

Ensemble,  
tissons  
du lien  
aujourd'hui,  
pour un  
avenir serein



union nationale d'épargne et de prévoyance





# SOMMAIRE



► À propos de l'Unep .....	04
Vos contacts .....	04
Le mot du Président .....	05

## QUATRE DOMAINES D'EXPERTISE .....

06

► Assurance-vie .....	08
• Unep Multisélection Plus .....	08
• Unep Multisélection Plus Protection Majeur .....	10
• Unep Evolution .....	12
• Unep Sélection Luxembourg .....	14
► Capitalisation .....	14
• Unep Capitalisation .....	16
• Unep Evolution Capi 2 .....	18
• OCAPI + et OCAPI Opportunités .....	20
• Offre pour les personnes morales .....	21
► Retraite .....	22
• PER by Unep .....	22
• Capvita .....	24
► Immobilier .....	26

## NOS SERVICES .....

29

ZOOMS .....	34
• Zoom sur les SCPI .....	36
• Zoom sur la fiscalité .....	40

*Document à caractère promotionnel*



# À PROPOS DE L'UNEP

## VOS CONTACTS



### CHRISTIAN CACCIUTTOLO Président

01 53 64 80 69 / 06 07 53 35 07  
christian.cacciuttolo@unep.asso.fr



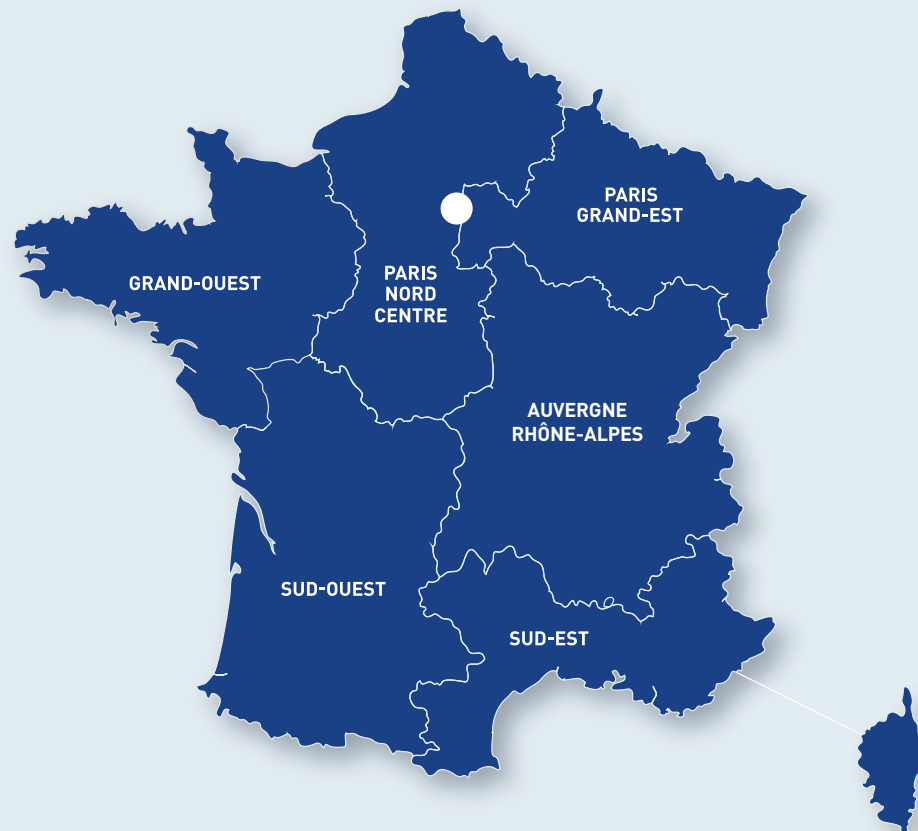
### CLARA ROUX Directrice Générale

clara.roux@unep.asso.fr



### GUILLAUME LE BELLEGO Directeur Commercial

07 84 30 95 17  
guillaume.lebellego@unep.asso.fr



### + PARIS / NORD / CENTRE



### JULIEN VANHECKE

Responsable Partenaires  
06 85 13 29 28  
julien.vanhecke@unep.asso.fr

Un middle-office dédié  
middle-office@unep.asso.fr

### + PARIS GRAND-EST



### MALAURY VIVIAN

Responsable Partenaires  
06 81 19 97 91  
malaury.vivian@unep.asso.fr

Un middle-office dédié  
middle-office@unep.asso.fr

### + SUD-EST



### MÉLANIE ROUVIER

Responsable Partenaires  
06 82 77 35 93  
melanie.rouvier@unep.asso.fr

Un middle-office dédié  
middle-office@unep.asso.fr

### + AUVERGNE RHÔNE-ALPES



### GUILLAUME OSTERBERGER

Responsable Partenaires  
06 70 20 58 26  
guillaume.osterberger@unep.asso.fr

Un middle-office dédié  
middle-office@unep.asso.fr

### + GRAND-OUEST



### GUILLAUME MERCERON

Responsable Partenaires  
06 63 70 21 98  
guillaume.merceron@unep.asso.fr

Un middle-office dédié  
middle-office@unep.asso.fr

### + SUD-OUEST



### VIRGINIE PLAZA

Responsable Partenaires  
06 07 21 11 52  
virginie.plaza@unep.asso.fr

Un middle-office dédié  
middle-office@unep.asso.fr

RETOUR SOMMAIRE



Créée en 2000, l'Unep (Union Nationale d'Épargne et de Prévoyance) est une association d'épargnants qui offre à ses adhérents une gamme complète de produits et services en gestion de patrimoine (assurance vie, immobilier, retraite, prévoyance...) à travers sa plateforme de distribution réservée exclusivement à des Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP) et des courtiers. Tous les contrats référencés sont multigestionnaires et donnent accès aux meilleures Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI), Sociétés Civiles Immobilières (SCI), Organismes de Placements Collectifs (OPC), Organismes de Placements Collectifs Immobiliers (OPCI), produits structurés et fonds datés.

## LE MOT DU PRÉSIDENT



Depuis sa création, l'Unep s'applique à concevoir en toute indépendance des produits d'épargne répondant mieux aux objectifs et intérêts des clients des CGP.

Sa force ? Des interlocuteurs dédiés proches de vous, proches de vos besoins, qui vous apportent un appui professionnel en toute indépendance.

Ses équipes sont engagées, réactives et à l'écoute des besoins des CGP pour les accompagner au mieux dans leur activité de conseil. Plus que jamais, indépendance, sécurité, prudence et service sont les valeurs clés de l'Unep.

Christian Cacciuttolo

## Nos solutions

ASSURANCE-VIE

CAPITALISATION

RETRAITE

SCPI

## Nos piliers

UNE ÉQUIPE COMMERCIALE  
À L'ÉCOUTE, RÉACTIVE,  
FORMÉE EN CONTINU

UNE RELATION DE PROXIMITÉ  
ET DE CONFIANCE

DES SOLUTIONS SUR-MESURE

## Nos services

ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE  
ET COMMERCIAL

ALLOCATION D'ACTIFS

ASSISTANCE MARKETING

ORGANISATION  
D'ÉVÈNEMENTS CLIENTS





RETOUR SOMMAIRE



+

# Quatre domaines d'expertise

+

- ▶ ASSURANCE-VIE
- ▶ CAPITALISATION
- ▶ RETRAITE
- ▶ IMMOBILIER





## ASSURANCE-VIE

# UNEP MULTISELECTION PLUS

*Un choix complet d'unités de compte et de supports immobiliers accessibles à des conditions privilégiées*

## Le contrat en trois points

- 1 Un fonds Euro apportant sécurité, sérénité et performance
- 2 Une offre de produits structurés adaptée au marché
- 3 Un accès à toutes les classes d'actifs



### Les plus du contrat

100 % des revenus de parts de SCPI versés et réinvestis sur le contrat

14 SCPI disponibles jusqu'à 75 % du montant de la souscription à des conditions d'accès privilégiées et jusqu'à 100 % en immobilier

Contrat associatif

Option PEP à partir de 15000 €

Versements programmés possibles sur Immorente, Efimmo et SC Convictions Immobilières

Garantie plancher incluse

Avances possibles

### CIBLE

Personne physique souhaitant bénéficier de l'avantage juridique et fiscal de l'assurance-vie.

### NATURE DU CONTRAT

Contrat d'assurance-vie collective multisupports et multigestionnaires

### COMPAGNIE D'ASSURANCE

Oradéa Vie - Groupe Société Générale

### SUPPORTS

Les annexes financières sont mises à jour tout au long de l'année.

#### ► FONDS EURO

Actif général d'Oradéa Vie - Groupe Société Générale

#### ► PLUS DE 500 FONDS SÉLECTIONNÉS

auprès de plus de 150 sociétés de gestion partenaires

#### ► PRIVATE EQUITY

#### ► PRODUITS STRUCTURÉS

- Dédiés aux cabinets
- De campagne

#### ► SUPPORTS IMMOBILIERS

### DISPONIBILITÉ DE L'ÉPARGNE

#### ► RACHATS PARTIELS (LIBRES OU PROGRAMMÉS) SAUF SCPI (CF NOTICE D'INFORMATION)

Possibles dès la fin du délai de renonciation.

- Minimum restant sur le support après rachat partiel : 1500 €
- Montant minimum du rachat : 1500 €

RETOUR SOMMAIRE



### VERSEMENTS MINIMUMS

- INITIAL ET LIBRES : 1200 €
- PROGRAMMÉS

Désinvestissement possible précisé dans la notice d'information

Périodicité au choix, avec un minimum de 100 € / mois et 100 € / support

### ARBITRAGES

- Montant minimum : 1500 €
- Montant restant en compte après arbitrage : 1500 €
- Frais sur les sommes arbitrées : 0,50 %

#### ► SCPI

Libres de désinvestissement dès la fin de la 5<sup>ème</sup> année de l'adhésion

### FRAIS

#### ► FRAIS D'ADHÉSION

Frais d'adhésion unique à l'association Unep : 11 €

#### ► FRAIS SUR VERSEMENT : 5 % maximum

#### ► FRAIS DE GESTION

- Fonds Euro : 0,983 % / an
- Unités de compte : 1,003 % / an
- SCPI : 1,1436 % / an
- PEP (par transfert) : 1,003 % / an
- Gestion déléguée (sans unités de compte) : 0,5 % / an

Prélèvement des frais par diminution du nombre de parts pour les unités de compte.

Oradea Vie ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte et non sur leur valeur. La valeur des unités de compte, qui reflète la valeur d'actifs sous-jacents, n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse comme à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers. Le fonctionnement des unités de compte est décrit dans la Notice d'Information du contrat. Les investissements en unités de compte présentent un risque de perte en capital.



