

LA LETTRE
PATRIMONIALE

° 48 ÉTÉ 2024

A X Y N E
finance

la signature du conseil patrimonial



édito	.3
macro-économie & marchés	.4
conseils & placements	.8
actualité juridique & fiscale	.12
côté entreprises	.14
immobilier	.16

sommaire



.3 édito

« **Quand vous avez fini de changer, vous avez fini.** »

Benjamin Franklin

Les résultats des dernières élections législatives ont engendré une situation politique inédite, semant le doute sur la capacité du pays à mettre en œuvre les réformes profondes. Cette situation suscite des inquiétudes légitimes, les marchés au sens large, restent fébriles, même si l'on observe une certaine résilience à court terme. Pour autant, une majorité « de gouvernement » semble possible et pourrait permettre l'adoption de quelques textes importants, dont économiques (fiscalité, prochaine loi de finances et négociations avec l'Europe sur la procédure de déficit excessif initiée le 19 juin contre la France).

En matière de gestion patrimoniale, il est plus important que jamais de rester vigilant et adaptable. Diversifier ses investissements, s'informer sur les tendances, et maintenir une vision à long terme restent des stratégies clés pour naviguer dans cette période d'incertitude. Les marchés financiers, bien qu'influencés par le contexte politique, suivent également les cycles qui offrent souvent des opportunités !

Dans un premier temps, nous aborderons notre vision macro-économique habituelle avant de faire un focus sur l'assurance-vie pour les mineurs ; nous aborderons ensuite les astuces pour transmettre son patrimoine sur plusieurs générations, puis nous vous présenterons une opportunité d'investissement immobilier en nue-propriété sur Clermont-Ferrand.

Enfin, nous mettrons en avant le repreneur des cuisines Oleksiak dont la vente a été réalisée par Fusax.

Toute notre équipe reste bien évidemment à votre disposition pour répondre à vos questions et éclairer vos prises de position.

Bonne lecture !



Eric BORIAS & Laurent CORNET
Associés fondateurs

A X Y N E
finance

AXYNE FINANCE SARL au capital de 400.000 €
28 rue Jean Claret 63000 Clermont-Fd
Siège social : 128 rue La Boétie 75008 PARIS
T- 04 69 98 10 10 - contact@axynefinance.fr

Agréments :
CIF = Conseil en investissements financiers - Membre de la CNCEF, 103 Boulevard Haussmann 75 008 Paris. Activité enregistrée sous le N°007067 auprès de la Chambre Nationale des Conseils Experts Financiers (CNCEF), agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).
Courtier IOBSP- Courtage en assurances enregistré à l'ORIAS sous le N°07024252 sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution - ACPR, 4 place de Budapest, CS 92459, 75436 PARIS Cedex 09. Transactions sur immeubles et fonds de commerce, Carte T professionnelle enregistrée sous le N°CPI 7501 2017 000 020 357, délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France - Garantie Financière et de responsabilité civile professionnelle (MMA IARD)

Rédaction : Axyne Finance

Eric BORIAS
Laurent CORNET
Pauline CHATIGNOUX
David RAGE / FUSAX Partners
Loïc GUILHOMOND / AXYNE IMMOBILIER

Crédit photos : Mariëlsa NIELS - AdobeStock - OLEKSIK -
Mathurin GARRIGUE
Maquette : RHIZOME STUDIO

.4

météo des marchés

Marchés de Taux	Niveau au 28/06/2024	Niveau au 31/12/2023
ESTER (taux 1 Jour) (Europe)	3,66 %	3,88 %
Euribor 3 mois (Europe)	3,71 %	3,91 %
Euribor 1 an (Europe)	3,58 %	3,51 %
OAT 10 ans (Etat français)	3,30 %	2,56 %
BUND 10 ans (Etat allemand)	2,50 %	2,03 %
T-BOND 10 ans (Etat US)	4,39 %	3,87 %

Devises/Or/Pétrole	Niveau au 28/06/2024	Evol. depuis 01/01/2024
Euro / Dollar	1,07	-3,00 %
Or / Gold (\$/once)	2 325	12,60 %
Pétrole / Brent (\$/b) 1591	86,40	12,10 %

