

Madame, Monsieur, Docteur,
 Nous vous remercions à nouveau pour votre fidélité et confiance depuis plus de trois décennies et vous assurons que nous nous efforçons, chaque jour, d'être à la hauteur de vos attentes.

Bonne lecture!

Julien ELKOUBI – AMIF

PLACEMENTS

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

Comme chaque semestre depuis de nombreuses années, nous souhaitons afficher en page 1 de notre bulletin, les placements que nous recommandons. Vous trouverez ici un point d'actualité et nos commentaires sur la dernière période écoulée concernant chaque classe d'actif préconisée, ainsi que le tableau désormais habituel de rentabilité servie, actualisée. Vous trouverez en page suivante un rappel sur les modes de détentions/souscriptions, et fiscalités.

Rentabilité nette servie	2013	2014	2015	2016	2017	2018
SCPI Européenne	6,30%	6,31%	6,30%	6,45%	6,45%	7,28%
SCPI Monde	/	/	/	/	6,58%	7,91%
SCPI Historique 1	5,25%	5,22%	4,90%	4,84%	4,73%	4,70%
SCPI Historique 2	5,37%	5,37%	5,17%	4,83%	4,88%	5,06%
SCPI Perf. Energétique	5,27%	5,23%	5,01%	4,55%	4,43%	4,51%

Rentabilité nette	Date début	Performance nette cumulée
Foncière 1	nov,14	+31,28%
Foncière 2	sept.16	+26,38%
Foncière 3	sept.2017	-1 %
Foncière 4	sept.18	/
Foncière 5	Sept.19	/
Foncière 6	OUVERT A LA SOUSCRIPTION	

Rentabilité nette	Date départ	Date remboursement	Performance nette cumulée
FPCI HOTEL LYON	2012	Déc. 2017	44,27%
FPCI Diversifié 2	2010	Déc. 2017	43,50%
FPCI HOTEL PARIS	2011	Déc. 2018	53,66%
FONDS HOTELIER 1	2019	Estimé 2026	/

LES SCPI

> Les dernières actualités pêle-mêle:

SCPI EUROPEENNE ET MONDE : Il faut souligner la décision prise en AG courant 2018 de distribuer chaque année l'ensemble du Report à nouveau. Ce point engendre deux (au moins) remarques : le report à nouveau est égal à environ 3.5 mois de loyer et correspond à de la performance de l'année en cours ; le report à nouveau est un « compte » comptable sur lequel l'imposition se fait au niveau de la SCPI chaque année : il est donc de bonne logique (mais les SCPI Européenne et Monde sont les seules actuellement à le faire) de distribuer aux associés de l'instant T une quote-part de performance sur laquelle ils ont « indirectement » subi de l'impôt (dit autrement, si l'associé sort de la scpi en N+1, il subira indirectement un impôt sans en avoir eu les bénéficiaires distribués). Nous saluons cette initiative.

Sauf évènement imprévisible à ce jour, le rendement 2019 tiendra l'objectif de 6% net.

SCPI EUROPEENNE: 1ere place du podium des SCPI Diversifié, pour la 7^e année consécutive.

SCPI MONDE: la SCPI est en phase d'accréditation pour investir en Amérique du Nord, Canada en premier (Province du Quebec). Notons également que la SCPI est en tête du classement des SCPI 2018 de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière.

SCPI HISTORIQUE 1: un dividende exceptionnel de 30 centimes/part a été versé en avril 2019, au titre de plus values sur des cessions de biens immobiliers courant 2018. Un élément de performance supplémentaire. La part a été réévaluée en juin 2019: +2,12 % en plus des loyers.

SCPI HISTORIQUE 2: la SCPI affiche un rendement en hausse depuis 2016, et un Taux de Rendement Interne (TRI) de +8,81% depuis l'origine en 1988. Nous notons une tendance qui s'inscrit dans le sens du marché: à savoir la poche « étranger » dépasse désormais les 10 % de la SCPI (principalement Belgique, Allemagne, Pays-Bas). Une revalorisation de la part a été opérée en juin 2019: +3,04 % supplémentaires.

SCPI PERFORMANCE ENERGETIQUE: les investisseurs ont apprécié la revalorisation de la part au 1er juin 2019: +2,11 % sur le capital investi (en sus des loyers donc). Nous soulignons un retour en force du taux d'occupation réelle de la SCPI dépassant les 95%, un rattrapage qui était essentiel selon nous. Le taux d'occupation financier (rapport entre les loyers et indemnités facturés, et les loyers qui seraient facturés si les locaux étaient intégralement loués) devrait suivre rapidement la même tendance.