ASSURANCE-VIE

UNEP  
MULTISELECTION PLUS  
PROTECTION MAJEUR

Un contrat d'épargne avec des options de prévoyance conçu en partenariat avec les associations de tutelles et de mandataires judiciaires pour répondre pleinement aux besoins des majeurs protégés

Le contrat en trois points

- 1 Un fonds Euro vous apportant sécurité, sérénité et performance
- 2 Des garanties d'assurance dédiées aux majeurs protégés et son aidant
- 3 Une garantie plancher incluse jusqu'à 80 ans

Les plus du contrat

- 100 % des revenus de parts de SCPI versés et réinvestis sur le contrat
- 14 SCPI disponibles jusqu'à 75 % du montant de la souscription à des conditions d'accès privilégiées et jusqu'à 100 % en immobilier
- Contrat associatif
- Option PEP à partir de 15 000 euros
- Versements programmés possibles sur Immorente, Efimmo et SC Convictions Immobilières
- Garantie plancher incluse
- Avances possibles
- Les garanties d'assistance sont incluses dans les frais de gestion

CIBLE

Contrat réservé aux majeurs protégés souhaitant bénéficier d'un contrat d'assurance-vie diversifié avec des garanties d'assistances incluses

COMPAGNIE D'ASSURANCE

Oradéa Vie - Groupe Société Générale  
Mondial Assistance

SUPPORTS

Les annexes financières sont mises à jour tout au long de l'année.

FONDS EURO

Actif général d'Oradéa Vie - Groupe Société Générale

PLUS DE 500 FONDS SÉLECTIONNÉS

auprès de plus de 150 sociétés de gestion partenaires

SUPPORTS IMMOBILIERS

VERSEMENTS MINIMUMS

INITIAL ET LIBRES 1200 €

PROGRAMMÉS 1200 €

Périodicité au choix, avec un minimum de 100 € / mois et 100 € / support

FRAIS

FRAIS DE GESTION

- Fonds Euro 0,983 % / an
- Unités de compte 1,003 % / an
- SCPI 1,1436 % / an

Garanties d'assistance

BÉNÉFICIAIRE	PRESTATION	DÉTAIL	PLAFOND	FAIT GÉNÉRATEUR DANS QUEL CAS	OBSERVATION
MANDATAIRE JUDICIAIRE	CONSEIL SOCIAL	Information sur la législation et la réglementation	Sans plafond	Simple besoin (illimité)	Service support (Hot Line) à disposition du mandataire judiciaire
MAJEUR PROTÉGÉ	ENVELOPPE DE SERVICES	Aide à domicile	Forfait de 600 € TTC.	Hospitalisation > 48 heures ou Immobilisation à domicile > 5 jours	Bulletin d'hospitalisation exigé ou Certificat médical
		Garde des animaux (chat/chien)	L'enveloppe de services doit être activée au plus tard 15 jours après l'Hospitalisation ou le début de l'Immobilisation.		
		Taxi Rendez-vous médical	Prise en charge limitée à une fois par période annuelle de garantie.		
		Portage de repas			
		Livraison de courses			
	AIDE	Assistance à l'aménagement du domicile	Aucun	Assistance à l'aménagement du domicile : audit de l'habitat réalisé une seule fois par évènement. Le coût des devis et travaux restent à la charge du bénéficiaire.	Les prestations prévues dans le cadre de l'enveloppe de services reprennent l'esprit de celles décrites ci-dessus
		Accompagnement social	Aucun	Entrée en dépendance ou survenance d'un handicap	
		Accompagnement psychologique	Trois entretiens par téléphone et/ou 12 séances de consultation en cabinet (80 € TTC max par consultation)		
		Insertion dans le monde professionnel	6 mois de soutien		
		Enveloppe de services	Forfait de 300 € TTC		
AIDANT	FORMATION DE L'AIDANT	Préparation au rôle de l'Aidant	Prestation rendue par téléphone <sup>(1)</sup>	Entrée en dépendance de l'aidé	-
		Orientation vers les groupes de parole	Mise en relation <sup>(1)</sup>		
		Apprentissage des gestes d'accompagnement	3 heures de formation et frais de déplacement du formateur <sup>(1)</sup>		
	ENVELOPPE DE SERVICES	Aide à domicile	Forfait de 200 € TTC	Hospitalisation > 48 heures ou Immobilisation à domicile > 5 jours	Les prestations mises en place le seront au profit du majeur protégé
		Garde des animaux (chat/chien)	L'enveloppe de services doit être activée au plus tard 15 jours après l'Hospitalisation ou le début de l'Immobilisation.		
		Taxi Rendez-vous médical	Prise en charge limitée à une fois par période annuelle de garantie.		
		Portage de repas			
		Livraison de courses			
	RÉPIT DE L'AIDANT	Téléassistance	Mise en relation		Le contrat souscrit reste à la charge du bénéficiaire.
Aide à domicile ou solution d'hébergement temporaire		Forfait de 200 € TTC		Prise en charge limitée à une fois par période annuelle de garantie.	

<sup>(1)</sup> Les prestations doivent être activées dans les 3 mois suivant l'entrée en dépendance de l'aidé. Pour en savoir plus sur les versements minimums, arbitrages, disponibilité de l'épargne et frais du contrat, reportez-vous à la page 7.

Oradéa Vie ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte et non sur leur valeur. La valeur des unités de compte, qui reflète la valeur d'actifs sous-jacents, n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse comme à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers. Le fonctionnement des unités de compte est décrit dans la Notice d'Information du contrat. Les investissements en unités de compte présentent un risque de perte en capital.





## ASSURANCE-VIE

# UNEP EVOLUTION

Un contrat d'assurance-vie évolutif permettant de réaliser une allocation immobilière et/ou financière sans contraintes

## Le contrat en trois points

1 Une sélection de supports immobiliers innovants

2 Un fonds Croissance différenciant

3 Un fonds Euro apportant sécurité, sérénité et performance



### Les plus du contrat

Accès au Fonds Croissance Prepar Avenir II avec le choix d'une garantie en capital totale ou partielle (80 % / 90 % / 100 %) à un horizon déterminé à la souscription

8 SCPI disponibles à des conditions d'accès privilégiées

100 % des revenus de parts de SCPI versés et réinvestis dans le contrat

Possibilité de panacher plusieurs types de gestion simultanément (gestion libre, gestion déléguée, support Croissance)

Garantie plancher incluse pour le Fonds Croissance Prepar Avenir II

Deux formules de gestion déléguée : Profil ISR Solidaire et Profil Thématique

### CIBLE

Personne physique souhaitant valoriser un capital, préparer sa retraite et se constituer une épargne.

### NATURE DU CONTRAT

Contrat d'assurance-vie collective multisupports et multigestionnaires.

### COMPAGNIE D'ASSURANCE

Prepar Vie - 100 % filiale de la BRED Groupe BPCE

### SUPPORTS

#### ► FONDS EURO

#### ► FONDS CROISSANCE

Prepar Avenir II

#### ► PLUS DE 100 FONDS SÉLECTIONNÉS AUPRÈS DE SOCIÉTÉS DE GESTION PARTENAIRES

#### ► FORMULE DE GESTION DÉLÉGUÉE

Sanso Longchamp AM et Erasmus Gestion

#### ► PRIVATE EQUITY

#### ► PRODUITS STRUCTURÉS

- Dédiés aux cabinets
- De campagne

#### ► SUPPORTS IMMOBILIERS

#### ► ACTIF GÉNÉRAL DE PREPAR VIE - GROUPE BPCE

### FONDS CROISSANCE

Prepar Avenir II est un Fonds Croissance. Ce support novateur offre :

- Un potentiel de performance supérieur à un fonds Euro avec un investissement sur des classes d'actifs de diversification : valeurs immobilières, valeurs d'infrastructure...
- Une sécurisation avec une garantie en capital à terme
- Une personnalisation donnant lieu à un bonus de performance annuel variable en fonction :
  - Du choix de l'horizon de placement de 8 à 30 ans
  - Du pourcentage de la garantie à terme (80 %, 90 %, 100 %)

Les fonds restent disponibles à tout moment et sans pénalité de sortie.

### DISPONIBILITÉ DE L'ÉPARGNE

#### ► RACHATS PARTIELS

Minimum 1500 € avec un solde de 1500 €

#### ► RACHATS PROGRAMMÉS.....Minimum 150 €/mois

### VERSEMENTS MINIMUMS

- INITIAL.....50 000 €
- LIBRES.....1500 €
- PROGRAMMÉS
  - Périodicité au choix, avec un minimum de 200 € / mois

### ARBITRAGES

#### ► SCPI

Libres de désinvestissement dès la fin de la 5<sup>ème</sup> année de l'adhésion

- Montant minimum.....1500 €
  - Montant restant en compte après arbitrage.....1500 €
- Deux arbitrages gratuits par année civile.

### FRAIS

#### ► FRAIS D'ADHÉSION

Frais d'entrée unique à l'association Unep.....11 €

#### ► FRAIS SUR VERSEMENT .....3 % maximum

#### ► FRAIS DE GESTION

- Fonds Euro.....0,95 % / an
- Fonds Croissance.....0,98 % / an
- Gestion déléguée.....1,30 % / an
- Unités de compte et SCPI.....1,00 % / an

#### ► FRAIS D'ARBITRAGES

Des sommes arbitrées.....0,50 %  
Prélèvement des frais par diminution du nombre de parts pour les unités de compte.

RETOUR SOMMAIRE



### PROFIL ISR SOLIDAIRE

Géré par Sanso Longchamp AM

Objectif : Valoriser le capital sur l'horizon de placement recommandé à travers une exposition majoritairement en actions.

Exposition : Investi majoritairement en actions au travers de fonds labellisés ISR ou investis dans des thématiques de développement durable. Le mandat pourra s'exposer à d'autres classes d'actifs telles que les obligations ou des stratégies de performance absolue. L'exposition cible aux actions est de 80 % mais pourra varier entre 50 et 100 % en fonction des configurations de marché. Une collaboration avec Unicef France a été menée et une partie des frais de gestion leur est reversée.

### PROFIL DYNAMIQUE

Géré par Erasmus Gestion

Objectif : Forte progression du capital (sans garantie de capital) en contrepartie de risques élevés en capital.

Exposition : le portefeuille est exposé entre 40 % et 75 % aux marchés actions sans contrainte de secteur, zone géographique, capitalisation boursière ou de change. Le portefeuille peut également être exposé jusqu'à 60 %, en titres de créance et instruments du marché monétaire émis par des États ou des émetteurs privés, sans contraintes de notation ni de secteur d'activité. Les gérants feront évoluer l'allocation du portefeuille en fonction des grandes tendances macroéconomiques.

## La sélection de l'Unep

	SCPI	SCI
	✓ ACTIVIMMO	
	✓ CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES	
	✓ IROKO ZEN	✓ IROKO NEXT
	✓ NCAP ÉDUCATION SANTÉ	
	✓ IMMORENTE / EFIMMO SOFIBOUTIQUE	✓ CONVICTIONS IMMOBILIÈRES
	✓ CŒUR DE RÉGION	

Prepar Vie ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte et non sur leur valeur. La valeur des unités de compte, qui reflète la valeur d'actifs sous-jacents, n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse comme à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers. Le fonctionnement des unités de compte est décrit dans la Notice d'Information du contrat. Les investissements en unités de compte présentent un risque de perte en capital.



