



Depuis 1988, à vos côtés.

Madame, Monsieur, Docteur,

**30 ans!** Nous sommes fiers de vous accompagner depuis 3 décennies et vous remercions chaleureusement de votre fidélité.

Vous retrouverez dans cet AMIF ACTU vos rubriques habituelles ainsi que des focus thématiques:

- Mise à jour des performances d'une sélection de placements que nous vous préconisons depuis 2013, avec un nouvel acteur à découvrir en page 2;
- Un thème consacré à un sujet sensible: « Prévoyance: attention dangers! »
- Diverses rubriques concernant votre fiscalité.

Enfin, retrouvez tous les avantages négociés par AMIF pour vos assurances personnelles ou professionnelles. N'hésitez pas à nous solliciter pour un audit gratuit.

**Quel souhait pouvons nous faire pour cet anniversaire?** Bien entendu celui de continuer à mettre nos expertises à votre service pour les 30 prochaines années... et plus encore!

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	2017
SCPI Européenne	+6,30%	+6,31%	+6,30%	+6,45%	<b>+6,45%</b>
SCPI Monde	/	/	/	/	<b>+6,58%</b>
SCPI Historique 1	+5,25%	+5,22%	+4,90%	+4,84%	<b>+4,73%</b>
SCPI Historique 2	+5,37%	+5,37%	+5,17%	+4,83%	<b>+4,88%</b>
SCPI Perf. Energétique	+5,27%	+5,23%	+5,01%	+4,55%	<b>+4,43%</b>

\* sans tenir compte des revalorisations de parts.

Les SCPI sont des Sociétés Civiles de Placements Immobiliers ayant pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier. Nous sommes donc ici sur un sujet de gestion de flux (les loyers versés (voir tableau)) mais également sur le choix de la bonne qualité des biens immobiliers intégrés dans la SCPI (le reflet de la valeur des parts de SCPI et leur évolution)

**La SCPI Européenne** maintient sa rentabilité à **+6,45 %** versé sur 2017. Cette rentabilité est d'autant plus appréciable pour les investisseurs qu'elle est en grande partie « nette d'impôt »: l'associé de la SCPI Européenne a perçu 80 % de la rentabilité en net d'impôt étranger. Cela signifie que l'impôt sur les revenus fonciers pour l'investisseur ne sera assis cette année que sur 20% de la performance. Terminons par le Taux de rendement interne (TRI) sur 5 ans, qui affiche une moyenne de 5,53 %/an.

**La SCPI Monde**, qui a rejoint notre sélection lors de son lancement courant 2017, termine l'année sur une belle performance: **+6,58%**. En termes de diversification, et bien que la SCPI soit très récente, l'on peut noter quatre actifs, dans quatre pays différents. Nous maintenons donc notre intérêt pour cette SCPI qui, tout comme la SCPI Européenne, est seule sur son marché.

**La SCPI Historique 1** termine l'année à **+4,73 %**. Ce taux n'est pas à analyser de manière « faciale », car là aussi une part de revenus est perçue de l'étranger: 21 % (moins que sur les deux SCPI précédentes certes). En rentabilité après impôt, le rendement 2017 est donc supérieur à celui de 2016. Nous noterons également une **revalorisation de la valeur de la part de +0,92%** courant 2017: un gain supplémentaire pour l'investisseur. Le TRI depuis l'origine de la SCPI en 1988 s'établit à +9,56%/an, sur 10 ans à +6,75%/an. Cette SCPI reste l'une de nos références fortes.

**La SCPI Historique 2** délivre un rendement 2017 de **+4,88%** contre +4,83% en 2016. Le TRI depuis l'origine de la SCPI en 1987 s'établit à +8,84%/an, sur 10 ans à +4,94%/an.

**La SCPI Performance Energétique** est celle qui affiche la moins bonne rentabilité 2017 parmi notre sélection (tout de même le double d'un fonds Euros lambda, et cinq fois plus qu'un livret bancaire) avec une performance de **+4,43 %**. Ce léger flottement courant 2017 s'explique en partie par plusieurs « relocations ». Une stabilité est à prévoir sur 2018 et 2019. Notons deux points ici: cette rentabilité se situe dans la moyenne haute du marché des SCPI en général, et la SCPI Performance Energétique affiche un **+5,02%/an de TRI sur 5 ans**.

