FIDUCIAIRE DES LIÈGES

placements, assurances & crédits
optimisation fiscale & retraite
transaction immobilière
secrétariat patrimonial

Quel est le réel rendement de mon immobilier locatif ?

Mes taux de crédit sont-ils négociables ?

Si nous traversons une nouvelle crise économique, comment mon patrimoine va-t-il se comporter ? combien d'années nous faudra-t-il pour récupérer notre perte ?

Quel régime est le plus judicieux pour louer mes biens ? pour quelle fiscalité ?

Comment pourrions-nous augmenter notre pouvoir d'achat sans prendre des risques démesurés ?

DOCUMENT D'ENTRÉE EN RELATION

Mes contrats d'assurance-vie ont-ils vraiment un intérêt fiscal ? sont-ils performants ?
quelles sont les conditions de rachat ? d'arbitrage ?
est-ce bon marché ?
ai-je vraiment cerné l'intérêt de la clause bénéficiaire ?

Quel volume d'épargne pour quel revenu ?

S'il m'arrive quelque chose demain, qu'auront mes enfants et mon conjoint ? cela suffira-t-il pour être à l'abri du besoin ? que doivent-ils préparer ?

Qu'aurons-nous comme revenus pour notre retraite ? comment pourrons-nous maintenir notre train de vie ?
combien d'années ?

Comment mes enfants vont-ils régler les frais de succession ? que leur restera t-ils après ?

Comment m'assurer que je ne deviendrai pas une charge lors de ma retraite pour mes enfants ?

"Les crises de demain sont souvent le refus des questions d'aujourd'hui "

Patrick LAGADEC - chercheur français spécialiste de la gestion du risque et de la gestion de crise né le 29 septembre 1948. Directeur de recherche honoraire de l'École polytechnique.

FIDUCIAIRE DES LIÈGES

DOCUMENT D'ENTRÉE EN RELATION

Année 2027

Conforme à l'article 325-3 du règlement général de l'AMF et à l'article l 520-1 du code des assurances. Mis à jour le 01/09/2014

Ce document, remis lors de notre premier entretien, a pour objectif de vous présenter l'activité du cabinet et les différents statuts réglementés dont nous relevons ; il vous permet ainsi de vérifier par vous-même le statut et la capacité d'exercice de notre Cabinet. Il est en complément de notre site commercial.

Vous avez choisi ou êtes sur le point de confier la mission de vous assister, à un professionnel réglementé et contrôlé, vous devez donc garder en mémoire les éléments suivants :

L'ENTREPRISE

Raison sociale : LIÈGES Dénomination commerciale : FIDUCIAIRE DES LIÈGES

Siège social : 12 rue du Château des Rentiers, 75013 Paris

Forme juridique : Société à responsabilité limitée à associé unique

Capital social : 100 000 € Siret : 828 829 341 000 19 RCS Paris - NAF/APE 7022Z TVA FR 2682 8829 341

Tél. : 06 73 72 51 79 Adresse e-mail : nicolas@lieges.fr Site internet : www.lieges.fr

Les informations recueillies sur ce formulaire sont enregistrées dans un fichier informatisé par nos soins.
Elles sont conservées pendant la durée de relation et sont destinées à répondre à vos besoins de conseils.
Conformément à la loi « informatique et libertés », vous pouvez exercer votre droit d'accès, d'opposition et de portabilité des données vous concernant et les faire rectifier en nous contactant. Vous pouvez également introduire une réclamation au sujet du traitement de vos données auprès de la CNIL.

NOTRE MÉTIER

La FIDUCIAIRE DES LIÈGES est un cabinet de gestion de patrimoine global. Nous sommes structurés pour traiter l'intégralité des vos sujets patrimoniaux :

- Gestion de votre épargne et placements
- Défiscalisation de vos impôts
- Conciergerie de votre administratif fiscal
- Financement à crédit de vos acquisitions
- Assurance pour protéger vos proches et maintenir les revenus du foyer
- Préparation de votre retraite et anticipation de la dépendance
- Transmission de votre patrimoine

La FIDUCIAIRE DES LIÈGES a pour vocation :

- d'accompagner les particuliers et dirigeants d'entreprise dans leurs choix et décisions patrimoniales ;
- d'être à leurs côtés pour les aider à comprendre leur patrimoine, à le maîtriser et à l'optimiser.

