

Voici votre nouveau AMIF ACTU, présentant l'actualité de nos activités Assurances et Patrimoine.

Retrouvez les rentabilités des placements que nous préconisons, la manière dont AMIF s'attèle à la gestion de vos sinistres, quelques précisions sur les points forts du contrat Santé. L'immobilier est également à l'honneur avec un zoom sur la location meublée et l'acquisition en nue-propiété. Enfin, nos rubriques de réduction d'impôt, avec le détail de nos préconisations.

De manière plus « générale », retenez bien que :

- nous sommes à votre disposition pour vous conseiller dans la gestion de votre patrimoine,
- nous avons négocié pour vous les meilleurs tarifs et les meilleures garanties pour vos assurances (prévoyance, santé, Responsabilité Civile Professionnelle, risques professionnels, habitations, automobiles,...), comme pour vous aiguiller pour vos emprunts bancaires,
- nous bénéficions, pour vous et depuis l'origine de l'AMIF en 1988, d'un partenariat privilégié avec l'Association UNIM qui regroupe près de 50 000 professionnels de santé.

Bonne lecture !

Julien ELKOUBI – AMIF

Depuis 1988, à vos côtés.

DIVERSIFIER

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

SCPI

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. Énergétique	+5,27%	+5,23%	+5,01 %	+4,55%

* sans tenir compte des revalorisations de parts.

Le marché des SCPI s'est à nouveau bien porté en 2016. Il convient d'analyser l'équilibre et la cohérence entre les flux (les loyers) et le stock (la valeur de la part). Le rendement affiché baisse structurellement (sauf exception) car... la valeur de la part de vos SCPI monte! Augmentation de la part de la SCPI Européenne: + 6 % depuis 2012 ; SCPI Historique 1: +18% depuis 2007; SCPI Historique 2: +12% depuis 2007; SCPI Performance énergétique: +5,5% depuis 2015. Le parc immobilier des SCPI sélectionnées se valorise d'année en année. Autre point à souligner: la durée des baux locatifs signés par les SCPI reste longue (supérieure à 7 ans pour la SCPI Européenne) et à fort rendement.

Quelques nouveautés pour la SCPI Européenne :

- + choisir le réinvestissement automatique des loyers et maximiser la rentabilité des revenus.
- + Accéder au **Plan d'Épargne Immobilière dès 50€/mois** et constituer votre épargne immobilière à votre rythme en choisissant la fréquence (mensuelle, trimestrielle, semestrielle ou annuelle) et le montant. Vous êtes libre de moduler ou arrêter le montant et la fréquence à tout moment, sans délai et sans frais.

Dernière minute !! : une SCPI « monde » est en préparation. Nous vous l'évoquerons en détail prochainement.

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-propiété: pas de loyers imposables et décote à l'achat, pas d'ISF, etc.

FONCIERES BUREAUX >> LOGEMENTS

Rentabilité nette servie	2014	2015	2016
Foncière transformation bureaux en logements n°1	+5,25 % (sur 6 mois)	+11,06 %	Valorisation en cours

La version 3 ouverte à la souscription

Foncière de type « marchand de biens » (achats/travaux/reventes) éligible au PEA ou PEA-PME, avec un angle précis: acquisition de murs de bureaux obsolètes à Paris et première couronne (marché en décroissance), revente après transformation en biens à usage d'habitation (marché en forte demande).

Une première version a été réalisée en 2014, et suite au succès d'une première levée de capitaux, une deuxième version a été réalisée en 2015/2016. La version 3 bénéficie également d'un agrément PEA ou PEA PME (exonération d'impôt sur la plus value). L'objectif de rentabilité nette est de 6 à 8% /an (voir performances réelles plus haut), pour une durée de placement de 6 ans.

La rentabilité dont bénéficient les investisseurs est issue de la marge entre l'achat en bloc + travaux et la revente à la découpe.

