

Dossier spécial
« Choisir mes placements »
par AMIF PATRIMOINE



Depuis 1988, à vos côtés.

Madame, Monsieur, Docteur,

Nous sommes heureux de vous présenter votre nouvel AMIF ACTU, riche en contenus. Vous y retrouverez vos rubriques habituelles ainsi que des focus thématiques:

- Mise à jour des performances d'une sélection de placements que nous vous préconisons depuis 2013
- Un thème consacré à l'environnement fiscal, social, et assurantiel de votre Cabinet
- Un sujet sur votre protection en terme de prévoyance, d'assurance emprunts et de responsabilité civile professionnelle

Nous vous présentons ensuite un dossier spécial « comment choisir mes placements? » où nous vous évoquerons nos critères et méthodes de sélection.

Enfin, retrouvez tous les avantages négociés par AMIF, pour vous: offres, réductions, etc. A utiliser et diffuser sans modération!

Bonne lecture !

Julien ELKOUBI – AMIF

PLACEMENTS

Rentabilités dont vous avez bénéficié: point sur la sélection d'AMIF Patrimoine

SCPI

FONCIERES BUREAUX >> LOGEMENTS

Rentabilité nette servie*	2013	2014	2015	2016
SCPI Européenne	+6,30%	+6,31%	+6,30 %	+6,45%
SCPI Historique 1	+5,25%	+5,22%	+4,90 %	+4,84%
SCPI Historique 2	+5,37%	+5,37%	+5,17 %	+4,83%
SCPI Perf. Energétique	+5,27%	+5,23%	+5,01 %	+4,55%

Rentabilité nette servie	2014	2015	2016
Foncière transformation bureaux en logements n°1	+5,25 %	+11,06 %	+5,00 %
Foncière transformation bureaux en logements n°2	/	/	+11,26 %

* sans tenir compte des revalorisations de parts.

Notre sélection de SCPI reste très restreinte, volontairement (voir le dossier spécial placements).

Les performances des 4 SCPI sont, depuis plusieurs années, dans la **fourchette haute du marché**, et le premier semestre 2017 confirme cette tendance. Nous maintenons donc au « vert » nos préconisations sur ces supports pour cette classe d'actif.

Rappelons que ces performances sont nettes: pas de taxe foncière, pas de gestion de travaux, pas de gestion de locataires. Rappelons également que nous ne comptabilisons pas ici les revalorisations de parts (une fois par an en moyenne).

Ces SCPI sont **éligibles**, pour certaines, à nos **contrats d'assurance-vie ou de capitalisation, et toutes à la souscription directe avec recours ou non à l'emprunt**.

Notre **SCPI EUROPEENNE** permet également de réaliser des investissements programmés (à partir de 50€/mois) et/ou de choisir le réinvestissement des revenus (les revenus permettront automatiquement d'acquérir de nouvelles parts).

Nouveau Nous vous l'évoquons dans le dernier numéro de AMIF ACTU, nous validons une nouvelle SCPI, en démarrage depuis avril 2017: la **SCPI MONDE**:

- Deux objectifs clairement affichés:
- + distribution de revenus: 5% net/an
- + valorisation de la part: 5% net/an

souscrire ?

SCPI

- > Dans votre patrimoine personnel
- > Via votre compte professionnel (libéral, SEL, SELARL, etc.)
- > Via un emprunt (pas d'apport nécessaire, contactez AMIF)
- > Au sein de nos contrats d'assurance-vie, de capitalisation, ou Madelin (transfert sans frais vers notre contrat Madelin)
- > En acquérant uniquement la nue-propriété: pas de loyers imposables et décote à l'achat, pas d'ISF, etc.

Foncière de transformation de bureaux en logements

- > Dans votre patrimoine personnel
- > Via un PEA ou PEA-PME, que vous détenez déjà dans votre banque ou que vous pouvez ouvrir via l'AMIF
- > Via votre compte professionnel ou sa SEL/SELARL/SARL pour optimiser la gestion de votre trésorerie.

Les Assemblées Générales ont eu lieu au printemps 2017 statuant notamment sur les performances nettes de l'année 2016: **+5,00%** pour la version 1 (+22,7% en cumulée), et **+11,26%** pour la version 2 (débutée en 2016).

Les performances peuvent apparaître avec de l'amplitude, mais sachez qu'il suffit de la vente d'un immeuble avant le 31 décembre pour générer une marge incluse dans la photographie du bilan de l'année. **L'objectif de performance nette annualisée comprise entre +6% et +8% est tenu**, et les projets à venir sont nombreux pour maintenir ce cap pour les prochaines années.

Agréées pour être logées dans les PEA ou les PEA PME (sans obligation), les parts sont de fait **exonérées d'impôt sur la plus value** après 5 ans de détention.

Ici également, pas de taxe foncière, pas de gestion de travaux, pas de gestion de locataires.

La **foncière numéro 3 est ouverte à la souscription, et la version 4 suivra juste ensuite**.

Nouveau pour PEA PME Le fonds « Hôtels Europe »: investissement aux côtés d'exploitants hôteliers dans le but de reprendre des actifs sous-exploités. La zone d'investissement est ici élargie à l'Europe, et l'objectif de rentabilité est similaire aux foncières de bureaux>logements.

