

Madame, Monsieur, Docteur,  
Voici votre nouvel AMIF ACTU intégrant comme chaque semestre l'actualisation de nos commentaires sur notre sélection de placements, quelques mises en garde sur des risques d'assurance importants pour lesquels vous devez être vigilants, et bien d'autres sujets. Soyez assuré que nous nous efforçons, chaque jour, d'être à la hauteur de vos attentes. Nos solutions sont ouvertes et accessibles à tous. A ce titre, pour votre fidélité comme pour les recommandations que vous faites ou ferez, nous vous remercions chaleureusement.  
Bonne lecture!

Julien ELKOUBI

## PLACEMENTS

## Rentabilités dont vous avez bénéficié.

### LES SCPI

Rentabilité nette servie	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
SCPI EUROPEENNE	6,30%	6,31%	6,30%	6,45%	6,45%	7,28%	6,25%	6,00%	7,03%	6,88%	6,06%
SCPI MONDE	/	/	/	/	6,58%	7,91%	6,26%	5,66%	5,84%	5,97%	5,40%
SCPI CAPITALES EUROPEENNES	/	/	/	/	/	/	/	10,39%	6,12%	6,47%	5,67%
SCPI HISTORIQUE 1	5,25%	5,22%	4,90%	4,84%	4,73%	4,70%	4,64%	4,42%	4,53%	4,55%	4,86%
SCPI HISTORIQUE 2	5,37%	5,37%	5,17%	4,83%	4,88%	5,06%	4,97%	4,80%	4,80%	4,79%	4,65%
SCPI PERF. ENERGETIQUE	5,27%	5,23%	5,01%	4,55%	4,43%	4,51%	4,61%	4,50%	4,59%	4,32%	4,10%

Point  
semestriel  
sur la  
sélection de  
placements  
d'AMIF  
Patrimoine

### LES HOTELS (opérations en cours)

Fonds Hotelier en cours	Millésime	valorisation au 31 12 23
FIP HOTELIER 2	2017	+2,4%
FIP HOTELS France	2018	+22,1%
FONDS HOTELS DIVERSIFIES 1	2018	+13,17%
FONDS HOTELS DIVERSIFIES 2	2019	+31,16%
FONDS HOTELS DIVERSIFIES 3	2020	+27,08%
FONDS CLUB DEAL 2 Grand Hôtel Chicago - Paris	2020	-0,97%
FONDS CLUB DEAL 4 Holiday Inn - Clichy 92	2021	+49,97%
FONDS CLUB DEAL 6 - Hôtels Suresnes et Colombes 92	2022	-2,45%
FONDS DE TRANSFORMATION D'HOTELS EN ACTIFS MULTI-USAGES	mi-2022	-1,68%
FONDS CLUB DEAL ARC DE TRIOMPHE	2023	+0,69%

### Assurance-vie, PER, Contrat de capitalisation)

Formules d'investissements Contrat Assurance vie, PER, Capitalisation	Performances 2023 nets de frais de gestion
Fonds en Euros	+4,45%
Formule Entreprises	+9,80%
Formule Horizon	+8,80%
Formule Equilibre	+8,50%
Formule Immobilier	+7,90%
Formule Essentiel	+7,70%
Formule ISR (Investissement socialement responsable)	+7,60%

Nous vous présentons ici, comme chaque semestre depuis plus de 10 ans, les performances des solutions que nous préconisons.

