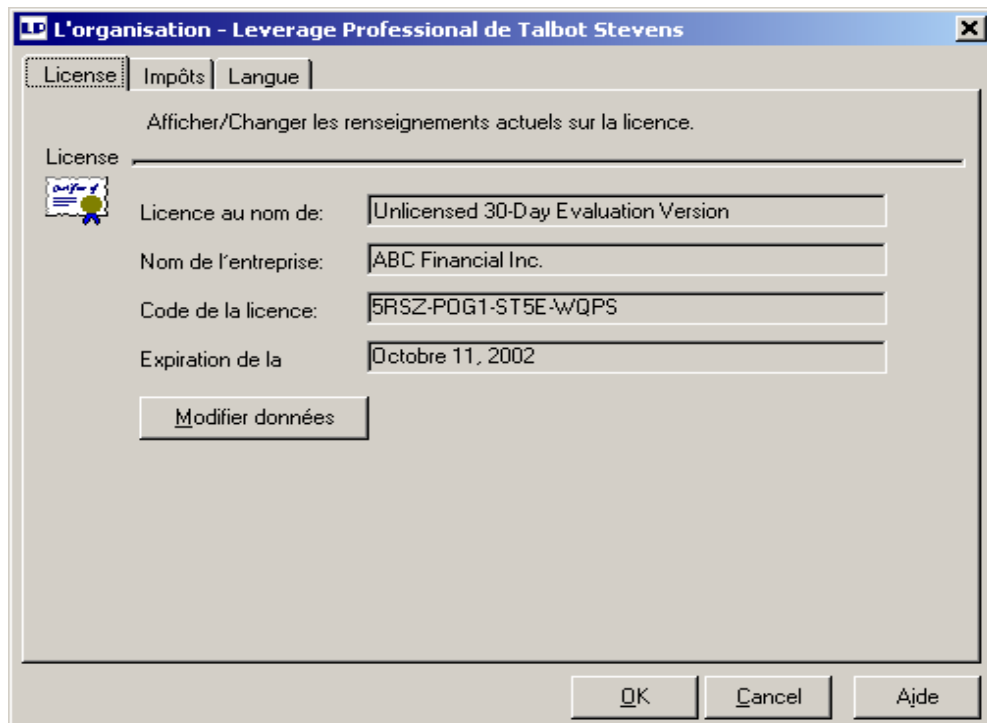
OK Cancel Aide

IMPRESSION

Pour ouvrir la boîte de dialogue d'impression, sélectionnez Fichier, puis Imprimer ou cliquez sur le bouton Imprimer. Vous pouvez ensuite sélectionner l'imprimante voulue, le nombre de copies et de nombreuses autres options d'impression. Il est possible d'imprimer un tableau sommaire d'une page ou un tableau de projections. VEUILLEZ NOTER que le logiciel ne permet pas d'imprimer les graphiques.

La partie inférieure des sommaires d'une page peut comporter une stipulation d'exonération, de l'espace pour la signature du client et celle du conseiller ou la Liste de contrôle – Effet de levier modéré de Talbot Stevens.

De plus, il est possible d'inclure le nom de l'entreprise et (ou) le nom de la personne pour laquelle l'analyse a été préparée. Dans le cas d'une version non



autorisée, ces

renseignements s'affichent de façon automatique et ne peuvent être modifiés.

Les pages suivantes présentent des exemples d'imprimés pour chaque type d'analyse.

Sommaire de l'analyse de l'effet de levier: Prêts capitalisés à l'échéance

Préparé pour John and Mary Smith
Préparé par Trusted Financial Advisor, BMO Financial Group

Septembre 11, 2002

Hypothèses

- Prêt capitalisé à l'échéance de \$100,000, taux d'intérêt de 9.0%
- Placement annuel de \$4,950 après impôt, remboursements de \$9,000 avant impôt
- Taux d'impôt de 45.0%, 100.0% de l'intérêt est déductible d'impôt, taux d'impôt sur dividendes de 31.0%
- Les rendements projetés sont 70.0% de gains en capital différés, 25.0% de gains en capital, 5.0% de dividendes, 0.0% d'intérêt; 100.0% de distributions réinvesties.
- 50.0% des gains en capital sont imposables lorsque réalisés
- La marge brute d'autofinancement de financement suffisant et le continu de discipline versent le stratégie de cette d'accomplir