Nouveaux hors PEA: nos deux FPCI: hors ISF et hors impôts sur le revenu. Nous contacter.

I ♥ MY PEA ou PEA PME

Je loge mes parts dans un PEA ou PEA PME et je profite de l'exonération d'impôt sur la plus value!

Comment

Contactez-nous.

Optimisez vos revenus : utilisez le PEE et le PERCO

Longtemps réservées aux grandes entreprises, les solutions PEE/PERCO (Plan d'Épargne Entreprise / Plan d'Épargne Retraite Collective) sont désormais accessibles aux professions libérales ayant au moins un(e) salarié(e).

Le fonctionnement est simple et l'AMIF s'occupe avec vous de l'intégralité de la mise en place et du suivi.

Au quotidien, les PEE – PERCO s'apparentent à des comptes d'épargne classiques, avec des versements à votre rythme, le choix des supports de placement, etc.

L'épargne personnelle ainsi placée sur les Plans est valorisée par l'entreprise qui effectue un versement complémentaire appelé abondement. Cet abondement est facultatif et les règles d'abondement font partie de la stratégie que l'on évoque avec vous lors de la mise en place (et modifiable dans le temps). L'abondement, au taux maximum de 300% du montant du versement personnel, est plafonné à 8% du Plafonds Annuel de la Sécurité Sociale PASS (3138€ en 2017) sur le PEE et à 16% du PASS (6276€ en 2017) sur le PERCO : **soit plus de 9 400 € possibles.**

Parmi les points forts de l'épargne salariale, retenez le régime fiscal et social de l'abondement:

> pour l'entreprise : l'abondement est une charge **déductible** de l'IS (impôt sur les sociétés) ou IR (impôt sur le revenu). Il est exonéré de charges sociales patronales.

> pour les bénéficiaires (dont le chef d'entreprise ou praticien): Il est exonéré de charges sociales (hors CSG/CRDS). Il est exonéré d'impôt sur le revenu.

La sortie exonérée:

La sortie des Plans peut se faire 5 ans après les versements sur le PEE, et au moment de votre retraite sur le PERCO, en exonération d'impôt sur le revenu..

Enorme avantage sur le PERCO : il s'agit là du seul produit « retraite » permettant une sortie à 100% en capital !

En synthèse :

- + Une mise en place simple et souple
- + Une vraie épargne et un grand choix de supports parmi les meilleures sociétés de gestion du marché (DNCA, Carmignac, La Française AM, Tocqueville Finance, la Financière de l'Echiquier, Rothschild, etc.).
- + Des options de gestion exclusives
- + Et à chaque étape, une fiscalité avantageuse.

En utilisant les avantages du PEE et du PERCO, il est possible de distribuer annuellement en exonération de charges sociales jusqu'à de 9 400 € par bénéficiaire. Les règles d'abondement sont suffisamment souples pour permettre une distribution avantageuse tant pour le ou les salariés, que pour le chef d'entreprise. Et à l'issue du placement, le retrait est exonéré d'impôt sur le revenu.

Contactez-nous.

Assurance de votre cabinet: zoom sur deux points à valider.

+ La perte d'exploitation: aujourd'hui, votre cabinet est pour l'essentiel, ce qui vous permet d'exercer votre art et de percevoir le fruit de votre travail. Votre réussite professionnelle a pour première exigence que vos « outils de travail » (local et ses équipements) soient toujours en parfait état de fonctionnement.

Un mauvais choix d'assurance et il suffirait d'un sinistre pour que cela devienne une catastrophe...

Un incendie, un vol, un dégât des eaux, un bris de glace, etc.... seront bien entendu pris en charge par l'assurance d'un point de vue « matériel », mais cela va ralentir ou stopper votre activité.

Les conséquences pour vous : un cabinet à remettre en état au plus vite, et dans l'intervalle, une diminution de vos revenus alors que les charges perdurent...

La garantie perte d'exploitation indemnise les revenus non perçus le temps des travaux de réhabilitation.

Notre contrat vous permet de choisir le montant à couvrir en cas de Perte d'exploitation.

+ Le bris de machine: cette couverture vous assure contre les conséquences du bris accidentel, soudain, imprévu, d'un bien utilisé pour l'exercice de votre activité.

Il s'agit là encore d'un poste essentiel.

Nous touchons ici à la protection de votre outil de travail au sens premier. Le dysfonctionnement de vos appareils professionnels peut avoir, dans certains cas, des répercussions financières lourdes si tel ou tel examen ne peut être pratiqué.

Nous saurons adapter votre contrat précisément à vos besoins.



Profitez de nos contrats souples et adaptables avec
6 mois de cotisations offerts la première année.

Couvertures de base

Incendie, dégâts des eaux, catastrophes naturelles, vandalisme, vol, bris de glaces, défense et recours, etc.