## LES SCPI – Sociétés Civiles de Placement Immobilier

Nous faisons ce rappel très important, déjà évoqué précédemment: les SCPI disposent de « **trois générateurs de performance** » :

- **Les loyers versés chaque mois (unique reflet du tableau des performances ci-dessus) sont le vecteur de rentabilité le plus évident.**
- Au-delà des loyers perçus, **les évolutions de valeur de parts** peuvent ajouter à la rentabilité du placement. Les revalorisations de parts ne sont pas linéaires en pourcentage, ne sont pas obligatoires, et ne respectent pas un rythme imposé : elles sont le résultat des estimations annuelles de chaque actif (immeuble) au sein de la SCPI. Si l'évaluation consolidée de l'ensemble des actifs engendre une évolution de la valeur globale du portefeuille immobilier, alors la valeur de la part est modifiée.
- Enfin, et même si cela n'est pas l'objectif numéro 1 des gérants de SCPI, des cessions d'immeubles peuvent avoir lieu et générer des **plus-values**, alors versées à chaque porteur de parts au regard de sa quotité d'apport au sein de la SCPI.

Deux SCPI de notre sélection (SCPI Historique 2, et la SCPI perf. Energétique) ont réévalué la valeur de leur part à la baisse cet automne. Nous estimons que cela n'est pas anormal, de la même manière qu'un actif immobilier « classique » évolue et se doit d'être comptabilisé selon sa valeur du moment. Nous pouvons regretter néanmoins que cela ait été réalisé de manière « soudaine et brutale », et surtout au seul moment où l'état impose cette évaluation. Nous avons dans ces lignes déjà évoqué notre sentiment de sur-valorisation de telle ou telle part de SCPI, le sujet est donc désormais « mis à plat » : chaque SCPI a dû voir obligatoirement sa valeur ajustée à la réalité précise de son patrimoine actuel.

Il faudra faire attention avec les annonces des sociétés de gestion de SCPI ayant baissé la valeur de leur part en 2023 : nous entendons déjà le « cocorico » de leurs communications expliquant que la gestion aboutira à de meilleurs rendements en 2024... Vous l'aurez compris : baisse de la valeur de référence fin 2023 = un rendement 2024 qui sera mécaniquement plus flatteur pour les mêmes loyers encaissés. La réalité d'un meilleur rendement perçu sera néanmoins vraie pour les nouveaux investisseurs qui, eux, achèteront la SCPI sur la valeur actualisée : ils bénéficieront donc des « mêmes loyers » sur un prix de part plus juste.

Voici ci-dessous nos quelques commentaires sur chacune des SCPI sélectionnées:

#### SCPI Européenne : **+6.06 %**

Nous suivons cette SCPI depuis ses débuts en 2012. L'objectif de cette SCPI de délivrer 6% net minimum chaque année a toujours été atteint ou dépassé: le Taux de Rendement Interne (rentabilité de l'investissement sur la période, tenant compte de l'évolution des valeurs de part, des dividendes) s'élève à 6,84% sur 10 ans.

La diversification est très grande avec 153 immeubles, répartis dans 13 pays de la zone Euro.

#### SCPI Monde : **+5.40 %**

Suivie également depuis son origine (2017), la SCPI Monde offre la particularité de pouvoir investir outre-atlantique. L'objectif de rendement de 5% net de frais à toujours été dépassé.

76 immeubles compose la SCPI, présents dans 12 pays. La SCPI est investie dans plusieurs devises (euro, livre sterling, zloty polonais, couronne norvégienne, dollar canadien) ce qui renforce sa diversification.

#### SCPI Capitales Européennes : **+5.67 %**

L'objectif de rendement de la SCPI est de 4,50 % annuel, qui a été dépassé chaque année également.

40 immeubles sont intégrés dans la SCPI désormais.

#### SCPI Historique 1 : **4,86 %**

La SCPI affiche une belle performance en 2023, et annonce viser une rentabilité supérieure au titre de 2024.

La force de cette SCPI, comme la suivante, réside beaucoup de son ancienneté: plus de 35 ans!

La SCPI peut donc afficher des TRI sur des décennies, permettant d'assoir une certaine sérénité face à des cycles de marché: TRI 10 ans: 4,63%, TRI 15 ans: 5,54%, TRI 20 ans: 8,12% et TRI depuis la création (35 ans): 9,37 %.