> Les dernières actualités pêle-mêle:

- **Foncière 1** : l'amélioration de la valeur entre 2017 et 2018 est due à la livraison de l'immeuble de la rue Robespierre à Paris qui a généré une meilleure marge que prévue. Le bien de Levallois-Perret, Rue Jean Jaures, a obtenu le permis de construire et une promesse de vente courant 2018, ce qui permet d'anticiper une revalorisation pour la fin de la période d'investissement (fin 2019).

Suite aux dernières cessions d'immeubles, la trésorerie présente dans la Foncière 1 a permis de verser aux porteurs de parts des remboursements anticipés. Cela augmente donc le rendement global de l'opération 2014-2019.

- **Foncière 2** : la légère baisse (1.29 à 1.26) visible entre 2017 et 2018 est liée aux frais subis par le fonds suite au ralentissement de la commercialisation du programme de Cannes. Sujet qui sera résolu rapidement.

La foncière 2 qui a débuté ses investissements le 15 septembre 2016 affiche tout de même une rentabilité de +26% sur 2 ans et demi.

- **Foncières 3, 4 et 5**: la stratégie des foncières reste la même: achats d'immeubles, transformations puis reventes. Les deux premières années des fonds peuvent avoir, c'est le cas ici, des performances faibles car liées aux frais de structure, de travaux etc sans aucune vente encore actée. Le projet phare de la foncière 3 est en cours de construction : 30 000 m² sortis de terre. Le premier immeuble acquis par la foncière 4 (3 immeubles de région parisienne, transformés et surélevés) est en cours de travaux.

Les points clés de la foncière 6:

> **L'opportunité d'investir dans l'immobilier parisien** via la transformation de bureaux/immeubles vacants en hébergements/lieux de vie. Le marché des bureaux à Paris et première couronne offre de belles opportunités à l'achat aidées par la Mairie de Paris pour une transformation en habitation.

Une fois réhabilité, l'immeuble est vendu à la découpe sur le marché de l'habitation en forte demande, la marge de « marchand de biens » faisant la rentabilité de la foncière.

> **Objectif de rentabilité de 6% à 8% net par an.**

> Une solution d'investissement **éligible au PEA, PEA/PME.**

Une **exonération d'impôt sur le revenu** lors de la sortie du PEA, PEA/PME passé 5 ans, **une exonération au titre de l'IFI.**

> **Le savoir-faire d'un expert immobilier** ayant déjà réalisé des opérations de transformation de bureaux depuis plus de 10 ans à Paris, et étant présent sur toute la durée des opérations: recherche des biens, acquisition, transformation-réhabilitation, revente.

> **Un visa de l'Autorité des Marchés Financiers**

L'Hôtel Dieu inclus dans les foncières ?

L'opérateur gestionnaire des foncières a remporté l'appel d'offres visant la rénovation de l'Hôtel Dieu de Paris.

Au-delà de **l'opération immobilière d'envergure en plein cœur de Paris**, c'est également une marque de qualité et de savoir-faire qui a été reconnue à notre partenaire.

L'opération « Hôtel Dieu » **devrait générer un Taux de Rendement Interne proche des 10%**, parfaitement en ligne avec les objectifs des foncières.

Selon le timing de mise en place du projet, cette opération pourrait être à moyen terme incluse dans les foncières.

A suivre...

>>> **Souscrivez à la foncière 6 avant fin janvier 2020 et bénéficiez d'une valeur de part de 0,96 € au lieu de 1 €**

LES FONDS HOTELIERS

Le 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.

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. Le fait de s'affranchir des services d'un « broker » en hôtel est 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).

Investir avec l'hôtelier permet, à l'entrée, de ne pas avoir d'envolée sur le prix d'achat.

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.

Il s'agit d'hôtels 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 régulièrement, ce qui est 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.

A titre d'exemple, notre partenaire via ses Fonds Hôtelier est le plus gros franchisé Accor.

Exemple d'hôtels intégrés dans les Fonds Hôteliers



Hôtel Globe et Cecil, Lyon



Hôtel Holiday Inn, Paris Montparnasse

La durée du fonds est de **6,5 ans, prolongeable deux fois un an.** L'objectif est de délivrer, net de frais et net de fiscalité, un **rendement de 5% à 7% annuel.** 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 %.**

Ce fonds est exonéré de l'IFI et ne nécessite pas de positionner les parts dans un PEA-PEA PME pour bénéficier d'une exonération d'impôt sur le revenu.



Un support d'investissement supplémentaire entre dans notre gamme

>>> La SCPI EUROPEENNE 2

Nous validons une nouvelle SCPI qui débutera ses investissements à l'automne 2019.

Cette SCPI, créée et gérée par le même partenaire que le gestionnaire des foncières de transformation de bureaux en lieux de vie, aura diverses possibilités de placements en zone Euros, et pourra également se positionner en acquisition de certains projets de rénovation (opération type de ce que l'on retrouve dans les foncières).