Nos plus: offerts

Indemnisation du matériel professionnel en valeur à neuf 10 ans, aucune franchise après 2 ans sans sinistre, vol ou dégradation des plaques professionnelles, dommages causés par les patients dans la salle d'attente, vol d'espèces lors d'effraction ou en cours de transport, terminal carte vitale, produits pharmaceutiques en réfrigérateur, etc

La perte d'exploitation

Le bris de machine sur mesure

**Vous souhaitez souscrire à nos contrats?
Nous nous occupons de tout.**

Responsabilité Civile Professionnelle

L'AMIF est au côté des professionnels de la santé depuis 1988 et, comme vous, nous avons pu voir évoluer l'environnement de la **Responsabilité Civile Professionnelle Médicale**. Evoluer, cela ne saurait être de notre part un jugement, mais nous pensons qu'il est désormais plus que **vital pour le praticien d'être bien couvert sur ce poste, d'être bien conseillé, et d'avoir un contrat régi par un spécialiste du domaine.**

De manière générale, et nous le constatons depuis une dizaine d'années, **les compagnies durcissent la sélection des risques et le niveau des tarifs.** Pour certains, nous avons même vu tout un pan de spécialités sacrifiées ou pointées du doigt par une augmentation tarifaire étouffante de certaines compagnies.

C'est pour ces raisons que, depuis 2012, **AMIF a développé un service unique dédié à l'assurance Responsabilité Civile des professionnels de la santé.** Nous insistons sur le fait que nous couvrons **TOUS les professionnels de la santé.**



Nous vous invitons à nous contacter directement: nous aurons ainsi le plaisir d'échanger de suite avec vous et de prendre le pouls de la meilleure solution à

mettre en place pour vous couvrir intégralement dans l'ensemble des actes de votre quotidien.

Vous avez également la possibilité de vous rendre sur notre plate-forme responsabilite-civile-medicale.com.

Assurance de vos emprunts

Le banquier finance, **l'assureur assure.**

Votre établissement bancaire l'exigera pour se protéger à minima des risques liés au décès et à l'invalidité. L'emprunteur est lui aussi protégé puisqu'en cas d'arrêt de travail par exemple, il bénéficiera d'indemnités permettant le remboursement des mensualités. Nous considérons que bien choisir son contrat d'assurance emprunteur est **un acte fort de « prévoyance » vers ses proches.** Vous l'aurez compris : en cas de décès ou de perte totale d'autonomie, l'assurance remboursera le crédit et les héritiers « récupéreront » un bien sans aucune dette, le cas échéant générateur de revenus complémentaires. En cas d'arrêt de travail (accident, maladie, hospitalisation), ce sont vos mensualités qui sont prises en charge;

Le montant d'une assurance de prêt peut être « fixe » ou « proportionnel » au capital emprunté. Il serait trop réducteur d'affirmer que l'un ou l'autre de ces contrats soit à privilégier : **nous disposons des deux types de contrat** et, la plus intéressante des formules peut être différente selon le projet que vous menez.

Nous sommes à vos côtés pour vous proposer **nos solutions d'assurance de prêt des plus compétitives, adaptées à la population des professionnels de santé et à leur entourage.**

Nous constatons jusqu'à 50 % d'écart de tarif par rapport aux contrats traditionnels.

Astuce: Profitez pour changer d'assurance de prêt lors de la renégociation de vos crédits! Nous sommes en mesure de vous y aider.

Unique! Jusque 45 ans et 1 million d'euros: simple questionnaire de santé !



Déductible Madelin

Prévoyance - Arrêt de travail

Tout ce que vous avez toujours voulu savoir sur la prévoyance sans oser le demander...

Attention, la prévoyance est un sujet essentiel: **c'est l'assurance de vos revenus.** Les garanties doivent permettre d'anticiper les aléas de la vie et **d'assurer les flux de revenus futurs nécessaires à votre foyer,** quelles que soient les situations (maladie, accident, hospitalisation, incapacité, invalidité, dépendance, décès). Nous démarrons le versement de rentes dès **10% d'invalidité** : unique sur le marché actuellement, avec un barème **100% écrit et « pour les professionnels de la santé ».** Vous êtes garanti immédiatement, 24 h sur 24 h, pendant votre activité professionnelle évidemment, mais aussi lors de vos activités privées ou en cas d'agression. De même la pratique de la plupart des sports est garantie, y compris l'usage de deux roues, sans surprime.

Alors quelle est la vertu première d'un contrat Prévoyance ?

Il s'agit de **combler les lacunes des prestations de vos régimes obligatoires** (CARMF, CARCDSF, CARPIMKO, CAVP, CARPV, Hospitalier, RSI, etc) **en versant des indemnités journalières additionnelles,** des capitaux en cas d'incapacité à exercer votre profession, en cas de décès, ou encore des rentes vers votre conjoint et/ou enfant(s), etc.

Sachez qu'en cas d'arrêt de travail, la CARMF, la CARCDSF, la CARPIMKO ne vous verseront aucune indemnité journalière avant 90 jours d'arrêt ! Pire, la CAVP ou la CARPV) ne versera aucune indemnité journalière du tout !

Toujours la CARMF : aucun versement en cas d'invalidité partielle !

Nous vous invitons à vérifier sur notre espace internet les prestations auxquelles vous pouvez, de base, prétendre... et à nous contacter pour mettre en place ou ajuster votre contrat.

Toute une gamme pour vous **assurer**



Aujourd'hui 17h44

Tu as un contrat de prévoyance pour couvrir tes arrêts de travail, le risque d'incapacité/invalidité toi ?