La FIDUCIAIRE DES LIÈGES intervient dans les trois phases principales de la vie du patrimoine :

1. constitution, 2. développement 3. et transmission.

A travers ces différentes phases, se dessinent des axes de stratégies patrimoniales.

Une des spécificités de notre cabinet est notre méthodologie d'approche globale ; Qui consiste à :

1. appréhender tous les aspects du patrimoine privé et professionnel via un audit,
2. puis d'opérer un diagnostic en phase avec vos objectifs,
3. puis de délivrer des préconisations,
4. et suivre votre situation, vos avoirs ainsi que surveiller l'adéquation stratégie/objectifs

Nous répondons ensemble à plusieurs interrogations : Quoi ? Ou ? Comment ? et Pourquoi ? Ce synoptique illustre une partie de la méthodologie développée par nos soins pour organiser ensemble votre patrimoine au fil du temps :

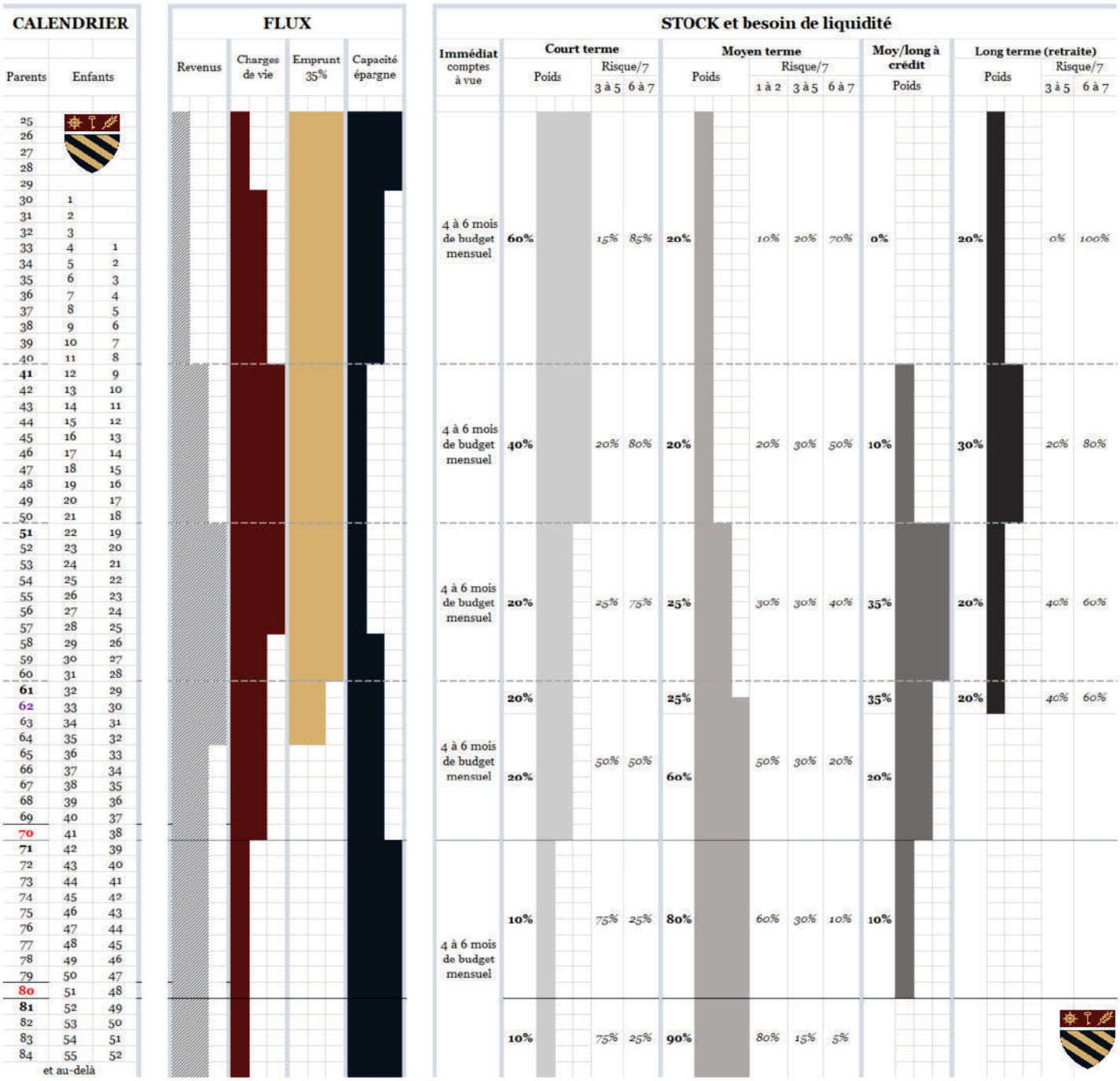
Pour être efficace, la FIDUCIAIRE DES LIÈGES traite vos besoins selon les plans suivants :