#### SCPI Historique 2 : **4,65 %**

Nous affichons ici le rendement 2023 calculé sur l'ancien prix de parts 2023, avant la baisse de l'automne.

Nous l'avons évoqué plus haut, la baisse de la valeur de part sur cette SCPI n'est pas stigmatisable en soit, mais l'impact chez les investisseurs reste important. La performance à long terme de la SCPI reste correct: TRI depuis l'origine (35 ans): 8,65 %, TRI 20 ans: 7,30 %, TRI 15 ans: 4,69%. Le TRI 10 ans lui, compte tenu de la baisse récente, se retrouve à 3,90%: acceptable...

#### SCPI Performance énergétique : **4.10 %**

SCPI dont l'Adn est particulier car présentant un biais d'investissement « vert et durable ». La valeur de part a baissé en 2023, de manière importante. La TRI depuis l'origine (2009) s'établit toutefois à 4,32 %. Cette SCPI reste, pour un nouvel investissement, une solution de diversification en complément des précédentes.

## Fonds de transformation de bureaux en lieux de vie

Le Fonds, désormais unique suite aux fusions des ex-foncières, poursuit ses investissements permettant de diversifier davantage l'ensemble. Les foncières historiques (numéros 3, 4, 5) sont fusionnées au Fonds, et la foncière 2 en cours de sortie.

Nous **soulignons notre déception sur la performance actuelle des foncières 2 (en cours de sortie), et concernant la performance réelle des foncières fusionnées (3, 4, 5) et 6** (la demande de sortie peut être initiée pour les foncières 3 et 4).

Nous **maintenons notre statut de « surveillance interne » (depuis le semestre dernier) sur les diverses foncières de ce partenaire.**

Notre ambition étant aussi de savoir conseiller la « vente » d'un placement lorsque celui-ci ne répond plus au cahier des charges initial.

# Fonds Hôteliers: 3 approches.

## 1/ LES FONDS CLUB DEAL:

L'on connaît ici dès l'origine le ou les actifs, qui resteront constants durant l'opération.

### Exemple concret avec le Club Deal « DEUX GARES PARISIENNES ».

Souscriptions du premier semestre 2024. Un autre Club Deal fera suite.



Ce club deal porte sur deux hôtels parisiens, existants, situés à proximité immédiate de la Gare de Lyon et de la Gare Montparnasse.

**Hôtel du Midi** : acquisition mur et fonds de commerce. L'actif a connu un programme de rénovation complet, permettant de repositionner en tarif et en gamme les chambres existantes et de créer trois chambres additionnelles. L'hôtel a également été fermé en août 2022 pour lancer un projet d'extension par surélévation permettant de créer 14 nouvelles chambres. La finalisation des travaux est prévue pour avril 2024 et permettra un passage en 4 étoiles.

**Hôtel de la Gaité** : acquisition mur et fonds de commerce. Restructuration du rez-de-chaussée et rafraîchissement des chambres existantes. La restructuration du rez-de-chaussée vise également à créer une chambre supplémentaire (division d'un appartement de 46m<sup>2</sup> en deux chambres) et à aménager un espace pour le petit déjeuner. Le déplacement de l'ancienne salle de petit déjeuner (qui était en sous-sol) le sera au profit de la création d'un espace bien-être.

### **8 points à noter, commun à tous les Club Deal que nous validons – seul le point 7 est particulier ici car évoque le sujet « proche gare » :**

