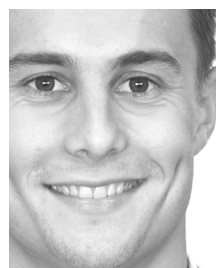


# ENSEMBLE, TISSONS DU LIEN AUJOURD'HUI, POUR UN AVENIR SEREIN

ÉCOUTE



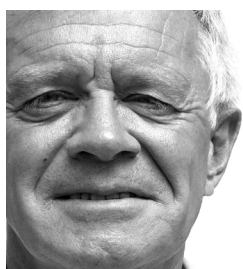
RÉACTIVITÉ



CONFIANCE



DISPONIBILITÉ



PROXIMITÉ

ENGAGEMENT



Union Nationale d'Épargne et de Prévoyance

# VOS CONTACTS



**Christian Cacciuttolo**  
Président de l'UNEP  
01 53 64 80 69 / 06 07 53 35 07  
[christian.cacciuttolo@unep.asso.fr](mailto:christian.cacciuttolo@unep.asso.fr)



**Patrick Le Maire**  
Directeur du Développement  
01 53 64 80 65 / 06 40 30 40 36  
[patrick.lemaire@unep.asso.fr](mailto:patrick.lemaire@unep.asso.fr)



**Doris Marinet**  
Responsable Partenaires Nord/Est/IDF/Corse  
01 53 64 80 62 / 06 87 12 50 05  
[doris.marinet@unep.asso.fr](mailto:doris.marinet@unep.asso.fr)

Middle Office dédié  
Marie-Ange Nguini  
01 53 64 80 66  
[middle-office@unep.asso.fr](mailto:middle-office@unep.asso.fr)



**Pauline Lefel**  
Responsable Partenaires IDF  
01 53 64 80 63 / 06 81 19 97 91  
[pauline.lefel@unep.asso.fr](mailto:pauline.lefel@unep.asso.fr)

Middle Office dédié  
Marie-Ange Nguini  
01 53 64 80 66  
[middle-office@unep.asso.fr](mailto:middle-office@unep.asso.fr)



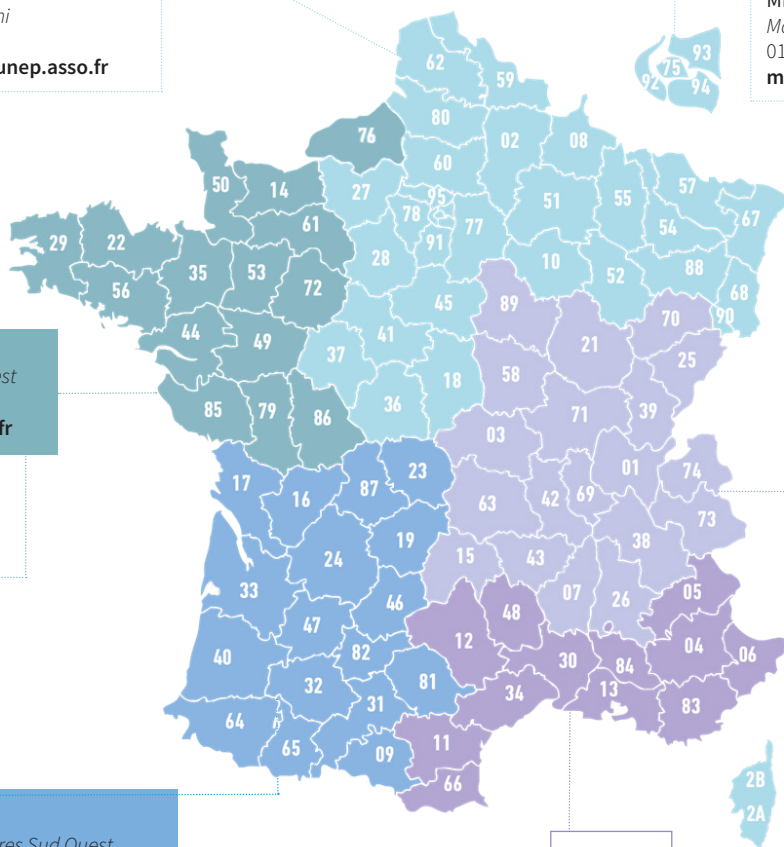
**Guillaume Le Bellego**  
Responsable Partenaires Grand Ouest  
07 84 30 95 17  
[guillaume.lebellego@unep.asso.fr](mailto:guillaume.lebellego@unep.asso.fr)

Middle Office dédié  
Christine Loizeau  
01 53 64 80 67  
[middle-office@unep.asso.fr](mailto:middle-office@unep.asso.fr)



**Malak Elazze**  
Responsable Partenaires Rhône Alpes  
06 70 20 58 26  
[malak.elazze@unep.asso.fr](mailto:malak.elazze@unep.asso.fr)

Middle Office dédié  
Christine Loizeau  
01 53 64 80 67  
[middle-office@unep.asso.fr](mailto:middle-office@unep.asso.fr)



**Athéna Andrieu**  
Responsable Partenaires Sud Ouest  
06 07 21 11 52  
[athena.andrieu@unep.asso.fr](mailto:athena.andrieu@unep.asso.fr)

Middle Office dédié  
Jennifer Sissaoui  
01 53 64 89 93  
[middle-office@unep.asso.fr](mailto:middle-office@unep.asso.fr)



**Sophie Capon**  
Responsable Partenaires PACA/Réunion  
06 82 77 35 93  
[sophie.capon@unep.asso.fr](mailto:sophie.capon@unep.asso.fr)

Middle Office dédié  
Jennifer Sissaoui  
01 53 64 89 93  
[middle-office@unep.asso.fr](mailto:middle-office@unep.asso.fr)

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 indépendants (CGPI) et des courtiers**. Tous les contrats référencés sont **multigestionnaires** et donnent accès aux **meilleurs SCPI, OPC et trackers de la place**.

## 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 CGPI.

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 CGPI pour les accompagner au mieux dans leur activités 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  
PRÉVOYANCE

## NOS PILIERS



Une équipe commerciale à l'écoute,  
réactive, formée en continu  
Une relation de proximité et de confiance  
Des solutions sur mesure

## CHIFFRES CLÉS

+ de **18** ans d'existence

**5** compagnies d'assurance



+ de **700** CGPI

+ de **100** sociétés  
de gestion partenaires

+ de **700** fonds référencés  
dont 12 SCPI et 3 SCI

+ de **7000** adhérents



## NOS SERVICES



Accompagnement technique et commercial  
Allocation d'actifs  
Assistance marketing  
Organisation d'événements clients

# SOMMAIRE

PAGE 6	UNEP MULTISÉLECTION PLUS
PAGE 8	UNEP MULTISÉLECTION PLUS – Protection majeur
PAGE 10	UNEP CAPITALISATION
PAGE 12	UNEP SÉLECTION TRACKER
PAGE 14	UNEP : SÉLECTION LUXEMBOURG – Vitis Life
PAGE 16	UNEP OBJECTIF PERP
PAGE 18	UNEP IMPÉRATIF RETRAITE MADELIN
PAGE 20	NOS SERVICES
PAGE 22	FOCUS SUR LES SCPI
PAGE 26	FOCUS SUR LES TRACKERS
PAGE 28	FOCUS SUR LA FISCALITÉ

# UNEP MULTISÉLECTION PLUS

## ASSURANCE VIE

### CIBLE

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



### LES PLUS DU CONTRAT

Contrat associatif

12 SCPI disponibles jusqu'à 75 % du  
montant de la souscription à des  
conditions d'accès privilégiées et  
jusqu'à 100% en immobilier non coté  
avec de la SCI

Option PEP accessible en transfert  
d'un contrat PEP à partir de 15 000 €

Versements programmés possibles  
en SCPI (seulement pour les SCPI  
Immorente, Efimmo 1, Pierre Plus)

100 % des revenus de parts de SCPI  
réinvestis en parts de SCPI /SCI

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

### NATURE DU CONTRAT

Contrat d'assurance vie multisupport et multigestionnaire

### COMPAGNIE D'ASSURANCE

Oradéa Vie – Groupe Société Générale

### SUPPORTS

Les annexes financières sont susceptibles d'être modifiées tout au long de l'année

■ **Un Fonds Euro** (Oradéa Vie - Groupe Société Générale)

■ **Plus de 400 fonds sélectionnés auprès de plus de 100 sociétés  
de gestion partenaires**

Actions,  
Obligations,  
Diversifiés...