- Le **plan civil** couvre votre situation conjugale, familiale, votre relation et droits avec les composants de votre patrimoine, leur contenant (direct, PEA, assurance-vie, SCI, holding, etc.), les situations subies et les décisions choisies.
- Le **plan économique** couvre le contenu de votre patrimoine (financier, immobilier, or physique, etc.), leur performance, les éléments du cadre de vie (patrimoine) et ceux du niveau de vie (budget).

- Le **plan social** couvre votre protection sociale immédiate et votre niveau de survie à terme (retraite) pour trois moments de la vie (ménage, couple puis survivant).
- Le **plan fiscal** couvre l'appauvrissement de votre patrimoine face aux impôts et taxes. Cette fiscalité est propre aux flux, propre à l'actif (le contenu), et également propre à votre mode de détention (le contenant).

En parallèle, vos objectifs patrimoniaux évoluent selon les étapes du cycle de la vie. Chacun exprime de manière spécifique la jouissance qu'il retire ou qu'il attend de la détention d'un actif patrimonial ou de son patrimoine.

Nous organisons ensemble votre patrimoine pour que sa répartition s'adapte à vos charges de vie ainsi qu'à votre capacité d'épargne. Il est primordial que vous puissiez retirer des liquidités quand bon vous semble. Notre méthodologie intègre une gestion budgétaire dont voici une illustration simplifiée pour exemple :



Notre objectif est de disposer d'une **vision globale actualisée** de votre patrimoine, ainsi que maintenir une **relation de confiance** sur le long terme dans le but d'**anticiper vos besoins futurs**.

Vos besoins par thèmes

FAMILLE	Votre situation familiale évolue — union — naissance — divorce — départ du foyer fiscal — famille recomposée — retraite — et vous souhaitez aménager votre budget et votre patrimoine en conséquence… Bénéficiez d'un audit et de préconisations à chacune de ces étapes…
IMMOBILIER	Vous vous interrogez sur les placements immobiliers, résidence principale, secondaire, locative — neuf ou ancien — nue micro foncier ou réel — meublée LMNP micro bic ou réel — physique ou SCPI — en viager — en usufruit locatif social — avec ou sans crédit — sans ou avec réduction d'impôt Pinel, Malraux, Denormandie — en direct ou dans une SCI à l'IR ou IS ou une SARL de famille ou une assurance vie — avec ou sans démembrement…
CRÉDIT	Vous souhaitez connaitre votre capacité d'emprunt pour financer de l'immobilier via un crédit classique, un crédit lombard, hypothécaire ou patrimonial… vous souhaitez refinancer votre immobilier locatif pour dégager des liquidités…
BOURSE	Vous vous demandez si le moment est bien choisi pour investir en bourse via un compte titres ou un PEA ou une assurance vie — via des actions, des obligations, le fonds euros, des fonds patrimoniaux…
OR / CRYPTO / VIGNOBLE	Vous vous interrogez sur un placement en valeur refuge, une alternative comme les bois et forêts ou les vignobles, voire sur un placement très innovant comme les cryptomonnaies. Consultez-nous pour obtenir des réponses.
TRANSMISSION	Vous êtes déjà passé par toutes ces étapes et vous vous demandez comment amorcer votre transmission. En même temps, vous souhaitez conserver suffisamment de capitaux pour votre retraite et protéger votre conjoint — via des donations partages, le démembrement de propriété, les clauses bénéficiaires de vos contrats d'assurance vie, un testament…