Immubles présents dans les versions 1 et 2:

- Boulevard de Belleville, Paris XXème: 4 600 m²
- Rue Jules Guesde, Levallois Perret: 2 865 m²
- Rue Reille, Paris XIVème: 4 700 m²
- Rue Lapeyrière, Paris Vème: 7 100 m²
- Boulevard Voltaire, Paris X ième: 4 810 m²
- Rue du Président Wilson, Levallois-Perret: 4 710 m²
- Boulevard Gallieni, Bagnolet (promotion)

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!

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.

Contactez-nous.



Un sinistre est toujours source de stress... et il est important d'être bien accompagné. Tel est notre objectif.

Qui, Quand, Comment ?

Qu'il s'agisse d'un dégât des eaux chez vous ou dans votre cabinet, d'un accident avec votre véhicule, d'une effraction ou tout autre sinistre y compris relevant de votre responsabilité civile professionnelle, contactez-nous au plus tôt pour la mise en place du passage d'un expert (quand nécessaire), d'une entreprise service, pour l'aide à la constitution du dossier assurant votre défense.

Un seul numéro: celui de votre cabinet AMIF au 01 39 84 41 80.

Mon temps est précieux, comment réaliser mes démarches rapidement ?

Nous transmettrons les informations pour vous et vous assurerons un compte rendu régulier de l'évolution de votre dossier.

Par quel biais suis-je indemnisé ?

Nous vous faisons parvenir votre règlement par Lettre chèque à l'adresse indiquée sur le contrat concerné.



Trois dégâts des eaux en 6 mois, d'origines différentes mais de localisation commune dans la pièce d'examen ont rendu éprouvante la seconde moitié de l'année 2016 !

J'ai apprécié la prise en charge de ces déboires par l'équipe d'AMIF qui s'est montrée très disponible et efficace pour l'organisation de l'expertise nécessaire. Par ailleurs, même s'il est toujours pénible d'avoir à organiser les travaux de réparation, c'est un moindre mal quand il n'y a pas de différence entre le montant de l'indemnisation estimé par l'expert et le devis réalisé par une entreprise indépendante de l'assureur, et quand la plus grande partie de l'indemnisation est versée sans délai.

J'ai également été interrogée sur le déroulement de l'expertise après que celle-ci ait eu lieu ; cela m'a semblé une preuve d'attention et de professionnalisme appréciable.

Malgré ces remarques pour exprimer ma satisfaction envers mon assureur, j'espère ne plus avoir à le contacter dans le futur !

Dr Anne D. Gynécologue à Paris.



Complémentaire santé: sans doute le meilleur contrat tarif/prestations

Un jour ou l'autre, nous sommes tous confrontés à des problèmes de santé, bénins ou plus sérieux.

En addition de votre couverture Prévoyance, la complémentaire santé permet de faire face aux remboursements nécessaires au quotidien, mais également lors d'un accident ou d'un problème de santé non anticipé, aux frais d'hospitalisation, d'immobilisation à domicile et de soins divers. Choisissez **un contrat ayant fait ses preuves depuis 40 ans**.

Faites votre simulation en 3 clics sur votre espace AMIF

<http://assurances-amif.fr/complementaire-sante/solutions.html>



0 délais de carence
0 questionnaire médical
Déductible Loi Madelin
Prestations réglées en 48 heures.

- 1 Indiquez votre activité: libérale ou salariée**
- 2 Précisez votre âge et vos éventuels conjoints/enfants**
- 3 Choisissez votre niveau de garantie**

- Jusqu'à 500% de prise en charge de vos frais d'hospitalisation
- Des remboursements dentaires haut de gamme
- Jusqu'à 650 € de forfait optique
- Jusqu'à 650 € de forfait Cure
- Jusqu'à 1 500 € d'allocation naissance
- La cotisation gratuite à partir de 3 enfants, et le tarif enfant jusqu'à 30 ans
- etc.

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

Devis sur-mesure possible si vous souhaitez des formules de remboursements différentes ou plus élevées.



Etes vous en conformité avec la loi pour la couverture santé de vos salarié(e)s ?

Avez-vous choisi la bonne option pour eux ?

Nous disposons de contrats pour chaque effectif, adaptés à la réglementation et aux accords de branche, aux tarifs privilégiés. Contactez-nous.

Comparez. C'est simple.