Valeur nette avant impôt après 10 ans

Rendement	Aucun effet de levier	Effet de levier	\$ Augmentation	% Augmentation
0.0%	49,500	0	-49,500	-100%
3.0%	56,187	27,361	-28,826	-51%
6.0%	63,850	63,850	0	0%
9.0%	72,926	112,751	39,825	55%
12.0%	83,330	175,075	91,745	110%

Notes

- Le rendement avant impôt minimum requis pour que l'effet de levier soit plus avantageux est de 6.0%
- Avec des rendements moyens de 12.0% et un coût d'intérêt de 9.0%, l'effet de levier fait croître votre placement de \$91,745 après 10 années, par montant de \$100,000 emprunté
- L'effet de levier indique le montant net une fois le prêt remboursé et l'impôt sur les gains en capital déclenché
- Tous les retours et dépenses d'intérêt sont avant-impôt annuel composé efficace évalué
- Le plus important avantage de toute stratégie d'emprunt pour investissement est le degré plus élevé d'engagement forcé qu'exige le régime de placement. Les programmes d'épargne forcée, tout comme les hypothèques, sont presque toujours menés à terme, alors que les plans du type « payez-vous d'abord » sont « temporairement » interrompus.
- Les projections ne sont PAS GARANTIES. Les résultats réels peuvent varier, parfois de façon considérable.

* * *

N'importe quelle sommaire ou projection d'analyse de puissance, taux de rendement ou table mathématique montrée est employé pour illustrer seulement les effets du taux de croissance composé et n'est pas prévu pour représenter la valeur future ou l'exécution réelle de n'importe quel portefeuille de placement personnel ou le coût effectif de l'excédent d'emprunt n'importe quelle période de temps donnée et ne peut être employé à cette fin. Des changements de l'inflation et les taux d'imposition fiscaux ne sont pas factorisés dans ces illustrations. Les tendances historiques et de repère ne sont pas nécessairement les indicateurs fiables de futures tendances et aucun commentaire ci-dessus n'est prévu pour dépendre de futures conditions ou exécution.

Sommaire de l'analyse de l'effet de levier: Prêts à terme

Préparé pour John and Mary Smith
Préparé par Trusted Financial Advisor, BMO Financial Group

Septembre 11, 2002

Hypothèses

- Prêt de \$100,000 remboursé tous les 10 ans, taux d'intérêt de 9.0%
- Versements annuels de \$15,582, le montant après impôt est moindre et change chaque année
- Taux d'impôt de 45.0%, 100.0% de l'intérêt est déductible d'impôt, taux d'impôt sur dividendes de 31.0%
- Les rendements projetés sont 70.0% de gains en capital différés, 25.0% de gains en capital, 5.0% de dividendes, 0.0% d'intérêt; 100.0% de distributions réinvesties.
- 50.0% des gains en capital sont imposables lorsque réalisés
- La marge brute d'autofinancement de financement suffisant et le continu de discipline versent la stratégie de cette d'accomplir

Valeur nette avant impôt après 10 ans

Rendement	Aucun effet de levier	Effet de levier	\$ Augmentation	% Augmentation
0.0%	130,701	100,000	-30,701	-23%
3.0%	147,377	131,609	-15,768	-11%
5.3%	162,114	162,114	0	0%
9.0%	188,901	223,079	34,179	18%
12.0%	214,590	287,518	72,928	34%

Notes

- Le rendement avant impôt minimum requis pour que l'effet de levier soit plus avantageux est de 5.3%
- Avec des rendements moyens de 12.0% et un coût d'intérêt de 9.0%, l'effet de levier fait croître votre placement de \$72,928 après 10 années, par montant de \$100,000 emprunté
- L'effet de levier indique le montant net une fois le prêt remboursé et l'impôt sur les gains en capital déclenché
- Tous les retours et dépenses d'intérêt sont avant-impôt annuel composé efficace évalué
- Le plus important avantage de toute stratégie d'emprunt pour investissement est le degré plus élevé d'engagement forcé qu'exige le régime de placement. Les programmes d'épargne forcée, tout comme les hypothèques, sont presque toujours menés à terme, alors que les plans du type « payez-vous d'abord » sont « temporairement » interrompus.
- Les projections ne sont PAS GARANTIES. Les résultats réels peuvent varier, parfois de façon considérable.