Vos besoins par objectifs

- Neutraliser votre fiscalité ; **Réduire** votre base taxable ou votre IR ou votre IFI ; Obtenir un crédit fiscal ; Générer du déficit foncier ou BIC
- Préparer le financement des études d'un enfant ; Financer un projet immédiatement
- Obtenir des revenus complémentaires immédiats ; Préparer votre **retraite**
- Protéger vos enfants ; **Protéger** votre conjoint, votre partenaire ou votre concubin
- **Placer** une somme d'argent ; Acquérir des métaux précieux ; Investir des capitaux en immobilier ; Valoriser votre patrimoine
- Transmettre votre patrimoine ; Transmettre votre entreprise
- Préserver votre train de vie ; **Anticiper** la dépendance

En d'autres termes, notre valeur ajoutée est de vous conseiller les schémas les plus judicieux, en exploitant à bon escient les ressources civiles et fiscales dont regorge la législation, sans en dénaturer leurs fondements.

VOTRE INTERLOCUTEUR

Le maillage qui travaille sur votre patrimoine dispose de diplômes en ingénierie patrimonial, en notariat, en fiscalité, en comptabilité, en protection social ainsi qu'en gestion de capitaux.

Professionnel depuis dix ans dans le domaine du patrimoine des particuliers, Nicolas Giannetti est titulaire d'un master d'ingénierie (Efrei) et également titulaire d'un mastère spécialisé en entrepreneuriat et finance (EM Lyon). Après sept années d'expérience financière en optimisation d'impôt de solidarité sur la fortune, Nicolas est devenu membre de la SFAF, la société Française des analystes financiers. Il détient le titre protégé d'expert patrimonial, acquis auprès de l'AUREP, référence en matière de formation et de recherche en expertise patrimoniale. C'est une garantie de compétence. L'ingénierie patrimoniale est sa spécialité.

Son téléphone : 06.73.72.51.79 Son mail : nicolas@lieges.fr Les rendez-vous sont à votre domicile, sinon en visio.

La FIDUCIAIRE DES LIÈGES fédère des professionnels dans les domaines civil, économique, fiscal et social. Nous sommes attachés à la défense des intérêts de nos clients, au secret des informations échangées et au respect des règles déontologiques Nous sommes à même d'appréhender des problématiques complexes ainsi que des situations novatrices. Devenir client au sein de la FIDUCIAIRE DES LIÈGES revient à accéder à des professionnels diplômés et expérimentés : Ingénieur patrimonial ; Avocat fiscaliste ; Notaire ; Géant de capitaux ; Assureur ; Courtier ; Expert-comptable ; Agent immobilier.

QUELS SONT NOS STATUTS RÉGLEMENTÉS ?

Pour notre activité de **conseil en investissements financiers** (CIF), nous sommes enregistrés auprès de l'Association Nationale des Conseils Financiers CIF (ANACOFI-CIF), association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) 17 Place de la Bourse 75082 Paris cedex 02 (www.amf-france.org). Cette activité est contrôlable par l'AMF.
La FIDUCIAIRE DES LIÈGES s'est engagée à respecter intégralement le Code de Bonne Conduite de l'ANACOFI-CIF disponible au siège de l'association ou sur www.anacofi.asso.fr ou https://www.anacofi-cif.fr/.
La FIDUCIAIRE DES LIÈGES prend en compte à votre demande dans son processus de sélection des instruments financiers qui vont vous être proposés, les facteurs de durabilité tels que :
- la lutte contre la corruption et les actes de corruption en signant une charte anti-corruption avec les producteurs de produits ;
- les questions environnementales, sociales et de personnel, en choisissant des producteurs de produits qui contribuent à la lutte contre le changement climatique et qui intègrent les facteurs ESG et ou ISR dans leurs politiques ;
- le respect des droits de l'homme, en choisissant des producteurs de produits qui affichent ce critère dans leurs politiques et processus de création de valeur.