■ **Supports immobiliers**

#### SCPI

IMMORENTE	SOFIDY	Commerces
EFIMMO 1	SOFIDY	Bureaux
IMMORENTE 2	SOFIDY	Commerces
PIERRE PLUS	CILOGER	Commerces
NOVAPIERRE	PAREF GESTION	Commerces
PF02	PERIAL	Bureaux
MULTIMMOBILIER 2	LA FRANCAISE AM	Bureaux
PRIMOPIERRE	PRIMONIAL	Bureaux
PRIMOVIE	PRIMONIAL	Santé / Bureaux
EDISSIMMO	AMUNDI IMMOBILIER	Bureaux
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	AMUNDI IMMOBILIER	Bureaux
FICOMMERCE	FIDUCIAL	Commerces

#### SCI

SCI SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES
SCI CAPIMMO
SCI SOGEVIMMO

#### OPC - Secteur immobilier

ALLIANZ FONCIER C ET/OU D EUR	CM-CIC PIERRE D
AVIVA VALEURS IMMOBILIÈRES A	IMMOBILIER 21 AC
AWF FRAM. GLB REAL EST SEC E (C) EUR	ODDO IMMOBILIER CR-EUR
AXA AEDIFICANDI A D	SOFIDY SELECTION 1 P
CD EURO IMMOBILIER C	OPCI OPCIMMO P

## VERSEMENTS MINIMUMS

■ <b>Initial (à l'ouverture)</b>	1 200 €
■ <b>Libre (ultérieurs)</b>	1 200 €
■ <b>Programmé</b>	Périodicité au choix, avec un minimum de 100 € /mois et 100 € /support

## ARBITRAGES

■ <b>Fonds en Euro et OPC</b>	Totalemment libres dès la fin du délai de renonciation	
■ <b>SCPI</b>	Libres dès la fin de la 5 <sup>ème</sup> année de l'adhésion	
	Montant minimum	1 500 €
	Montant restant en compte après arbitrage	1 500 €
	Frais sur les sommes arbitrées	0,50 %

## DISPONIBILITÉ DE L'ÉPARGNE

### ■ **Rachats partiels (libres ou programmés)**

Possibles dès la fin du délai de renonciation et modulables par support. Les demandes de rachats partiels sont traitées prioritairement sur les supports de gestion Fonds Euro et OPC avant d'être prises en compte sur les supports SCPI.

Minimum restant sur le support après rachat partiel	1 500 €
---	---------

## FRAIS

■ <b>Frais d'adhésion</b>	Droit d'entrée unique dans l'association UNEP	11 €
■ <b>Frais sur versement</b>	5 % maximum sur chaque versement	
■ <b>Frais de gestion</b>	Fonds Euro et OPC	0,084 % /mois (soit 1,003 % par an)
	SCPI	0,095 % /mois (soit 1,143 % par an)
	PEP (par transfert)	0,084 % /mois (soit 1,003 % par an)
<i>Prélèvement par diminution du nombre de parts pour les Unités de compte.</i>		

# UNEP MULTISÉLECTION PLUS

## Protection Majeur

### ASSURANCE VIE

#### CIBLE

Personne majeure protégée  
souhaitant souscrire ou bénéficier  
d'un contrat d'assurance vie diversifié  
avec des options de prévoyance  
offertes



#### LES PLUS DU CONTRAT

Contrat associatif UNEP  
MULTISÉLECTION PLUS avec  
des garanties d'assistance

1 Fonds Euro - Oradéa Vie  
Société Générale

12 SCPI disponibles jusqu'à 75 %  
du montant de la souscription à  
des conditions d'accès privilégiées

Versements programmés possibles  
en SCPI (seulement pour les SCPI  
Immorente, Efimmo 1, Pierre Plus)

100 % des revenus de parts de SCPI  
réinvestis en parts de SCPI /SCI

Modèles de requêtes et d'allocations  
d'actifs adaptés aux majeurs protégés

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

#### NATURE DU CONTRAT

Contrat d'assurance vie multisupport et multigestionnaire

#### COMPAGNIES D'ASSURANCE

Oradéa Vie – Groupe Société Générale  
Mondial Assistance

#### SUPPORTS

Les annexes financières sont susceptibles d'être modifiées tout au long de l'année

■ **Un Fonds Euro** (Oradéa Vie - Groupe Société Générale)

■ **Plus de 400 fonds sélectionnés auprès de plus de 100 sociétés  
de gestion partenaires :** actions, obligations, diversifiés...

■ **Supports immobiliers**

##### SCPI

IMMORENTE	SOFIDY	Commerces
EFIMMO 1	SOFIDY	Bureaux
IMMORENTE 2	SOFIDY	Commerces
PIERRE PLUS	CILOGER	Commerces
NOVAPIERRE	PAREF GESTION	Commerces
PF02	PERIAL	Bureaux
MULTIMMOBILIER 2	LA FRANCAISE AM	Bureaux
PRIMOPIERRE	PRIMONIAL	Bureaux
PRIMOVIE	PRIMONIAL	Santé / Bureaux
EDISSIMMO	AMUNDI IMMOBILIER	Bureaux
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	AMUNDI IMMOBILIER	Bureaux
FICOMMERCE	FIDUCIAL	Commerces

##### SCI

SCI SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES
SCI CAPIMMO
SCI SOGEVIMMO

##### OPC - Secteur immobilier

ALLIANZ FONCIER C ET/OU D EUR	CM-CIC PIERRE D
AVIVA VALEURS IMMOBILIÈRES A	IMMOBILIER 21 AC
AWF FRAM. GLB REAL EST SEC E (C) EUR	ODDO IMMOBILIER CR-EUR
AXA AEDIFICANDI A D	SOFIDY SELECTION 1 P
CD EURO IMMOBILIER C	OPCI OPCIMMO P

*Pour en savoir plus sur les versements minimums, arbitrages, disponibilité de l'épargne et frais  
du contrat, reportez-vous à la page 6.*

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.