Bien sur! Je tiens à ce que mes revenus soient couverts en toutes circonstances!! et j'ajuste régulièrement mon contrat pour que les garanties collent toujours à mon activité.. Pas toi ?

Ha...heu... mais les contrats, c'est tous les mêmes non ?

pas vraiment.. regarde un peu sur assurances-amif.fr !!

Merci. Ils nous couvrent à partir de 10% d'invalidité !? C'est super ca!

et oui! et ce sont les seuls à le faire !

OK. Et Il faut que je valide quoi d'autre !?

Ils t'expliqueront tout en détail ne t'inquiète pas. Mais dans nos métiers, il te faut un contrat fait exprès pour nous. Ne vas pas choisir un contrat qui n'est pas spécialisé...

J'appelle!!! 🙌

Tu fais le bon choix.

Dossier spécial « placements »



Comment bien les choisir ?

Comment votre Cabinet AMIF Patrimoine sélectionne-t-il votre gamme de solutions?

Le Cabinet **AMIF PATRIMOINE** est présent pour vous aiguiller dans l'ensemble de vos besoins de placements financiers ou immobiliers, pour vous présenter des solutions de réduction d'impôt sur le revenu et/ou d'ISF, et vous préconiser ses stratégies d'investissements singuliers telles des foncières immobilières ou autres sujets plus confidentiels.

Nous souhaitons dans ce dossier spécial vous présenter avant tout notre approche vis-à-vis des nombreuses solutions de placements existantes.

Nous sommes en effet, tout comme vous, très sollicités par des établissements financiers, par des promoteurs ou opérateurs immobiliers, etc. Notre « gamme de solutions » est, vous l'avez peut être remarqué, réduite. Ceci est un choix: un choix que nous estimons être celui de la prudence, de la raison. Nous souhaitons apporter un conseil avisé à nos investisseurs, et un suivi de qualité dans le temps.

La gestion de patrimoine est un métier réglementé, nécessitant des accréditations basées sur des diplômes, une organisation en terme de conformité, et sanctionné dans le temps par la validation de formations continues.

AMIF PATRIMOINE :

- + est enregistrée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)
- + est immatriculée à l'ORIAS : le registre unique des intermédiaires en Assurance, Banque et Finance
- + dispose du statut réglementé de CIF – Conseil en Investissement - sous le numéro 14003287
- + dispose de la carte de transaction sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 9501 2016 000 006
- + adhère à l'ANACOFI sous le numéro E003846 : Association Nationale des Conseillers Financiers. Association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (Art. L 541-1 et suivants du code Monétaire et Financier), à l'ANACOFI-CIF et à l'ANACOFI-IMMO
- + est couverte pour ces préconisations par une assurance de responsabilité civile conforme aux articles L 530-1 et L 530-2 du code des assurances souscrite auprès MMA ENTREPRISE.

LE CONSEIL

Le conseil est présent dans tous nos échanges. Notre rôle, que ce soit pour le choix d'un placement financier ou immobilier, est de vous évoquer l'ensemble des tenants et des aboutissants de l'investissement, afin que les contours de ce dernier soient clairement identifiés. Cela fait partie intégrante de notre approche et nous n'envisageons aucunement de faire autrement. Nous sommes à la disposition de vos autres conseils (avocat, expert-comptable, notaire) pour mener à bien vos stratégies.

L'ensemble de nos conseils sont assortis d'un rapport écrit et consigné dans un **coffre fort électronique** auquel vous avez un accès sécurisé.

Nous ne facturons pas d'honoraires, cette approche est essentielle pour prétendre à un conseil avisé et à une relation de confiance avec vous.

Certains de nos clients ont souhaité bénéficier de notre « contrat annuel d'abonnement patrimonial » incluant l'aide à la déclaration fiscale (Impôt sur le Revenu et/ou ISF), ou encore un bilan retraite ou successoral annuel etc. **Nous consulter.**

L'OPTIMISATION FISCALE HORS IMMOBILIER

Comment, parmi l'ensemble des 400 possibilités de réduction d'impôt, **choisir la bonne option?** Si l'on intègre que la bonne option des uns ne sera pas forcément la bonne option des autres, le choix devient cornélien! Nous vous proposons, de manière empirique certes, deux approches que nous considérons comme pertinentes sur ce thème.

> Défiscalisation de l'impôt sur le revenu: le Girardin Industriel.

Ce dispositif est le seul permettant de réduire plus d'impôt sur le revenu que l'apport engagé.

Pour qui?

Pour ceux qui ne souhaitent qu'une chose: réduire purement et efficacement leur imposition sur le revenu. Le Girardin Industriel autorise une réduction d'impôt maximum de 40 900 €, soit au-delà du plafond des niches fiscales.

Notre conseil? Vous ne devez sélectionner que des projets offrant une grande mutualisation, critère essentiel. Egalement important: le type de biens qui sera financé par votre apport. Privilégiez le secteur du BTP aux autres secteurs éligibles: les engins du BTP ont un coût unitaire faible (vous aurez donc encore plus de mutualisation) et sont facilement transférables si besoin. Enfin, choisissez les acteurs offrant les meilleures garanties: assurance chapeau RC, assurance dommages et couverture des pertes fiscales indirectes.