ASSURANCE-VIE / CAPITALISATION  
CAPITALISATION PERSONNE MORALE  
PERSONNE PHYSIQUE

# UNEP SELECTION LUXEMBOURG

Contrat d'assurance-vie haut de gamme offrant de multiples solutions d'investissement et permettant la mise en œuvre de stratégies patrimoniales personnalisées

## Le contrat en trois points

- 1 Accessible dès 50 000 euros
- 2 Un accompagnement sur-mesure
- 3 Un large choix de sociétés de gestion indépendantes et de sociétés dépositaires

### Les plus du contrat

#### PROTECTION

Stabilité politique, fiscale et économique de l'État Luxembourgeois et cadre réglementaire protecteur unique en Europe:  
*Super-privilège*  
Le souscripteur est un créancier de premier rang.  
*Triangle de sécurité*  
Protection grâce à la ségrégation des actifs  
*Surveillance permanente*  
Contrôle du commissariat aux Assurances  
Secret professionnel inscrit dans la loi pour préserver la vie privée des souscripteurs

### Les plus du contrat

#### OFFRE SUR-MESURE

Possibilité de répartir son capital sur un large choix de supports d'investissement en gestion libre et/ou gestion discrétionnaire  
Accès à un grand nombre d'actifs éligibles au Luxembourg selon les montants investis  
Accès au FIC « Multi-Thématiques Produits Structurés »  
Possibilité de mettre en garantie le contrat (obtention d'un crédit Lombard)

### CIBLE

Personne physique et personne morale souhaitant bénéficier de la sécurité et la souplesse d'un contrat luxembourgeois.

### NATURE DU CONTRAT

Contrat individuel d'assurance vie de type multisupports.

### COMPAGNIE D'ASSURANCE

Vitis Life - Groupe Monceau

### SUPPORTS

- FONDS D'ASSURANCE SPÉCIALISÉ (FAS) maximum 10 lignes d'actifs
- FONDS INTERNE COLLECTIF (FIC) exclusif à l'Unep
- FONDS INTERNE DÉDIÉ (FID) en partenariat avec plusieurs sociétés de gestion
- FONDS EXTERNES (FE)

### OPTION DE GESTION

- GESTION LIBRE
- GESTION DISCRÉTIONNAIRE DANS LE CADRE D'UN FID  
Large choix des gestionnaires financiers

### CRÉDIT LOMBARD (EN OPTION)

- FINANCEMENT SUR-MESURE
- UNE MULTITUDE DE BANQUES DÉPOSITAIRES PARTENAIRES

### VERSEMENTS MINIMUMS

- PAR CONTRAT..... 50000 €
- PAR SUPPORT
  - Supports FIC/ FE..... 50000 €
  - Support FID..... 125000 €
  - Support FAS..... 125000 €
- LIBRES..... 5000 €

### FISCALITÉ

- GESTION LIBRE  
Neutralité fiscale, le Luxembourg n'applique aucune taxation pour les souscripteurs non-résidents
- FISCALITÉ APPLICABLE  
Selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur, seule s'applique, pour les souscripteurs et les bénéficiaires d'un contrat d'assurance vie, la fiscalité de leur pays de résidence fiscale au moment du fait générateur (prestation rachat, prestation décès).

### FRAIS

- FRAIS SUR VERSEMENT .....Maximum 3,5 % du montant versé
- FRAIS DE GESTION .....Maximum 2 % plus 200 € fixe par an
- FRAIS DE GESTION FIC.....0,60 %
- FRAIS DE GESTION FID .....Tarif applicable en fonction du gestionnaire financier
- FRAIS DE GESTION FAS..... 1000 € par an avec 2 réallocations gratuites
- FRAIS D'ARBITRAGES:

	PAR OPÉRATION D'INVESTISSEMENT	PAR OPÉRATION DE DÉSINVESTISSEMENT
FONDS D'ASSURANCE SPÉCIALISÉ	250€	250€
FONDS INTERNE COLLECTIF	0 €	125€
FONDS EXTERNE	125€	125€

Vitis Life ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte et non sur leur valeur. La valeur des unités de compte, qui reflète la valeur d'actifs sous-jacents, n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse comme à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers. Le fonctionnement des unités de compte est décrit dans la Notice d'Information du contrat. Les investissements en unités de compte présentent un risque de perte en capital.





## CAPITALISATION

# UNEP CAPITALISATION

*Un contrat évolutif accessible aux personnes physiques  
et aux personnes morales soumises à l'impôt sur le revenu*

## Le contrat en trois points

**1 Un fonds Euro apportant sécurité, sérénité et performance**

**2 Une offre de produits structurés adaptée au marché**

**3 Un accès à toutes les classes d'actifs**



### Les plus du contrat

100 % des revenus de parts de SCPI  
versés et réinvestis sur le contrat

14 SCPI disponibles jusqu'à 75 %  
du montant de la souscription  
à des conditions d'accès privilégiées  
et jusqu'à 100 % en immobilier

Versements programmés possibles  
sur Immorente, Efimmo et SC  
Convictions Immobilières

Possibilité de démembrement  
des contrats

#### CIBLE

- Personne physique
- Personne morale soumise à l'impôt sur le revenu

#### NATURE DU CONTRAT

Contrat individuel de capitalisation multisupports et multigestionnaires

#### COMPAGNIE D'ASSURANCE

Oradéa Vie - Groupe Société Générale

#### SUPPORTS

Les annexes financières sont mises à jour tout au long de l'année.

##### ► FONDS EURO

Actif général d'Oradéa Vie - Groupe Société Générale

##### ► PLUS DE 500 FONDS SÉLECTIONNÉS

auprès de plus de 150 sociétés de gestion partenaires

##### ► PRIVATE EQUITY

##### ► PRODUITS STRUCTURÉS

- Dédiés aux cabinets
- De campagne

##### ► SUPPORTS IMMOBILIERS

#### DISPONIBILITÉ DE L'ÉPARGNE

##### ► RACHATS PARTIELS (LIBRES OU PROGRAMMÉS)

Possibles dès la fin du délai de renonciation sauf SCPI (cf. Notice d'information).

- Minimum restant sur le support après rachat partiel ..... 1500 €
- Montant minimum à racheter ..... 1500 €

RETOUR SOMMAIRE



#### VERSEMENTS MINIMUMS

- INITIAL ..... 1500 €
- LIBRES ..... 1200 €

##### ► PROGRAMMÉS:

Périodicité au choix, avec un minimum de 100 € / mois et 100 € / support

#### ARBITRAGES

- Montant minimum ..... 1500 €
- Montant restant en compte après arbitrage ..... 1500 €
- Frais sur les sommes arbitrées ..... 0,50 %

##### ► SCPI

Libres de désinvestissement dès la fin de la 5<sup>ème</sup> année de l'adhésion

#### FRAIS

- FRAIS SUR VERSEMENT ..... 5 % maximum sur chaque versement

##### ► FRAIS DE GESTION

- Fonds Euro ..... 1,003 % / an
- Unités de compte ..... 1,003 % / an
- SCPI ..... 1,193 % / an
- PEP (par transfert) ..... 1,003 % / an
- Gestion déléguée ..... 0,50 % / an

Prélèvement des frais par diminution du nombre de parts pour les Unités de compte.

Oradea Vie ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte et non sur leur valeur. La valeur des unités de compte, qui reflète la valeur d'actifs sous-jacents, n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse comme à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers. Le fonctionnement des unités de compte est décrit dans la Notice d'Information du contrat. Les investissements en unités de compte présentent un risque de perte en capital.



CAPITALISATION

# UNEP EVOLUTION CAPI 2

Un contrat de capitalisation évolutif permettant de réaliser une allocation immobilière et/ou financière sans contraintes

## Le contrat en trois points

- 1 Accessible aux sociétés commerciales et patrimoniales
- 2 Un fonds Croissance différenciant
- 3 Une sélection de supports immobiliers innovants

Les plus du contrat

Accès au Fonds Croissance Prepar Avenir II avec le choix d'une garantie en capital totale ou partielle (80 %/ 90 %/ 100 %) et d'un horizon déterminé entre 8 et 30 ans

100 % des revenus de parts de SCPI versés et réinvestis dans le contrat

Deux formules de gestion déléguée: Profil ISR solidaire et Profil thématique

CIBLE

Tout type de personnes physiques et de personnes morales y compris les sociétés commerciales

NATURE DU CONTRAT

- Contrat individuel de capitalisation multisupports
- Contrat à prime unique pour les Personnes Morales

COMPAGNIE D'ASSURANCE

Prepar Vie - 100 % filiale de la BRED Groupe BPCE

SUPPORTS

- FONDS EURO  
Accessible pour les personnes physiques et les personnes morales éligibles.  
Actif général de Prepar Vie - Groupe BPCE
- FONDS CROISSANCE  
Prepar Avenir II
- UNE CENTAINE DE FONDS SÉLECTIONNÉS AUPRÈS DE SOCIÉTÉS DE GESTION PARTENAIRES
- PRIVATE EQUITY
- PRODUITS STRUCTURÉS
  - Dédiés aux cabinets
  - De campagne
- SUPPORTS IMMOBILIERS

DISPONIBILITÉ DE L'ÉPARGNE

- RACHATS PARTIELS  
À tout moment ..... 1 500 € minimum  
Si rachat du fonds Euro, pénalités de 2% les 4 premières années.

VERSEMENTS MINIMUMS

- INITIAL ..... 50 000 €
- LIBRES ..... 1 500 € minimum\*
- PROGRAMMÉS ..... Périodicité au choix, avec un minimum de 300 € / mois\*

FRAIS

- FRAIS SUR VERSEMENT ..... 3 % maximum
- FRAIS DE GESTION
  - Fonds Euro ..... 0,95 % / an
  - Fonds Croissance ..... 0,98 % / an
  - Unités de Compte et SCPI ..... 1 % / an
  - Gestion déléguée ..... 1,30 % / an
- FRAIS D'ARBITRAGE
  - Des sommes arbitrées ..... 0,50 % / an  
(Deux arbitrages gratuits par année civile)

RETOUR SOMMAIRE



## La sélection de l'Unep

	SCPI	SCI
	✓ ACTIVIMMO	
	✓ CAP FONCIERES & TERRITOIRES	
	✓ IROKO ZEN	✓ IROKO NEXT
	✓ NCAP ÉDUCATION SANTÉ	
	✓ IMMORENTE / EFIMMO SOFIBOUTIQUE	✓ CONVICTIONS IMMOBILIÈRES
	✓ CŒUR DE RÉGION	

Prepar Vie ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte et non sur leur valeur. La valeur des unités de compte, qui reflète la valeur d'actifs sous-jacents, n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse comme à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers. Le fonctionnement des unités de compte est décrit dans la Notice d'Information du contrat. Les investissements en unités de compte présentent un risque de perte en capital.

\* Pour les Personnes Physiques uniquement



CAPITALISATION

OCAPI +  
OCAPI OPPORTUNITÉS

Un contrat souple destiné aux personnes morales

Le contrat en trois points

- 1 Un contrat accessible dès 100 000\* euros à toutes les personnes morales
- 2 Possibilité d'investir sur le fonds Euro pour les personnes morales éligibles
- 3 Un accès à toutes les classes d'actifs

Les plus du contrat

Oradea Vie, un assureur de référence sur le marché

Une large gamme de supports. Près de 400 supports en Unités de Compte

Des produits structurés de campagne et sur-mesure

Un fonds Euro performant avec de solides réserves à capital garanti, net de frais de gestion

Un fonds Euro éligible aux offres bonus en vigueur

Oradea Vie ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte et non sur leur valeur. La valeur des unités de compte, qui reflète la valeur d'actifs sous-jacents, n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse comme à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers. Le fonctionnement des unités de compte est décrit dans la Notice d'Information du contrat. Les investissements en unités de compte présentent un risque de perte en capital.