## 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
	Enveloppe de services	1. Aide à domicile 2. Garde des animaux (chat/chien) 3. Taxi rdv médical 4. Portage de repas 5. Livraison de courses ...	1-5. Forfait de 600 € TTC L'enveloppe de services doit être activée au plus tard 15 jours après l'Hospitalisation ou le début de l'Immobilisation. Prise en charge limitée à 1 fois par période annuelle de garantie.	1-5. Hospitalisation > 48 heures ou Immobilisation à domicile > 5 jours	1-5. Bulletin d'hospitalisation exigé ou Certificat médical
MAJEUR PROTÉGÉ	Aide	1. Assistance à l'aménagement du Domicile 2. Accompagnement social 3. Accompagnement psychologique 4. Insertion dans le monde professionnel 5. Enveloppe de services	1. Aucun 2. Aucun 3. 3 entretiens par téléphone et/ou 12 séances de consultation en cabinet (80 € TTC max par consultation) 4. 6 mois de soutien 5. Forfait de 300 € TTC	1. Assistance à l'aménagement du Domicile : audit de l'habitat réalisé 1 seule fois par évènement. Le coût des devis et travaux restent à la charge du bénéficiaire. 2-4. Entrée en dépendance ou survenance d'un handicap 5. Entrée en dépendance constatée par GIR 3 à 5.	1-5. Les prestations prévues dans le cadre de l'enveloppe de services reprennent l'esprit de celles décrites ci-dessus
AIDANT	Formation de l'Aidant	1. Préparation au rôle de l'Aidant 2. Orientation vers les groupes de parole 3. Apprentissage des gestes d'accompagnement	1. Prestation rendue par téléphone 2. Mise en relation 3. 3h de formation et frais de déplacement du formateur  Les prestations doivent être activées dans les 3 mois suivant l'entrée en dépendance de l'aidé.	1-3. Entrée en dépendance de l'aidé  -	
AIDANT	Enveloppe de services	1. Aide à domicile 2. Garde des animaux (chat/chien) 3. Taxi rdv médical 4. Portage de repas 5. Livraison de courses ...	1-5. Forfait de 200 € TTC L'enveloppe de services doit être activée au plus tard 15 jours après l'Hospitalisation ou le début de l'Immobilisation. Prise en charge limitée à 1 fois par période annuelle de garantie.	1-5. Hospitalisation > 48 heures ou Immobilisation à domicile > 5 jours	1-5. Les prestations mises en place le seront au profit du majeur protégé
AIDANT	Répît de l'Aidant	1. Téléassistance 2. Aide à domicile ou solution d'hébergement temporaire	1. Mise en relation 2. Forfait de 200 € TTC		1. Le contrat souscrit reste à la charge du bénéficiaire. 2. Prise en charge limitée à 1 fois par période annuelle de garantie.

# UNEP CAPITALISATION

## CAPITALISATION

### CIBLE

Personne physique soumise à l'ISF  
et personne physique souhaitant  
faire une souscription démembrée



### LES PLUS DU CONTRAT

Possibilité de souscription pour les  
personnes physiques et morales

12 SCPI disponibles jusqu'à 75 %  
du montant de la souscription à  
des conditions d'accès privilégiées

Versements programmés  
possibles en SCPI

100 % des revenus de parts de SCPI  
réinvestis en parts de SCPI ou SCI

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

### NATURE DU CONTRAT

Contrat individuel de capitalisation multisupport et multigestionnaire

### COMPAGNIE D'ASSURANCE

Oradéa Vie – Groupe Société Générale

### SUPPORTS

Les annexes financières sont susceptibles d'être modifiées tout au long de l'année

■ **Un Fonds Euro** (Oradéa Vie - Groupe Société Générale)

■ **Plus de 400 fonds sélectionnés auprès de plus de 100 sociétés  
de gestion partenaires**

Actions,  
Obligations,  
Diversifiés...

■ **Supports immobiliers**

#### SCPI

IMMORENTE	SOFIDY	Commerces
EFIMMO 1	SOFIDY	Bureaux
IMMORENTE 2	SOFIDY	Commerces
PIERRE PLUS	CILOGER	Commerces
NOVAPIERRE	PAREF GESTION	Commerces
PF02	PERIAL	Bureaux
MULTIMMOBILIER 2	LA FRANCAISE AM	Bureaux
PRIMOPIERRE	PRIMONIAL	Bureaux
PRIMOVIE	PRIMONIAL	Santé / Bureaux
EDISSIMMO	AMUNDI IMMOBILIER	Bureaux
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	AMUNDI IMMOBILIER	Bureaux
FICOMMERCE	FIDUCIAL	Commerces

#### SCI

SCI SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES
SCI CAPIMMO
SCI SOGEVIMMO

#### OPC - Secteur immobilier

ALLIANZ FONCIER C ET/OU D EUR	CM-CIC PIERRE D
AVIVA VALEURS IMMOBILIÈRES A	IMMOBILIER 21 AC
AWF FRAM. GLB REAL EST SEC E (C) EUR	ODDO IMMOBILIER CR-EUR
AXA AEDIFICANDI A D	SOFIDY SELECTION 1 P
CD EURO IMMOBILIER C	OPCI OPCIMMO P

## VERSEMENTS MINIMUMS

■ Initial (à l'ouverture)	1 200 €
■ Libre (ultérieurs)	1 200 €
■ Programmé	Périodicité au choix, avec un minimum de 100 € /mois et 100 € /support

## ARBITRAGES

■ Fonds Euro et OPC	Totalement libres dès la fin du délai de renonciation	
■ SCPI	Libres dès la fin de la 5 <sup>ème</sup> année de l'adhésion	
	Montant minimum	1 500 €
	Montant restant en compte après arbitrage	1 500 €
	Frais sur les sommes arbitrées	0,50 %

## DISPONIBILITÉ DE L'ÉPARGNE

### ■ Rachats partiels (libres ou programmés)

Possibles dès la fin du délai de renonciation et modulables par support. Les demandes de rachats partiels sont traitées prioritairement sur les supports de gestion Fonds Euro et OPC avant d'être prises en compte sur les supports SCPI.

Minimum restant sur le support après rachat partiel	1 500 €
---	---------

## FRAIS

■ Frais sur versement	5 % maximum sur chaque versement	
■ Frais de gestion	Fonds Euro et OPC	0,084 % /mois (soit 1,003 % par an)
	SCPI	0,100 % /mois (soit 1,193 % par an)
	PEP (par transfert)	0,084 % /mois (soit 1,003 % par an)

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

# UNEP SÉLECTION TRACKER

## ASSURANCE VIE

### CIBLE

Personne physique souhaitant bénéficier d'un accès à tous les marchés mondiaux en contrepartie de l'acceptation d'un risque de perte en capital



### LES PLUS DU CONTRAT

Trois gestions pilotées disponibles

Un contrat innovant de par sa composition en unités de compte à 100 % ETF

Des frais OPC (Organismes de Placement Collectif) réduits et transparents grâce à la nature juridique des ETF

Un suivi par des professionnels sur le marché des trackers via une gestion pilotée

*Premier contrat d'assurance vie associatif du marché permettant d'investir jusqu'à 100 % trackers (aussi appelés Exchange Traded Funds ou ETF, voir définition page 30) en gestion libre ou avec mandat de gestion. Les ETF sont des unités de compte comportant un risque de perte en capital<sup>(1)</sup>*

### NATURE DU CONTRAT

Contrat d'assurance collective sur la vie à adhésion facultative

### COMPAGNIE D'ASSURANCE

Oradéa Vie – Groupe Société Générale

### SUPPORTS

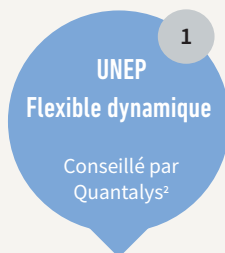
Les annexes financières sont susceptibles d'être modifiées tout au long de l'année