- 1) La rareté foncière : sur 1600 hôtels parisiens (toutes catégories confondues), seules 12 transactions murs et fonds ont eu lieu en 2022.
- 2) Le manque d'hôtels « économiques » dans Paris Intramuros : ce manque est de plus en plus compensé par des hôtels en Petite ou Grande Couronne. Nous avons ici l'avantage d'être positionné dans le 12<sup>ème</sup> et le 14<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.
- 3) Une demande forte : 66 millions de nuitées à Paris en 2022.
- 4) Taux d'occupation fort : 75% en 2022 et 80% de taux d'occupation au 30/10/2023.
- 5) Une politique de prix qui évoluera selon les restructurations : Paris est la ville qui a connu la plus importante hausse de prix moyens des nuitées avec + 20% en 2022 (année complète) par rapport à 2019.
- 6) Une clientèle mixte « loisirs / affaires » assumée et même recherchée : de même pour la répartition entre les touristes domestiques et internationaux.
- 7) Les gares parisiennes – sont des emplacements stratégiques pour les voyages de courtes durées. Il s'agit des deux gares françaises majeures accueillant presque 150M de voyageurs en 2022.
- 8) Le manque d'hôtels rénovés : le phénomène de l'obsolescence touche de très nombreux hôtels. La stratégie ici est celle du Value Add (rénovation, surélévation, embellissement, concept boutique hôtels).

### **Fiscalité des Club Deal :**

La fiscalité est celle des FPCI:

- Exonération IFI

- Exonération d'impôt sur le revenu au titre de la plus-value

Le montant de souscription minimum est fixé, pour bénéficier de cette fiscalité, à 100 K€.

**Objectif de rendement annuel du Club Deal : 7/9 % net de frais**

Durée : 6,5 ans prolongeable deux fois un an.

Le tableau de performance de la page 1 vous présente les rendements actuels des Club Deal précédemment souscrits.

## 2. FONDS DE TRANSFORMATION D'HOTELS EN ACTIFS MULTI-USAGES:

Fonds dédié aux nouveaux usages hôteliers, à la transformation des hôtels en actifs multi-usages. Nous pourrions résumer la thématique ainsi: acquérir des hôtels mono usage (hôtel donc) et, sans modifier le nombre de chambres, effectuer une restructuration pour y intégrer d'autres activités (restaurant, salle de sport, spa, lieux de réunion, espace de co-working). Davantage d'activité pour augmenter le rendement, et faire vivre l'hôtel toute la journée mais également en profitant de la « vie du quartier ».

Fiscalité et minimum de souscription identiques aux versions Club Deal présentés plus haut.

Objectif de rentabilité annuel : 6/8 % net de frais.

Durée : 6,5 ans prolongeable deux fois un an.

## 3. FONDS DE CROWDFUNDING HOTELIER:

Aide aux financements d'opérations de marchands de bien et/ou de réhabilitation d'actifs immobiliers en France et en Europe.

Ici, le fonds n'est pas propriétaire des murs et des fonds de commerce et n'accompagne pas la montée en gamme afin de revendre l'actif in fine, mais exerce une « simple » activité de Crowdfunding c'est-à-dire de financeur. Le nombre d'opérations financées dans le fonds sur 6 ans sera sans comparaison par rapport aux deux systèmes de fonds hôteliers présentés ci-dessus: ici plus d'une centaine.

Fiscalité: identique aux versions Club Deal présentées plus haut.

Minimum de souscription : 5K€

Objectif de rentabilité annuel : 7 % net de frais.

Durée : 7 ans prolongeable deux fois un an.

**N'hésitez pas à nous contacter afin d'échanger sur ces sujets.  
Nous pourrions également bien entendu vous adresser et  
commenter les présentations complètes des opérations.**

# ASSURANCE VIE, CONTRAT DE CAPITALISATION, Plan d'Épargne Retraite PER:

## un contrat singulier

Nous disposons d'un contrat d'assurance vie, d'un contrat de capitalisation (le contrat de capitalisation est proche de l'assurance-vie, mais peut être également souscrit par une personne morale – SELARL, SPFPL, etc) et un Plan d'Épargne Retraite PER au sein desquels nous pouvons sélectionner jusque 55% les SCPI Européenne, Monde et Capitales Européennes. Ce contrat est sans frais d'entrée sur la partie SCPI, sans frais de gestion ni frais d'arbitrage, et bénéficie de la meilleure fiscalité en terme de SCPI Etrangère dans l'assurance vie (pas de double imposition sur les actifs étrangers, ce qui n'est pas toujours le cas chez les assureurs). Une solution de diversification pour gérer la trésorerie de votre activité professionnelle par exemple, ou pour réaliser un placement assurance-vie avec clause bénéficiaire sans fiscalité.