Marchés actions	Niveau au 28/06/2024	Perf. depuis 01/01/2024
CAC40 (France)	7 479	-0,80 %
DJ EUROSTOXX 50 (Zone Euro)	4 893	8,20 %
S&P 500 (US)	5 460	14,50 %
NASDAQ (US)	17 724	18,10 %
FOOTSIE 100 (Royaume-Uni)	8 164	5,60 %
NIKKEI 225 (Japon)	39 558	18,20 %
MSCI EM (Pays Emergents)	574	7,50 %
MSCI WORLD (33 pays développés)	528	15,20 %

Principaux indices de marchés - cours de clôture. Source Bloomberg
Rédigée le mardi 2 juillet 2024

.5

Bilan 1^{er} semestre et perspectives ?

Pour la seconde moitié de l'année et au-delà, nous proposons quelques pistes d'investissements afin d'éviter des déconvenues. Nous conseillons toujours de bien diversifier les placements, une règle primordiale pour réaliser des performances dans la durée.

Quelle vision macroéconomique ?

La crise politique en France met en exergue la **détérioration des finances publiques**. Le cas français est extrême, la France a été dégradée par l'une des agences de notations financières les plus réputées au monde (Standard and Poor's), mais le sujet concerne la globalité des grands pays. La **Commission européenne** a d'ailleurs ouvert la voie à des **procédures pour « déficits publics excessifs »** pour sept pays de l'Union européenne, dont la France. Outre l'Hexagone, l'Italie, la Belgique, la Hongrie, la Pologne, la Slovaquie et Malte sont dans le viseur de Bruxelles. Ces pays ont dépassé l'an dernier la limite de déficit public de 3 % de leur PIB. La dégradation des comptes publics a pris un tournant marquant avec la fin des politiques monétaires de taux négatifs, ou nuls, et le fléchissement des quantitative easing. Cette politique quantitative consistait en achats massifs, de la part des banques centrales, de dettes privées mais aussi publiques venant « arroser » en liquidités les marchés financiers. La conséquence a

été non seulement une violente augmentation des taux courts (via les taux directeurs), mais aussi des rendements obligataires. C'est donc **toute la courbe de taux** qui a été **projetée vers le haut** ces deux dernières années. Cela complique le financement des Etats car **le coût de la dette augmente**. La hausse est progressive, car le renchérissement se propage au rythme du renouvellement des obligations d'Etat. Si elle est graduelle, elle sera bien évidemment durable. Les **Etats-Unis** sont dans **une situation aussi délicate**. Si aucune commission au niveau fédéral, comme en Europe, ne sanctionne les Etats plus dépensiers que les autres, en revanche, **le Congrès est chargé de la surveillance** de la soutenabilité de la **dette**. Chaque année se rejoue un psychodrame, bien connu aujourd'hui des investisseurs, pour trouver un accord sur le plafond de la dette.

« La Commission européenne a ouvert la voie à des procédures pour « déficits publics excessifs » pour sept pays de l'Union européenne »



Point de vue d'Axyne Finance et comment agir ?

Quelle interprétation des marchés financiers ?

Le **Cac 40** était bien parti pour s'offrir un **beau semestre**, et même pour le conclure par un nouveau plus-haut. L'indice parisien a, lui, atteint le **7 mars**, pour la première fois, l'**altitude des 8.000 points**, puis s'est hissé à un sommet de 8.259 points le 10 mai. La perspective des premiers dessertements monétaires des banques centrales, qui s'est concrétisée le 6 juin pour la BCE, ainsi que la publication, en début d'année, de résultats 2023 globalement plus solides que prévu pour les entreprises, puis la bonne surprise réservée également par leurs chiffres du premier trimestre ont été les deux principaux **moteurs** du marché parisien et des places européennes. Si le **Cac 40** était parvenu à progresser de 9,5 % entre le 1er janvier et son record du 10 mai, il a rechuté ensuite (de 6,2 % la semaine qui a suivi la dissolution), terminant le semestre dans le rouge, **sous 7.500 points** (cf tableau P4).