- **Un Fonds Euro plafonné à 50 %**
- **Des trackers de votre choix parmi plus de 70 trackers accessibles, tant sur les indices les plus connus que sur les marchés spécialisés**

### GESTIONS

- Une gestion libre
- Une gestion à horizon
- Une gestion pilotée (à partir de 10 000 €)
- Vous pouvez également choisir de panacher la gestion pilotée avec la gestion libre

Au sein de la Gestion Pilotée, vous avez accès à trois profils de gestion selon votre profil d'investissement :



Volatilité annuelle  
max de 18 %  
Profil de risque agressif



Volatilité annuelle  
max de 12 %  
Profil de risque offensif



Volatilité annuelle  
max de 18 %  
Profil de risque agressif

- 1 Quantalys développe et utilise depuis plus de 10 ans des algorithmes d'allocations et de sélection de fonds. Ces algorithmes permettent de sélectionner les fonds dont la gestion est la plus robuste et de trouver la meilleure combinaison de ces fonds pour obtenir un portefeuille diversifié.
- 2 Le Mandat Europe a pour objectif la recherche d'une appréciation du capital sur le long terme via une allocation diversifiée et flexible entre les différentes classes d'actifs (actions, marchés de taux, monétaire) sur sous-jacents Européens. Le Mandat Europe a une dominante actions (jusqu'à 100% en exposition) tout en se laissant la possibilité d'accéder, selon la conjoncture des marchés financiers, à une exposition obligataire et monétaire de manière à cibler un objectif de volatilité de 12%.
- 3 La gestion Dynamique Réactif se démarque des autres profils par sa gestion de conviction. La construction de l'allocation d'actifs du portefeuille débute par une analyse macroéconomique et microéconomique affinée ensuite par des analyses graphiques et comportementales tant au niveau géographique que sectoriel. Le processus de gestion intègre également des contrôles de risques permanents permettant d'optimiser le couple rendement risque.

## VERSEMENTS MINIMUMS

■ <b>Initial (à l'adhésion)</b>	1 200 € et 10 000 € en Gestion Pilotée
■ <b>Programmé</b>	Périodicité au choix, avec un minimum de 100 € /mois et 100 € /support

## ARBITRAGES EN GESTION LIBRE

■ <b>Montant minimum arbitré d'un support vers un autre</b>	1 500 €
■ <b>Montant minimum à laisser sur un support en cas d'arbitrage partiel</b>	1 500 €

## OPTIONS D'ARBITRAGES PROGRAMMÉS

- **Dynamisation du rendement**
- **Sécurisation des gains**
- **Investissement progressif**
- **Limitation des pertes**
- **L'allocation constante**

## FRAIS

■ <b>Frais d'adhésion</b>	Droit d'entrée unique dans l'association UNEP	11 €
■ <b>Frais sur versement</b>		1,90 % maximum
■ <b>Frais d'arbitrages</b>	En gestion libre	0,50 % des sommes arbitrées
	En gestion pilotée et gestion à horizon	Gratuits
■ <b>Frais de gestion</b>	En gestion libre et gestion à horizon	Fonds Euro : 0,75 % par an Unités de compte (ETF) : 1 % par an
	En gestion pilotée	1,95 % maximum par an répartis comme suit : . Unités de compte (ETF) : 1 % . Mandat d'arbitrage : 0,95 %

(1) L'assureur ORADEA VIE ne s'engage que sur le nombre d'unité de compte et non 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 note/notice d'information du contrat. (2) Quantalys société par action simplifiée au capital de 30.000 euros, dont le siège se trouve au 15 rue de la Banque 75002 PARIS, inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 494 292 055 - Immatriculé à l'ORIAS 16001728, CIF membre de la CNCIF. (3) Lyxor Asset Management (« Lyxor AM »), créée en 1998, est une société de gestion d'actifs filiale du groupe Lyxor, dont la société de gestion Lyxor International Asset Management (« Lyxor ETF ») est également filiale. Ces deux filiales appartiennent au Groupe Société Générale. Pionnier sur le marché des ETF en Europe, Lyxor ETF se positionne depuis 15 ans à la pointe de ce secteur. L'allocation proposée par Lyxor AM dans le cadre de la Gestion Pilotée est déterminée à partir des contraintes d'investissement posées par ORADEA VIE. Cette allocation n'est pas basée sur l'analyse de la situation personnelle des adhérents du contrat UNEP SELECTION TRACKER et ne tient donc pas compte des objectifs patrimoniaux ou fiscaux desdits adhérents. La responsabilité de Lyxor AM ne pourra être recherchée en cas de litige relatif au contenu du contrat UNEP SELECTION TRACKER ou au contenu de la documentation commerciale liée. (4) Cros Investing est une société basée au 32 Boulevard Dubouchage 06000 Nice - SIRET 48199602300034 - Numéro ORIAS 14007264.

**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.**

# UNEP : SÉLECTION LUXEMBOURG

Vitis Life  
VITIS Wealth  
Executive Life

## ASSURANCE VIE

### CIBLE

Personne physique / Résidents  
fiscaux français souhaitant bénéficier  
de la sécurité et la souplesse d'un  
contrat luxembourgeois



### 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 1<sup>er</sup> 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

#### Diversification

- 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

- Gestion multidevise, des supports d'investissement

- Possibilité de mettre en gage le contrat (obtention d'un crédit)

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

### NATURE DU CONTRAT

Contrat individuel d'assurance vie de type multisupport Vitis Life

### COMPAGNIE D'ASSURANCE

VITIS LIFE, société du groupe Monceau Assurances, est une compagnie d'assurance-vie luxembourgeoise fondée en 1995 opérant en Libre Prestation de Services en France.

### OFFRE FINANCIÈRE

- **FAS** (Fonds d'Assurance Spécialisé)
- **Un FIC exclusif à l'UNEP** (Fonds Interne Collectif immobilier SOFIDY)
- **Des FID** (Fonds Internes Dédiés accessibles dans certains cas)
- **Des Fonds Externes** (large gamme d'OPC)

### OPTIONS DE GESTION

- **Gestion libre**  
Liberté de choix de répartir son capital entre les différents supports (hors FID)
- **Gestion discrétionnaire**
  - Capital investi sur un (des) support(s) FID
  - Choix d'une orientation de gestion pour chaque FID

### FISCALITÉ

- **Fiscalité luxembourgeoise**  
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)

### GARANTIES

Au terme du contrat

- **En cas de vie de l'assuré, le Bénéficiaire en cas de vie pourra**
  - Soit percevoir le capital constitué à cette date
  - Soit proroger annuellement le contrat par l'envoi d'une instruction à l'Assureur
- **En cas de décès de l'assuré, Vitis Life versera le capital constitué au(x) Bénéficiaire(s) désigné(s) en cas de décès**

A tout moment, le Souscripteur peut demander de percevoir tout ou partie du capital constitué.