Dans ce cadre, plusieurs solutions d'investissements sont proposées et, au-delà d'une gestion libre (l'on choisit précisément les composantes de son contrat), 6 formules « pré-établies » existent et mêlent SCPI, Fonds Euros et Fonds Obligataires.

Cette diversification dans les allocations nous semble pertinente. A titre d'exemple, ce sont les SCPI qui ont tiré vers le haut les rentabilités des formules pour 2022. Tandis qu'en 2023, ce sont les fonds obligataires qui ont joué ce rôle (rentabilités au-delà de 5%). Rappel important : il n'y a pas de frais supplémentaires à souscrire ces SCPI via l'assurance vie, le contrat de capitalisation ou le Plan d'Épargne Retraite-PER. Il existe bien entendu des frais de gestion dans les supports, mais pas de « couche supplémentaire » pour « l'enveloppe » au sein de laquelle l'on souscrit.

Les 6 formules "assurances vie, capitalisation ou Plan d'Épargne Retraite PER":

Performances 2023 net de frais de gestion.

Formule Entreprises : **+9.80 %**

Formule Horizon : **+8.80 %**

Formule Equilibre : **+8.50 %**

Formule Immo : **+7.90 %**

Formule Essentiel : **+7.70 %**

Formule ISR (investissement socialement responsable) : **+7.60 %**

NB : le fonds Euro s'est établi pour 2023 à **+4.45 %** net de frais de gestion. Rendement sur 6 mois rapporté à l'année entière.

Nous soulignons cette performance qui, il faut le reconnaître, est majoritairement due au bon timing de lancement de ce fonds Euros. Même si les taux d'intérêts devraient baisser mécaniquement prochainement, les prévisions restent au-dessus de 3% pour le fonds euros en 2024.



### des revenus distribués

Je choisis les SCPI et ...

- Je diversifie ma trésorerie
- Je bénéficie de compléments de revenus mensuels/trimestriels
- J'accède au marché de l'immobilier professionnel
- J'investi potentiellement dans le monde entier

Je peux souscrire...

- Directement dans mon patrimoine
- Via mon compte professionnel (libéral, SEL, SELARL, SPFPL, etc.)
- Via un emprunt (pas d'apport nécessaire, contactez AMIF)
- En acquérant uniquement la nue-propriété: pas de loyers imposables et décote à l'achat, pas d'IFI, etc.

> Avec les SCPI hors France, je bénéficie en complément d'une fiscalité réduite

### Petits repères synthétiques...

#### des solutions pour capitaliser le rendement

Je choisis l'option Assurance-vie, contrat de capitalisation ou Plan d'Épargne Retraite PER

- je diversifie ma trésorerie
- Je peux inclure les SCPI « Amif » dans l'assurance vie, le contrat de capitalisation ou le PER

Je peux souscrire...

- Directement dans mon patrimoine
- Pour le contrat de capitalisation ou le PER: via mon compte professionnel.

NB: Madelin-PER (transfert sans frais vers notre contrat Madelin-PER)

> Je bénéficie de la fiscalité attrayante de assurance-vie ou du contrat de capitalisation, et/ou de la déduction fiscale du PER

Je choisis les Fonds Hôteliers et ...

- Je diversifie ma trésorerie
- J'accède au marché de l'immobilier professionnel
- J'investis dans les grandes capitales Européennes, a des adresses prestigieuses

Je peux souscrire...