CIBLE

- OCAPI + : personnes morales non commerciales
- OCAPI Opportunités : personnes morales commerciales

NATURE DU CONTRAT

Contrat individuel de capitalisation multisupports à prime unique

COMPAGNIE D'ASSURANCE

Oradea Vie – Groupe Société Générale

SUPPORTS

Les annexes financières sont mises à jour tout au long de l'année.

- **FONDS EURO** : Oradéa Vie - Groupe Société Générale  
Accessible pour les personnes morales éligibles
- **PLUS DE 500 FONDS SÉLECTIONNÉS**  
**AUPRÈS DE PLUS DE 150 SOCIÉTÉS DE GESTION PARTENAIRES**
- **PRIVATE EQUITY**
- **PRODUITS STRUCTURÉS**
  - Dédiés aux cabinets
  - De campagne
- **SUPPORTS IMMOBILIERS**

DISPONIBILITÉ DE L'ÉPARGNE

Si un rachat intervient au cours des 4 premières années, le montant racheté sera diminué de la rémunération (intérêts crédités et participation aux bénéfices et bonus) du support Euro afférente aux 12 premiers mois de la souscription. En cas de rachat partiel, la pénalité s'applique proportionnellement au montant racheté.

VERSEMENTS MINIMUMS

Initial (à prime unique).....100 000 €\*

ARBITRAGES

- Montant minimum.....1500 €
- Montant restant en compte après arbitrage.....1500 €
- Frais sur les sommes arbitrées.....50 %

► **SCPI** : Libres de désinvestissement confère Notice d'Information

FRAIS

- **FRAIS SUR VERSEMENT** .....5 % maximum
  - **FRAIS DE GESTION**
    - Fonds Euro .....0,72 % / an
    - Unités de compte .....1,000,84 % / an
    - SCPI.....1,193 % / an
- Prélèvement des frais par diminution du nombre de parts pour les Unités de Compte.

CAPITALISATION

RETOUR SOMMAIRE



OFFRE POUR  
LES PERSONNES  
MORALES

Un contrat de capitalisation évolutif permettant de réaliser une allocation immobilière et/ou financière sans contraintes

Les plus des contrats

Nous avons intégré à chaque fois notre ADN immobilier, pour que nos contrats puissent offrir à vos clients personnes morales les mêmes solutions performantes et résilientes qu'ils offrent à leurs clients personnes physiques.

Contrats pour personnes morales

- Nous avons créé une offre complète pour répondre à la problématique du placement de trésorerie des Personnes Morales :
- Un contrat de droit français pour les personnes morales non commerciales à l'IR
  - Un contrat de droit français pour les personnes morales non commerciales à l'IS (holding patrimoniale, association à but non lucratif...)
  - Un contrat de droit Luxembourgeois pour toutes les personnes morales, commerciales ou non commerciales
  - Un contrat de droit français pour toutes les personnes morales, commerciales ou non commerciales

	UNEP CAPITALISATION	OCAPI	SÉLECTION LUXEMBOURG	UNEP ÉVOLUTION CAPITALISATION
Assureur	Oradéa Vie	Oradéa Vie	Vitis Life	Prepar Vie
ACCESSIBILITÉ				
Type de souscripteur	Personnes morales à l'IR	Toutes les personnes morales	Toutes les personnes morales	Toutes les personnes morales
Versement initial	1500 €	100 000 €*	50 000 €	50 000 €
Versements complémentaires	1 200 €	Contrat à prime unique	5 000 €	Contrat à prime unique
SUPPORTS D'INVESTISSEMENT				
Fonds Euro	✓	✓	X	X
Fonds Croissance	X	X	X	✓
OPCVM	✓	✓	✓	✓
OPCI	✓	✓	X	X
SCI	✓	✓	X	✓
SCPI	✓	✓	X	✓
Produits structurés	✓	✓	✓	✓
Private Equity	✓	✓	✓	✓

Cette offre nécessite une étude personnalisée. N'hésitez pas à contacter nos équipes pour plus de renseignements.

\* Sous accord dérogatoire

Le contrat en trois points

3

1 Une offre immobilière attractive

2 Un contrat 100% digital

3 Gestion Pilotée et/ou d'une Gestion à Horizon dédiée Erasmus Gestion

★

Les plus du contrat

Un contrat 100 % digital

100 % des revenus des parts de SCPI versés

Une offre de Gestion à Horizon et Pilotée conçue spécialement pour l'Unep

De nombreux programmes d'arbitrage

6 cas de sorties possibles prévus par la réglementation

- CIBLE

Personne physique de toute catégorie professionnelle
- NATURE DU CONTRAT

Plan d'Épargne Retraite multi-supports et multi-gestionnaires
- COMPAGNIES D'ASSURANCE

UMR - Groupe VyV
- SUPPORTS

Les annexes financières sont mises à jour tout au long de l'année

FONDS EURO

PRÈS DE CENT SUPPORTS SÉLECTIONNÉS EN ARCHITECTURE OUVERTE

PRODUITS STRUCTURÉS
  - Dédiés aux cabinets
  - De campagne

DES SUPPORTS IMMOBILIERS

GESTION PILOTÉE : ERASMUS GESTION

GESTION À HORIZON : ERASMUS GESTION
- DISPONIBILITÉ DE L'ÉPARGNE À L'ÂGE DE LA RETRAITE

LES SORTIES DU PER SONT DISPONIBLES SELON LES MODALITÉS SUIVANTES:

- Sous forme de rente (réversible ou non)
  - Sous forme de capital (à la demande ou fractionné)
  - Mix entre rente et capital

- VERSEMENTS MINIMUMS

INITIAL
  - Gestion Libre..... 500 euros
  - Gestion Pilotée..... 1000 euros
  - Multipoches..... 1500 euros

LIBRES..... 300 euros

PROGRAMMÉS
  - 50 euros / mois
  - 150 euros / trimestre
  - 300 euros / semestre
  - 600 euros / an
- ARBITRAGES

GESTION LIBRE

Le premier arbitrage de l'année civile est gratuit. À partir du second, les frais sont de 0,5 % avec un minimum de 30 euros et un maximum de 200 €
- FRAIS

FRAIS D'ADHÉSION..... Droit d'entrée unique dans l'association ADERM: 20 euros

FRAIS SUR VERSEMENT..... 4 % maximum

FRAIS DE GESTION
  - Fonds Euro..... 0,90 % / an
  - Unités de Compte (hors SCPI)..... 0,98 % / an
  - SCPI..... 1,10 % / an
  - Gestion Pilotée..... 1,20 % / an
  - Gestion à Horizon..... 1,20 % / an
  - Arrérage..... 1,50 % / an

FRAIS D'ARBITRAGE

Le premier arbitrage de l'année civile est gratuit. À partir du second, les frais sont de 0,5 % avec un minimum de 30 euros et un maxi de 200 €

FRAIS DE TRANSFERT ENTRANT..... 4 % maximum

La sélection de l'Unep

	SCPI	SCI
<div>IROKO•</div>	<div>✓</div> <div>IROKO ZEN</div>	
<div>Sofidy</div>	<div>✓</div> <div>IMMORENTE / EFIMMO</div>	<div>✓</div> <div>CONVICTIONS IMMOBILIÈRES</div>

UMR ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte et non sur leur valeur. La valeur des unités de compte, qui reflète la valeur d'actifs sous-jacents, n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse comme à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers. Le fonctionnement des unités de compte est décrit dans la Notice d'Information du contrat. Les investissements en unités de compte présentent un risque de perte en capital.





## RETRAITE

# CAPVITA, FILIALE DÉDIÉE À LA RETRAITE

*Capvita vous accompagne sur le domaine de la retraite et vous propose des offres "Loi Pacte" mises en place par les personnes physiques et les entreprises.*



### QUI SOMMES-NOUS

Capvita est une filiale du groupe Alptis, 2<sup>ème</sup> courtier grossiste français, et de l'Unep, spécialiste de l'épargne. À l'heure où l'inquiétude des Français sur le montant de leur retraite est grande, Capvita, structure dédiée à l'épargne retraite et salariale, permet à chacun, particulier, salarié, chef d'entreprise, de bien préparer sa retraite pour la vivre sereinement.

En s'appuyant sur une diversité d'assureurs partenaires de référence, les équipes de Capvita ont sélectionné, puis aménagé les meilleures offres du marché pour permettre aux CGPI et courtiers conseil de proposer à leurs clients, la solution la plus adaptée à leur profil et à leurs besoins.

### NOS AMBITIONS

- ▶ Simplifier la compréhension de la retraite par une information claire et précise, pour un conseil pertinent.
- ▶ Accompagner les CGPI / courtiers dans leur développement sur ce marché.

### NOS PRODUITS DE RETRAITE CAPVITA

#### ▶ RETRAITE BY UNEP

- PER individuel

#### ▶ RETRAITE COLLECTIVE

- PER Obligatoire (ancien Art83)
- IFC
- Art 39 (ancienne retraite chapeau)

#### ▶ ÉPARGNE SALARIALE

- PEE - Plan Épargne Entreprise
- PERCOL - Plan d'épargne retraite collectif

### Nos atouts

- Une offre digitale
- Un commissionnement souple
- Une gamme d'unités de compte étoffée
- Un soutien technique
- Une équipe disponible et réactive



# VOS CONTACTS EN FRANCE

[RETOUR SOMMAIRE](#)

Capvita est présente sur toute la France, en s'appuyant sur les délégations d'Alptis et d'Unep, qui maillent le territoire français. Des spécialistes de l'épargne retraite et salariale renforcent ce dispositif sur le terrain.