## VERSEMENTS MINIMUMS

■ Versement par contrat		50 000 €
■ Versement par support	Supports FIC/FE	50 000 €
	Supports FID/FAS	125 000 €
■ Versement complémentaire		5 000 €

## ARBITRAGES ENTRE SUPPORTS

■ Possible à tout moment		
■ Montant minimum	Supports FID/FAS	5 000 €
	Autres supports	5 000 €
■ Minimum restant dans le support suite à un arbitrage	Supports FID/FAS	125 000 €
	Autres supports	50 000 €

## RACHAT PARTIELS (OU RACHAT TOTAL)

■ Possible à tout moment		
■ Rachat partiel minimum	Supports FID/FAS	5 000 €
	Autres supports	5 000 €
■ Capital minimum du support suite à un rachat partiel	Supports FID/FAS	125 000 €
	Autres supports	50 000 €

## FRAIS

■ Frais sur versement	Maximum 3,5 % du montant versé
■ Frais d'administration	Maximum 2 % et 200 € par an
■ Frais d'arbitrage	Maximum 250 € par opération (désinvestissement ou investissement)
■ Frais de sortie	Aucun

# UNEP OBJECTIF PERP

PERP

*Un contrat phare sur le marché avec une large sélection de fonds*

## CIBLE

Personne physique souhaitant préparer sa retraite tout en bénéficiant d'avantages fiscaux



## LES PLUS DU CONTRAT

Accessible dès 45 €

Des cotisations versées déductibles du revenu imposable dans certaines limites

Une large sélection de fonds

Plusieurs options de sortie possibles

Sortie en capital possible à hauteur de 20 %

## NATURE DU CONTRAT

Contrat d'épargne Retraite Populaire du type multisupport

## COMPAGNIE D'ASSURANCE

Suravenir et souscrit par l'Association d'Épargne pour la Retraite (AER)

## SUPPORTS

Les annexes financières sont susceptibles d'être modifiées tout au long de l'année

### ■ Un Fonds Euro (Suravenir)

### ■ Plus de 100 unités de compte sélectionnées auprès de plus de 40 gestionnaires financiers

Une sélection de fonds profilés offrant la possibilité à l'adhérent d'investir en fonction de son profil d'investissement. Une sélection de fonds à horizon permettant d'investir sur les marchés.

Actions,  
Obligations,  
Diversifiés...

### ■ Supports immobiliers

#### SCPI

PRIMOPIERRE	PRIMONIAL	Bureaux
PRIMOVIE	PRIMONIAL	Santé/Bureaux

#### SCI

SCI CAPIMMO
SCI CONVICTIONS IMMOBILIÈRES

#### OPC - Secteur immobilier

LF LUX FORUM GBL REAL EST SECU R (C) EUR
--

Les caractéristiques principales de chaque support sélectionné sont contenues dans le Document d'Informations Clés de l'Investisseur (DICI) ou la note détaillée, ou, selon le support, dans son annexe complémentaire de présentation. Les performances passées ne préjugent pas de celles à venir. Les montants investis sur les supports UC ne sont pas garantis mais sont sujets à des fluctuations à la hausse ou à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers.



## VERSEMENTS ET ARBITRAGES

■ Versement initial (à l'ouverture)		45 € minimum
■ Versement libre (ultérieurs)		45 € minimum
■ Versement programmé	Périodicité au choix	Minimum de 30 €/mois et 15 €/support
■ Arbitrage		30 € minimum
	Options d'arbitrages programmés : rééquilibrage automatique, investissement progressif, sécurisation des plus-values, dynamisation des plus-values, «stop loss relatif»	Déclenchées à partir de 45 €

## FRAIS

■ Frais d'adhésion à l'association d'Epargne pour la retraite		Gratuit
■ Frais sur versement et transferts en entrée		3,90 % maximum
■ Frais annuels de gestion		0,68 % sur la part des droits en € 0,96 % sur la part des droits en UC
■ Frais d'arbitrage	En cas d'arbitrage de l'adhérent ou dans le cadre d'une option d'arbitrages programmés disponibles	0,50 % des montants arbitrés
	En cas d'arbitrage automatique dans le cadre de la sécurisation progressive du capital ou de la gestion pilotée	0 %
■ Frais sur encours de rente		0,68 %

## CLAUDE BÉNÉFICIAIRE EN CAS DE DÉCÈS DE L'ADHÉRENT AVANT LA DATE DE MISE EN SERVICE DE LA RENTE

La rente sera versée au(x) bénéficiaire(s) désigné(s) par l'adhérent ou à défaut à son conjoint et pourra être servie sous forme de :

- Rente temporaire d'éducation versée à des enfants mineurs, jusqu'à leur 25<sup>ème</sup> anniversaire
- Rente viagère
- Rente temporaire sous réserve que la durée de versement soit au minimum de 10 ans

## OPTIONS DE GESTION

■ Gestion libre	
■ Gestion pilotée	Sécurisée et dynamique

## OPTION DE RENTE

A choisir au moment de la conversion en rente de l'adhérent

■ Réversion de la rente	Au décès de l'adhérent, paiement de la rente au profit d'un bénéficiaire désigné librement, à hauteur d'un taux compris entre 1 % et 100 % du montant de la rente atteint à cette date. Coefficient de conversion en rente viagère déterminé en tenant compte de la table de mortalité en vigueur et de l'âge du bénéficiaire, à la date de la demande de conversion de l'adhérent. Le montant de la rente versée à l'adhérent puis au bénéficiaire dépend du taux de réversion choisi
■ Rente à paliers croissants et décroissants	
■ Annuités garanties	Elles correspondent au montant de rente défini sur une durée déterminée au moment de la demande de conversion. Si l'adhérent est vivant à l'échéance, le versement de la rente se poursuit jusqu'à son décès. En cas de décès de l'adhérent, la rente est versée à son bénéficiaire jusqu'à la fin de la période prédéterminée

# UNEP IMPÉRATIF RETRAITE MADELIN

IRM

## CIBLE

TNS ou conjoint collaborateur  
souhaitant préparer sa retraite tout  
en bénéficiant d'avantages fiscaux



## LES PLUS DU CONTRAT

Cadre fiscal privilégié

1<sup>er</sup> contrat Madelin du marché offrant  
la possibilité d'intégrer  
jusqu'à 50 % de SCPI

Table de mortalité garantie  
à l'adhésion

Nombreux choix et options de rente  
(dont la rente réversible à 200 %)

Des garanties de prévoyance pour  
protéger l'assuré et ses proches

*1<sup>er</sup> contrat Madelin du marché jusqu'à 50 % de SCPI,  
déclinable en Madelin agricole*

## NATURE DU CONTRAT

Contrat collectif retraite Madelin multisupport

## COMPAGNIE D'ASSURANCE

Swisslife

## DURÉE

Durée de l'adhésion basée sur l'âge prévisionnel de départ en retraite, compris entre l'âge fixé en application de l'article L.351-1 du Code de la Sécurité Sociale et 80 ans

## SUPPORTS

Les annexes financières sont susceptibles d'être modifiées tout au long de l'année

■ **Un fonds Euro à capital garanti** (Swisslife)

■ **Plus de 100 unités de compte sélectionnées auprès de plus de 40 gestionnaires financiers**

Une sélection de fonds profilés offrant la possibilité à l'adhérent d'investir en fonction de son profil d'investissement. Une sélection de fonds à horizon permettant d'investir sur les marchés.

Actions,  
Obligations,  
Diversifiés...