Rentabilité nette	2014	2015	2016	Performance cumulée à date du 30 06 17
Foncière n°1	+5,25%	+11,06%	+5,00%	<b>+22,82%</b>
Foncière n°2	/	/	+11,26%	<b>+23,10%</b>
Foncière n°3	/	/	/	<b>Début en oct. 17</b>

Les foncières de transformation de bureaux en logements, que nous préconisons depuis 2014, sont des structures d'investissement comportant une période de souscription définie et étalée sur plusieurs mois. C'est pour cette raison que vous constaterez plusieurs versions: 1, 2, 3 et désormais 4. Les biens immobiliers sont toujours acquis en « bloc » et, une fois les travaux réalisés et leurs ventes lot par lot, sont générateurs de marges de performance pour les investisseurs. Les opportunités sont telles que le sujet de la transformation devient plus général: acquisition de biens obsolètes, réhabilitation, et vente de biens offrant un beau potentiel.

Cette 4e foncière bénéficie de l'agrément permettant de loger les parts dans un PEA ou un PEA-PME, d'une durée maîtrisée de 5 ans révolus, et de l'expertise de notre partenaire ayant la double qualité d'opérateur immobilier et de société de gestion. L'objectif de performance reste le même: **entre +6% et +8% net annuel**, capitalisé. Vous noterez dans le tableau ci-dessus que les rentabilités annuelles ne sont pas linéaires. En effet, la foncière 1 a commencé en octobre 2014 et affiche un cumul de +22,82 %, tandis que la foncière 2, commencée en septembre 2016, délivre en cumul la même rentabilité. Les performances ne sont qu'une photo à un instant T et, si la foncière est en phase d'achat ou de réhabilitation, il se peut qu'un exercice soit « neutre » et qu'un autre soit « double ».

Aux titres de premiers exemples réels inclus dans la foncière 4:

- > **6 959 m<sup>2</sup> de bureaux réhabilités en logement** Bd Macdonald, Paris.
- > acquisition d'un **parc de 4 magasins** de l'un des **leaders nationaux** de la distribution alimentaire en centre-ville. Cet ensemble allie **rendement et création de valeur**. Situé au centre névralgique de 4 grandes villes limitrophes de Paris, chacun de ces supermarchés a été acquis avec un bail long terme (donc loyers) et une décote par rapport à sa valeur intrinsèque. Chaque magasin bénéficie d'une constructibilité résiduelle significative et il est envisagé pour l'ensemble du parc la réalisation d'opérations de surélévation permettant de créer des surfaces supplémentaires. Ces transformations permettront de générer à terme une plus-value complémentaire pour la foncière.

N'oubliez pas: La loi de Finance pour 2018 maintient tous les intérêts des PEA ou PEA PME, qui disposent d'atouts non négligeables:

- + Exonérés d'impôt sur le revenu (plus-value) passé 5 ans de détention
- + Exclus du principe du Prélèvement Forfaitaire Unique (Flat Tax). Seul impact de la loi de Finance: augmentation de la CSG de +1,7% (imparable..)
- + Exclus de l'IFI (nouvel ISF dès 2018)

# FONDS HOTELIER

Nous validons ce fonds Hôtelier qui permet de bénéficier de plusieurs avantages : secteur d'investissement singulier, fiscalité réduite, et durée maîtrisée. Ici, l'angle d'investissement est à la fois « immobilier » et « d'exploitation » : acquisition du fonds de commerce ET des murs. **Ce fonds ne nécessite pas de positionner les parts dans un PEA ou un PEA PME pour bénéficier d'une exonération d'impôt sur le revenu.**

Le fonds Hôtelier est un FCPR: **pas d'impôt sur le revenu (hors CSG CRDS) / pas d'IFI (impôt sur la fortune immobilière)**  
Le fonds Hôtelier **ne comporte pas de frais d'entrée, ni de frais de sortie.**

## Comment notre partenaire trouve-t-il les hôtels qui intègrent le fonds ?

L'acquisition type d'un hôtel dans ce fonds se déroule de la manière suivante : deux tiers sont portés par les investisseurs, et un tiers par l'hôtelier qui exploitera l'hôtel. Cette proportion est très importante pour mesurer l'implication de l'hôtelier dans la réussite de l'exploitation de l'investissement. C'est le futur exploitant qui, hors marché de l'achat/revente traditionnel, et par le « bouche à oreille » du monde de l'hôtellerie, soumet les projets à notre partenaire. Les exploitants hôteliers sont tous propriétaires de plusieurs établissements. Le fait de s'affranchir des services d'un « broker » en hôtel est bien entendu une source d'économie lors de l'achat, donc de rentabilité supérieure (80% des acquisitions du fonds sont réalisés sur ce principe). La reprise du fonds de commerce hôtelier s'accompagne d'une mise sous enseigne éventuelle, d'une montée en gamme et d'une application des techniques modernes du secteur (management de la nuitée par les prix, tripadvisor, réseaux sociaux, etc).  
L'alignement des intérêts entre l'hôtelier et le fonds de placement est un point que nous soulignons vivement. **Investir avec l'hôtelier permet, à l'entrée, de ne pas avoir d'envolée sur le prix d'achat.**