## OUEST / ÎLE-DE-FRANCE



### JEAN-PHILIPPE LOUVET

Responsable  
des Partenariats  
07 86 96 49 50  
jp.louvet@capvita.fr

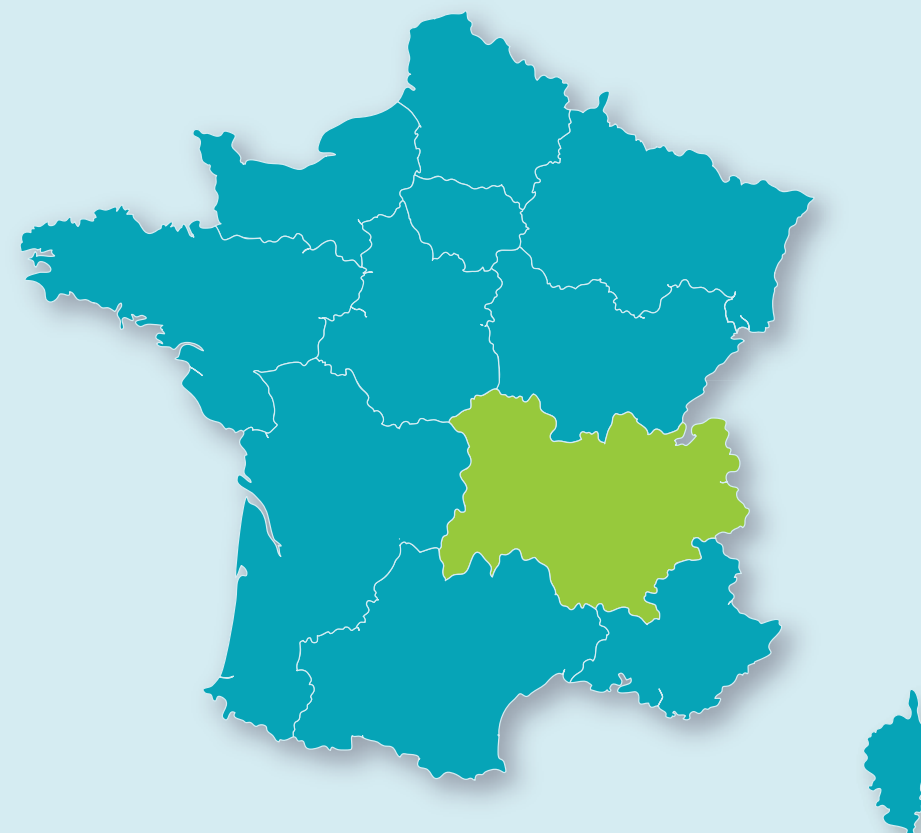


## BOURGOGNE / RHONE-ALPES / AUVERGNE



### MARIANE RULLIÈRE

Responsable  
des Partenariats  
07 60 94 06 12  
m.rulliere@capvita.fr

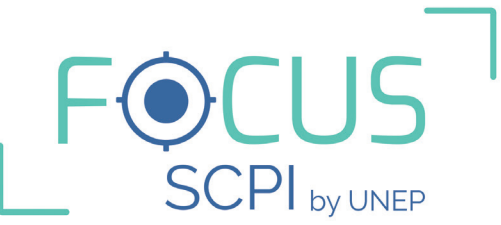




IMMOBILIER

FOCUS SCPI  
BY UNEP

Notre pôle d'expertise dédiée  
aux SCPI



*Nos atouts*

- Veille concurrentielle
- Allocation diversifiée en SCPI, en direct et en assurance vie
- Formations validantes
- Facilitateur de vie
- Accompagnement humain : CGP et client final

POURQUOI AVOIR CRÉÉ FOCUS SCPI ?

- Parce que l'Unep a un savoir-faire de plus de 30 ans et une expertise reconnue en SCPI (elle est le précurseur des « portefeuilles de SCPI » en assurance-vie).
- Pour répondre aux sollicitations fréquentes des CGP relatives aux conseils en allocation de SCPI tant en assurance vie qu'en direct.

NOTRE VOCATION :

- Proposer un portefeuille diversifié et complet qui couvre les principales thématiques sectorielles du marché
- Accompagner les CGP dans leurs allocations d'actifs

SERVICES :

- Mise en relation avec les sociétés de gestion
- Accompagnement commercial: information impartiale, formation, action commerciale, réunions...
- Solutions de démembrement et de financement
- Traitement des problèmes administratifs
- Parcours de souscription en ligne

VALEURS :

- Structure humaine indépendante
- L'échange
- Le conseil
- La réactivité

RETOUR SOMMAIRE

Notre sélection SCPI

	SCPI	CATÉGORIE PRINCIPALE	TAUX DE DISTRIBUTION BRUT 2023
	ACTIVIMMO	100 % LOGISTIQUE	5,50 %
	CADENCE XII	REVENUS MENSUELS	5,51 %
	ALTIXIA COMMERCE	COMMERCE / US PERSON	5,34 %
	CAP FONCIERES & TERRITOIRES*	DIVERSIFIÉE RÉGIONALE	5,63 %
	IROKO ZEN*	ZÉRO FRAIS D'ENTRÉE	7,04 %
	NCAP ÉDUCATION SANTÉ*	SANTÉ ÉDUCATION	4,72 %
	EFIMMO 1*	BUREAUX	4,98 %
	IMMORENTE*	DIVERSIFIÉE	4,82 %
	SOFIBOUTIQUE*	COMMERCE	4,39 %
	CŒUR DE VILLE	COMMERCE EN RÉGION	5,30 %
	CŒUR DE RÉGION*	DIVERSIFIÉE RÉGIONALE	6,40 %
	CŒUR D'EUROPE	DIVERSIFIÉE EUROPÉENNE	6,40 %

\* Disponible au sein de nos contrats en assurance-vie ainsi que dans nos contrats de capitalisation.





+

# Nos services

+

- ORGANISATION DE NOS SERVICES
- LE GROUPE ALPTIS  
ET LA SYNERGIE FILIALES



# ORGANISATION DE NOS SERVICES

RETOUR SOMMAIRE





# LE GROUPE ALPTIS ET LA SYNERGIE DES FILIALES



## LE MOT DU PRÉSIDENT



La synergie entre Unep et Alptis est caractérisée par une culture commune où l'épargnant et/ou l'assuré adhère au groupe à travers des associations de loi 1901.

Celles-ci agissent, par leur connaissance large du marché de la finance et de l'assurance, pour co-construire des solutions adaptées aux besoins des adhérents. Elles œuvrent en toute indépendance pour le bénéfice de chacun.

Jean-Paul Babey  
Président d'Alptis

## QUI SOMMES-NOUS ?

Notre histoire est unique... L'association Alptis a été créée en 1976, à Lyon, par un groupe de travailleurs indépendants souhaitant trouver des solutions d'assurance adaptées à leurs besoins, au juste prix. Alptis a élargi peu à peu le champ de ses activités, pour répondre aux attentes de communautés de plus en plus diverses.

## QUE FAISONS-NOUS ?

Groupe de protection sociale, indépendant, associatif et entrepreneurial, Alptis propose aujourd'hui des solutions à ses adhérents et clients dans trois grands domaines : la prévention, l'assurance et le financement. Le Groupe intervient pour les particuliers, les travailleurs indépendants et les entreprises, en s'appuyant sur un réseau de distribution de 10600 apporteurs. Il protège plus de 530000 personnes et accompagne près de 19000 entreprises, partout en France (métropole et DROM).

## NOTRE MODÈLE ?

Le modèle développé par Alptis est collaboratif et participatif. Il se traduit dans la raison d'être du Groupe : « Nous avons à cœur d'agir ensemble pour accompagner et protéger les différents parcours de vie. » Une communauté de 600 adhérents bénévoles participe à la gouvernance d'Alptis, ainsi qu'au déploiement d'actions en faveur de la santé durable. Le Groupe développe également une démarche RSE, pour une société plus inclusive et plus humaine.

## Nos filiales

RETOUR SOMMAIRE



### LES BESOINS DE L'ENTREPRENEUR ET DE SA FAMILLE





Vos clients sont des chefs d'entreprise et des travailleurs indépendants : ils ont besoin d'être accompagnés dans leurs projets personnels et professionnels tout au long de leur vie. Le Groupe Alptis vous permet de leur proposer des solutions adaptées pour les aider à développer leurs activités et se protéger avec efficacité et sérénité dans leur vie personnelle.

	BESOINS		PRODUITS
PRÉVOYANCE SANTÉ	Exercer en toute sérénité son activité		Santé - Prévoyance
	Bénéficier d'une assurance emprunteur		Emprunteur
ÉPARGNE	Faire fructifier son épargne Préparer sa retraite		Assurance vie - SCPI Contrats de capitalisation PER
	Transmettre un capital		Assurance vie
IARD	Se garantir des impayés de ses locataires		Garantie loyers impayés propriétaires non occupants MRH/MRI
	Assurer ses biens d'exception (villas, châteaux, bijoux...)		Dommages aux biens

### DES SOLUTIONS SANTÉ & BIEN-ÊTRE POUR TOUS

PRÉVENTION	Prendre soin de soi avec des solutions naturelles
	Préparer sereinement le passage de la vie professionnelle à la retraite
	Être et rester en bonne santé

### LES BESOINS DE L'ENTREPRENEUR POUR SON ENTREPRISE

	BESOINS		PRODUITS
PRÉVOYANCE SANTÉ	Exercer en toute sérénité son activité		Santé - prévoyance
	Assurer la continuité de son activité en cas d'absence ou d'incapacité de son dirigeant		Frais généraux homme clé
ÉPARGNE	Motiver et fidéliser les collaborateurs de son entreprise		Épargne retraite Épargne salariale
	Valoriser son entreprise et optimiser sa fiscalité		Indemnités de fin de carrière
	Faire fructifier sa trésorerie d'entreprise		Contrat de capitalisation entreprise
IARD	Protéger son entreprise du risque cyber		Assurance risques cyber
	Assurer ses biens d'exception (villas, châteaux, bijoux...)		Multirisques pro
FINANCEMENT	Financer la création ou la reprise d'une entreprise / Financer de nouveaux investissements		Solutions de financement



+

# ZOOMS

+

- ZOOM SUR LES SCPI
- ZOOM SUR LA FISCALITÉ





# ZOOM SUR LES SCPI

*Qu'est-ce qu'une SCPI ?*

Fréquemment appelée « pierre papier », la SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) est un organisme de placement collectif qui a pour objectif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

...

C'est un support d'investissement non coté en Bourse avec un horizon de placement moyen / long terme. Cette solution d'épargne adaptée aux différents profils et objectifs des épargnants permet de bénéficier des avantages de l'investissement immobilier tout en évitant les contraintes d'une gestion en direct par l'investisseur.

...

Une SCPI fonctionne sur le principe de la gestion collective immobilière pour le compte de tiers : elle collecte des capitaux auprès des épargnants, les « associés », qu'elle investit dans des actifs immobiliers. Les associés sont porteurs des parts de la SCPI qui est elle-même propriétaire des actifs immobiliers. En contrepartie de leurs placements, les épargnants en SCPI perçoivent des revenus réguliers, fruits des loyers perçus par la société et éventuellement de la revalorisation du capital, en proportion de la quote-part du capital de la société qu'ils détiennent.

## TYPES DE SCPI

- ▶ **SCPI À CAPITAL FIXE**  
Le capital maximal est fixé dans les statuts, la société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives, les parts sont vendues au prix d'émission. Hors périodes d'augmentation de capital, les souscriptions sont fermées, les parts sont cédées sur le marché secondaire par confrontation de l'offre et de la demande.
- ▶ **SCPI À CAPITAL VARIABLE**  
La société de gestion peut émettre de nouvelles parts à tout moment sur le marché primaire, au prix de souscription (sous réserve d'atteinte du capital maximal statutaire). Le capital varie en fonction des souscriptions et des retraits. En cas de vente, la société de gestion rembourse les parts du cédant au prix de retrait (fonction du prix de souscription en vigueur).

Qu'elles soient à capital fixe ou variable, il existe plusieurs catégories de SCPI :

	OBJECTIFS
LES SCPI DE RENDEMENT (classiques diversifiées, murs de magasins, régionales)	Compléments de revenus, épargne retraite. Elles permettent de réaliser un objectif patrimonial accessible à la grande majorité des épargnants : préparer sa retraite.
LES SCPI FISCALES	Intérêt fiscal immédiat ou échelonné dans le temps. Revente du patrimoine au terme de la durée d'investissement prévue dans les statuts la SCPI.
LES SCPI DE PLUS-VALUES	Défiscalisation des intérêts d'emprunts en cas d'acquisition des parts à crédits, sur les autres revenus fonciers du foyer fiscal. Objectif de plus-value à la revente du patrimoine

## ENCADREMENT ET CONTRÔLE

Les SCPI et les sociétés de gestion qui les gèrent sont rigoureusement encadrées. **L'Autorité des Marchés Financiers (AMF)** doit leur délivrer un agrément et un Visa lors de leur création. **Le conseil de surveillance** de la société de gestion vérifie et contrôle, il donne également son avis sur les projets de résolutions.