AMIF IMMOBILIER: présentation de deux stratégies

Vous souhaitez constituer un patrimoine, préparer votre retraite, payer moins d'impôts, percevoir des revenus complémentaires, transmettre en investissant dans l'immobilier ? Nous avons des solutions d'investissement sur Paris, la première couronne d'Ile-de-France et dans les grandes métropoles répondant à chaque besoin d'optimisation patrimoniale : Déficit Foncier, Location Meublée avec services, Démembrement de propriété, Accession à la propriété...

Nous offrons à ce titre plusieurs solutions d'investissements immobiliers, toujours en adéquation avec notre philosophie : Emplacement premium // Prix au m² cohérent // Profondeur de marché locatif importante // Avantage fiscal supplémentaire selon les projets // et pour 80% des projets validés par AMIF : immobilier ancien, de caractère, rénové.

N'hésitez pas à nous contacter pour affiner ces sujets. Nous vous présenterons nos projets en cours.



La location meublée

Dans votre vie d'investisseur, ce sont bien des loyers perçus en face d'un bien mis en location qui guident vos décisions. La particularité « meublée » se fait à plusieurs niveaux :

- la catégorie fiscale des revenus : les Bénéfices Industriels et Commerciaux ne sont pas fiscalisés de la même manière que les revenus fonciers et la location meublée offre la possibilité d'amortir fiscalement la valeur du bien immobilier, ce qui peut concourir à être peu ou pas imposé sur sa location.
- en opposition à un bail de location « nue » de type 3/6/9, le bail de location meublée est un bail commercial. Dans la pratique et lorsque la location meublée se fait sur des résidences entières, le bail commercial est souvent de 11 ans. Nous veillons dans nos projets à ce que la majorité des « frais » soit à la charge de l' « exploitant » (les gros travaux art. 605 et 606, notamment).

Meublé? Mais que doit contenir le bien?

Là encore beaucoup de pragmatisme (une règle d'or dans l'investissement) ou d'évidence : la loi précise qu'il faut que le locataire puisse s'y installer sans avoir besoin d'y apporter de mobilier (...). Tous les éléments indispensables à la vie au quotidien doivent donc s'y trouver, et il va de soi que le logement doit respecter un minimum de « confort et de sécurité ».

Les avantages du bail commercial :

La gestion : entretien de la résidence, recherche des locataires, états des lieux, services aux locataires, etc.

Des loyers réguliers et revalorisés : payés mensuellement ou trimestriellement, les loyers sont réguliers, et fixes, peu importe le taux d'occupation de votre bien. De plus, le bail commercial fixe une revalorisation qui doit être appliquée et vous garantit une augmentation régulière de votre rendement locatif.

Les charges : le bail commercial permet de définir très précisément quelles sont les charges qui incombent au propriétaire, et celles qui incombent au locataire. Ce point est essentiel et connu à l'avance bien entendu

La location meublée offre de véritables atouts : un bail commercial fixant bons nombres de paramètres, et une fiscalité singulière.

Contactez-nous.



L'investissement en nue-propiété

Commençons par un rappel sur la définition du démembrement de propriété. La pleine-propiété se décompose en deux points : l'usufruit et la nue-propiété. L'usufruit donne le droit de jouissance du bien, c'est-à-dire de l'habiter ou de le louer pour en percevoir les fruits (les loyers).

La nue-propiété permet de disposer du droit d'aliéner le bien, c'est à dire de le vendre.

En opposition à un démembrement viager (vu souvent suite à succession ou donation), un **bien immobilier peut également être démembre conventionnellement** : lors de la vente d'un immeuble ancien, ou lors de l'acquisition d'un immeuble neuf. L'on parle alors de convention de démembrement.

Un investisseur acquiert la nue-propiété. Il bénéficie d'une décote et un autre acquiert l'usufruit **temporairement**. 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 (qui remplace le « décès » de l'usufruitier ici), le nu-propiétaire devient pleinement propriétaire du bien acquis en nue-propiété quelques années auparavant. Il peut alors décider de le vendre, de le louer, etc.

Quels avantages à investir en nue-propiété ?