■ **Supports immobiliers**

### SCPI

IMMORENTE	SOFIDY	Commerces
EFIMMO 1	SOFIDY	Bureaux

### OPC - Secteur immobilier

SOFIDY SELECTION 1 P

## ARBITRAGES

- **Fonds en Euro et OPC** totalement libres dès la fin du délai de renonciation
- **SCPI** libres dès la fin de la 4<sup>ème</sup> année de l'adhésion

Montant minimum	1 500 €
Montant restant en compte après arbitrage	75 €
Frais sur les sommes arbitrées	1 arbitrage gratuit /année civile
Les arbitrages suivants	30 € et 0,20 % de l'épargne transférée

## GARANTIE DE PRÉVOYANCE

- **Garantie plancher décès**
- **Garantie exonération des cotisations**
- **Garantie de bonne fin**

## VERSEMENTS MINIMUMS

- **Cotisations périodiques** (mensuelles, trimestrielles, semestrielles, annuelles) tout au long de la vie du contrat
- **Les cotisations annuelles** peuvent représenter de 3 à 150 % du PASS en cours
- **Versements complémentaires** facultatifs
- **Rachats de cotisations** au titre des années antérieures d'activité
- **Transfert possible de l'épargne** constituée sur un autre contrat de retraite Madelin

## OPTION D'ARBITRAGE

- **Arbitrage libre**
- **Arbitrage automatique et progressif de l'épargne** vers le Fonds Euros
- **Arbitrage automatique des plus-values**
- **Arbitrage automatique en cas de moins-values**
- **Investissement progressif** (uniquement versements libres et arbitrage libres Fonds Euros vers UC)

## OPTIONS DE SORTIE

**4 options de sortie par rente** en fonction de la situation familiale et patrimoniale le jour de la retraite :

- **Rente à vie non réversible**
- **Rente à vie non réversible avec annuités garanties jusqu'à 25 ans**
- **Rente à vie réversible de 30 % à 200 % au profit du bénéficiaire désigné**
- **Rente à vie réversible à 200 % au profit du bénéficiaire désigné avec annuités garanties jusqu'à 25 ans**

Il existe également une option de rente à paliers.

Avec l'option annuités garanties, la retraite sera versée aux ayants droit, quoi qu'il arrive, pendant une durée qui peut aller jusqu'à 25 ans. La rente est versée trimestriellement à terme échu et bénéficie d'une revalorisation annuelle.

**En cas de décès avant le terme du contrat :**

- **L'épargne acquise** est reversée sous forme de rente à vie au bénéficiaire
- **L'option plancher-décès** souscrite à l'adhésion permet de compenser une éventuelle moins-value constatée au jour du décès

## FRAIS

■ <b>Frais d'adhésion</b>	Droit d'entrée unique dans l'association UNEP	11 €
■ <b>Frais sur versement</b>		4,5 % maximum sur chaque versement
■ <b>Frais de gestion</b>	Fonds Euro	0,65 % de l'épargne
	Supports Unités de Compte	0,96 % de l' épargne

# NOS SERVICES

## DOCUMENTS

Un ensemble de documents variés mis à votre disposition pour vous accompagner dans votre relation client : notre plaquette produits, des documents de présentation, des e-mailings d'information, et des documents contractuels.

## SITE INTERNET

Riche en informations produits et services, un extranet dédié vous permet d'accéder à l'ensemble des documents liés aux contrats de vos clients pour faciliter votre suivi. De nombreux documents marketing et contractuels y sont également disponibles.

## E-MAILING

Création d'e-mailing personnalisables aux couleurs de votre cabinet pour vos clients sur nos contrats ou des sujets précis. Ces e-mailings comportent des formulaires directement reliés à votre boîte mails.

## LA LETTRE DU CONSEILLER PATRIMONIAL

L'UNEP veut accompagner les CGPI dans la démarche de suivi de leurs clients et/ou prospects en facilitant l'accès à l'information et en leur mettant à disposition des contenus. La lettre du conseiller patrimonial est une newsletter papier destinée à répondre à cet objectif.

- la Lettre Patrimoniale
- la Lettre Placements & Conjoncture

### Celles-ci sont :

- Composées de 1 édito et 4 articles
- Distribuées en alternance tous les 1.5 mois
- Sous marque blanche : personnalisables aux couleurs de votre cabinet
- Commandes de 50 à 350 exemplaires (pour nos partenaires : envoi du PDF gratuit et envoi papier gratuit jusqu'à 150 exemplaires par trimestre).

[www.unep.asso.fr](http://www.unep.asso.fr)

## ÉVÈNEMENTS

- Des rendez-vous par région : solutions UNEP, point sur le marché
- Des réunions / tables rondes sur des sujets d'actualité
- De grands événements : salons, soirées partenaires, AG
- Des formations validantes Anacofi / CNCGP



## OUTILS D'ALLOCATION D'ACTIFS Quantalys

### Les principales fonctionnalités

En partenariat avec l'IEIF, l'UNEP a développé avec Quantalys une nouvelle version de l'outil d'allocation d'actifs intégrant les SCPI. Cet outil est proposé en deux versions : une version TEST de 2 mois gratuite, et une version UNEP FULL d'un an sous certaines conditions.

- Analyse rationnelle de l'ensemble des produits du marché (plus de 27 000 produits référencés)
- Outil d'optimisation et de suivi des portefeuilles en valeurs quotidiennes (système d'alertes)
- Moteur de recherche et de comparaison intégrant plus de 30 critères croisés (type de fonds, frais de gestion, perte maximale souhaitée...). Possibilité de comparer en temps réel plus de 20 produits simultanément (performances, risques, indicateurs financiers)
- Outil de diagnostic et de backtest de portefeuilles (visibilité sur les expositions réelles des portefeuilles)
- Création de propositions optimisées conformes aux dernières normes AMF
- Reporting complet automatique aux couleurs des cabinets par un simple clic

*Pour plus de renseignements, contactez le responsable partenaires de votre région.*

### Questionnaire de l'aversion risque

Investir dans des produits financiers demande une connaissance approfondie du profil de l'épargnant et de ses objectifs. Chaque épargnant doit donc déterminer son profil de risque avec son conseiller. Ce profil de risque permettra au conseiller de proposer le portefeuille financier le plus adapté à l'épargnant.



## ASSISTANCE JURIDIQUE

Une assistance juridique notamment en partenariat avec la hotline de Fidroit (clause bénéficiaire, démembrement etc.)

# FOCUS 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 contre-partie 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.

## TYPLOGIES 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, au prix d'exécution.

### 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 :

#### Les SCPI de rendement (classiques diversifiées, murs de magasins, régionales)

#### Objectifs

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. Valorisation du prix des parts provenant de la plus-value dégagée à la revente du patrimoine de la SCPI.

#### Les SCPI de plus-values

Défiscalisation des revenus fonciers en cas d'acquisition des parts à crédit. Valorisation du prix des parts provenant de la plus-value dégagée à la revente.

## 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**.

## INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DIRECT VS INVESTISSEMENT EN SCPI

E N D I R E C T	<b>Avantages de l'investissement immobilier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constitution d'un patrimoine</li> <li>• Perception régulière de revenus locatifs et protégés de l'inflation</li> <li>• Valeur de placement relativement peu volatile (non coté en bourse)</li> <li>• Possibilité de céder à terme son investissement en réalisant une plus-value ou de le transmettre à ses héritiers</li> </ul>
	<b>Contraintes de la gestion personnelle</b>	<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>
E N S C P I	<b>Atouts de l'investissement en SCPI</b>	<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>
	<b>Risques effectifs de l'investissement en SCPI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risque de liquidité : la SCPI ne garantit pas la revente ni le retrait de parts. La sortie n'est possible que si 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

# FOCUS 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 97,5%)
Participation à la vie de la SCPI (AG...)	Oui	Non
Perception de revenus trimestriels	Oui	Oui dans le cas de rachats programmés
Réinvestissement automatique des revenus	Non	Oui
100 % des revenus versés ou réinvestis	Oui	Pas toujours (sauf Unep)
Frais de gestion supplémentaires	Non	Oui
Fiscalité	Elevée	Avantageuse
Déductibilité des intérêts (si emprunt)	Oui	Non

## FISCALITÉ

Comme tout revenu, les placements en SCPI sont fiscalisés. Ces revenus sont imposés dans la catégorie revenus fonciers.