Le mécanisme existe depuis plus de 25 ans, et l'**AMIF est le spécialiste Girardin Industriel reconnu par une association de professionnels de la santé au niveau national depuis plusieurs années.** **Nous sommes à votre écoute.**

> Défiscalisation de l'impôt sur le revenu et/ou de l'ISF: les FIP, FCPI et Investissements PME

Vous retrouvez ici plusieurs types de placements: FIP (fonds d'investissement de proximité), FCPI (fonds commun de placement dans l'innovation) ou encore des investissements directs dans des PME.

Pour qui?

Pour ceux qui souhaitent investir sur un secteur où les barrières à l'entrée sont d'ordinaire élevées (thèmes d'investissements réservés aux institutionnels) tout en obtenant une réduction d'impôt (18% pour l'impôt sur le revenu, et/ou 50% pour l'ISF) pour l'année de la souscription.

Notre conseil? Nous sélectionnons chaque année un cercle très fermé de solutions de ce type. **Nos critères sont nombreux** et parmi eux, que le taux de réduction d'impôt soit « maximum », la validation des performances passées de la société de gestion, les projets en cours et à venir à court-terme, la durée du placement qui se doit d'être maîtrisée, les frais. **Contactez nous.**

LE FINANCIER

Assurance-vie, contrat de capitalisation pour personne physique ou personne morale (SARL, SELARL, etc.), PEA, PEA-PME, Madelin retraite, etc... autant de « réceptacles » et « enveloppes fiscales » pour un choix de placements (l'allocation d'actifs) qu'il faudra établir ensemble et suivre dans le temps. Toutes nos solutions sont dites à architecture ouverte (possibilité d'insérer des supports de maisons de gestion différentes: Carmignac, DNCA, Fidelity, etc.). L'allocation d'actifs permet aussi de choisir le fonds Euro: le support sécuritaire. Notre rôle est également de mettre en lumière des sociétés de gestion plus confidentielles, mais tout aussi efficaces sur leur terrain de prédilection. Dernière en date que nous validons après une veille de plusieurs mois et diverses rencontres: une société de gestion parisienne investissant sur un thème central: **les entrepreneurs**. Alliant liquidité et performance (performance annuelle sur 5 ans: +4,82% pour le fonds obligations flexibles, et +7,38% pour le fonds actions flexibles), nous considérons opportun d'étudier des arbitrages mesurés vers l'un ou l'autre de ces supports.

Comment bien choisir son contrat?

- regardez **les frais d'entrée** et négociez les! **AMIF offre les frais d'entrée** à ses clients, pour le premier versement et les suivants.
- **Les supports de placements et de gestion:** comme évoqué plus haut, choisissez un contrat offrant le plus de souplesse possible et idéalement de sociétés de gestion différentes, la possibilité d'y inclure diverses SCPI, des options de gestion, etc.
- **Le mode de calcul de la rente** pour les contrats Madelin Retraite. Sujet ô combien essentiel et trop souvent laissé de côté lors des souscriptions. Nous vous invitons à choisir un contrat offrant un grand nombre d'options (rente ajustable, annuités garanties, réversion, etc) et une table de mortalité avantageuse pour le calcul de votre future rente. Notre contrat Madelin retraite fait partie des plus aboutis du marché.



Transferts gratuits

Les contrats Madelin retraite, les PEA ou PEA PME sont transférables d'un établissement vers un autre. N'hésitez pas à nous contacter si vous souhaitez nous confier le suivi de vos contrats. **Nous nous occupons de tout.**

L'IMMOBILIER

L'immobilier est **au cœur de beaucoup de stratégies patrimoniales**, aussi bien via des placements sous la forme « physique » que par l'intermédiaire de structures de placements immobiliers.

Nous nous sommes soumis à un exercice singulier: pour chaque option de placement immobilier que nous validons et préconisons, une description en quelques mots, une indication de la stratégie poursuivie, puis notre avis. **Voir tableau page suivante.**

Contactez nous pour connaître les derniers ensembles immobiliers que nous avons en cours de commercialisation.