## Quel est l'intérêt pour l'investisseur que le fonds détienne les murs et le fonds de commerce ?

Le fonds hôtelier détient les murs, comme décrit plus haut. Il y a donc ici **un potentiel de création de valeur immobilière**. A cela s'ajoute le rachat du fonds de commerce existant : un potentiel de création de valeur supplémentaire. **La rationalisation des coûts de l'hôtel** permet aussi d'augmenter de l'ordre de 10% le rendement de l'hôtel.

## Quels types d'hôtels sont acquis ?

Il s'agit d'hôtels accueillant bien entendu des touristes, mais ayant une forte propension à loger des chefs d'entreprises, des professionnels en missions, etc. **Il s'agit d'hôtels peu sensibles aux événements conjoncturels et à l'hébergement de courte durée** de type AirBnb. Ce sont des hôtels destinés à une clientèle business qui doit se déplacer en opposition à une clientèle touristique qui a le choix de sa destination. Notre partenaire est le leader français de ce type de fonds, et détient à ce jour 150 hôtels en Europe : témoin d'une diversification géographique évidente. A titre d'exemple, notre partenaire via ses Fonds Hôtelier est le plus gros franchisé Accor.

## Quelle est le process de sortie du fonds ?

La durée du fonds est de **6,5 ans, prolongeable deux fois un an**. Au terme, le fonds procède à la vente des actifs (via les hôteliers co-investisseurs le plus souvent, ou sur le marché). Chaque acquisition faite avec l'hôtelier exploitant comporte une « clause de rendez-vous ». Dit autrement: le fonds et l'hôtelier exploitant signent dès l'acquisition un protocole visant à donner la priorité à l'hôtelier lors de la revente, selon un mode de valorisation déterminé (réalisé alors par un cabinet de valorisation externe). Deux cas de figure : l'hôtelier est dans un « bon timing » le concernant et valide à terme son intérêt : process de cession prévu / l'hôtelier abandonne son option préférentielle et le fonds vendra l'hôtel librement sur le marché.

**Quels sont les objectifs du fonds Hôtelier ? quelles sont ses caractéristiques de souscription ?** L'objectif est de délivrer, net de frais et net de fiscalité, **un rendement de 5% à 7% annuel**. Cette rentabilité venant du critère d'exigence du fonds lors du choix des hôtels : avoir une rentabilité brute de 8% à 10%, qui après frais de gestion du fonds délivreront entre 5% et 7%.  
La souscription débute à 5 000 €.

**Nb : Ce fonds est éligible également aux personnes morales (Société Civile, SARL, SELARL, etc) pour la gestion de trésorerie.** Le Fonds bénéficie du régime mère-fille dans la mesure où tous les investissements du fonds sont détenus plus de 2 ans et que le Fonds détiendra plus de 5% des actifs : dans ce cadre et par transparence fiscale, les investisseurs soumis à l'Impôt sur les Sociétés **ne paieront pas d'impôts sur les plus-values de manière classique, mais uniquement une imposition de 33% sur 4% de la plus-value (régime mère-fille) soit 1.77%.**

**Historique de rentabilité du précédent fonds hôtelier de notre partenaire, d'ores et déjà débloqué. Nous insistons sur le fait que les performances passées ne préjugent pas des performances futures:**

Fonds précédant centré sur Lyon : +44.27%. Souscriptions réalisées en 2012, fonds débloqué en janvier 2018.

**La fin de période de souscription** du fonds actuel (période étalée sur 1 an, la valorisation étant pour le moment la même qu'à l'origine – point positif) : 30 avril 2018.

## souscrire à ces solutions ?

Comment

### 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'IFI, etc.

Distribution de revenus

### 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.

### 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!

Exonéré d'impôt sur le revenu, exonéré de Flat Tax, non assujéti à l'ISF/IFI

### Fonds Hôtelier

- > Dans votre patrimoine personnel
- > Via une société (Société Civile, SARL, SELARL, etc) pour optimiser la gestion de votre trésorerie et la fiscalité de l'impôt sur les sociétés.

**Pensez à la Réévaluation !**

Lorsque l'on change de véhicule, de résidence principale, etc l'on adapte son assurance? il doit en être de même pour vos garanties arrêt de travail: vous devez les adapter à vos revenus si ceux ci ont évolué. Contactez-nous pour une mise à jour!