* * *

N'importe quelle sommaire ou projection d'analyse de puissance, taux de rendement ou table mathématique montrée est employé pour illustrer seulement les effets du taux de croissance composé et n'est pas prévu pour représenter la valeur future ou l'exécution réelle de n'importe quel portefeuille de placement personnel ou le coût effectif de l'excédent d'emprunt n'importe quelle période de temps donnée et ne peut être employé à cette fin. Des changements de l'inflation et les taux d'imposition fiscaux ne sont pas factorisés dans ces illustrations. Les tendances historiques et de repère ne sont pas nécessairement les indicateurs fiables de futures tendances et aucun commentaire ci-dessus n'est prévu pour dépendre de futures conditions ou exécution.

Sommaire de l'analyse du prêt de rattrapage REER

Préparé pour John and Mary Smith
Préparé par Trusted Financial Advisor, BMO Financial Group

Septembre 11, 2002

Hypothèses

- Ayez au moins \$7,862 de cash flow annuel après imposition pour investir l'excédent 10 années
- 45.0% taux d'imposition fiscal et suffisamment de pièce de contribution de REER de déduire la contribution de RRSP ont produit par stratégie
- Tous les retours et dépenses d'intérêt sont avant-impôt annuel composé efficace évalué

Prêts de rattrapage REER

- Peut emprunter et investir \$100,000 dans RRSP maintenant
- Dans la tranche d'imposition de 45%, produit un rendement de \$45,000 qui réduit immédiatement le prêt à \$55,000, qui est remboursé sur 10 ans à raison de versements annuels de \$7,862, en supposant un intérêt de 9.0%

Stratégie « Dépensez le remboursement lié à la cotisation REER annuelle »

- Investissez \$7,862 dans un REER au début de chaque année et dépensez les remboursements d'impôt

Stratégie « Réinvestissez le remboursement lié à la cotisation REER annuelle »

- Investissez \$7,862 et les remboursements d'impôt de 45.0% dans un REER à chaque année, pour une cotisation annuelle de \$11,400.60

Stratégie « Majoration du remboursement lié à la cotisation REER annuelle »

- Investissez \$14,295.42 avant-impôt dans REER au début de tous les ans; coût après imposition de \$7,862

Valeur du REER après 10 ans

REER Rendement	REER Rattrapage 9% Prêt	Annuel, Dépenser le remboursement	Annuel, Réinvestir le remboursement	Annuel, Majorer le remboursement
0.0%	100,000	78,625 (-21%)	114,006 (14%)	142,954 (43%)
3.0%	134,392	92,839 (-31%)	134,616 (0%)	168,797 (26%)
9.0%	236,736	130,205 (-45%)	188,797 (-20%)	236,736 (0%)
12.0%	310,585	154,534 (-50%)	224,074 (-28%)	280,971 (-10%)

N'importe quelle sommaire ou projection d'analyse de puissance, taux de rendement ou table mathématique montrée est employé pour illustrer seulement les effets du taux de croissance composé et n'est pas prévu pour représenter la valeur future ou l'exécution réelle de n'importe quel portefeuille de placement personnel ou le coût effectif de l'excédent d'emprunt n'importe quelle période de temps donnée et ne peut être employé à cette fin. Des changements de l'inflation et les taux d'imposition fiscaux ne sont pas factorisés dans ces illustrations. Les tendances historiques et de repère ne sont pas nécessairement les indicateurs fiables de futures tendances et aucun commentaire ci-dessus n'est prévu pour dépendre de futures conditions ou exécution.