Les revenus de la SCPI sont distribués de manière mensuelle.

L'objectif de la SCPI est de délivrer un rendement net annuel de 5,50 %.

>Les premiers actifs sont identifiés: 2 au Portugal, 1 en Espagne, 1 en Allemagne et 1 dans le Grand Paris.

Cette SCPI peut aussi être investie en gestion de trésorerie pour une durée courte (3 ans) sans frais.



Je suis à la recherche de ...

... 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'investis potentiellement dans le monde entier
- Etc.

... solutions pour capitaliser le rendement

Je choisis les Foncières et...

- Je diversifie ma trésorerie
- Je mets de l'immobilier dans mon PEA ou mon PEA-PME
- Je suis exonéré d'imposition sur le revenu et d'IFI sur mon placement
- J'accède au marché de l'immobilier professionnel
- J'investis à Paris et la première couronne
- Etc.

Je choisis les Fonds Hôteliers et ...

- Je diversifie ma trésorerie
- Je suis exonéré d'imposition sur le revenu et d'IFI sur mon placement
- J'accède au marché de l'immobilier professionnel
- J'investis dans les grandes capitales européennes, a des adresses prestigieuses
- Etc.

souscrire à ces solutions ?

Comment

SCPI

- > Dans votre patrimoine personnel
 - > Via votre compte professionnel (libéral, SEL, SELARL, SPFPL, 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 la SEL/SELARL/SPFPL/SARL pour optimiser la gestion de 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!

Fonds Hôtelier

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

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

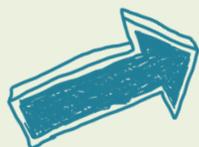
Une palette de garanties pour répondre à vos besoins.



**0 délai de carence
0 questionnaire médical
Pas de limite d'âge à l'adhésion
Prestations réglées en 48 heures
Déductible Loi Madelin**



Contactez le cabinet AMIF



Nous vous présenterons nos devis personnalisés

Nous nous occupons de tout, notre équipe pilotera si besoin la bascule de votre contrat actuel vers le contrat AMIF le moment venu.

Maintenez 100% de vos revenus, quelle que soit votre activité.



Offre forfaitaire

Aucune exclusion des pathologies liées au dos et au psychologique

Une couverture des sports amateurs

Invalidité professionnelle dès 10 %

Déductible Loi Madelin



**Protégez vos revenus et votre famille en cas d'arrêt de travail, invalidité ou décès.
Votre régime obligatoire (CARMF, CARCDSF, CARPIMKO, etc) sera insuffisant.**

Contactez le cabinet AMIF pour faire votre Point Prévoyance.

REDUISEZ VOTRE IMPOT SUR LE REVENU: Loi GIRARDIN INDUSTRIELLE

La loi GIRARDIN est un dispositif d'investissement permettant d'obtenir **une forte réduction d'impôts sur le revenu** en subventionnant des biens industriels classiques (BTP essentiellement nous concernant), correspondant à une réalité économique, destinés à être loués à des sociétés participant au développement de l'Outremer.

A titre d'exemple chiffré, vous souscrivez un nombre de parts d'un dossier Girardin Industrielle pour un montant de 100, et selon le dossier et la période de l'année à laquelle vous réalisez l'opération, vous aurez l'année suivante une réduction d'impôt de 110, 112, 115, 118. Vous réalisez donc un « gain net » égal à la différence entre votre apport et la réduction.

Les dossiers Girardin Industrielle sont le fruit de la rencontre entre l'offre de matériels sur place et les besoins des exploitants locaux (ex : un gérant de société du BTP qui a besoin d'une nouvelle pelle hydraulique pour un chantier, etc.). Ces derniers ayant des besoins divers à chaque instant, et les offres de matériels étant également variables, la constitution d'un dossier Girardin Industrielle n'est jamais la même.

Les rentabilités pour l'investisseur varient en fonction de plusieurs paramètres dont :

- > La période de l'année à laquelle l'opération est réalisée
- > 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.



Rappel sur le Prélèvement à la source : Le prélèvement à la source (P.A.S) a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus. Les réductions GIRARDIN INDUSTRIELLE ouvertes au titre de 2018 sont bien maintenues et versées intégralement au moment du solde de l'impôt sur le revenu, il y a quelques jours à la fin de l'été 2019. Il en sera de même pour 2019, versés intégralement au moment du solde de l'impôt sur le revenu à la fin de l'été 2020.

Le dispositif GIRARDIN INDUSTRIELLE, les rendements et le « timing apport/gain fiscal » sont inchangés.

ECONOMISEZ SUR VOS EMPRUNTS

Que cela concerne **vos nouveaux projets d'emprunts**, ou que vous ayez la **volonté de comparer les taux de vos emprunts actuels**, le cabinet AMIF a noué un partenariat avec une entité nationale afin de vous offrir ce nouveau service.

