

**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 de la Directrice Générale	05

QUATRE DOMAINES

D'EXPERTISE

	06
--	----

► Assurance-vie	08
-----------------------	----

- Unep Multisélection Plus
- Unep Multisélection Plus
Protection Majeur
- Unep Evolution
- Unep Sélection Luxembourg

► Capitalisation	14
------------------------	----

- Unep Capitalisation
- Unep Evolution Capi 2
- OCAPI +
et OCAPI Opportunités
- Offre pour les personnes
morales

► Retraite	22
------------------	----

- PER by Unep
- Unep Retraite

► Immobilier	26
--------------------	----

- Unep Immo

► Finance	28
-----------------	----

- Ingénierie financière

NOS SERVICES

	31
--	----

ZOOMS

	36
--	----

- Zoom sur les SCPI



À PROPOS DE L'UNEP



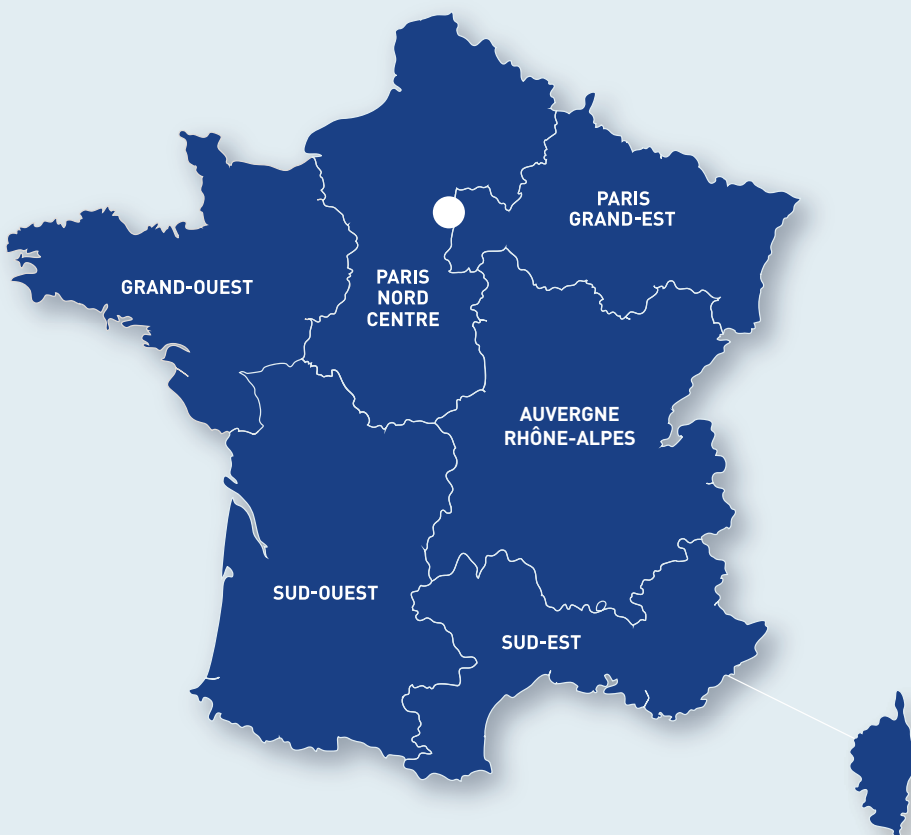
VOS CONTACTS



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



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



GRAND-UEST



GUILLAUME MERCERON
Responsable Partenaires
06 63 70 21 98
guillaume.merceron@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



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



SUD-OUEST



LAURA HELARY

Responsable Partenaires

06 07 21 11 52

laura.helary@unep.asso.fr

Un middle-office dédié

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 (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 DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

Depuis plus de 25 ans, Unep, courtier grossiste indépendant, coconçoit des produits et services sur mesure avec et pour les Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGP).

Chez Unep, nous mettons à votre disposition une gamme complète de produits financiers conçus pour répondre aux besoins spécifiques de vos clients en matière d'épargne, de retraite et d'investissement immobilier.

Notre force repose sur des équipes 100 % indépendantes : des professionnels expérimentés, entièrement dédiés aux CGP, qui vous apportent un conseil objectif et précis pour des stratégies patrimoniales véritablement optimisées.