- Directement dans mon patrimoine
- Via une société (Société Civile, SARL, SELARL, SPFPL, etc) pour optimiser la gestion de ma trésorerie et la fiscalité de l'impôt sur les sociétés.

> Je suis exonéré d'imposition sur le revenu et d'IFI sur mon placement

> Si je souscris via mon entreprise, je bénéficie d'un taux d'impôt sur les sociétés réduit à 15%

# Dossier spécial

Prévoyance – Complémentaire santé – Assurance emprunteur

Validez ... Comparez... Economisez

**Commençons ce dossier spécial par un sujet des plus importants: la couverture prévoyance arrêt de travail. NE NEGLIGEZ PAS CE SUJET! Allons directement à l'essentiel: votre contrat de prévoyance est LE contrat permettant d'assurer votre train de vie en cas de coup dur: accident-hospitalisation-maladie.**

Le travail visant à déterminer le contrat de prévoyance qui est adapté à votre situation est essentiel. Nous nous devons, ensemble, 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, incapacité, invalidité, dépendance, décès).

**Nos contrats vous indemnisent dès 10% ou 16% d'invalidité professionnelle**, là où d'autres débutent l'indemnité à 25% ou pire 33%!

Notre conviction, depuis 1988, est claire :

- Les contrats à expertise sont un risque d'aléa dans l'interprétation d'une pathologie, d'une séquelle, etc , que nous ne souhaitons pas faire prendre à nos clients professionnels de la santé ;
- Les contrats à barème « sécurité sociale » sont à proscrire : inadaptés aux professions médicales ou aux auxiliaires médicaux.
- Les contrats à barème croisé sont très développés et il est parfois difficile d'obtenir cette information auprès de l'intermédiaire ou de la compagnie. Nous ne privilégions pas ce type de contrat pour des raisons évidentes : pourquoi niveler par le bas vos garanties ?
- Les contrats à barèmes professionnels écrits sont à privilégier.

**Nos franchises.** La franchise est le délai choisi selon chaque type d'arrêt (accident, maladie, hospitalisation) avant que les indemnités du contrat ne vous indemnisent. Les franchises sont adaptables selon votre souhait. De base, nous offrons un contrat avec des franchises très basses :

- 0 jour en cas d'hospitalisation,
- 0 jour en cas d'agression,
- 0 jour en cas d'attentat,
- 5 jours en cas d'accident,
- etc.



## JE N'AI BESOIN DE RIEN, J'AI DÉJÀ CE QU'IL ME FAUT !

Nous l'entendons parfaitement et ne prétendons nullement avoir des solutions que d'autres contrats ne sauraient proposer. Mais, s'il vous plait et pour votre sérénité, validez ces quelques points essentiels avant toute conclusion.

- Mon contrat est réservé aux professionnels de la santé
- J'ai revu les montants de garantie de mon contrat il y a moins de 5 ans
- Mon contrat dispose d'un seuil de déclenchement de l'invalidité de 10% ou 16%
- Mon contrat dispose de la couverture du mi-temps thérapeutique
- Mon contrat couvre l'hospitalisation chirurgicale ambulatoire
- Mon contrat prévoit une rente pour mon conjoint et/ou pour mes enfants
- Mon contrat couvre mes frais professionnels
- Mon contrat me couvre doublement en cas d'incapacité définitive d'exercer MA profession
- Mon contrat me procure un capital en cas d'infirmité permanente par accident
- Mon contrat n'a pas de délai de carence

**>> Si vous ne pouvez pas cocher toutes les cases, vous pouvez être en risque.**



Confiez-nous l'étude de votre contrat de Prévoyance.

Suite de notre dossier spécial avec un autre sujet essentiel: la complémentaire santé.

Nous ne vous apprendrons que peu de choses en évoquant que les dépenses de santé augmentent et que le niveau des remboursements des régimes obligatoires restent trop faibles: les sommes restant à la charge des assurés sociaux deviennent de plus en plus importantes...