Pour notre activité d'**intermédiaire en assurance** (IAS), catégorie **courtier** type A, niveau 3 ; Et de **courtage en crédit immobilier**, et plus largement en opérations de banque et services de paiement (IOBSP), nous sommes enregistrés auprès de l'association professionnelle agréée par l'ACPR : ANACOFI-COURTAGE. Nous sommes inscrits auprès de l'organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n°200.019.00 (www.orias.fr) ; Nos activités sont contrôlables par l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) 4 Place de Budapest, 75436 PARIS cedex 09 (acpr.banque-france.fr).

Et pour notre activité de **transactions immobilières** sur immeuble et fonds de commerce (carte T sans détention de Fonds), nous sommes inscrits auprès de la CCI d'Ile-de-France sous le n°828.829.341. L'activité est contrôlable par la DGCCRF.

En dehors des statuts réglementés, pour notre activité d'**ingénierie patrimoniale** ainsi que nos **consultations juridiques** et rédactions, à titre accessoire, d'actes sous seing privé en droit civil et droit des affaires, Nicolas Giannetti est diplômé de l'AUREP, diplôme reconnu comme l'une des meilleures en France dans le domaine de la gestion de patrimoine. Nicolas s'adjoint les services d'une équipe de professionnels également diplômés.

La FIDUCIAIRE DES LIÈGES dispose, conformément à la Loi et au Code de bonne conduite de l'ANACOFI, d'une couverture en Responsabilité Civile Professionnelle et de Garanties Financières, suffisantes couvrant ses diverses activités. Ces couvertures sont notamment conformes aux exigences du Code monétaire et financier et du Code des assurances. Souscrites auprès de MATRISK ASSURANCE, 22 Rue de la Maison Rouge, 77185 Lognes ; Pour des montants par sinistre, par année d'assurance (Responsabilité Civile Professionnelle) CIF : 600.000€, COA : 1.500.000€, COBSP : 500.000€, CarteT : 600.000€. Numéro de police : 230.77A.

QUELS SONT NOS PRINCIPAUX PARTENAIRES ?

Nom	Nature	Type d'accord	Mode de rémunération
Intencial	Assureur	Convention de courtage	Commissions
Swiss life	Assureur	Convention de courtage	Commissions
Suravenir	Assureur	Convention de courtage	Commissions
La Baloise	Assureur	Convention de courtage	Commissions
Cardif	Assureur	Convention de courtage	Commissions
Novundi	Monteur	Contrat d'apporteur d'affaires	Commissions
Wenimmo	Distributeur	Contrat de partenariat	Commissions
Altarea Partenaires	Marchand de biens	Mandat de commercialisation	Commissions
PERL	Marchand de biens	Mandat de commercialisation	Commissions
Histoire et Patrimoine	Marchand de biens	Mandat de commercialisation	Commissions
Consultim	Marchand de biens	Mandat de commercialisation	Commissions

La liste susmentionnée est susceptible d'évolution.
Etablissements promoteurs de produits avec lesquels il existe un lien capitalistique ou commercial significatif : Néant

COMMENT SOMMES-NOUS RÉMUNÉRÉS ?

Le premier entretien dit « de découverte » est gracieux. Cet entretien peut suffire à répondre à vos besoins patrimoniaux avec une solution simple.

Ensuite, notre rémunération consiste en la perception d'honoraires convenus avec vous et que vous nous versez directement et/ou de commissions sur frais de transaction et de gestion qui nous sont versées par nos partenaires commerciaux.
Les tarifs des principaux services :

- mission patrimoniale sur devis
  - avec un minimum de 1.000€ TTC pour un bilan (fiscal, successoral, retraite ou prévoyance), les statuts de société civile
  - avec un minimum de 600€ TTC pour une clause bénéficiaire démembrée à option, les formalités d'un prêt familial, l'analyse des placements (rendement, qualité, liquidité, cohérence, etc.)
  - avec un minimum de 300€ TTC pour l'assistance à déclaration fiscale, la conciergerie fiscale
- 0.63% des encours suivis dans le cadre d'un mandat de suivi et de service
- 2.5% maximum de droits d'entrée sur un contrat d'assurance vie
- 1% maximum de frais de gestion d'un contrat d'assurance vie
- 2% maximum de frais sur unité de compte d'un contrat d'assurance vie
- 1.500€ TTC pour un courtage en prêt immobilier (incluant l'ingénierie de financement)
- 3% pour un mandat exclusif de vente immobilière

Le client reconnait également avoir connaissance de ce qui relève du conseil et ce qui relève du commissionnement ou assimilé, ainsi que des liens existants entre ces deux natures de revenus.