Clara Roux



+

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)*

Possibles dès la fin du délai de renonciation.

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

*Sous condition pour les SCPI (cf. Notice d'information & Annexes)



VERSEMENTS MINIMUMS

► **INITIAL ET LIBRES** 1 200 €

► **PROGRAMMÉS**

Désinvestissement possible précisé dans la notice d'information
Périodicité au choix, avec un minimum de 100 € / mois et 100 € / support

ARBITRAGES

- Montant minimum 1 500 €
- Montant restant en compte après arbitrage 1 500 €
- Frais sur les sommes arbitrées 0,50 %

► **SCPI**

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

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 (p 9 à 11, 17 et 20). 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 1 200 €

► PROGRAMMÉS 100 €

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

FRAIS

► FRAIS D'ADHÉSION

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

► 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. Prise en charge limitée à une fois par période annuelle de garantie.		
		Taxi Rendez-vous médical			
		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 événement. 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		
		Accompagnement psychologique	Trois entretiens par téléphone et/ou 12 séances de consultation en cabinet (80 € TTC max par consultation)	Entrée en dépendance ou survenance d'un handicap	
		Insertion dans le monde professionnel	6 mois de soutien		
		Enveloppe de services	Forfait de 300 € TTC	Entrée en dépendance constatée par GIR 3 à 5.	
AIDANT	FORMATION DE L'AIDANT	Préparation au rôle de l'Aidant	Prestation rendue par téléphone ⁽¹⁾	Entrée en dépendance de l'aidé	-
		Orientation vers les groupes de parole	Mise en relation ⁽¹⁾		
		Apprentissage des gestes d'accompagnement	3 heures de formation et frais de déplacement du formateur ⁽¹⁾		
	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. Prise en charge limitée à une fois par période annuelle de garantie.		
		Taxi Rendez-vous médical			
		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.	

⁽¹⁾ 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.



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.

VERSEMENTS MINIMUMS

► INITIAL..... 50 000 €

► LIBRES..... 1 500 €

► PROGRAMMÉS

- Périodicité au choix, avec un minimum de 200 € / mois

ARBITRAGES

SCPI

- Montant minimum..... 1 500 €
 - Montant restant en compte après arbitrage..... 1 500 €
- Deux arbitrages gratuits par année civile.

FRAIS D'ARBITRAGES

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

DISPONIBILITÉ DE L'ÉPARGNE

RACHATS PARTIELS

Minimum 1 500 € avec un solde de 1 500 €

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

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
- Unités de compte et SCPI.....1,00 % / an
- Gestion pilotée.....1,30 % / an

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 ATLAS	✓ 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 (p 13 et 19). Les investissements en unités de compte présentent un risque de perte en capital.



ASSURANCE-VIE / CAPITALISATION

PERSONNE PHYSIQUE/ PERSONNE MORALE

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 banques dépositaires



Les plus du contrat

PROTECTION

Stabilité politique, fiscale et économique de l'État Luxembourgeois et cadre réglementaire protecteur unique en Europe:

Super-privilege

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 OU DE CAPITALISATION

Contrat individuel d'assurance vie de type multisupports.

COMPAGNIE D'ASSURANCE

Vitis Life - Groupe Monceau

SUPPORTS

- ▶ **FONDS D'ASSURANCE SPÉCIALISÉ (FAS)** maximum 10 lignes
- ▶ **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**

INVESTISSEMENTS MINIMUMS

- ▶ **CONTRAT** 50000 €
- ▶ **INVESTISSEMENTS**
 - FIC 50000 €
 - FID 125000 €
 - FAS 125000 €
- ▶ **LIBRES PAR SUPPORT** 5000 €

FISCALITÉ

Neutralité fiscale, le Luxembourg n'applique aucune taxation pour les souscripteurs
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** 500 € 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 (p 15). 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)*

- Minimum restant sur le support après rachat partiel..... 1 500 €
- Montant minimum à racheter..... 1 500 €

*Sous condition pour les SCPI (cf. Notice d'information & Annexes)



VERSEMENTS MINIMUMS

► INITIAL.....	1 500 €
► LIBRES.....	1 200 €
► PROGRAMMÉS:	
Périodicité au choix, avec un minimum de 100 € / mois et 100 € / support	