**L'Assemblée Générale** de la SCPI élit le conseil de surveillance, désigne les commissaires aux comptes, l'expert immobilier, détermine la distribution des bénéfices, vote les résolutions, approuve les conventions, peut modifier les statuts de la société et éventuellement révoquer la société de gestion.

**Les commissaires aux comptes** certifient les comptes annuels et un expert indépendant réalise des expertises sur le patrimoine en tant qu'**évaluateur immobilier**.

RETOUR SOMMAIRE



## INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DIRECT VS INVESTISSEMENT EN SCPI

EN DIRECT	AVANTAGES DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER	<ul style="list-style-type: none"><li>• Constitution d'un patrimoine</li><li>• Perception régulière de revenus locatifs</li><li>• Valeur de placement relativement peu volatile (non-coté en bourse)</li></ul>
	CONTRAINTES DE LA GESTION PERSONNELLE	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nécessité de réunir un important capital de départ pour investir dans un bien immobilier (prix unitaires élevés)</li><li>• Pas de souplesse de l'investissement : remise en question de l'investissement dans sa globalité en cas de besoin d'une fraction de la somme investie</li><li>• Difficulté de gestion (temps, compétences, aléas des locataires...)</li><li>• Pas de mutualisation du risque : tous les risques sont portés par l'investisseur</li></ul>
EN SCPI	ATOUTS DE L'INVESTISSEMENT EN SCPI	<ul style="list-style-type: none"><li>• Souplesse et liquidité</li><li>• Faible mise de fonds et possibilité de calibrer l'investissement (achat progressif de parts...)</li><li>• Accès à différents secteurs (bureaux, commerces, logement...)</li><li>• Prise en charge de l'intégralité des opérations de gestion par la société de gestion</li><li>• Stabilisation du portefeuille : rendement stable et faible corrélation avec les autres classes d'actifs</li><li>• Mutualisation géographique et sectorielle des risques : investissement réparti sur plusieurs biens et locataires</li></ul>
	RISQUES EFFECTIFS DE L'INVESTISSEMENT EN SCPI	<ul style="list-style-type: none"><li>• Risque de liquidité : la SCPI ne garantit pas la revente ni le retrait de parts.</li><li>• La sortie n'est possible que s'il y a de la demande.</li><li>• Risque économique : baisse de la valeur du placement qui évolue dans le temps en corrélation avec la conjoncture immobilière</li><li>• Risque de défaillance de la société de gestion : en cas de défaillance, la loi prévoit la possibilité de transférer la gestion à une autre société de gestion agréée.</li></ul>

## ÉLÉMENTS À PRENDRE EN COMPTE DANS LE CHOIX D'UNE SCPI

- Investir dans une SCPI est un placement qui s'envisage sur le long terme. Il est donc important de bien la choisir et il convient pour cela d'observer plusieurs indicateurs :
- Taille de la SCPI : la taille d'une SCPI influe directement sur la division du risque locatif
- Liquidité du marché des parts
- Qualité et répartition de son patrimoine (selon la nature et la localisation des biens)
- Historique et performances : appréciation du rendement (rendement = revenus / capital investi)
- Taux d'occupation physique et financier
- Report à nouveau de la SCPI
- Provisions de la SCPI
- Qualité de la société de gestion (moyens matériels et humains, historique...)

## DOCUMENTS D'INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Plusieurs documents édités par la société de gestion et mis à jour régulièrement permettent d'avoir accès à ces données :

- Les statuts de la SCPI
- La note d'information (et son actualisation)
- Les bulletins trimestriels d'information
- Le rapport annuel



# ZOOM SUR LES SCPI

## SOUSCRIPTION EN DIRECT OU EN ASSURANCE VIE ?

Les souscriptions de SCPI peuvent être réalisées en direct ou dans le cadre de contrats d'assurance vie. La situation de l'épargnant et ses objectifs sont déterminants dans le choix du mode de souscription.

	SCPI EN DIRECT	SCPI DANS UNE ASSURANCE VIE
PRIX DE SOUSCRIPTION	100 %	Plus faible (Unep: 95,5 % à 100 %)
PARTICIPATION À LA VIE DE LA SCPI (AG...)	✓	✗
PERCEPTION DE REVENUS TRIMESTRIELS	✓	Les rachats programmés ne sont pas autorisés sur les SCPI
RÉINVESTISSEMENT AUTOMATIQUE DES REVENUS	✗	Oui (Unep: capitalisation ou support de son choix)
100 % DES REVENUS VERSÉS OU RÉINVESTIS	✓	Pas toujours (Unep: 100 %)
FRAIS DE GESTION SUPPLÉMENTAIRES	✗	✓
DÉDUCTIBILITÉ DES INTÉRÊTS (SI EMPRUNT)	✓	✗
DÉLAI D'ENTRÉE EN JOUISSANCE	3 à 6 mois suivant la souscription	Réduit
TRANSMISSION	Inclus dans la masse successorale de manière classique et soumis au DMTG	Tous les bénéfices de l'assurance vie: <ul style="list-style-type: none"><li>• Transmission d'un capital décès hors succession</li><li>• Fiscalité de l'assurance-vie (art. 990 I ou 757 B)</li></ul>
LIQUIDITÉ	Soumise aux achats/ventes des parts de la SCPI sur le marché primaire ou secondaire	Assuré par la compagnie d'assurance (UNEP: sans pénalité)

## FISCALITÉ

La fiscalité des SCPI diffère en fonction du mode de détention.

	SCPI EN DIRECT	SCPI DANS UNE ASSURANCE VIE
IMPOSITION DES REVENUS	Oui (fiscalité des revenus fonciers: IRPP et PS)	Pas d'imposition tant que les SCPI restent dans le contrat. En cas de rachat, la fiscalité de l'assurance vie s'applique.
IMPOSITION DES PLUS-VALUES SUR LA CESSION DE PARTS (les plus-values sont soumises à l'impôt et aux contributions sociales sur la cession)	La fiscalité des plus-values immobilières s'applique	La fiscalité de l'assurance vie s'applique.
RÉGIME DU MICRO FONCIER	Oui, si les revenus fonciers du foyer sont inférieurs à 15000 €, et que le foyer est propriétaire d'au moins un bien immobilier mis en location nue. Si ces conditions sont respectées: Abattement de 30 % des revenus perçus.	✗
REVENUS FINANCIERS ET PLUS-VALUES MOBILIÈRES (revenus qui découlent de placements des disponibilités des scpi sur des supports liquides et de court terme (OPCVM, dépôts bancaires...)).	✓	✗
IFI (impôt sur la fortune immobilière)	✓	✓

RETOUR SOMMAIRE

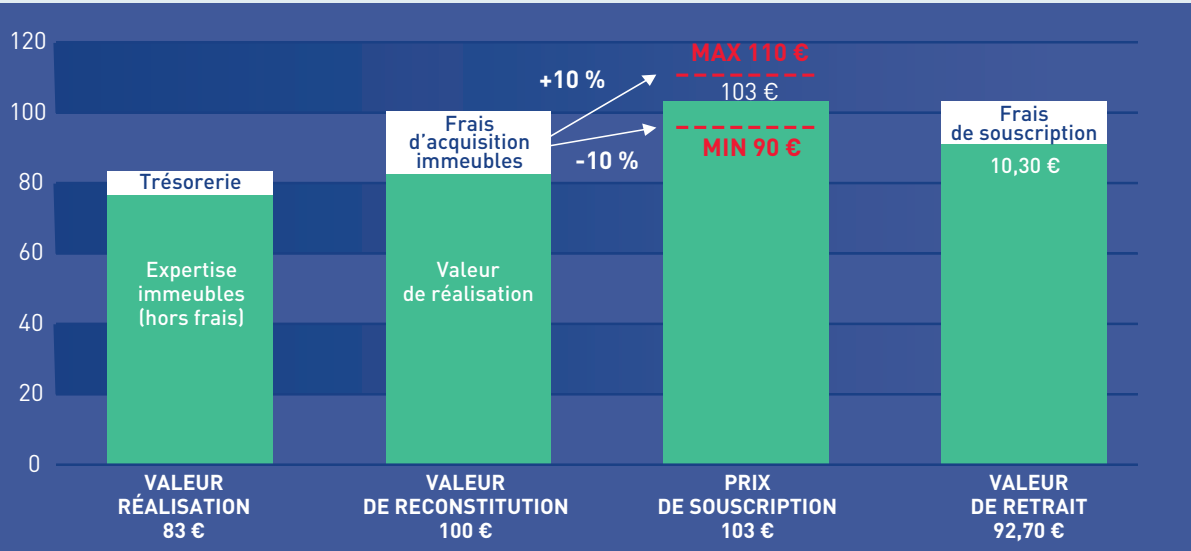


## Lexique

- **Bulletin d'information trimestriel:** document récapitulatif de l'activité de la SCPI diffusé quatre fois par an à l'ensemble des associés.
- **Capital social:** montant correspondant au nombre de parts émises multiplié par la valeur nominale d'une part.
- **Cession:** une part de SCPI à capital fixe est cédée sur le marché secondaire.
- **Collecte brute:** montant cumulé des souscriptions et achats enregistrés sur le marché des parts.
- **Collecte nette:** collecte brute diminuée des retraits et cessions réalisés sur le marché des parts. Elle correspond au total des augmentations de capital réalisées.
- **Dissolution:** la SCPI est dissoute en principe au terme fixé par les statuts. Le patrimoine est alors vendu. Le produit net de la liquidation est réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.
- **Démembrement de propriété:** dissociation du nu-propriétaire et de l'usufruitier des parts. Le titulaire de l'usufruit dispose des revenus de la SCPI pendant toute la durée fixée. À l'échéance, le nu-propriétaire devient plein bénéficiaire et bénéficie de revenus.
- **Note d'information:** document contractuel précisant les caractéristiques de la SCPI.
- **OPC:** organisme de Placement Collectif.
- **Prime d'émission:** différence entre le prix de souscription actuel d'une part et la valeur nominale de la part.
- **Prix de souscription:** prix fixé par la société de gestion (+/- 10 % de la valeur de reconstitution)
- **Prix d'exécution:** montant obtenu par le cédant et permettant d'optimiser le nombre de parts échangées sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe.
- **Rapport annuel:** document établi à chaque fin d'exercice, contenant le rapport de gestion ainsi que les projets de résolutions. Il présente également le bilan et le compte de résultat de la SCPI pour l'exercice.
- **Rendement:** revenus versés aux associés au cours de l'année N/ prix acquéreur au 31 décembre de l'année N-1.
- **Report à nouveau:** montant du résultat n'ayant pas été distribué et qui permet l'ajustement des distributions ultérieures.
- **Retrait:** part de SCPI à capital variable qui est rachetée par la société de gestion sur demande du porteur.
- **SCI:** société Civile Immobilière.
- **SCPI:** société Civile de Placement Immobilier.
- **Statuts:** règles de fonctionnement établies pour chaque SCPI.
- **Taux de rentabilité interne (TRI):** indicateur permettant de mesurer la rentabilité d'une SCPI sur une période donnée. Il se calcule en tenant compte de l'évolution de la valeur de la part et des revenus fonciers distribués.
- **Taux d'occupation financier:** rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué et occupé au cours d'une période.
- **Taux d'occupation physique:** rapport entre la surface louée et la surface totale de la SCPI à un instant donné.
- **Valeur de réalisation:** valeur vénale du patrimoine augmentée de la valeur nette de l'actif de la société (valeur retenue par les assureurs au 31 décembre).
- **Valeur de reconstitution:** valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution de patrimoine (droits d'enregistrement, frais d'actes, commissions...).
- **Valeur de retrait:** montant revenant à l'associé sortant pour les SCPI à capital variable, correspondant à la valeur de la part diminuée des frais de souscription.
- **Valeur nominale:** valeur de la part lors de la création de la SCPI/ valeur de la part constituant le capital social.
- **Valeur vénale:** déterminée par un expert indépendant agréé par l'AMF, elle définit « le prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où il trouve cet immeuble.