La FIDUCIAIRE DES LIÈGES délivre un conseil, dans le respect de l'obligation d'œuvrer au mieux des intérêts du client, mais défini comme non indépendant. Sans avoir formellement le statut de « conseiller indépendant » au sens de la Directive MIF2, en tant que membre de l'ANACOFI-CIF, la FIDUCIAIRE DES LIÈGES délivre exerce son activité avec la plus grande indépendance de réflexion possible.

Dans le cas d'un conseil CIF dit non-indépendant, ou d'un acte d'intermédiation, d'une solution d'épargne ou d'investissement, le conseiller sera rémunéré par une fraction des frais initialement prélevés par le promoteur du produit et/ou les intermédiaires intercalés.
Le client est également informé que l'analyse de la FIDUCIAIRE DES LIÈGES se limite aux instruments financiers émis ou proposés par ses partenaires (aventail restraint) avec lesquels il existe une relation juridique ou économique qui peut prendre la forme d'une relation contractuelle rémunérée.

Lorsque la prestation de Conseil en investissements financiers est suivie d'une prestation d'intermédiation sur des produits financiers, nous pourrons recevoir en notre qualité de Conseil en Gestion de Patrimoine, en sus des frais de souscription non acquis aux OPC, une partie des frais de gestion pouvant aller jusqu'à 50% de ceux-ci, qu'il s'agisse d'OPC obligataires, monétaires ou investis en actions. Conformément aux dispositions de l'article 325-6 du Règlement général de l'AMF, le client pourra obtenir des informations plus précises auprès de l'établissement teneur du compte, ou directement auprès du producteur quand ce dernier n'est pas lui-même dépositaire.

COMMENT SERONT TRAITÉS D'ÉVENTUELS DIFFÉRENTS ?

Il est ici précisé que la mission d'Étude patrimoniale implique une obligation de moyens et aucunement une obligation de résultat. Pour toute réclamation, la FIDUCIAIRE DES LIÈGES peut être contacté par courrier, téléphone, ou mail ; cf. section « L'Entreprise » et s'engage à traiter votre réclamation dans les délais suivants :
- dix jours ouvrables maximum à compter de l'envoi de la réclamation, pour accuser réception, sauf si la réponse elle-même est apportée au client dans ce délai ;
- deux mois maximum entre la date d'envoi de ma réclamation et la date d'envoi de la réponse au client sauf survenance de circonstances particulières dûment justifiées.

En cas de litige les parties s'engagent à rechercher dans un premier temps un arrangement amiable.
Vous pouvez également saisir en cas de difficultés persistantes :
I - Médiateur compétent litiges avec une entreprise : Médiateur de l'Anacofi, 92 rue d'Amsterdam 75009 Paris
II - Médiateurs compétents litiges avec un consommateur :
Pour les activités de CIF : Médiateur de l'AMF, 17 place de la Bourse 75082 Paris cedex 02 - www.amf-france.org/fr/le-mediateur-de-lamf/votre-dossier-de-mediation/vous-voulez-deposer-une-demande-de-mediation
Pour les activités d'assurance : Médiation de l'Assurance, TSA 50110, 75441 PARIS CEDEX 09 - https://www.mediation-assurance.org/Saisir+le+mediateur
Pour les activités d'IOBSP et Immobilières : Médiation de la consommation - ANM Conso, 2 rue de Colmar 94300 VINCENNES - www.anm-conso.com/site/particulier.php
En cas d'échec le litige pourra être porté devant les tribunaux compétents.

En application de l'article 325-9 du Règlement Général de l'AMF, nous nous abstenons, sauf accord exprès de votre part, de communiquer et d'exploiter, en dehors de nos missions, les informations vous concernant. Cette disposition ne pourra être opposée dans le cadre de missions de contrôle.

Le Client

Le Conseiller

FIDUCIAIRE DES LIÈGES

N. Giannetti