Dispositif		Pour qui?	Notre conseil
<p>Loi Malraux</p> <p>Hors niches fiscales</p> <p>Forte réduction d'impôt</p>	<p>Le dispositif Malraux donne droit à une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration engagés à hauteur de 30% (travaux maximum de 400 K€). Les travaux doivent aboutir à la restauration complète de l'immeuble et la qualité du bâti est suivie par un Architecte des Bâtiments de France. Les opérations en loi Malraux sont localisées la plupart du temps dans les Centres Villes Historiques.</p>	<p>La loi Malraux est bien entendu ouverte à tout investisseur souhaitant s' « offrir » un bien d'exception du point de vue de l'architecture et de rénovation. L'emplacement sera obligatoirement premium (critère d'éligibilité à la loi). Le fait que l'ensemble des travaux (ce qui représente plus de 65% du prix final sur les projets que nous validons) soit intégralement éligible à 30% de réduction d'impôt hors plafonnement des niches fiscales est un atout recherché par l'investisseur également.</p>	<p>Nous ne préconisons que des projets réalisés par un opérateur: notre partenaire historique sur ce thème est l'un des plus beaux acteurs du marché en terme de qualité de rénovation. Les programmes sont confidentiels par le nombre de lots, et chaque appartement est rénové de manière unique afin de délivrer, outre un emplacement d'exception, une qualité irréprochable de rénovation des parties communes et des parties privatives. L'ensemble de l'immeuble est rénové pour aboutir à des bâtisses uniques sur le secteur.</p>
<p>Bien ancien optimisé au déficit foncier</p> <p>Déficit foncier</p>	<p>Acquisition d'un bien immobilier dans l'ancien offrant une très grande proportion du budget aux travaux de réhabilitation/rénovation.</p>	<p>Pour ceux ou celles qui recherchent l'alliance du charme de l'ancien, une rénovation de qualité, et la déductibilité des travaux pour « limiter ou annuler » l'imposition (ou baisser un revenu foncier excédent existant).</p>	<p>Revenez toujours aux fondamentaux: emplacement, qualité de l'opérateur, profondeur du marché locatif. Nous préconisons des biens uniquement lorsque tous les indicateurs sont au verts.</p>
<p>Location meublée</p> <p>Amortissement</p>	<p>La location meublée est tout simplement la location d'un logement équipé du mobilier nécessaire à la vie courante du locataire.</p>	<p>Ici, pas de revenus fonciers mais les loyers entrent dans la catégorie des BIC (bénéfices industriels et commerciaux). Deux conséquences:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les BIC sont hermétiques aux autres revenus fonciers que vous pourriez avoir; - La possibilité d'amortissement du bien qui engendre une diminution voir une annulation de la pression fiscale sur une durée très importante. 	<p>Avant tout: assurez vous que l'immeuble et le bien puissent être « loués » en dehors de la location meublée prévue (étudiant, médicalisée, affaires, etc). Lisez le bail: c'est le contrat qui vous lie avec l'exploitant de l'immeuble. Nous veillons à ce que la majorité des « frais » soit à la charge de l' « exploitant » (les gros travaux art. 605 et 606), ou encore que la fraction de partie commune reste raisonnable.</p>
<p>Nue-propriété / nue-propriété avec déficit foncier</p> <p>Hors ISF</p> <p>Déficit foncier</p>	<p>Un investisseur acquiert la nue-propriété. Il bénéficie d'une décote et un autre acquiert l'usufruit. Ce démembrement de propriété est fixé contractuellement entre les deux parties pour une durée limitée dans le temps : 5, 10, 15 ou 20 ans etc. L'on parle alors de démembrement temporaire. A l'échéance, le nu-propiétaire devient pleinement propriétaire du bien acquis. Il peut alors décider de le vendre, de le louer, etc.</p>	<p>L'investisseur en nue-propriété recherche la décote lors de l'acquisition du bien (convention selon la durée du démembrement et les opérations), la déduction des intérêts d'emprunt qui pourront concourir à diminuer la pression fiscale de loyers perçus sur d'autres biens immobiliers. La nue-propriété n'est pas assujettie à l'ISF.</p>	<p>Nous ne validons que des projets premiums: emplacement et/ou optimisation maximale. La durée de démembrement est une chose, mais veillez à ce que les travaux puissent en partie être étalés dans le temps: vous récupérez alors un bien avec certains travaux récents. Nos projets de nue-propriété optimisés au déficit foncier permettent un double effet de levier: un prix d'achat du foncier décoté, et les travaux de rénovation et intérêts d'emprunt déductibles des bénéfices fonciers.</p>
<p>Loi Pinel / Pinel rénové</p> <p>Réduction d'impôt</p> <p>Déficit foncier</p>	<p>Pinel: investissement dans un bien neuf, loué pendant 6, 9 ou 12 ans, procurant une réduction d'impôt sur le revenu de 12% à 21% du prix du bien immobilier. Pinel optimisé au déficit foncier: immeuble ancien réhabilité puis location selon la loi Pinel.</p>	<p>Pour tout investisseur souhaitant investir dans l'immobilier.</p>	<p>La loi PINEL permet d'investir dans un grand nombre de villes tout en bénéficiant d'une belle réduction fiscale. Nous validons également des biens en Pinel Rénové, ce qui permet dans un temps 1 de déduire les travaux de réparation dissociable de l'opération de rénovation de vos revenus fonciers existants ou de votre revenu global, puis de débiter la réduction PINEL.</p>
<p>SCPI</p> <p>Déficit foncier</p>	<p>Les SCPI sont des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers ayant pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier. Vous percevez des loyers et la valeur des parts évolue selon le marché cible (bureaux, habitations, etc).</p>	<p>Les SCPI peuvent répondre à plusieurs stratégies notamment selon le mode de détention choisi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En pleine propriété (classique): je perçois des loyers en complément de revenus, et la valeur de mes parts évolue. Cette stratégie peut être poursuivie avec un recours au crédit et permettre de déduire les intérêts d'emprunt pour baisser la fiscalité sur les loyers; - En n'achetant que la nue-propriété: ici, l'investisseur ne subira aucune imposition et bénéficiera à l'achat d'une décote sur le prix en fonction de la durée de démembrement choisi. Il deviendra plein propriétaire des parts passé ce délai. Exonération d'ISF également ici. - Au sein de nos contrats d'assurance-vie, de capitalisation, ou de retraite Madelin. 	<p>Nous vous conseillons de ne choisir que des SCPI de bureaux, boutiques, commerces. Les SCPI d'habitation font « trop souvent » les frais de n'avoir dans leur patrimoine que des biens de « second choix », abandonnés par le promoteur initial. Regardez attentivement les ratios suivants: le Taux de Rendement Interne sur plusieurs années, la taille de la SCPI (sa capitalisation), le taux d'occupation physique et financier (combien sont loués et combien sont vauquants?, combien génèrent des revenus perçus?), la variation du prix de la part, et bien sûr: demandez un détail du patrimoine de la SCPI. Les SCPI de notre sélection (voir page 1) répondent à tous nos critères d'exigence.</p>
<p>Foncière bureaux-logements</p> <p>Exonération d'impôt</p>	<p>Foncière de type « marchand de biens » (achats/reventes) éligible au PEA ou PEA-PME, avec un angle précis: acquisition de murs de bureau à Paris (marché en décroissance), revente après transformation en biens à usage d'habitation (marché en forte demande).</p>	<p>Pour toute personne disposant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'un PEA ou d'un PEA PME (ouverture possible à l'AMIF si besoin – mais nos foncières sont éligibles aux PEA ou PEA PME de tous les établissements) et bénéficiez de l'exonération de fiscalité à la sortie. - De trésorerie :SEL, SELARL, SARL, etc. 	<p>Les foncières de bureaux-logements sont une solution pouvant répondre à plusieurs objectifs: disposer d'une thématique immobilière de marchand de bien à Paris, bénéficier d'une fiscalité avantageuse, et cela sur une durée maîtrisée. Chaque foncière dispose en moyenne de 4 immeubles à l'instant T (certains en cours d'achat, d'autres de transformation et d'autres en phase de revente), et la durée moyenne de détention d'un immeuble est de 18 mois. Vous êtes donc mutualisé sur une quinzaine de biens pendant la durée d'investissement totale (6 ans). Retrouvez les performances en page 1.</p>