## Vos garanties Prévoyance-Arrêt de travail sont essentielles

	Contrat 1 validé AMIF	Contrat 2 validé AMIF	MACSF	LA MEDICALE	AGIPI	PASTEUR MUTUALITE
Forme juridique	Association indépendante	Société anonyme	Mutuelle	Société anonyme	Association captive d'AXA	Mutuelle
Réservé aux professionnels de santé	OUI	OUI	NON	NON	NON	NON
Invalidité: seuil de déclenchement	10%	16% en option	33%	25%	33%	33%
Invalidité: barèmes	OUI, avec liste des affections.	NON	Oui, barème fourchette	NON	Oui, en option avec tarif en hausse	NON
Commission médicale Paritaire	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
Couverture accident à l'adhésion	OUI, sans limitation de capitaux	OUI, si paiement, capitaux limités et 45 jours max.	NON	OUI, si paiement de la première cotisation annuelle	OUI, si paiement immédiat de 25% de la cotisation annuelle	NON
Délai de carence à l'adhésion	NON	3 mois et 12 pour toute affection psy	3 mois	3 mois	3 mois	3 mois
Avantages extra assurances	OUI	NON	NON	NON	NON	NON



Nos deux contrats ont reçu le label  
Excellence, attribué par un jury indépendant.



Tous les contrats ne se valent pas. Nos contrats de prévoyance sont dédiés aux professionnels de santé depuis 1975 et disposent d'options et de garanties propres à votre métier.

Nos contrats sont souples et vous permettent d'ajuster les garanties en tenant compte des particularités de votre régime de protection sociale (CARMF, CARCDSF, CARPIMKO, etc) et des conditions dans lesquelles s'exerce votre profession.

Le contrat de prévoyance fait partie des « essentiels » à ne surtout pas négliger.

Ne succombez pas à l'appel unique du tarif: vous assurez ici le flux de revenus et de charges liés à votre activité.

Il est primordial d'être correctement couvert, au risque de voir s'écrouler votre train de vie en cas d'arrêt ou pire, ne plus pouvoir subvenir à vos besoins et à ceux de vos proches.

Nos garanties sont **uniques sur le marché**, et nos contrats sont reconnus pour offrir un couple tarif/prestations exceptionnel.

Contactez-nous pour étudier un projet d'assurance prévoyance arrêt de travail, ou pour réévaluer votre contrat actuel.

## REDUIRE SON IMPOT

Nous vous proposons ici deux solutions de réduction d'impôt sur le revenu. L'AMIF est le seul Cabinet habilité par l'UNIM (Union Nationale pour les Intérêts de la Médecine) à proposer des dossiers GIRARDIN INDUSTRIELLE.

### 1. GIRARDIN INDUSTRIELLE jusque **116%** de réduction d'impôt.



Exemple observé: Apport de 10 000 € porte à réduction de 11 600 € d'impôt sur le revenu. Gain de 1 600 € soit 16%.

### Les meilleures sécurités du marché :

- + La présence géographique permanente du monteur du dossier en Outremer.
- + Un degré de mutualisation élevé pour chaque investissement.
- + Une sélection rigoureuse d'entreprises éligibles et de matériels standards à fort potentiel locatif
- + Une clause de limitation de recours sur tous les dossiers qui vous protège contre les défauts de paiement des locataires des matériels.
- + Un Contrat d'assurance exclusif : Assurance Chapeau RC, Dommages et Pertes Fiscales indirectes

### 2. Holding PME investie en immobilier parisien



## ATTENTION:

le texte qui suit n est pas une publicité, et reflète la réalité.

- + **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 reconnu 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 100% adapté 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. La loi permet de choisir son assurance, de changer librement la première année, puis de changer annuellement, profitez en.
- + **SCPI – Foncière immobilière – Fonds hôtelier:** Découvrez notre sélection de supports et soyez tenu informé de leurs évolutions.
- + **Assurance automobile - moto:** Bénéficiez de contrats négociés par l'AMIF.
- + **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.

**Comparez avec vos assurances actuelles!**  
**Parrainez un proche et vous serez récompensé!**  
**Testez-nous, c'est gratuit!**  
(et en plus, nous serons ravis...!)

RETROUVEZ L'ENSEMBLE DE NOS ACTIVITES SUR VOS ÉCRANS  
[WWW.ASSURANCES-AMIF.FR](http://WWW.ASSURANCES-AMIF.FR) [WWW.RESPONSABILITE-CIVILE-MEDICALE.COM](http://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 Christiaen - 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 Margeridon - Orthodontiste Vernon  
Dr Karim Nouri - Médecin généraliste Gorge les Gonesses  
Dr Didier Romand - Chirurgien-dentiste La Garenne Colombe



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