	SCPI en direct	SCPI dans une assurance vie
<b>Imposition des revenus</b> (revenus fonciers soumis à l'IR progressif et aux contributions sociales. NB: les intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition des SCPI sont déductibles des revenus fonciers)	Oui	Non pas d'imposition tant que les SCPI restent dans le contrat
<b>Imposition des plus-values sur cession de parts</b> (les plus-values sont soumises à l'impôt et aux contributions sociales)	Oui A compter de la 5 <sup>e</sup> année de détention des parts, abattement progressif A compter de 22 ans de détention, aucune fiscalité sur la plus-value, 30 ans pour les prélèvements sociaux.	Oui en cas de rachat Fiscalité de l'assurance vie s'applique : avant 4 ans : 35% ou IR 4-8 ans : 15% ou IR au delà de 8 ans : 7,5% ou IR + prélèvements sociaux (17,2%)
<b>Régime du micro foncier</b>	Oui si revenus fonciers inférieurs à 15 000 €, abattement de 30 % des revenus déclarés	Non
<b>Revenus financiers et plus-values mobilières</b> (revenus qui découlent de placements des disponibilités des SCPI sur des supports liquides et de court terme (OPCVM, dépôts bancaires...)).	Oui	Non
<b>IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)</b>	Oui	Oui



## LEXIQUE

**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.

**Prime d'émission** : différence entre le prix de souscription actuel d'une part et la valeur nominale de la part.

**Capital social** : montant correspondant au nombre de parts émises multiplié par la valeur nominale d'une part.

**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.

**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.

**Valeur de réalisation** : valeur vénale du patrimoine augmentée de la valeur nette de l'actif de la société (valeur retenue par les assureurs au 31/12).

**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.

**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.

**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.

**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.

**Cession** : une part de SCPI à capital fixe est cédée sur le marché secondaire.

**Retrait** : part de SCPI à capital variable qui est rachetée par la société de gestion sur demande du porteur.

**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. A l'échéance, le nu-propriétaire devient plein bénéficiaire et bénéficie de revenus.

**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.

**Bulletin d'information trimestriel** : document récapitulatif de l'activité de la SCPI diffusé 4 fois par an à l'ensemble des associés.

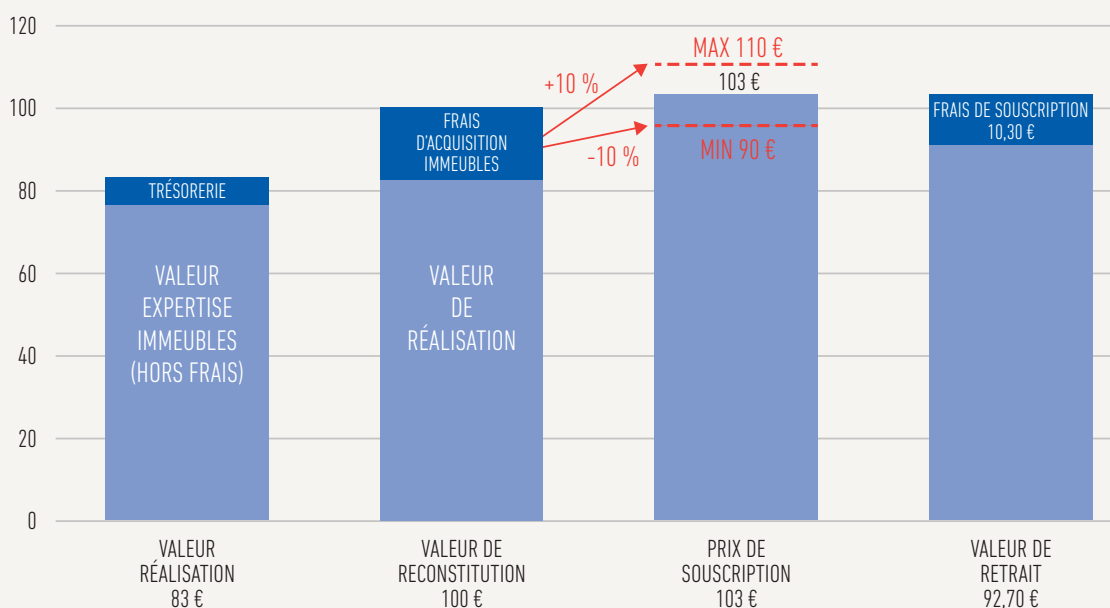
**Note d'information** : document contractuel précisant les caractéristiques de la SCPI.

**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

**Statuts** : règles de fonctionnement établies pour chaque SCPI.

## EXEMPLE

### VALEUR DE RECONSTITUTION BASE 100



# FOCUS SUR LES TRACKERS

[www.infostracker.fr](http://www.infostracker.fr)

## QU'EST CE QU'UN TRACKER ?

Un tracker est un ETF, ce qui signifie Exchange Traded Funds<sup>1</sup>.

Il s'agit de fonds indiciels cotés en bourse. Les trackers ont pour objectif de répliquer les variations d'un indice, à la hausse comme à la baisse.

## QU'EST CE QU'UN INDICE ?

Un indice représente soit un marché (par exemple le CAC 40 qui représente les 40 plus grandes capitalisations françaises) soit un secteur d'activité particulier.

Les trackers ont été introduits il y a 15 ans en Europe. Aujourd'hui, il existe des trackers sur l'ensemble des classes d'actifs, que ce soit les actions, les obligations ou les matières premières. Les ETFs appartiennent à la catégorie des supports en unités de compte<sup>2</sup> qui comportent un risque de perte en capital.