ARBITRAGES

• Montant minimum.....	1 500 €
• Montant restant en compte après arbitrage.....	1 500 €
• Frais sur les sommes arbitrées.....	0,50 %

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



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 à l'IS pour les Per-
sonnes Morales

VERSEMENTS MINIMUMS

INITIAL 50 000 €
LIBRES 1 500 € minimum*
PROGRAMMÉS Périodicité au choix, avec un minimum de 200 € / 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 pilotée 1,30 %/ an
FRAIS D'ARBITRAGE
• Des sommes arbitrées 0,50 % / an
(Deux arbitrages gratuits par année civile)

La sélection de l'Unep

	SCPI	SCI
	✓ ACTIVIMMO	
	✓ CAP FONCIERES & TERRITOIRES	
	✓ IROKO ZEN IROKO ATLAS	✓ 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 (p 13 et 19). 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 600 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

...

CIBLE

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

NATURE DU CONTRAT

Contrat individuel de capitalisation multisupports

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 100 000 €*

ARBITRAGES

- Montant minimum 1 500 €
- Montant restant en compte après arbitrage 1 500 €
- Frais sur les sommes arbitrées 0,50 %

FRAIS

► **FRAIS SUR VERSEMENT** 5 % maximum

► **FRAIS DE GESTION**

- Fonds Euro 0,72 % / an
- Unités de compte 0,84 % / an
- SCPI 1,193 % / 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 (p 9 à 11, 17 et 20). Les investissements en unités de compte présentent un risque de perte en capital.

* Sous accord dérogatoire

CAPITALISATION

OFFRE POUR
LES PERSONNES
MORALES

Une offre de contrats de capitalisation 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 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 €	50 000 €
Versements complémentaires	1 200 €	Contrat à prime unique	5 000 €	Contrat à prime unique

SUPPORTS D'INVESTISSEMENT				
Fonds Euro	✓	✓**	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.

** Pour les Personnes Morales éligibles.



RETRAITE

PER BY UNEP



Un contrat retraite PER sur mesure, spécialement conçu pour les adhérents de l'Unep, alliant flexibilité, choix d'unités de compte et avantages fiscaux, pour préparer votre avenir

Le contrat en trois points

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 DE TRANSFERT ENTRANT 4 % maximum

La sélection de l'Unep

	SCPI	SCI
	 IROKO ZEN	
	 IMMORENTE / EFIMMO	 CONVICTIONS IMMOBILIÈRES

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 (p 23). Les investissements en unités de compte présentent un risque de perte en capital.



RETRAITE

UNEP RETRAITE



*Vous accompagnez sur le domaine de la retraite
et vous proposez des offres "Loi Pacte" mises en
place par les personnes physiques et les entreprises.*



QUI SOMMES-NOUS

"Unep Retraite", 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 du pôle "Unep Retraite" 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 RETRAITE

▶ RETRAITE INDIVIDUELLE

- PER

▶ RETRAITE COLLECTIVE

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

▶ ÉPARGNE SALARIALE

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





VOS CONTACTS EN FRANCE



Les équipes de "Unep Retraite" sont présentes sur toute la France, en s'appuyant sur les délégations d'Alptis et de l'Unep, qui maillent le territoire français. Des spécialistes de l'épargne retraite et salariale renforcent ce dispositif sur le terrain.