A **Wall Street**, la pilule miracle, a été l'intelligence artificielle (IA). Hors IA, point de salut, comme en 2023. En **hausse de près de 20 %** depuis le 1er janvier, après un rebond de 43 % l'an dernier, le **Nasdaq** a fini le semestre sur un nouveau record, passant pour la première fois les **18.000 points** le 28 juin. **Nvidia**, le fabricant des puces pour l'IA, a brillé. Son **cours a triplé**, lui permettant de rejoindre Apple et Microsoft au club des 3.000 milliards de dollars de capitalisation. Ces géants de la tech ont porté l'indice **S&P 500 à 5.500 points**, un plus haut. Le **Dow Jones**, pauvre en techs, est resté à la **traîne**.

L'évolution du contexte politique français nous conduit à modifier les **thématiques d'investissement** d'un semestre à l'autre. Au **premier semestre**, les investisseurs ont privilégié particulièrement les **fonds obligataires et monétaires**. Les principales catégories ont, pour la plupart, progressé dans des proportions limitées entre 0 % et + 3 % pour les fonds obligataires de la zone euro, monétaires, d'obligations internationales, d'obligations convertibles, d'emprunts à haut rendement. Parmi les principales catégories, les **actions américaines**, se sont mises en évidence (cf ci-dessus), en progrès de 15 %, contrairement aux actions françaises (+ 1 %). Les fonds de valeurs moyennes françaises ont été en retard (- 3,1 %). Ces dernières côtoient les valeurs moyennes allemandes (- 4,3 %). Pour le **second semestre**, nous privilégions les fonds de **valeurs moyennes européennes** en raison du contexte politique dans l'Hexagone. Les petites et moyennes capitalisations redressaient enfin la tête et surperformaient les grandes depuis quelques mois, ce mouvement a été stoppé net dernièrement. Les perspectives des **actions asiatiques** restent séduisantes. Ainsi, en Chine, marché qui a enfin cessé de sous-performer, la croissance bénéficiaire est attendue à 10,6 % cette année et à 12,8 % en 2025 selon FactSet (société de gestion des données financières).

Toute notre équipe et nous-même restons bien évidemment à vos côtés, pour vous accompagner.



article rédigé par

Eric BORIAS
Associé fondateur

conseils & placements

Assurance vie & mineurs

La souscription d'un contrat d'assurance vie au nom et pour le compte d'un mineur est majoritairement motivée par le souhait de constituer une épargne à ce dernier, afin qu'il puisse, le moment venu, financer ses études ou encore son premier achat immobilier.

Cependant, la constitution de ce patrimoine par un parent ou un grand-parent peut être freinée par la crainte qu'il soit mal géré voire dilapidé durant la minorité de l'enfant ou encore une fois le mineur devenu majeur.

L'assurance vie permet de répondre à ce double objectif de transmission d'un patrimoine à un mineur et de sécurisation de ces biens transmis, puisqu'il est possible de mettre en place sur le contrat souscrit au nom du mineur des **restrictions** de gestion.

Cette possibilité doit, cependant, être anticipée dans la mesure où elle est conditionnée au fait que ces restrictions aient été expressément prévues dans l'acte réalisant la transmission au mineur des sommes versées sur le contrat, à savoir :

- dans l'acte de donation notariée dont le mineur est donataire ;
- ou dans le pacte adjoint au don manuel dont le mineur est donataire ;
- ou dans le testament dont le mineur est légataire ;
- ou encore dans la clause bénéficiaire par laquelle le mineur est désigné bénéficiaire.

Ainsi, des parents qui réaliseraient régulièrement des versements sur le contrat de leur enfant mineur ne pourraient pas demander le blocage de ce contrat et conditionner, par exemple, les rachats à leur accord préalable jusqu'au 25 ans de leur enfant dans la mesure où aucun des actes listés ci-dessus ne prévoirait ces restrictions de gestion.