Nous validons régulièrement des ensembles immobiliers, selon nos critères d'exigences en terme d'emplacement, de prix, d'architecture et de qualité.

Contactez nous pour que nous évoquions vos projets.

Ma carte avantages AMIF

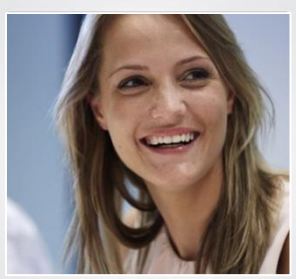
Solutions pour professionnels de santé
Assurances - Patrimoine
Depuis 1998

Agitée par un comité stratégique de 13 médecins conseil.
www.assurances-amif.fr
www.repondre-les-profs-medecins.com
01 20 84 41 86 - contact@assurances-amif.fr

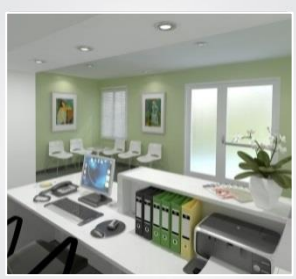
Votre carte **avantages AMIF** profitez en!



**Responsabilité Civile
Professionnelle**



**Complémentaire santé
Loi Madelin**



**Assurance du cabinet –
Perte d'exploitation**



**Investir dans
l'immobilier**



**Prévoyance
Loi Madelin**



**Garantie des Accidents de la vie
– Obsèques -Dépendance**



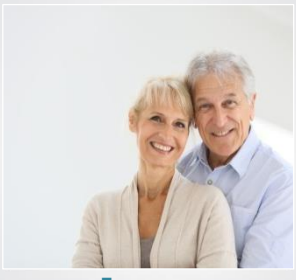
**Assurance habitation
Propriétaire non occupant
Garantie de loyers**



Réduction d'impôts



Bris de machine



**Epargne
Retraite Loi Madelin**



**Protection
juridique**



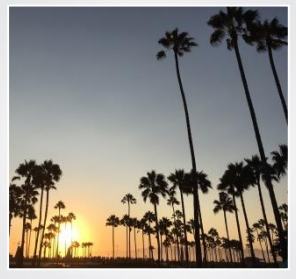
**Assurance de vos
emprunts**



**SCPI
Foncières immobilières**



**Assurance
Auto- Moto**



**Assurance Voyage
Tourisme - humanitaire**



Et **plus encore** sur
assurances-amif.fr

Comparez. **C'est simple.**

>>Plus de détails? Tournez la page!



Les +++

Prenez **une minute** pour lire cette page, vous réaliserez **des économies**.