Projections de l'effet de levier, Prêts capitalisés à l'échéance 9.0% Intérêt, 9.0% Rendements

Préparé pour John and Mary Smith
Préparé par Trusted Financial Advisor, BMO Financial Group

Septembre 11, 2002

Hypothèses

- Prêt capitalisé à l'échéance de \$100,000, taux d'intérêt de 9.0%
- Placement annuel de \$4,950 après impôt, remboursements de \$9,000 avant impôt
- Taux d'impôt de 45.0%, 100.0% de l'intérêt est déductible d'impôt, taux d'impôt sur dividendes de 31.3%
- Les rendements projetés sont 70.0% de gains en capital différés, 25.0% de gains en capital, 5.0% de dividendes, 0.0% d'intérêt; 100.0% de distributions réinvesties.
- 50.0% des gains en capital sont imposables lorsque réalisés
- La marge brute d'autofinancement de financement suffisant et le continu de discipline versent le stratégie de cette d'accomplir

Projections annuelles pour des rendements de 9.0%

Fin d'année	Aucun effet de levier			Effet de levier				Comparaison	
	Solde avant impôt	Distributions après impôt	coût de base rajusté	Équilibre Comprenant Le Prêt	Distributions après impôt	Équilibre Net Après Prêt De Salaire	CBR Après Prêt De Salaire	Équilibre Net Après \$ aug.	% aug.
1	4,950	0	4,950	108,353	2,053	7,027	6,619	2,077	42%
2	10,313	102	10,002	117,404	2,224	14,823	13,166	4,510	44%
3	16,125	212	15,163	127,210	2,410	23,443	19,661	7,319	45%
4	22,422	331	20,444	137,836	2,611	32,950	26,128	10,528	47%
5	29,245	460	25,855	149,349	2,830	43,409	32,590	14,164	48%
6	36,637	600	31,405	161,824	3,066	54,891	39,074	18,254	50%
7	44,648	752	37,107	175,341	3,322	67,476	45,608	22,828	51%
8	53,327	917	42,974	189,987	3,600	81,247	52,222	27,920	52%
9	62,732	1,095	49,018	205,857	3,900	96,296	58,948	33,564	54%
10	72,921	1,288	55,256	223,052	4,226	112,723	65,820	39,801	55%

Notes

- « Solde net après remboursement du prêt » indique le montant net une fois le prêt remboursé et l'impôt sur les gains en capital déclenché
- Tous les retours et dépenses d'intérêt sont avant-impôt annuel composé efficace évalué
- Les projections ne sont PAS GARANTIES. Les résultats réels peuvent varier, parfois de façon considérable.

Projections de l'effet de levier, Prêts à terme 9.0% Intérêt, 9.0% Rendements

Préparé pour John and Mary Smith
Préparé par Trusted Financial Advisor, BMO Financial Group

Septembre 11, 2002

Hypothèses

- Prêt de \$100,000 remboursé tous les 10 ans, taux d'intérêt de 9.0%
- Versements annuels de \$15,582, le montant après impôt est moindre et change chaque année
- Taux d'impôt de 45.0%, 100.0% de l'intérêt est déductible d'impôt, taux d'impôt sur dividendes de 31.3%
- Les rendements projetés sont 70.0% de gains en capital différés, 25.0% de gains en capital, 5.0% de dividendes, 0.0% d'intérêt; 100.0% de distributions réinvesties.
- 50.0% des gains en capital sont imposables lorsque réalisés
- La marge brute d'autofinancement de financement suffisant et le continu de discipline versent le stratégie de cette d'accomplir