Les possibilités quant aux restrictions de gestion sont diverses et peuvent s'appliquer également les premières années de majorité du souscripteur. Il peut, par exemple, être prévu :

- qu'aucun rachat ne sera possible avant un âge déterminé ;
- qu'aucun rachat ne sera possible durant la minorité de l'enfant et que des rachats seront possibles dès sa majorité mais uniquement à hauteur des fruits jusqu'à ses 25 ans ;
- ou encore qu'aucun rachat ne sera possible durant la minorité de l'enfant gratifié et, qu'une fois devenu majeur, ce dernier devra obtenir l'autorisation préalable d'un tiers choisi par eux pour réaliser tout acte de rachat, avance ou mise en garantie de son contrat, jusqu'à ses 25 ans.

Nous préconisons de limiter ces clauses d'inaliénabilité aux **25 ans** du souscripteur dans la mesure où l'article 900-1 du Code civil dispose que ces clauses ne sont valables que si elles sont **temporaires et justifiées** par un **intérêt sérieux et légitime**. Dans le cas contraire, le souscripteur aurait, en effet, la possibilité de saisir le juge afin de la faire cesser.

Pour aller plus loin, ces clauses d'inaliénabilité peuvent être couplées avec la désignation d'un **tiers administrateur** qui aura pour mission, en lieu et place des administrateurs légaux du mineur concerné, de placer les fonds reçus par le mineur sur un contrat d'assurance vie et de gérer ce contrat en respectant les restrictions de gestion qui auraient été prévues.

Cette dérogation aux règles de l'administration légale est, en général, le signe d'une situation familiale conflictuelle, ou tout du moins complexe et qui peut être motivée par différentes situations, au titre desquelles nous pouvons citer :

- **La présence de parents séparés** : l'un des parents pourrait souhaiter transmettre des biens à son enfant mineur mais ne pas vouloir gérer ces biens avec l'autre parent durant la minorité de leur enfant. Ou bien ce parent pourrait anticiper son prédécès alors que l'enfant serait toujours mineur et ne pas vouloir que l'autre parent gère les biens transmis.
- **La présence de biens transmis dont la gestion est complexe** : la gestion de certains biens (une entreprise, un portefeuille de valeurs mobilières, un important patrimoine immobilier) requiert parfois des compétences voire une certaine expertise que les administrateurs légaux du mineur n'ont pas forcément. La désignation d'un tiers compétent permet ainsi de s'assurer d'une bonne gestion des biens transmis au mineur.
- **La présence de grands parents méfiants** à l'égard des parents du mineur quant à la bonne gestion des biens transmis par eux à ce dernier : en cas de mésentente ou méfiance par le grand parent à l'égard de son propre enfant et/ou du conjoint/ex-conjoint de celui-ci, ce dernier peut souhaiter désigner un tiers pour s'assurer d'une bonne gestion des biens transmis.

L'article 384 du code civil ne prévoit pas de restriction particulière quant au choix de ce tiers administrateur. Il peut s'agir d'un membre de la famille, d'un ami, d'un professionnel, ou encore de l'un des administrateurs légaux.

La doctrine majoritaire considère que l'auteur de la transmission au mineur pourrait s'auto-désigner comme administrateur des biens donnés (exemple : un grand-parent pourrait s'auto-désigner). Elle est, cependant, plus réservée sur cette possibilité d'auto-désignation pour un administrateur légal. Il est, par conséquent, plus prudent pour ce dernier de désigner une autre personne

afin d'éviter toute remise en cause de cette désignation.

La désignation d'un tiers administrateur de substitution est, par ailleurs, préférable afin d'anticiper le prédécès ou l'empêchement du tiers administrateur désigné ou encore son refus d'exercer sa mission. Sur ce point, il est recommandé de s'assurer avant toute désignation de l'accord de principe du tiers choisi.

Concernant la désignation de ce tiers administrateur au sein d'une clause bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie, la doctrine est unanimement favorable à cette possibilité en ce qu'elle participe d'une opération de transmission à titre gratuit, et ce, bien que cette possibilité ne soit pas expressément prévue par l'article 384 du Code civil. Sur ce point, et afin d'éviter toute tension au moment du règlement des capitaux décès, il est recommandé de prévoir au sein même de la clause bénéficiaire que ce tiers désigné pourra accepter le bénéfice du contrat d'assurance vie, au nom et pour le compte du mineur. Dans le cas contraire, l'intervention des administrateurs légaux sera nécessaire pour accepter le bénéfice du contrat, ce qui peut être très délicat du fait de leur absence de pouvoirs quant à la gestion de ce capital décès.