GRAND-OUEST



JEAN-PHILIPPE LOUVET

Responsable
Partenariats Ouest

07 86 96 49 50
jp.louvet@unep.asso.fr



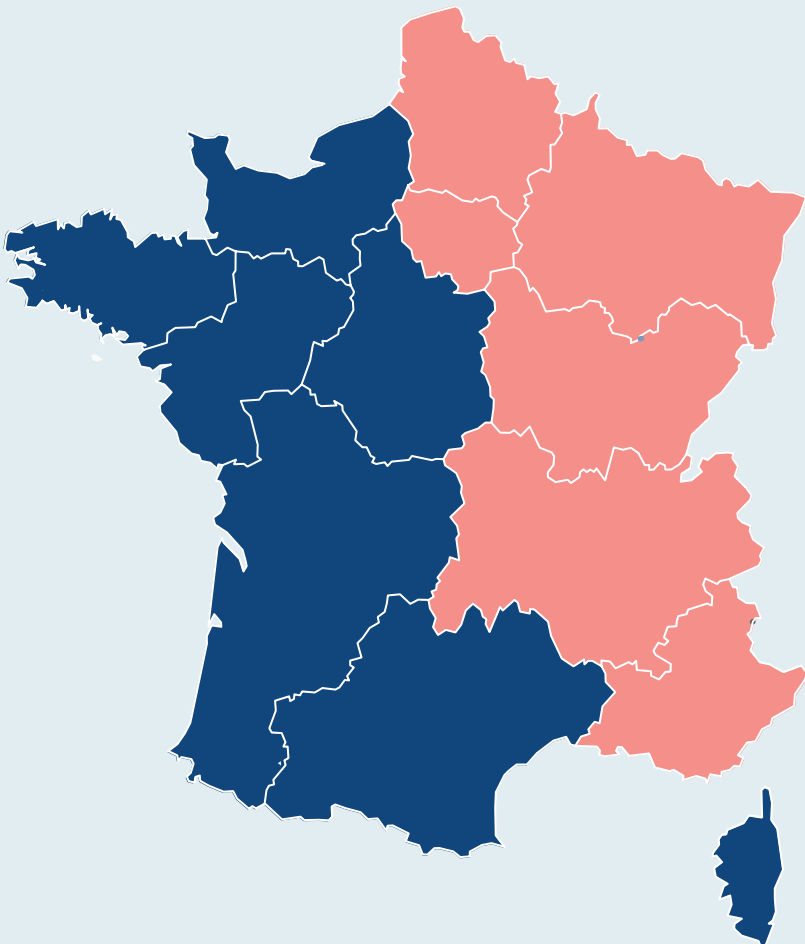
**IDF / PARIS /
NORD / EST**



MALIKA BOUBRIK

Responsable
Partenariats Est

06 88 73 28 71
malika.boubrik@unep.asso.fr





IMMOBILIER

UNEP
IMMO

*Notre pôle d'expertise dédié
aux SCPI*



FRANCE



**PATXI
ROCHE**

**Responsable
Développement**

06 40 30 40 36

patxi.roche@unep.asso.fr

QUI SOMMES-NOUS

UNEP Immo, pôle d'expertise SCPI de l'UNEP, accompagne les CGPI dans la sélection et la distribution de SCPI.

Nos équipes analysent le marché pour proposer une gamme rigoureuse de SCPI, ainsi que des services associés : financement, démembrement, allocations personnalisées, conseil.

L'objectif : offrir à chaque client la solution la plus adaptée à son profil.

POURQUOI AVOIR CRÉÉ UNEP IMMO ?

- 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 :

- Une structure humaine indépendante
- L'échange
- Le conseil
- La réactivité

Notre sélection SCPI

	SCPI	CATÉGORIE PRINCIPALE	DATE DE CRÉATION	GÉOGRAPHIE PRÉDOMINANTE	TD 2025	PERFORMANCE ANUELLE GLOBALE
	ACTIVIMMO *	LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS	2019	FRANCE	5,50 %	5,50 %
	COMÈTE	DIVERSIFIÉE EUROPÉENNE	2023	EUROPE	9,00 %	9,00 %
	ALTA CONVICTIONS *	DIVERSIFIÉE / GESTION OPPORTUNISTE	2023	FRANCE	6,57 %	7,55 %
	CAP F&T *	DIVERSIFIÉE RÉGIONALE	2019	FRANCE	6,24 %	6,24 %
	IROKO ZEN*	DIVERSIFIÉE / 0% FRAIS	2020	EUROPE	7,14 %	8,13 %
	IROKO ATLAS**	DIVERSIFIÉE / 0% FRAIS	2025	EUROPE	9,41 %	9,41 %
	OSMO ÉNERGIE	DIVERSIFIÉE / ARTICLE 9 SFDR	2024	EUROPE	7,00 %	7,00 %
	NCAP ÉDUCATION SANTÉ*	SANTÉ ET ÉDUCATION	2018	FRANCE	4,52 %	4,52 %
	NCAP CONTINENT	DIVERSIFIÉE EUROPÉENNE	2022	EUROPE	7,10 %	7,10 %
	NCAP RÉGIONS	DIVERSIFIÉE RÉGIONALE	2015	FRANCE	5,72 %	7,51 %
	EFIMMO 1*	BUREAUX	1987	FRANCE	4,44 %	4,44 %
	IMMORENTE*	DIVERSIFIÉE	1988	FRANCE	5,00 %	5,00 %
	SOFIBOUTIQUE*	COMMERCE	2011	FRANCE	5,14 %	5,14 %
	SOFIDYNAMIC	HAUT RENDEMENT	2023	EUROPE	9,04 %	14,04 %
	SOFIDY EUROPE INVEST	DIVERSIFIÉE EUROPÉENNE	2021	EUROPE	5,41 %	5,41 %
	CŒUR DE VILLE	COMMERCE RÉGIONALE	2012	FRANCE	6,20 %	6,20 %
	CŒUR DE RÉGIONS*	DIVERSIFIÉE RÉGIONALE	2018	FRANCE	6,20 %	6,20 %
	CŒUR D'EUROPE	DIVERSIFIÉE EUROPÉENNE	2021	EUROPE	6,25 %	8,25 %
	CŒUR D'AVENIR	SANTÉ ET ÉDUCATION	2023	FRANCE	5,00 %	5,00 %