Ceci concerne tous les professionnels de la santé, leurs salariés et les membres de leur famille

- + **Responsabilité civile professionnelle:** Nous couvrons toutes les spécialités, tous les praticiens médicaux et paramédicaux. Nous incluons la protection juridique relative à la responsabilité civile professionnelle.
- + **Complémentaire santé:** Des garanties allant du remboursement du ticket modérateur jusqu'à des prestations hauts de gamme. Si vous avez moins de 51 ans, nous vous offrons 2 mois de cotisation et 30 % de réduction l'année 1, 20 % l'année 2, et 10 % l'année 3.
- + **Assurance de votre Cabinet et la Perte d'exploitation:** Des contrats dédiés par profession, pour vous ou le cabinet de groupe. 6 mois d'assurance offerts la première année.
- + **Investir dans l'immobilier:** Nous nous efforçons de sélectionner pour vous des solutions innovantes et singulières. N'hésitez pas à nous contacter pour approfondir ces sujets.
- + **Prévoyance:** Contrat ayant reçu depuis 40 ans plusieurs prix en tant que Contrat n°1 des professionnels de la santé. Si vous avez moins de 50 ans ou qu'il s'agit d'une première installation libérale, nous vous offrons deux mois de cotisation et 40 % l'année 1, 30 % l'année 2, 20 % l'année 3 et 10 % l'année 4.
- + **Garantie des Accidents de la vie - Obsèques - Dépendance:** Couverture dès 5% d'invalidité et jusque 1M€: nous vous offrons une réduction de 15%.
- + **Assurance habitation - propriétaire non occupant - Garantie de loyers:** Des contrats négociés pour vous, avec ou sans franchises.
- + **Réduction d'impôts:** AMIF Patrimoine est LE cabinet désigné par une association de 90 000 médecins pour traiter ce sujet.
- + **Bris de machine:** Inclus de base dans nos contrats d'assurance du Cabinet, il est possible d'avoir un contrat sur-mesure pour les outils professionnels significatifs. Nous réalisons alors un contrat sur-mesure pour vous.
- + **Epargne - retraite loi Madelin:** Vous disposez de contrats d'assurance-vie ou de capitalisation hauts de gamme, et de nos contrats Madelin pour professionnels de santé. Nous vous faisons bénéficier de frais d'entrée 0 % pour tous vos versements et durant toute la vie des contrats.
- + **Protection juridique:** Bénéficiez de nos contrats adaptables selon chaque situation.
- + **Assurance de vos emprunts:** Des garanties dédiées aux professionnels de la santé. Nous pouvons couvrir vos conjoints non professionnels de santé avec les mêmes avantages tarifaires. Moins de 51 ans? Nous vous offrons 30% l'année 1, 20% l'année 2 et 10% l'année 3. Nous constatons des écarts de l'ordre de 50% avec les solutions bancaires classiques.
- + **SCPI - Foncière immobilière:** Découvrez notre sélection de supports et soyez tenu informé de leurs évolutions.
- + **Assurance automobile - moto:** Bénéficiez de la comparaison entre les plus grandes compagnies d'assurance.
- + **Assurance voyage - tourisme - humanitaire:** Court séjour, long séjour, études ou stages à l'étranger, assurance ski, accueil étrangers: à chaque situation nous avons développé une solution compétitive que nous adapterons pour vous.

RETROUVEZ L'ENSEMBLE DE NOS ACTIVITES SUR VOS ÉCRANS

WWW.ASSURANCES-AMIF.FR

WWW.RESPONSABILITE-CIVILE-MEDICALE.COM

+ de 400 pages de solutions en matières d'assurance ou de gestion de patrimoine, de conseils, d'actualités...



QUI PEUT PRÉTENDRE VOUS CONNAÎTRE AUSSI BIEN QUE VOS PAIRS ?

Chacune des orientations du Cabinet AMIF - sélection de produits, de partenaires, validation des tarifications - est obligatoirement soumise à l'approbation de notre Comité Stratégique composé exclusivement de professionnels de santé.

Depuis 1988, je confie toutes mes assurances personnelles et professionnelles à l'AMIF, et vous?

Dr Stéphane Audlard - Psychiatre Paris.
M. Julien Boulet - Kinésithérapeute Bordeaux
Dr Patrick Bismuth - Gynécologue Obstétricien Vence
Dr Patrick Chadebec de la Lavalade - Vétérinaire Tulle
Dr Albert Chouraqui - Gynécologue Obstétricien Paris
Dr Louise Christien - Cardiologue Montmorency
Dr Serge Drouard - Orthodontiste Orléans
Dr Alain Elkoubi - Chirurgien-dentiste Argenteuil
Dr Pascale Fischer - Médecin vasculaire Arnouville
Dr Yannick Grall - Orthodontiste Le Mans
Dr Pascal Margeidon - Orthodontiste Vernon
Dr Karim Nouri - Médecin généraliste Garge lès Conesses
Dr Didier Romand - Chirurgien-dentiste La Garenne Colombe



Depuis 1988, l'indépendance est notre identité et votre sécurité.



AMIF / 19, rue Alphonse Haussaire 95880 Enghien les Bains

Téléphone: 01 39 84 41 80 Fax: 01 39 64 91 61 Email: contact@assurances-amif.fr

Sites internet: www.assurances-amif.fr www.responsabilite-civile-medicale.com

RCS Paris B 349 878 874 [00037] - APE 66222 - ORIAS 07008385 Garantie Financière et Assurance de Responsabilité Civile Professionnelle conformes aux articles L.530.1 et 530.2 du Code des Assurances