Pour conclure, « **Anticiper pour ne pas subir** » est la clé indispensable pour constituer sereinement le patrimoine d'un mineur.

L'ensemble des outils développés plus haut, et notamment l'obligation de réinvestissement des sommes transmises au mineur sur un contrat d'assurance vie et la mise en place des contraintes de gestion sur ce contrat permet d'encadrer habilement la gestion des biens transmis au mineur et de protéger son patrimoine sur le long terme. De plus, l'assurance vie présente un autre atout non négligeable puisque le mineur, une fois devenu majeur, pourra bénéficier d'un cadre fiscal avantageux lorsqu'il souhaitera procéder à des rachats sur son contrat.



article rédigé par

Pauline CHATIGNOUX
Conseiller patrimonial

.12

actualité juridique & fiscale

Quelques astuces pour organiser la transmission de son patrimoine sur plusieurs générations



Alors que le coût de la vie est toujours plus élevé, l'augmentation de l'espérance de vie retarde la perception d'un héritage. C'est pourquoi de nombreuses familles souhaitent organiser une transmission patrimoniale intergénérationnelle, laquelle nécessite une réflexion globale préalable.

.13

1. Garder le contrôle sur les actifs transmis

Les grands-parents veulent souvent donner de l'argent à leurs petits-enfants, parfois mineurs, pour les aider à débiter dans la vie. Mais ils craignent qu'ils dilapident les fonds une fois majeurs. Afin d'encadrer leurs agissements, l'argent peut être donné avec obligation d'emploi des sommes en la souscription de divers placements, comme un contrat d'assurance-vie, ou en l'acquisition d'un logement. La donation inclura une clause d'inaliénabilité interdisant au petit-enfant de racheter ou céder le placement avant un certain âge, souvent le 25e anniversaire.

2. Souscrire des placements adaptés

Pour ne pas trop se déposséder et optimiser la fiscalité de la transmission, il est aussi possible de donner la nue-propriété d'un placement. Le grand-parent doit alors souscrire des placements adaptés au démembrement de propriété en vue de conserver des revenus : parts de SCPI, appartement locatif, contrat de capitalisation... Il se réserve ensuite l'usufruit dans la donation pour percevoir les revenus des placements sa vie durant et réduire la base taxable aux droits de donation. A son décès, le petit-enfant devient plein propriétaire sans fiscalité.

3. Consentir une donation-partage transgénérationnelle

Le recours à la donation-partage transgénérationnelle permet de gratifier deux générations. Le grand-parent peut transmettre des biens à ses enfants et petits-enfants, avec l'accord des enfants. Cette stratégie peut aussi être couplée avec un démembrement de propriété voire une clause résiduelle permettant d'attribuer des biens à deux personnes successivement.

4. Rédiger une clause bénéficiaire à option

Il est aussi possible de transmettre des sommes sur plusieurs générations grâce à l'assurance-vie. Une clause à option permet à l'enfant de faire un choix : par exemple, recevoir un pourcentage des capitaux en pleine propriété ou les percevoir à titre de quasi-usufruit, les petits-enfants recevant le surplus, selon le cas, en pleine propriété ou en nue-propriété.

5. Définir les droits de chacun par testament

Reste la question de la dévolution de la succession. Là aussi, la transmission démembrement entre enfants et petits-enfants est pertinente. Un double legs d'usufruit pour l'enfant et de nue-propriété aux petits-enfants permet de gratifier deux générations dans les meilleures conditions fiscales. L'enfant usufruitier percevra ainsi les revenus des biens légués. Son usufruit s'éteindra à son décès et le petit-enfant deviendra alors plein propriétaire de ces biens en franchise d'impôt.



article rédigé par

Laurent CORNET
Associé fondateur

côté entreprises



Notre cabinet Fusax Partners a accompagné avec succès la cession de l'entreprise OLEKSIK, implantée à Aubière dans le Puy-de-Dôme. Mathurin GARRIGUE, qui vient d'acquérir cet acteur majeur de la conception et fabrication de cuisines et agencements, nous parle de son parcours de repreneur et nous livre ses premières impressions en tant que nouveau dirigeant.



interview réalisée par

David RAGE
Associé fondateur FUSAX PARTNERS



Mathurin, pouvez-vous nous présenter l'entreprise Oleksiak et décrire ses activités et marchés ?