Acquérir un bien en nue-propiété revient à percevoir sous la forme d'une décote immédiate sur le prix d'acquisition, la totalité des loyers nets de fiscalité qui auraient été encaissés sur la période de l'usufruit temporaire.

Pas d'impôt sur le revenu durant l'investissement (car pas de loyers).

Pas de taxation ISF sur la partie nu-propiétaire (sous condition du statut de l'usufruitier).

Pas de vacances de locataire via le bail commercial.

Pas de gestion.

Nous travaillons perpétuellement pour pouvoir proposer des immeubles vendus en démembrement avec tous nos paramètres validés : emplacement, pourcentage de décote, qualité de l'usufruitier, etc. Nous insistons sur le fait de bénéficier d'un bailleur usufruitier permettant la déduction fiscale des intérêts d'emprunts, sans la contrainte du bailleur social.

Contactez-nous.

... et pour tous vos biens immobiliers, profitez de nos solutions :

Garantie de loyers impayés

- + protégez-vous du risque locatif
- + Libérez-vous du poids des procédures judiciaires
- + Agrément du locataire en moins de 24h

Propriétaire non occupant

- + 0 franchise et responsabilité civile de propriétaire incluse
- + Option « location saisonnière », « résidence étudiante », « EHPAD »,...
- + Option « meublée

Assurance emprunt

- Economisez sur vos mensualités? Allégez vos échéances?
- Contactez-nous pour couvrir l'assurance de tous vos projets de crédits: des écarts constatés de plus de 50%

IR GIRARDIN INDUSTRIELLE – Réduction Impôt sur le revenu

AMIF est le seul Cabinet habilité par l'UNIM (Union Nationale pour les Intérêts de la Médecine) à proposer des dossiers

GIRARDIN INDUSTRIELLE. 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 protégerait les investisseurs contre un défaut d'assurance d'un exploitant en cas d'accident ou de sinistre
 - >Une assurance exclusive pertes fiscales indirectes qui couvrirait les investisseurs contre les pertes fiscales liées à un acte ne suivant pas l'esprit de la loi Girardin réalisé le cas échéant par un intermédiaire ou un locataire.

Exemple observé:

Investissement de 10 000 € engendre une réduction d'impôt de 11 700 €. Gain de 1 700€ soit une rentabilité de 17%.

Rentabilité variable selon période de l'année. Contactez-nous pour une étude gratuite et sur-mesure.

IR ISF FONDS « HOTELIERIE ET IMMOBILIER » - réduction Impôt sur le revenu 18% ou ISF 50%

Offre que nous validons cette année également, basée sur de l'immobilier sous plusieurs formes, à nouveau visée d'un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

La diversification sectorielle est un atout de cette offre, qui en arrive à la version 6 avec toujours autant de succès. La dilution est aussi géographique avec des immeubles à Paris, en Ile-de-France et dans les grandes métropoles françaises.

Ce qui nous a séduit les années passées nous conforte cette année encore ...

- Un opérateur de renom
- Une rémunération de ce dernier « à la performance »: uniquement si le taux de rendement interne dépasse +4% annuel. Un vrai engagement .
- Une durée maîtrisée: 5 ans révolus

IR ISF FIP « FONDS DE COMMERCE HOTELIER » - Réduction Impôt sur le revenu 18% ou ISF 50%

Approche légèrement différente du fonds présenté plus haut. Ici, le prisme va au-delà de la vue « immobilière » et est davantage tourné vers l'accompagnement de l'hôtelier durant les 6 ans de l'opération. 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).

Ce qui nous a plu?

- + Le co-investissement avec l'hôtelier dans des proportions significatives: essentiel
- + La diversification géographique: France et Europe
- + La diversification des acteurs hôteliers (30 groupes hôteliers accompagnés)
- + Hôtellerie peu sensible aux événements conjoncturels et à l'hébergement de courte durée de type AirBnb (hôtels économiques/bureau : clientèle business qui doit se déplacer contre une clientèle touristique qui a le choix de sa destination)

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 Audiard – 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 Garge lès Gonesses
 Dr Didier Romand - Chirurgien-dentiste La Garenne Colombe



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