Vous êtes couverts le jour même, sans questionnaire médical.

Nous disposons d'accords avec des organismes de tiers payant pharmacies, laboratoires d'analyses médicales, cabinets de radiologie, soins externes et hospitalisation, optique ou encore audioprothèse.

Notre équipe est présente pour vous proposer différentes formules, modulables.



Bénéficiez au titre de la loi Madelin de la déductibilité fiscale des cotisations complémentaires maladie et de la non-imposition des prestations pour toutes nos formules de couverture frais de santé.



Elena B.  
Paris

« Un fils qui grandit, des dents qui poussent « librement », se pose alors la question de l'orthodontie et de trouver la complémentaire santé qui saura nous rembourser à niveau. Merci AMIF. »

- Jusqu'à **500 %** de prise en charge de vos frais d'hospitalisation
- Des remboursements dentaires **haut de gamme**
- **1 500 €** d'allocation naissance pour nos assurées exerçant à titre libéral\*
- La **cotisation gratuite** pour le 3e enfants et au-delà, et le tarif enfant jusqu'à 30 ans
- Prise en charge de **médecines naturelles et de prévention**
- **Remboursement en 24h** et aucune avance de frais
- Etc.

++ **Surcomplémentaire possible** pour encore plus de remboursement

\*La prime de naissance, qui peut atteindre 1 500 €, est cumulable avec l'allocation naissance de notre contrat de Prévoyance, pouvant atteindre donc 3 000€ !



**Nous sommes à votre écoute.**

## Troisième volet de notre dossier spécial: l'assurance emprunteur.

Elle représente une part importante du coût total du crédit, et surtout les garanties diffèrent d'un contrat à l'autre.

Au-delà de l'emprunt, il y a l'assurance de votre prêt : celle qui vous couvre en cas de décès, d'invalidité, de perte de revenus, etc. et qui prend le relais du paiement des mensualités mises en cause.

L'assurance de votre crédit n'est pas obligatoire mais il est clair que votre établissement bancaire l'exigera pour se protéger 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 (voir encadré ci-contre). 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.

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, nous le constatons chaque jour, la plus intéressante des formules peut être différente selon le projet que vous menez.

**L'AMIF assure vos emprunts personnels et professionnels (amortissables, in fine, relais, crédit bail, etc) depuis 1988. 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.**



Nicolas B.  
Paris

« Si la loi le permet, d'assurance emprunteur tu changeras. Notre banque ne souhaitant pas faire une nouvelle offre, nous avons contacté AMIF qui nous a fait une excellente proposition, soit 47% de gain par rapport à notre assurance actuelle, à conditions identiques. »



## Bien choisir son contrat emprunteur

### 1. Vérifier le type d'indemnisation

Il existe deux principes d'indemnisation

- **Indemnitaire** : remboursement de l'échéance en fonction de la perte de revenu. Ici, la compagnie prendra en compte les revenus de substitution que vous pourriez avoir. Si la prévoyance de votre régime obligatoire (ou de votre employeur si salarié) maintient la totalité de votre revenu, vous ne toucherez rien de votre assurance de prêt.
- **Forfaitaire** : Nos contrats sont bien sûr de ce type. Ici, remboursement de la totalité de l'échéance (ou en partie selon le pourcentage de couverture choisi) quelle que soit la prise en charge de votre employeur ou de votre régime obligatoire. Ainsi, vous êtes certain d'être totalement indemnisé par votre assurance de prêt même si votre rémunération est maintenue tout ou partie par votre régime obligatoire. Nous retrouvons l'impact concret de « prévoyance » que nous mettons en avant lors du choix des garanties de son contrat emprunteur.

### 2. Lire les définitions de vos garanties

Pour la garantie d'invalidité, il existe deux définitions :

- L'impossibilité d'exercer toute profession
- L'impossibilité d'exercer SA profession.