L'entreprise Oleksiak est une entreprise familiale, créée par Bernadette et Jean-Pierre Oleksiak il y a 35 ans. Elle conçoit et fabrique, dans ses ateliers d'Aubière, des cuisines et agencements sur mesure. C'est une référence locale connue et reconnue pour ses produits hauts de gamme de grande qualité.

en interne toutes les compétences pour les travaux liés à la rénovation de cuisine. Nous pouvons proposer une coordination des travaux optimale pour proposer à nos clients une prestation complètement maîtrisée.

Quelles sont les perspectives de développement pour vos activités dans les prochains mois ?

Nous comptons en premier lieu sur le développement des synergies avec Mat&Co. Par ailleurs, nous allons travailler davantage la clientèle BtoB et nous allons étendre notre gamme de produit, en proposant l'agencement mobilier, notamment sur le marché du dressing, des placards bibliothèques, ou encore le mobilier de salle de bain.

L'entreprise a-t-elle des spécificités qui la démarquent de ses concurrents ?

Tous les meubles et agencements installés par Oleksiak sont exclusivement fabriqués sur mesure en atelier à Aubière, par les équipes de l'entreprise. Les modèles sont totalement créés en interne, et donc parfaitement adaptés à la configuration du lieu de pose de nos clients et à leurs attentes. Nous bénéficions également d'un showroom de 800 m², très bien situé, qui nous permet de mettre en valeur nos produits et d'accueillir nos clients dans d'excellentes conditions.

Comment avez-vous connu la société Oleksiak ? Pourquoi vous a-t-elle d'emblée parue intéressante ?

Je connaissais l'entreprise Oleksiak de réputation, je savais qu'elle proposait des cuisines de qualité. J'ai eu connaissance qu'elle était en vente grâce à Fusax Partners. Elle m'a parue intéressante par les nombreuses synergies à créer avec mon entreprise de rénovation intérieure Mat&Co.

Quelles sont plus précisément ces synergies ?

Nous allons pouvoir proposer l'aménagement et la rénovation intérieure « clé en main ». Nous avons

Pour vous, quelles sont les points clés pour réussir un projet de reprise d'entreprise ?

C'est une rencontre de deux projets : celui du cédant et celui du repreneur. Dès le début des discussions, nous avons sentis avec les vendeurs que nous avions la même vision sur bien des aspects, et nous avons rapidement validé l'intérêt du rapprochement de nos deux structures. Ensuite, il faut être persévérant, croire en son projet et savoir le vendre auprès des partenaires, notamment financier.

FUSAX PARTNERS est particulièrement fier d'avoir permis le rapprochement entre Mathurin GARRIGUE et les vendeurs Bernadette et Jean-Pierre OLEKSIK.

Nous souhaitons à Mathurin la plus grande réussite pour développer et pérenniser l'activité de la société OLEKSIK, en synergie avec sa société de rénovation intérieure Mat&Co.

immobilier

Les opportunités du moment...



Credit illustration: Bouygues immobilier



Opportunité Nue-Propriété à Clermont Ferrand : ORIGINE FRANC ROSIER

Lors de précédentes lettres patrimoniales, nous avons eu l'occasion d'aborder largement le sujet de l'immobilier en nue-propiété (avec usufruit locatif social).

Pour mémoire, le montage d'une telle opération consiste à faire acquérir deux droits distincts : la nue-propiété par un investisseur, et l'usufruit temporaire (et donc les revenus attachés) par un bailleur institutionnel pendant une durée de 15 à 20 ans. Cette modalité d'acquisition permet à l'investisseur de profiter, en contrepartie, d'une décote sur le prix d'achat allant de 25 % à 40 %.