Projections annuelles pour des rendements de 9.0%

Fin d'année	Effet de levier						remboursement après impôt	Aucun effet de levier		Comparaison	
	Solde avant impôt	solde après emprunt	CBR Après Prêt De Salaire	Solde du Prêt	Portion intérêt du remb.	Réduction du prêt		Solde avant impôt	coût de base rajusté	Équilibre Net Après \$ aug.	% aug.
1	108,353	13,697	12,900	93,418	9,000	6,582	11,532	11,532	11,532	2,165	19%
2	117,404	28,934	25,699	86,244	8,408	7,174	11,799	24,294	23,567	4,641	19%
3	127,210	45,833	38,439	78,424	7,762	7,820	12,089	38,412	36,155	7,420	19%
4	137,836	64,521	51,163	69,900	7,058	8,524	12,406	54,027	49,350	10,494	19%
5	149,349	85,140	63,922	60,609	6,291	9,291	12,751	71,290	63,210	13,850	19%
6	161,824	107,843	76,768	50,481	5,455	10,127	13,127	90,373	77,801	17,470	19%
7	175,341	132,796	89,760	39,443	4,543	11,039	13,538	111,459	93,193	21,337	19%
8	189,987	160,181	102,958	27,410	3,550	12,032	13,985	134,754	109,466	25,427	19%
9	205,857	190,194	116,429	14,295	2,467	13,115	14,472	160,481	126,704	29,713	19%
10	223,052	223,052	130,243	0	1,287	14,295	15,003	188,889	145,002	34,162	18%

Notes

- Le « solde après emprunt » indique le montant net une fois le prêt remboursé et l'impôt sur les gains en capital déclenché
- Tous les retours et dépenses d'intérêt sont avant-impôt annuel composé efficace évalué
- Les projections ne sont PAS GARANTIES. Les résultats réels peuvent varier, parfois de façon considérable.

Projections de prêts de rattrapage REER 9.0% Intérêt, 9.0% Rendements

Préparé pour John and Mary Smith
Préparé par Trusted Financial Advisor, BMO Financial Group

Septembre 12, 2002

Hypothèses

- Ayez au moins \$12,973 de cash flow annuel après imposition pour investir l'excédent 5 années
- 45.0% taux d'imposition fiscal et suffisamment de pièce de contribution de REER de déduire la contribution de RRSP ont produit par stratégie
- Tous les retours et dépenses d'intérêt sont avant-impôt annuel composé efficace évalué

Prêts de rattrapage REER

- Peut emprunter et investir \$100,000 dans RRSP maintenant
- Dans la tranche d'imposition de 45%, produit un rendement de \$45,000 qui réduit immédiatement le prêt à \$55,000, qui est remboursé sur 5 ans à raison de versements annuels de \$12,973, en supposant un intérêt de 9.0%

Stratégie « Dépensez le remboursement lié à la cotisation REER annuelle »

- Investissez \$12,973 dans un REER au début de chaque année et dépensez les remboursements d'impôt

Stratégie « Réinvestissez le remboursement lié à la cotisation REER annuelle »

- Investissez \$12,973 et les remboursements d'impôt de 45.0% dans un REER à chaque année, pour une cotisation annuelle de \$18,810.20

Stratégie « Majoration du remboursement lié à la cotisation REER annuelle »

- Investissez \$23,586.46 avant-impôt dans REER au début de tous les ans; coût après imposition de \$12,973

Projections annuelles pour des rendements de 9.0%

Fin d'année	Rattrapage Prêt		Annuel, Dépenser le remboursement			Annuel, Réinvestir le remboursement			Annuel, Majorer le remboursement		
	Cotisation	Solde	Cotisation	Solde	% aug.	Cotisation	Solde	% aug.	Cotisation	Solde	% aug.
1	100,000	109,000	12,973	14,140	-87%	18,810	20,503	-81%	23,586	25,709	-76%
2	0	118,810	12,973	29,553	-75%	18,810	42,852	-64%	23,586	53,732	-55%
3	0	129,503	12,973	46,353	-64%	18,810	67,211	-48%	23,586	84,277	-35%
4	0	141,158	12,973	64,664	-54%	18,810	93,763	-34%	23,586	117,572	-17%
5	0	153,862	12,973	84,624	-45%	18,810	122,705	-20%	23,586	153,862	0%

Notes

- % augmentation est l'augmentation de pourcentage relativement à la stratégie de Catch-Up
- Les projections ne sont PAS GARANTIES. Les résultats réels peuvent varier, parfois de façon considérable.