## LES DIFFÉRENTES VALEURS DE SCPI

VALEUR DE RECONSTITUTION BASE 100





# ZOOM SUR LA FISCALITÉ

## PERSONNE PHYSIQUE EN CAS DE VIE

En cas de rachat partiel ou total, seuls les intérêts sont soumis à imposition.

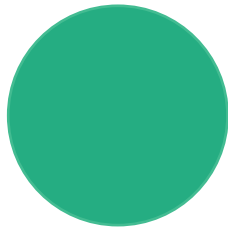
FISCALITÉ DE L'ASSURANCE-VIE EN MATIÈRE DE RACHAT POUR LES CONTRATS SOUSCRITS DEPUIS LE 1 <sup>er</sup> JANVIER 1990 <sup>(1)</sup>				
IMPOSITION DES INTÉRÊTS DANS L'ÉPARGNE RACHETÉE	Produits des primes versées avant le 27 septembre 2017		Produits des primes versées depuis le 27 septembre 2017	
DURÉE DU CONTRAT DEPUIS LA SOUSCRIPTION	Primes versées avant le 25 septembre 1997	Primes versées après le 25 septembre 1997	Principe (de plein droit)	Sur option
DURÉE INFÉRIEURE À 4 ANS	Barème progressif ou 35 % + PS	Barème progressif ou 35 % + PS	12,8 % + PS (PFU) = > 30 %	Barème progressif
DURÉE COMPRISE ENTRE 4 ET 8 ANS	Barème progressif ou 15 % + PS	Barème progressif ou 15 % + PS		
DURÉE SUPÉRIEURE OU ÉGALE À 8 ANS	Exonération + PS	Barème progressif ou 7,5 % + PS	<ul style="list-style-type: none"><li>• si primes nettes &lt; 150 000 € : 7,5 %</li><li>• si primes nettes &gt; 150 000 € : fraction à 7,5 % et fraction à 12,8 % + PS</li></ul>	Barème progressif

ABATTEMENTS - CRÉDITS D'IMPÔTS (CONTRATS D'UNE DURÉE ÉGALE OU SUPÉRIEURE À 8 ANS)	
IMPOSITION AU BARÈME PROGRESSIF ET TAUX FIXES* - ABATTEMENT	
CONTRIBUABLES CÉLIBATAIRES, VEUFS, DIVORCÉS	4 600 € annuel
CONTRIBUABLES SOUMIS À UNE IMPOSITION COMMUNE	9 200 € annuel
ORDRE D'IMPUTATION DE L'ABATTEMENT l'abattement s'impute par priorité sur les produits de primes versées...	
AVANT LE 27/09/2017	<ul style="list-style-type: none"><li>1 • soumis au barème progressif (pas d'option PFL)</li><li>2 • soumis au PFL (option)</li></ul>
À COMPTER DU 27/09/2017	<ul style="list-style-type: none"><li>3 • soumis au barème progressif (option IR)</li><li>4 • imposable au taux de 7,5 % (pas d'option IR)</li><li>5 • imposable au taux de 12,8 % (PFU, pas d'option IR)</li></ul>

Lors du paiement du rachat à des non-résidents fiscaux français, le droit interne s'applique sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, sachant que les prélèvements sociaux ne sont pas dus, que le prélèvement forfaitaire libératoire est obligatoirement applicable et que les justificatifs de résidence fiscale étrangère sont exigés.

## PERSONNE PHYSIQUE EN CAS DE DÉCÈS POUR LE CONTRAT D'ASSURANCE VIE

DATE DE SOUSCRIPTION	DATE DE VERSEMENT DES PRIMES	TRAITEMENT FISCAL
AVANT LE 20/11/91	Avant le 13/10/98	Exonération totale des capitaux transmis
	Après le 13/10/98	<ul style="list-style-type: none"><li>• Conjoint, partenaires pacsés, frères et sœurs<sup>(1)</sup> : exonération totale</li><li>• Autres : après application d'un abattement de 152 500 €, taxation à hauteur de 20 % sur la fraction nette taxable inférieure ou égale à 700 000,00 € et 31,25 % au-delà de ce montant (régime applicable à tous les contrats dénoués par décès à compter du 01/07/2014) [art.990I du CGI].</li></ul>
DEPUIS LE 20/11/91	Avant le 13/10/98	Primes versées avant 70 ans : Exonération totale
		<ul style="list-style-type: none"><li>• Conjoint et partenaires pacsés<sup>(1)</sup> : Exonération totale</li><li>• Autres : droits de mutation par décès sur la fraction des primes excédant 30500 € [art 757B du CGI].</li></ul>
	Depuis le 13/10/98	Primes versées avant 70 ans : <ul style="list-style-type: none"><li>• Conjoint et partenaires pacsés<sup>(1)</sup> : Exonération totale</li><li>• Autres : après application d'un abattement de 152 500 €, taxation à hauteur de 20 % sur la fraction nette taxable inférieure ou égale à 700 000 € et 31,25 % au-delà de ce montant (régime applicable à tous les contrats dénoués par décès à compter du 01/07/2014) [art.990I du CGI].</li></ul>
		Primes versées après 70 ans : <ul style="list-style-type: none"><li>• Conjoint et partenaires pacsés<sup>(1)</sup> : Exonération totale</li><li>• Autres : droits de mutation par décès sur la fraction des primes excédant 30500 € [art 757B du CGI]</li></ul>



RETOUR SOMMAIRE



## PERSONNES MORALES

### ► FISCALITÉ POUR UN CONTRAT DE CAPITALISATION SOUSCRIT PAR UNE SOCIÉTÉ À L'IR EN CAS DE RACHAT

Les produits générés par des rachats sur des contrats de capitalisation, détenus par une société soumise à l'IR, sont imposables au nom des associés personnes physiques comme s'ils détenaient le contrat en direct. Chaque associé de la société peut opter, selon les cas, pour le PFU ou le PFL pour sa quote-part dans la société. Afin de permettre à leurs membres d'exercer cette option, la société est réputée verser à chacun de ses associés la quote-part des produits correspondant à leurs droits, le jour même où elle a encaissé lesdits revenus ou ont été créditées de leur montant.

### ► FISCALITÉ POUR UN CONTRAT DE CAPITALISATION SOUSCRIT PAR UNE SOCIÉTÉ À L'IS OU UNE ENTREPRISE RELEVANT DES BIC, BNC OU BA PENDANT LA PÉRIODE DU CONTRAT

- La taxation forfaitaire concerne les contrats de capitalisation conclus après le 1<sup>er</sup> janvier 1993 et dont la valeur de remboursement est aléatoire (ce qui est le cas de la grande majorité des contrats).
- La taxation forfaitaire (indépendamment de l'évolution réelle du contrat) est due annuellement, y compris en l'absence de rachat.
- L'assiette de taxation à l'IS, en BIC, en BNC ou en BA est déterminée forfaitairement selon la formule suivante :

MONTANT NOMINAL <sup>(3)</sup> (HORS FRAIS) DU CONTRAT	✓ 105 % du dernier taux moyen d'emprunt d'État (TME) à long terme connu lors de la souscription ou de l'acquisition du contrat <sup>(4)</sup> .
--	---

L'assiette est réduite, le cas échéant, des éventuelles moins-values latentes (via des provisions pour dépréciation) calculés globalement sur l'ensemble du contrat (et non titre par titre). En revanche, les plus-values latentes ne sont pas fiscalisées annuellement.  
Au moment du rachat ou au terme du contrat : régularisation de la taxation  
La taxation selon une assiette déterminée forfaitairement n'est qu'une avance fiscale : elle est régularisée lors de la cession, de rachat partiel ou total ou au terme du remboursement du contrat en fonction des intérêts réellement générés :

### ► FISCALITÉ POUR UN CONTRAT DE CAPITALISATION SOUSCRIT PAR UN ORGANISME SANS BUT LUCRATIF (OSBL)

Les intérêts ou produits attachés aux bons de capitalisation détenus par des organismes à but non lucratifs sont soumis à l'impôt sur les sociétés pour les contrats souscrits depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1993 (au sens de l'article 238 septies E du CGI) :

- annuellement : au taux de 10 %.
- à la date du rachat ou au terme du remboursement, une régularisation s'opère : seuls les intérêts non encore taxés (intérêts totaux - intérêts déjà imposés) sont taxés au taux de 24 %.

- **Assiette taxable** : le résultat taxable est déterminé en faisant soustrayant les intérêts déjà imposés du montant total des intérêts générés.
- **Impôt dû** : selon le montant déjà taxé et le montant des intérêts réellement générés, soit un complément d'impôt est dû, soit on constate un trop payé et une régularisation s'opère en moins-prenant sur l'impôt dû l'année de la cession ou du rachat (cependant l'impôt n'est pas restituable).

<sup>1</sup> Pour un contrat détenu en France ou à l'étranger.

<sup>2</sup> Exonération également pour les frères et sœurs répondant simultanément aux deux conditions suivantes : Célibataire, veuf, ou divorcé/séparé âgé de plus de 50 ans ou atteint d'une infirmité le mettant dans l'impossibilité de travailler, à l'ouverture de la succession et avoir été constamment domicilié au foyer du défunt pendant les 5 années qui précèdent le décès.

<sup>3</sup> En cas de rachat partiel, le montant nominal diminué du ou des rachats effectués.

<sup>4</sup> Le TME est fixe pour toute la durée du contrat. TME au 31/07/2022 : 1,75 %.