802

MILLIARDS D'EUROS D'ENCOURS  
SUR LE MARCHÉ EUROPÉEN  
DES TRACKERS\*

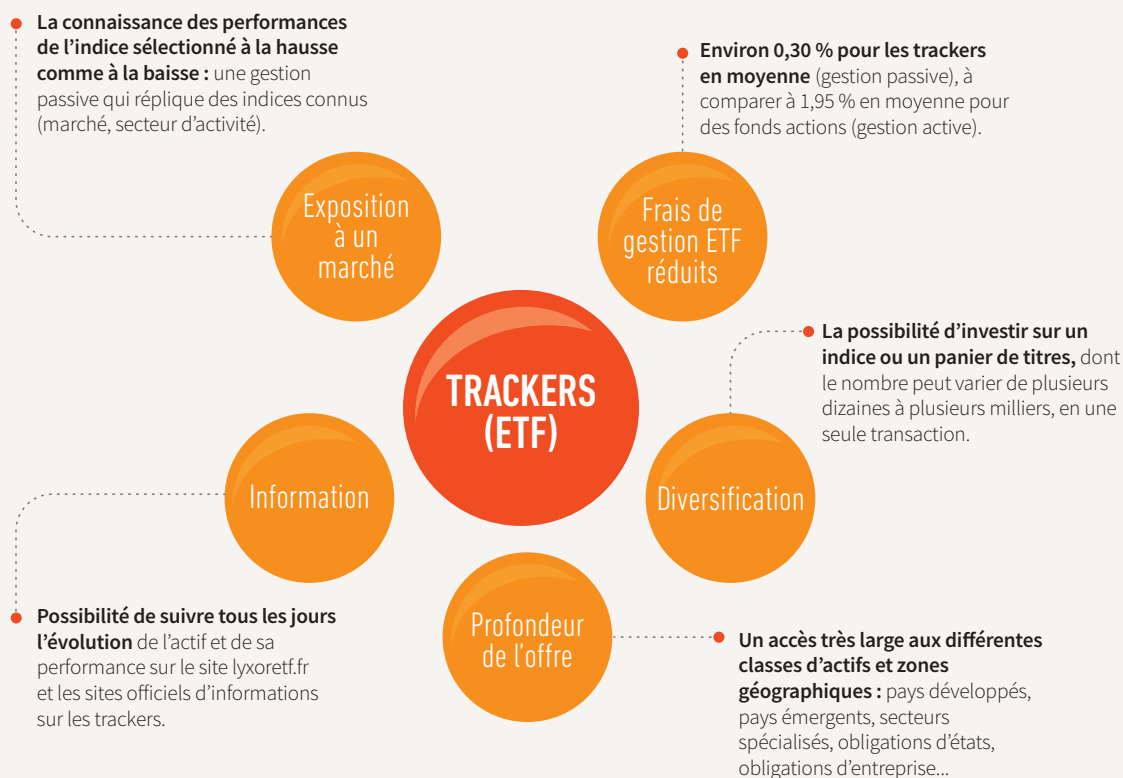
+40 %

DE CROISSANCE MOYENNE ANNUELISÉE  
DES ENCOURS SUR LE MARCHÉ  
DES TRACKERS DEPUIS 10 ANS\*

\* Source ETFGI fin décembre 2017

(1) Un ETF (Exchange Traded Found) est un OPC ayant pour objectif de répliquer un indice des marchés actions ou de taux. Ainsi, la performance de ce type de support dépend de la variation à la hausse ou à la baisse de l'indice que l'ETF réplique. Les trackers sont également cotés en bourse et peuvent s'échanger sur le marché tout au long de la journée de cotation. (2) Les unités de compte sont représentatives de parts ou actions d'OPC (actions de SICAV, parts de FCP...) de Sociétés Civiles Immobilières ou autres titres ou contrats financiers. S'agissant des unités de compte représentatives d'OPC : avant toute adhésion, il appartient à toute personne intéressée de s'assurer de la compatibilité de son investissement avec les lois dont elle relève, ainsi que des conséquences fiscales et de prendre connaissance du Document d'Informations Clés pour l'Investisseur (DICI), et plus particulièrement les sections sur les risques et les principales caractéristiques. Le DICI est disponible auprès de votre conseiller.

## QUEL EST L'INTÉRÊT D'INVESTIR DANS UN TRACKER ?



### GESTION ACTIVE, GESTION PASSIVE, QUELLE DIFFÉRENCE ?

La gestion active a pour objectif d'essayer de surpasser les performances du marché de référence du portefeuille géré alors que la gestion passive va les répliquer fidèlement.

## FISCALITÉ DU CONTRAT D'ASSURANCE VIE ET DU CONTRAT DE CAPITALISATION

### En cas de rachat

En cas de rachat partiel ou total, seuls les intérêts sont soumis à imposition. Ces rachats bénéficient de la même fiscalité avantageuse.

### Assurance-vie et contrat de capitalisation

Intérêts générés par :		
Primes versées avant le 25 sept. 1997	Exonération IR*	-
Primes versées entre le 25 sept. 1997 et le 26 sept. 2017	IR* ou PFL* à 35, 15 ou 7,5 %	-
Primes versées après le 26 sept. 2017	Pour primes nettes < 150 K€	12,8 % avant 8 ans et 7,5 % après 8 ans
	Pour primes nettes > 150 K€	12,8 % quelle que soit la durée

+ Abattement de 4 600 ou  
9 200 € après 8 ans

### Nouveau régime d'imposition des produits de contrats d'assurance-vie lors de rachats effectués à compter du 1er janvier 2018

	Fiscalité des produits sur rachats effectués à compter du 1er janvier 2018		
	Primes versées avant le 27 sept. 2017 (option PFL*)	Primes versées à partir de 27 sept. 2017 Encours de l'ensemble des contrats d'assurance-vie (net des produits)	
		< 150 K€	> 150 K€
Avant 4 ans	35 %	12,8 %	
Entre 4 et 8 ans	15 %		
Après 8 ans < 4,6 K€ ou 9,2 K€	0 %	0 %	
Après 8 ans > 4,6 K€ ou 9,2 K€	7,5 %	7,5 %	7,5 % et 12,8 % au prorata des primes versées > 150 K€

Prélèvements sociaux : 17,2 % s'ils n'ont pas déjà été prélevés

\* IR : impôt sur le revenu. PFL : prélèvement forfaitaire libératoire

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.

## En cas de décès (seulement 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>■ <b>Conjoints, partenaires pacsés, frères et sœurs*</b> : exonération totale</li> <li>■ <b>Autres</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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> </li> </ul>
Depuis le 20/11/91	Avant le 13/10/98	Primes versées avant 70 ans	Exonération totale
		Primes versées après 70 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Conjoints et partenaires pacsés*</b> : Exonération totale</li> <li>■ <b>Autres</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Droits de mutation par décès sur la fraction des primes excédant 30 500 € (art 757B du CGI).</li> </ul> </li> </ul>
	Depuis le 13/10/98	Primes versées avant 70 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Conjoints et partenaires pacsés*</b> : Exonération totale</li> <li>■ <b>Autres</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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> </li> </ul>
		Primes versées après 70 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Conjoints et partenaires pacsés*</b> : Exonération totale</li> <li>■ <b>Autres</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Droits de mutation par décès sur la fraction des primes excédant 30 500 € (art 757B du CGI)</li> </ul> </li> </ul>

\*\* 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.

Pour les contrats en Unités de Compte, des prélèvements sociaux seront acquittés sur les produits constatés ou acquis depuis la souscription du contrat jusqu'au jour du décès ; déduction faite des prélèvements déjà pris lors des rachats.  
En revanche, pour les contrats en euros sur lesquels un prélèvement annuel a été effectué, les prélèvements s'appliqueront sur les produits constatés depuis la dernière inscription en compte jusqu'au décès.

## FISCALITÉ DU CONTRAT PERP ET DU CONTRAT MADELIN

Caractéristiques	PERP	MADELIN
<b>Fiscalités des versements / primes</b>	Déduction du revenu net global dans une certaine limite	Déduction du bénéfice imposable dans une certaine limite
<b>IFI</b>	Exonération pendant la phase d'épargne	
<b>Sortie</b>	3 possibilités de sortie en capital avec fiscalité allégée (possible d'opter pour le PLF à 7,5%) sinon rente viagère	Rente viagère
<b>Imposition de la rente</b>	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%	
<b>Plafond de déduction</b>	- 10% du PASS N-1 - 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	- 10% du PASS N - 10% du bénéfice ou revenu imposable dans la limite de 8 PASS N+ 15% du bénéfice imposable compris entre 1 et 8 PASS N
<b>Solde non consommé du plafond</b>	Peut être utilisé les 3 années suivantes	Pas de report du plafond non utilisé





RIGUEUR



EFFICACITÉ



CONFORMITÉ



Union Nationale d'Épargne et de Prévoyance

12, rue Clapeyron

75008 PARIS

Téléphone : 01 53 64 80 60

Télécopie : 01 53 64 80 61

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