* Disponible en assurance-vie et contrats de capitalisation. ** Bientôt disponible chez Prépar Vie.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
TD = dividende brut 2025 / prix de souscription au 01/01/2025. Investissement en SCPI : risques de perte en capital et de liquidité.



ÉPARGNE

INGÉNIERIE FINANCIÈRE

Notre pôle d'expertise dédié aux solutions financières.



FRANCE



**TRISTAN
MERCIER**

**Ingénieur
financier**

06 72 18 28 11

tristan.mercier@unep.asso.fr



Nos atouts

Expertise des marchés financiers et des supports d'investissement

...

Offre diversifiée couvrant différentes classes d'actifs (hors immobilier)

...

Référencement rigoureux des solutions financières

...

Partenariats avec des assureurs et sociétés de gestion reconnus

...

Approche structurée et cohérente de l'offre financière

...

Accompagnement technique dans la structuration des solutions

QUI SOMMES-NOUS

À travers le pôle ingénierie financière, l'Unep développe des solutions financières au sein des contrats d'assurance vie, de capitalisation et de plan d'épargne retraite (PER), en France et au Luxembourg. Nous intervenons sur l'ensemble des classes d'actifs (hors immobilier) afin de construire une offre cohérente, diversifiée et adaptée aux différents profils d'investisseurs. Notre rôle consiste à sélectionner, référencer et organiser les supports financiers disponibles au sein des contrats, en lien avec les partenaires assureurs et sociétés de gestion.

POURQUOI AVOIR CRÉÉ UN PÔLE D'INGÉNIERIE FINANCIÈRE ?

- Pour répondre à la complexité croissante des marchés financiers et à la diversité des supports d'investissement.
- Pour structurer une offre financière lisible et cohérente au sein des contrats d'assurance vie, de capitalisation et de PER.
- Pour accompagner les CGP dans l'utilisation des solutions disponibles et dans la construction de leurs allocations.

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 :

- Construction d'allocations financières
- Analyse et optimisation de portefeuilles
- Référencement de supports d'investissement
- Création et référencement de produits structurés dédiés

VALEURS :

- Indépendance
- Exigence technique
- Réactivité





+

Nos

services

+

► ORGANISATION DE NOS SERVICES

► LE GROUPE ALPTIS
ET LA SYNERGIE FILIALES



ORGANISATION DE NOS SERVICES

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



- Création d'un rapport trimestriel
des SCPI et SCI, avec :
- ▶ Composition du portefeuille des SCPI
 - ▶ Performances et historique
des rendements des SCPI
 - ▶ Répartition du patrimoine, etc.



Une assistance juridique en partenariat
avec la hotline de Fidroit :
clause bénéficiaire,
démembrement, cas particuliers, etc.





- Une expertise reconnue en placements immobiliers depuis plus de 30 ans
- 1000 CGP qui leur font confiance
- Un choix varié de sociétés de gestion de SCPI
- Des interlocuteurs professionnels uniques pour vous conseiller et vous accompagner dans vos allocations
- Aucun frais supplémentaire d'utilisation



OUTIL D'ALLOCATION D'ACTIFS

- Un outil d'analyse et d'allocations d'actifs
- Création de portefeuilles clients
- Analyse détaillée des fonds

L'outil Quantalys est proposé à nos partenaires pour une durée d'un an sous certaines conditions



ET BIEN PLUS ENCORE...

