



L'immobilier a vécu de belles années, à la fois par les mesures fiscales, et le dynamisme interne en France et par les acheteurs étrangers.

Avec la crise économique, et malgré des taux d'intérêt historiquement bas, le marché immobilier semble avoir atteint un pic. Néanmoins, la pierre reste en France toujours le placement préférés des épargnants.

Comment investir en immobilier en assurance-vie ? Il y a naturellement les traditionnelles SCPI qui nécessitent un investissement d'au moins 8 ans, avec des coûts cachés significatifs, et une très faible liquidité.

A l'inverse, les OPCI permettent d'investir en immobilier et d'assurer une **liquidité mensuelle**. L'OPCI est un proche cousin de l'OPCVM permettant à des particuliers d'accéder au marché de l'immobilier physique principalement, mais aussi à l'immobilier coté.

Les OPCI grand public sont très peu nombreux (7) et en général ne sont dans aucune offre en assurance-vie.

AXA REAL ESTATE, leader européen en immobilier, donne accès à son OPCI : SELECTIV'IMMO au sein des contrats AXA CORALIS (assurance-vie et contrat de capitalisation).

L'OPCI d'AXA en quelques chiffres (oct 2012) :

Montant de l'immobilier détenu : 247 ME (et une valeur moyenne de 20 ME par actif)

Répartition de l'immobilier physique : 70% en bureaux, 23% en habitation, 7% en commerce

Localisation : Paris, dont 74% Paris intra-muros dans le Quartier Central des Affaires

Répartition de l'OPCI : 57% en immobilier physique

10% en immobilier coté

28% en obligations (dont foncières cotées)

5% de cash



IMMOBILIER & ASSURANCE-VIE : LES OPCI

Avantages de l'immobilier en assurance-vie :

- ▶ Une association à d'autres classes d'actifs, via des gestions conventionnées optimisées (baux)
- ▶ Un cadre fiscal très avantageux en cas de rachat et en cas de décès
- ▶ Un rendement régulier et une appréciation potentielle du capital investi
- ▶ Un actif sous-jacent réel, peu corrélé aux marchés financiers et moins volatil
- ▶ Une gestion déléguée et un investissement accessible à tous via la Pierre-Papier
- ▶ Une disponibilité de l'épargne à tout moment et une valorisation régulière

SELECTIV'IMMO d'AXA REIM (AXA Real Estate) / Conditions financières :

Valorisation	bimensuelle datée du 15 et dernier jour calendaire de chaque mois.
Commission maximum de souscription acquise à l'OPCI	3,50% incompressible
Commission maximum de souscription non acquise à l'OPCI	0.3% pour FINADOC
Délai normal de livraison des actions souscrite	8 jours ouvrés après la Date de VL
Délai normal de règlement des rachats	8 jours ouvrés (délai maximum de 2 mois à compter de la date de centralisation)
Taux de frais de gestion et de fonctionnement maximum	2,50% TTC de l'Actif Net (2% de l'Actif Net)

Rendement historique global annualisé (capital et revenus) sur la partie immobilier physique :
4.7% (1 an), 2.0% (3 ans), 4.4% (5 ans) et 9.2% (10 ans).

Remarques :

- les rendements passés ne présagent pas du futur (mais restent parfois un bon indicateur)
- ce document n'est pas un document commercial ni une incitation à la vente mais une information financière à adapter à chaque situation patrimoniale et financière
- aucune décision d'investissement ne doit être prise sans un conseil financier, et sans lire la notice d'information (disponible sur simple demande auprès de FINADOC)

VOIR LE TABLEAU DE SYNTHESE PAGE SUIVANTE

Bureaux : 270 Bd Clémenceau 59700 Marcq en Baroeul

FINADOC est une marque de COSALE, SAS au capital de 30 000 euros. RCS 513 969 642. NAF 7022 Z

TEL: 03 66 72 10 81 - 06 01 99 20 51 EMAIL : contact@finadoc.com WEB : www.finadoc.com

Conseiller en Investissements Financiers n° DO11865, membre de la CNCIF. Numéro d'agrément AMF : 513969642

Courtier en assurance. ORIAS n° 11 062 831 (www.orias.fr) sous le contrôle de l'autorité de contrôle prudentiel (61 Rue Taibout, Paris)

Démarchage bancaire et financier : 2113203879HQ enregistré auprès de la Banque de France.

Responsabilité civile professionnelle : CHARTIS

IMMOBILIER & ASSURANCE-VIE : LES OPCI

Tableau de synthèse à vocation pédagogique d'investissements patrimoniaux

	OPCI grand public	SCPI	Immobilier physique	Immobilier coté
Diversification des risques immobiliers	très bonne	faible	très faible	moyenne
Volatilité	très faible	très faible	très faible	faible
Disponibilité/ Liquidité	très bonne	faible	faible	optimale
Valorisation (régulation et corrélation au marché immobilier)	optimale	faible	faible	bonne
Exposition à l'immobilier en direct	importante	optimale	optimale	importante
en synthèse, intérêt sur une échelle de 1 à 10	8.5	6	5.5	6.5