Pendant la période de nue-propiété : aucune imposition n'est due (pas de revenus à déclarer), l'achat est exonéré d'impôt sur la fortune immobilière et il n'y a pas de risque d'impayé ni aucune gestion à effectuer.

Nous avons l'opportunité de vous proposer l'une des rares offres en nue-propiété disponible sur Clermont-Ferrand.

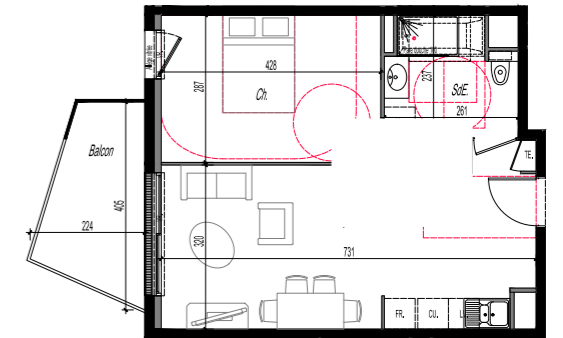
Elle est située sur le site de l'ancienne Ecole des **FRANCS ROSIERS** à Clermont-Ferrand, au 124D avenue de la République, proche du stade Michelin et en face du centre diocésain. Le tram est à quelques mètres de la future résidence et toutes les commodités sont à proximité.

La décote sur le prix d'achat est de **37,5 %**, la durée d'usufruit est de **15 ans** à compter de la livraison du bien (soit au total 17 ans en comptant la construction de l'immeuble).

Les lots disponibles sont des T2 de 42 m², ils possèdent tous un balcon et peuvent profiter d'un étage élevé sans vis-à-vis.

A titre d'exemple, un au lot 5^{ème} étage coûterait 186 600 € en pleine propriété, si l'on ajoute les frais de notaire, c'est un bien qui serait acheté 201 500 € en tout.

Il est ici vendu 121 080 € en nue-propiété, soit **124 020 €** avec frais de notaire et honoraires.



Credit: Bouygues immobilier / exemple d'appartement T2

En contrepartie, il ne procure donc aucun revenu durant la période d'usufruit mais également aucun frais lié aux revenus (impôts, risques locatifs, taxe foncière et charge de copropriété).

En partenariat avec **PERL**, distributeur historique de ce type d'offre, il vous est possible de profiter de ce cadre fiscal stable dont le ticket d'entrée (moins de 125 000 € tout compris) est très compétitif, dans un secteur géographique en plein développement.

N'hésitez pas à solliciter Loïc Guilhomond au 06 28 45 08 38 pour toute précision sur ces opportunités de qualité !



rubrique rédigée par
Loïc GUILHOMOND
Responsable immobilier



la signature du conseil patrimonial

Une histoire d'expérience

AXYNE FINANCE s'appuie sur l'expérience et les compétences de son équipe pour bâtir une prestation de haute qualité portée par des valeurs d'intégrité et de proximité.

Une relation durable et créatrice de valeur

AXYNE FINANCE entretient avec ses **clients** des relations qui **reposent sur les piliers que sont le dialogue et la confiance.**

Pour s'inscrire dans la durée, l'équipe s'appuie sur le respect des engagements, la transparence et le professionnalisme.

Bureaux
28 rue Jean Claret
CLERMONT-FERRAND

Siège social
128 rue La Boétie PARIS

T- 04 69 98 10 10
contact@axynefinance.fr

www.axynefinance.fr



© Mariësa NIELS

À votre service depuis 2007

AXYNE FINANCE **propose une gamme de solutions complète et innovante répondant aux enjeux patrimoniaux privés comme professionnels** de ses clients.

AXYNE FINANCE **sait allier les atouts d'une structure à taille humaine à la capacité de sélection des meilleurs partenaires.**



LA LETTRE
PATRIMONIALE

°48

ÉTÉ 2024

A X Y N E
finance

28 rue Jean Claret 63000 Clermont-Fd
Siège social : 128 rue La Boétie 75008 PARIS
T- 04 69 98 10 10 - contact@axynefinance.fr

www.axynefinance.fr



Cette lettre est réalisée sur papier 100% recyclé