> Définition bien plus couvrante.

Exemple : un chirurgien-dentiste, dans un accident domestique, se coupe deux phalanges. Il ne peut plus faire ses consultations. Si son contrat évalue son incapacité selon sa faculté à exercer sa propre profession, il sera indemnisé. Au contraire, si son contrat évalue son incapacité selon les possibilités restantes d'exercer toutes les professions, il ne sera pas indemnisé car son assurance considérera qu'il peut exercer une autre profession.

### 3. Lire les exclusions des conditions générales

Ces clauses des contrats d'assurances délimitent l'étendue de leurs garanties. A vous de juger si elles vous concernent, selon votre mode de vie.

**Ne négligez pas vos garanties, et réalisez jusqu'à 50 % d'économie avec nos contrats.  
Confiez nous l'étude de votre assurance emprunteur, vous verrez la différence  
L'AMIF s'occupe de toutes les démarches, pour tous vos contrats emprunteurs (personnels et professionnels).**

## REDUCTION D IMPOT SUR LE REVENU LOI GIRARDIN INDUSTRIELLE:

**Les rentabilités pour l'investisseur varient en fonction de plusieurs paramètres dont** la période de l'année à laquelle l'opération est réalisée ou encore la qualité de signature des exploitants.

**Nos dossiers bénéficient des 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 :

• Une assurance Responsabilité Civile Chapeau qui protège les investisseurs contre un défaut d'assurance d'un exploitant en cas d'accident ou de sinistre

• Une assurance Exclusive pertes fiscales indirectes qui couvre les investisseurs contre les pertes fiscales qui seraient liées à un acte ne suivant pas l'esprit de la loi Girardin et réalisé, le cas échéant, par un intermédiaire ou un locataire.



**Nous disposons de dossiers Girardin Industrielle toute l'année, permettant de réduire jusqu'à 41 000 € d'impôts sur le revenu.**

**Nous vous invitons à nous contacter pour que nous puissions vous fournir toutes les informations sur les dossiers que nous préconisons actuellement et pour étudier avec vous le plafond des niches fiscales.**



**Responsabilité Civile  
Professionnelle**



**Complémentaire santé  
Loi Madelin**



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



**Investir dans  
l'immobilier**



**Prévoyance  
Loi Madelin**



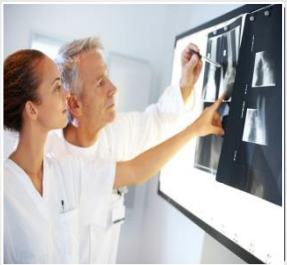
**Garantie des Accidents de la vie  
– Obsèques - Dépendance**



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



**Réduction d'impôts**



**Bris de machine**



**Assurance-vie  
Retraite Loi Madelin-PER**



**Protection  
juridique**



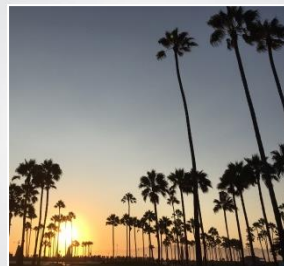
**Assurance de vos  
emprunts**



**SCPI  
Fonds Hôteliers**



**Assurance  
Auto- Moto**



**Assurance Voyage  
Tourisme - humanitaire**



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



## 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?*



AMIF / 2, rue Sully Melendes 33120 Arcachon

Téléphone: 01 39 84 41 80

Email: contact@assurances-amif.fr

**AMIF**  
ASSURANCES & PATRIMOINE

AMIF Assurances Médicales - Immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 349 878 876 - Immatriculée à l'ORIAS (registre unique des intermédiaires d'assurance) sous le N° 07008385  
AMIF Patrimoine - Immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 800 355 018 - Immatriculée à l'ORIAS sous le N° 14003287.

Sites internet: [www.assurances-amif.fr](http://www.assurances-amif.fr)