Bien entendu, **l'assurance de l'emprunt** est un point à ne pas négliger et nous disposons de contrats des plus compétitifs qui vous apporteront une économie importante*.

*92% de nos projets disposent de garanties supérieures aux projets du marché pour une cotisation inférieure.



UN VEHICULE DE COLLECTION ?

Vous êtes propriétaire d'un ou plusieurs véhicules de collection que vous utilisez pour vos loisirs et en complément d'un véhicule principal?

- > Carte grises « collection » ou normales acceptées
- > Pas de limitation kilométrique ni géographique
- > Prêt du véhicule, pas de conducteur désigné
- > Essais libres sur circuit
- > Formule flotte dès le 2eme véhicule
- > ...

Sollicitez nous pour établir vos projets d'assurances.



Une genèse débutée il y a plus de 30 ans...

Au milieu des années 1980, M. Gérard Hendrix, spécialiste reconnu de la protection sociale des différents métiers de la santé, M. Jacques Garnier, courtier en assurances et M. Roland Lejart alors Directeur Général d'un groupe d'assurances de dimension internationale, ont élaboré un projet visant à offrir **aux professionnels de santé** la meilleure protection sociale, pour eux-mêmes – dans l'exercice de leur métier – mais aussi pour leur famille. En 1988, avec cette ambition, le Cabinet **AMIF** est né.

« Meilleure protection sociale » signifie une sélection des produits d'assurances et de services qui, adaptables à chaque situation professionnelle et familiale, sont les plus performants dans la durée, tant par l'étendue des garanties que par le niveau compétitif des tarifs.

Pour ce faire, le Cabinet **AMIF** est le représentant des intérêts de ses clients « professionnels de santé » auprès des Entreprises qui, elles, assurent la couverture des risques souscrits, ainsi que la fourniture des services qui s'y rattachent.

Le corollaire est clair et très important : **le Cabinet AMIF est totalement indépendant** de ces Entreprises : Sociétés d'assurances, Sociétés d'assistance, Sociétés de protection juridique, Organismes bancaires, Prestataires de services, etc.

Pour être en mesure de toujours « coller » aux besoins actuels, prévisibles ou probables de ses clients, AMIF bénéficie du concours de son **Comité Stratégique**, exclusivement composé des différentes catégories de praticiens. Leurs avis sont notre guide.

Chacun le sait, les années 2000 sont marquées par de nombreux changements et incertitudes dans notre domaine. Citons brièvement : les conséquences de l'allongement de l'espérance de vie sur nos systèmes de santé et de retraite, la tendance croissante des patients à rechercher la responsabilité civile du chirurgien, du radiologue, du médecin,... tandis que les assureurs durcissent la sélection des risques et le niveau des tarifs.

C'est dans ce contexte très difficile qu'un **service unique dédié** à l'assurance Responsabilité Civile des professionnels de santé a été créé par AMIF : la plateforme responsabilite-civile-medicale.com.

Le choix de la bonne couverture des **remboursements de frais de soin** est également un point essentiel pour vous et vos proches. La plateforme complémentaire-sante-medicale.com a été développée en 2013 puis intégrée à AMIF.

Le Cabinet **AMIF PATRIMOINE** est présent pour vous aiguiller dans l'ensemble de vos besoins de placements financiers ou immobiliers, et dispose de l'ensemble des accréditations nécessaires à l'exercice de cette profession.

Un bureau complémentaire ouvre à **Bordeaux** en 2019, animé par la même passion: **le service et la satisfaction de nos clients**.

Nous sommes et serons au plus près de vous pour construire, avec vous, les solutions qui correspondent le mieux à la réduction optimale de vos risques dans le cadre de votre situation existante, de vos projets et – osons le mot – de vos ambitions professionnelles et familiales.



Tous vos besoins d'assurances.



Vie professionnelle



Auto - Moto



Santé - Prévoyance



Habitation - Loisirs



Crédit



Epargne - Retraite



Ils nous font **confiance.**
+ de 10 000
professionnels de la santé
se sont tournés vers nous.
Et vous?

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 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 Gargès les Gonesses
Dr Didier Romand - Chirurgien-dentiste La Garenne Colombe



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

AMIF
ASSURANCES & PATRIMOINE
Enghien-les-Bains Bordeaux

AMIF / 82, rue de Marseille 33000 Bordeaux

Téléphone: 05 35 54 09 62 / 01 39 84 41 80

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

RCS Paris B 349 878 874 (00037) - APE 6622Z - ORIAS 07008385 Garantie Financière et Assurance de Responsabilité Civile Professionnelle conformes aux articles L.530.1 et 530.2 du Code des Assurances

Email: contact@assurances-amif.fr