FOIRE AUX QUESTIONS (FAQ)

FICHER LICENSE.TXT INTROUVABLE DANS LE RÉPERTOIRE COURANT

- ◆ Ce problème se produit le plus souvent lorsque l'utilisateur essaie d'installer ou d'exécuter la mise à jour du logiciel professionnel de l'effet de levier Talbot. Veuillez noter qu'il est impossible d'exécuter la mise à jour à partir d'Internet; il faut la télécharger. Pour exécuter cette opération dans Internet Explorer, cliquez sur le lien de téléchargement à l'aide du bouton droit de la souris puis sélectionnez "Enregistrer la cible sous..." et enregistrez le lien dans le répertoire "Levier professionnel".
- ◆ Pour effectuer la mise à jour, vous devez remplacer l'ancien fichier LeveragePro.exe par le nouveau dans le même répertoire que votre licence d'utilisation. Si vous avez enregistré votre licence dans votre bureau ou à un autre endroit, vous devez la transférer au répertoire C:\Programmes\Levier professionnel.

IMPRESSION IMPOSSIBLE – LE PROGRAMME TOMBE EN PANNE ET UN MESSAGE D'ERREUR S'AFFICHE.

- ◆ Le programme ne permet pas d'imprimer les graphiques. Vous ne pouvez imprimer que les tableaux sommaires et de projections.
- ◆ Pour faire imprimer les graphiques, affichez à l'écran les résultats de l'analyse de l'effet de levier voulus et saisissez l'image-écran; imprimez-la ensuite au moyen d'un autre programme. À cette fin, démarrez le logiciel professionnel de l'effet de levier Talbot, affichez les résultats que vous souhaitez imprimer (par ex. le graphique sommaire), saisissez l'image-écran (en maintenant la touche Alt abaissée et en appuyant sur "ImprÉcran"), collez l'image dans un document vierge, dans un logiciel de traitement de texte ou d'image comme Microsoft Word par exemple (à l'aide des touches Ctrl-V). Vous devriez alors être en mesure d'imprimer le document renfermant l'image-écran des résultats de l'analyse de l'effet de levier.

PROBLÈMES RELATIFS À LA LICENCE

- ◆ La majorité des problèmes touchent la mise en œuvre de la licence d'utilisation. Après l'installation du programme et la réception de votre fichier de licence personnelle par courrier électronique, vous devez enregistrer le fichier de licence dans le répertoire C:\Programmes\Levier professionnel.
- ◆ Si vous avez reçu votre licence par courriel, enregistrez le fichier joint au message directement dans le répertoire C:\Programmes\Levier professionnel au moyen de votre programme de courriel. Par exemple, si vous utilisez Outlook, cliquez sur la pièce jointe à l'aide du bouton droit de la souris, puis

FOIRE AUX QUESTIONS (FAQ)

sélectionnez "Enregistrer sous..." et enregistrez le fichier dans C:\Programmes\Levier professionnel.

DANS LES CAS D'ANALYSE DE PLACEMENTS NON ENREGISTRÉS (PRÊTS CAPITALISÉS À L'ÉCHÉANCE ET PRÊTS À TERME), LES RÉSULTATS FONT RÉFÉRENCE À LA VALEUR NETTE AVANT IMPÔT. QU'EST-CE QUE CELA SIGNIFIE, COMPTE TENU DU FAIT QU'UNE DES NOTES AU BAS DU TABLEAU SOMMAIRE DIT CE QUI SUIT: "L'EFFET DE LEVIER INDIQUE LE MONTANT NET UNE FOIS LE PRÊT REMBOURSÉ ET L'IMPÔT SUR LES GAINS EN CAPITAL DÉCLENCHÉ" ?