# ZOOM SUR LA FISCALITÉ

## FISCALITÉ DU CONTRAT PER, LA FISCALITÉ EN CAS DE VIE

VERSEMENTS VOLONTAIRES DÉDUCTIBLES	
À L'ENTRÉE	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pour les salariés : déductible de l'IR dans la limite de 10 % du revenu net imposable avec un plafond annuel</li><li>• Pour les TNS : maximum entre 10 % de la fraction de bénéfice imposable ( dans la limite de 10 % de 8 PASS de l'année N ) + 15% de la fraction du bénéfice compris entre 1 et 8 PASS et 10 % du pass de l'année N</li></ul>
POUR UNE SORTIE EN CAPITAL OU EN CAS DE SORTIE ANTICIPÉE POUR ACQUISITION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE	<ul style="list-style-type: none"><li>• Capital : barème IR selon la TMI de l'assuré (pas d'abattement de 10 % et pas de PS)</li><li>• Produits : PFU à 30 % (12,8 % de PFNL + PS à 17,2 %)</li></ul>
POUR UNE SORTIE EN RENTE	Barème IR selon le régime des pensions de retraite avec abattement des 10 % + PS à 17,2 % sur une fraction de la rente en fonction de l'âge du crédientier (régime des Rentes Viagères à Titre Onéreux)
EN CAS DE SORTIE ANTICIPÉE POUR CAS DE FORCE MAJEUR	Exonération PS à 17,2 % sur les intérêts

VERSEMENTS VOLONTAIRES NON DÉDUCTIBLES	
POUR UNE SORTIE EN CAPITAL OU EN CAS DE SORTIE ANTICIPÉE POUR ACQUISITION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE	<ul style="list-style-type: none"><li>• Capital : exonération</li><li>• Produits : PFU à 30 % (12,8 % de PFNL + PS à 17,2 %)</li></ul>
POUR UNE SORTIE EN RENTE	Barème IR sur une fraction de la rente en fonction de l'âge du crédientier (régime des Rentes Viagères à Titre Onéreux) + PS à 17,2 % sur une fraction de la rente en fonction de l'âge du crédientier (régime des Rentes Viagères à Titre Onéreux)
EN CAS DE SORTIE ANTICIPÉE POUR CAS DE FORCE MAJEUR	Exonération PS à 17,2 % sur les intérêts

ÉPARGNE SALARIALE : PARTICIPATION, INTÉRESSEMENT, ABONDEMENT	
À L'ENTRÉE	Exonération IR
POUR UNE SORTIE EN CAPITAL OU EN CAS DE SORTIE ANTICIPÉE POUR L'ACQUISITION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE	<ul style="list-style-type: none"><li>• Capital : exonération d'IR</li><li>• Produits : PS à 17,2 %</li></ul>
POUR UNE SORTIE EN RENTE	Barème IR sur une fraction de la rente en fonction de l'âge du crédientier (régime des Rentes Viagères à Titre Onéreux)+ PS à 17,2 % sur une fraction de la rente en fonction de l'âge du crédientier (régime des Rentes Viagères à Titre Onéreux)
EN CAS DE SORTIE ANTICIPÉE POUR CAS DE FORCE MAJEUR	Exonération PS à 17,2 % sur les intérêts

COTISATION OBLIGATOIRE EMPLOYEURS ET SALARIÉS	
À L'ENTRÉE	Les versements de l'employeur sont exonérés d'IR. Si versements obligatoires du salarié : déductibles de l'IR à hauteur de 8 % de la rémunération annuelle brute dans la limite de 8 PASS
POUR UNE SORTIE EN CAPITAL OU EN CAS DE SORTIE ANTICIPÉE POUR ACQUISITION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE	Pas autorisé
POUR UNE SORTIE EN RENTE	Régime des rentes viagères à titre gratuit (barème IR après abattement des 10 %) + PS à 10,1 % sur la totalité de la rente
EN CAS DE SORTIE ANTICIPÉE POUR CAS DE FORCE MAJEUR	Exonération du capital PS à 17,2 % sur les intérêts (le déblocage anticipé pour achat de la résidence principale n'est pas possible dans le cadre des cotisations obligatoires)

[RETOUR SOMMAIRE](#)

## LA FISCALITÉ EN CAS DE DÉCÈS

DÉCÈS DE L'ASSURÉ PENDANT LA PHASE D'ÉPARGNE	
CONJOINT SURVIVANT OU PARTENAIRE PACS ET FRÈRES ET SŒURS SOUS CONDITIONS	Exonération <sup>[1]</sup>
PARENTS EN LIGNE DIRECTE	<ul style="list-style-type: none"><li>• Décès avant 70 ans : exonération du 990 I sous conditions<sup>[2]</sup></li><li>• Décès après 70 ans : application du 757 B sur l'ensemble des capitaux<sup>[3]</sup></li></ul>
AUTRES BÉNÉFICIAIRES	

DÉCÈS DE L'ASSURÉ PENDANT LA PHASE DE RENTE (SI RÉVERSION)	
CONJOINT SURVIVANT OU PARTENAIRE PACS ET FRÈRES ET SŒURS SOUS CONDITIONS	Exonération <sup>[1]</sup>
PARENTS EN LIGNE DIRECTE	<ul style="list-style-type: none"><li>• Décès avant 70 ans : exonération du 990 I sous conditions<sup>[2]</sup></li><li>• Décès après 70 ans : application du 757 B sur l'ensemble des capitaux<sup>[3]</sup></li></ul>
AUTRES BÉNÉFICIAIRES	

## FISCALITÉ DU CONTRAT PERP ET DU CONTRAT MADELIN

CARACTÉRISTIQUES	PERP	MADLIN
FISCALITÉS DES VERSEMENTS / PRIMES	Déduction du revenu net global dans une certaine limite	Déduction du bénéfice imposable dans une certaine limite
IFI	Exonération pendant la phase d'épargne	
SORTIE	Trois possibilités de sortie en capital avec fiscalité allégée (possible d'opter pour le PLF à 7,5 %) sinon rente viagère	Rente viagère
IMPOSITION DE LA RENTE	Barème de l'IR au titre des pensions et retraite, après abattement de 10 % + prélèvements sociaux de 7,10 % + CASA au taux de 0,30 %	
PLAFOND DE DÉDUCTION	<ul style="list-style-type: none"><li>• 10 % du PASS N-1</li><li>• 10 % des revenus professionnels nets de cotisations sociales et frais professionnels de l'année N-1 dans la limite de 10 % de 8 PASS N-1</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 10 % du PASS N</li><li>• 10 % du bénéfice ou revenu imposable dans la limite de 8 PASS N+15% du bénéfice imposable compris entre 1 et 8 PASS N</li></ul>
SOLDE NON CONSOMMÉ DU PLAFOND	Peut être utilisé les 3 années suivantes	Pas de report du plafond non utilisé

<sup>1</sup> Exonération des articles 990 I et 757 B quel que soit l'âge de l'assuré lors de son décès (avant ou après 70 ans).

<sup>2</sup> Exonération de l'article 990 I du CGI sous réserve de versement de primes régulièrement échelonnées dans leur montant et leur périodicité pendant une durée d'au moins quinze ans.

<sup>3</sup> Après un abattement de 30500 € (abattement global avec les contrats d'assurance vie).



union nationale d'épargne et de prévoyance

12, rue Clapeyron

75008 Paris

Téléphone : 01 53 64 80 60

[www.unep-partenaires.fr](http://www.unep-partenaires.fr)

**PLAQUETTE ÉDITÉE EN OCTOBRE 2024. DOCUMENT COMMERCIAL À DESTINATION DES PROFESSIONNELS. NE PAS DIFFUSER À LA CLIENTÈLE.**

**UNEP Diffusion Courtage**, intermédiaire en assurance SAS au capital de 100 000 € - 12 rue Clapeyron 75008 Paris - Tél. 01 53 64 80 60 - [www.unep-partenaires.fr](http://www.unep-partenaires.fr) contact@unep-partenaires.fr - RCS de PARIS 353 356 439 - N° de TVA intracommunautaire : FR76353356439 - Enregistré à l'ORIAS sous le n°07 005 716 ([www.orient.fr](http://www.orient.fr)) en qualité de Courtier d'Assurance et Conseiller en Investissement Financier - Adhérent de l'association La Compagnie CIF sous le numéro F000632 - Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L530-1 et L530-2 du code des Assurances.

En conformité avec la loi AGECE (Lutte contre le Gaspillage Alimentaire et l'Économie Circulaire), UNEP Diffusion Courtage est adhérent à un éco-organisme IDU EMBPG FR347446\_01ITWD lui permettant de déclarer et payer une éco-contribution sur ses emballages ménagers et ses papiers graphiques.

**UNEP MULTISELECTION PLUS** (avec ou sans option Protection Majeur) est un contrat d'assurance vie de groupe proposé par **Oradéa Vie** Société Anonyme d'assurance sur la vie et de capitalisation au capital de 26 704 256 €. Entreprise régie par le code des assurances 430 435 669 RCS Nanterre. Groupe Société Générale - 92919 Paris La Défense Cedex et présenté par **UNEP Diffusion Courtage**.

**VITIS WEALTH EXECUTIVE LIFE** est un contrat de Vitis Life S.A., labellisé Monceau Assurances, ayant son siège social à L-1311 Luxembourg, 52, boulevard Marcel Cahen - Entreprise d'assurances luxembourgeoise (R.C.S. LUX B 49 922) agréée par le Commissariat aux Assurances pour les opérations d'assurances relevant des branches « Vie » en vertu d'un arrêté délivré par le Ministère des Finances (Réf. : S07/5) en date du 30 janvier 1995, opérant en France en libre prestation de services.

**PER by UNEP** est un contrat collectif d'assurance vie à adhésion facultative libellé en euros et/ou en unités de compte souscrit par **ADERM** (enregistrée sous le n°W442025068) auprès de l'UMR, assuré par l'UMR - société anonyme à Conseil d'administration et à mission, organisme assureur agréé en tant que fonds de retraite professionnelle supplémentaire, immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 828 952 796 et relevant du contrôle de l'ACPR, 4 place de Budapest - CS 92459-75436 Paris Cedex 09 / Siège social de l'UMR et de l'ADERM : 12 rue de Cornulier - 44000 Nantes.

**UNEP CAPITALISATION / OCAPI+ / OCAPI OPPORTUNITÉS** sont des contrats individuels de capitalisation proposés par **Oradéa Vie** Société Anonyme d'assurance sur la vie et de capitalisation au capital de 26 704 256 €. Entreprise régie par le code des assurances 430 435 669 RCS NANTERRE. **Groupe Société Générale** 92919 Paris La Défense Cedex et présenté par UNEP Diffusion Courtage.

**UNEP ÉVOLUTION et UNEP ÉVOLUTION CAPI 2** sont des contrats d'assurance-vie et de capitalisation, gérés par **Prepar Vie** Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 182 183 792 €. Entreprise régie par le Code des assurances. Immatriculée au RCS 323 087 379 - Siège social : Tour Franklin - Défense 8 - 92042 Paris La Défense Cedex, présentés par **UNEP Diffusion Courtage**.

**Erasmus Gestion SAS** - Société de gestion de portefeuille au capital de 600 000 euros. Siège social : 14, rue de Marignan - 75008 Paris - Tél. (33)1 71 70 43 10 [www.erasmusgestion.com](http://www.erasmusgestion.com) - Siret n° 793 904 053 - Agréée par l'AMF le 12.06.2013 - Agrément AMF n° GP-13000021.

**SANSO SAS** au capital de 541 423 €. Siège social au 69 boulevard Malesherbes 75008 Paris, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris n° 535 108 369 et agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-11000033 - n° ORAIS 12066196