- ◆ Dans le cas de placements non enregistrés, l'analyse exécutée par le logiciel professionnel de l'effet de levier Talbot compare les valeurs nettes avant impôt. Le logiciel calcule donc la valeur avant impôt restante après l'encaissement des fonds nécessaires au remboursement intégral du prêt par l'investisseur et l'impôt sur les gains en capital à payer lors de la vente d'un placement non enregistré à un prix excédant la somme investie (coût de base rajusté). C'est ce montant avant impôt qui a de l'importance pour la plupart des investisseurs et qui figure habituellement sur un relevé de compte.
- ◆ Par exemple, si un investisseur contracte un emprunt de 50 000 \$ pour investir et que le placement vaut 145 500 \$ après 10 ans grâce à un taux de croissance de 12 %, l'investisseur devra encaisser un montant supérieur aux 50 000 \$ empruntés. Dans un cas semblable, un investisseur dont la tranche d'imposition est de 40 % doit encaisser 55 500 \$ environ pour obtenir 50 000 \$ après avoir payé l'impôt sur les gains en capital. Par conséquent, comme l'indique le logiciel, la valeur nette avant impôt résultant de l'effet de levier est de 90 000 \$ environ (145 500 \$ - 55 500 \$), non 95 500 \$.
- ◆ Si le logiciel ne tenait pas compte des fonds supplémentaires nécessaires au paiement de l'impôt résultant du remboursement du prêt, les avantages de l'effet de levier seraient surévalués.

LE LOGICIEL PERMET-IL D'ANALYSER DES EMPRUNTS À EFFET DE LEVIER DONT LE RAPPORT CORRESPOND À 1:1, 2:1 ET 3:1?

- ◆ Le fait que des garanties soit exigées en nantissement d'un prêt à l'investissement n'a aucune incidence sur les avantages de l'effet de levier ni sur les pertes ou les gains projetés. L'analyse de l'effet de levier porte uniquement sur les liquidités de l'investisseur, non sur les garanties. La prise de garanties varie selon le prêteur et le type de prêt. Par exemple, qu'un placement de 50 000 \$ soit détenu dans un compte au nom de l'investisseur ou remis à une institution prêteuse, les résultats projetés de l'effet de levier seront les mêmes. L'analyse compare simplement les résultats nets d'un investissement de liquidités sans recours à l'effet de levier à l'affectation des mêmes liquidités au financement d'un prêt à l'investissement.

FOIRE AUX QUESTIONS (FAQ)

- ◆ Pour bien comprendre les avantages de l'effet de levier, il faut séparer la croissance projetée des garanties de la croissance projetée dans le cas du financement d'un prêt à l'investissement au moyen de liquidités.
- ◆ La combinaison de ces projections pour illustrer un prêt à l'investissement 2:1 déforme les répercussions réelles de l'effet de levier.
- ◆ En résumé, la prise de garanties en nantissement d'un prêt 1:1, 2:1 ou 3:1 représente une condition d'obtention du prêt, non un paramètre d'analyse. Seules les liquidités de l'investisseur déterminent le montant qu'il peut emprunter et investir, le taux d'intérêt du prêt et les modalités, c'est-à-dire amortissement et remboursement ou capitalisation à l'échéance.

COMMENT PEUT-ON ANALYSER L'EFFET DE LEVIER LORSQUE L'INVESTISSEUR EFFECTUE UN DÉPÔT INITIAL ET DONNE CES FONDS EN GARANTIE D'UN PRÊT À L'INVESTISSEMENT 2:1, ETC.?

- ◆ Consultez la réponse à la question "Le logiciel permet-il d'analyser des emprunts à effet de levier dont le rapport correspond à 1:1, 2:1 et 3:1?" ci-dessus.

NOUS SOMMES ENGAGÉS À AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LA VALEUR DE NOS PRODUITS DE FAÇON CONTINUE. SI VOUS AVEZ DES QUESTIONS OU DES SUGGESTIONS SUSCEPTIBLES D'ACCROÎTRE LA VALEUR DU PRÉSENT LOGICIEL, VEUILLEZ NOUS LES FAIRE PARVENIR PAR TÉLÉCOPIEUR, AU (519) 663-1101, OU PAR COURRIEL, À INFO@TALBOTSTEVENS.COM.