- Un Middle-Office dédié
- Un actionnariat stable et indépendant
- Des solutions sur mesure



LE GROUPE ALPTIS ET LA SYNERGIE DES FILIALES



LE MOT DU PRÉSIDENT



Depuis 15 ans, le Groupe Alptis est engagé sur le marché de l'épargne. Cet axe de développement stratégique à long terme s'appuie sur l'expertise de l'Unep en assurance vie, épargne retraite et immobilier, au bénéfice des distributeurs et des épargnants. Unep et Alptis partagent une culture commune où les épargnants et assurés adhèrent à des associations qui œuvrent en toute indépendance pour apporter sécurité, performance et proximité à chacun. Celles-ci agissent pour coconstruire des solutions adaptées aux besoins des adhérents.

Fabrice Pesin
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 10 600 apporteurs. Il protège plus de 530 000 personnes et accompagne près de 19 000 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.



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	 Alptis PRÉVENTION ASSURANCE FINANCEMENT	Santé - Prévoyance
	Bénéficier d'une assurance emprunteur		Emprunteur
ÉPARGNE	Faire fructifier son épargne Préparer sa retraite	 unep Groupe Alptis	Assurance vie - SCPI Contrats de capitalisation PER
	Transmettre un capital		Assurance vie
IARD	Se garantir des impayés de ses locataires	 INSURED SERVICES Groupe Alptis	Garantie loyers impayés propriétaires non occupants MRH/MRI
	Assurer ses biens d'exception (villas, châteaux, bijoux...)		 Signature Assurances

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	 Alptis PRÉVENTION ASSURANCE FINANCEMENT	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	 unep Retraite	Épargne retraite Épargne salariale
	Valoriser son entreprise et optimiser sa fiscalité		Indemnités de fin de carrière
	Faire fructifier sa trésorerie d'entreprise	 unep Groupe Alptis	Contrat de capitalisation entreprise
IARD	Protéger son entreprise du risque cyber	 RES Groupe Alptis	Assurance risques cyber
	Assurer ses biens d'exception (villas, châteaux, bijoux...)		 GEA ASSURANCES
FINANCEMENT	Financer la création ou la reprise d'une entreprise / Financer de nouveaux investissements	 PRETPRO.FR	Solutions de financement



+

ZOOMS

+

► ZOOM SUR LES SCPI



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.

TPOLOGIES 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**.

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DIRECT

VS INVESTISSEMENT EN SCPI

EN DIRECT	AVANTAGES DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER	• Constitution d'un patrimoine • Perception régulière de revenus locatifs • Valeur de placement relativement peu volatile (non-coté en bourse)
	CONTRAINTES DE LA GESTION PERSONNELLE	• Nécessité de réunir un important capital de départ pour investir dans un bien immobilier (prix unitaires élevés) • 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 • Difficulté de gestion (temps, compétences, aléas des locataires...) • Pas de mutualisation du risque : tous les risques sont portés par l'investisseur
EN SCPI	ATOUTS DE L'INVESTISSEMENT EN SCPI	• Souplesse et liquidité • Faible mise de fonds et possibilité de calibrer l'investissement (achat progressif de parts...) • Accès à différents secteurs (bureaux, commerces, logement...) • Prise en charge de l'intégralité des opérations de gestion par la société de gestion • Stabilisation du portefeuille : rendement stable et faible corrélation avec les autres classes d'actifs • Mutualisation géographique et sectorielle des risques : investissement réparti sur plusieurs biens et locataires
	RISQUES EFFECTIFS DE L'INVESTISSEMENT EN SCPI	• Risque de liquidité : la SCPI ne garantit pas la revente ni le retrait de parts. • La sortie n'est possible que s'il y a de la demande. • Risque économique : baisse de la valeur du placement qui évolue dans le temps en corrélation avec la conjoncture immobilière • 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.

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

- L'investissement en SCPI s'inscrit dans une perspective de long terme et comporte un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures. Il convient donc d'opérer une sélection avisée de la SCPI, en s'appuyant sur l'analyse de plusieurs indicateurs clés :
- 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



• • • • •

ASSURANCE VIE
missible [0 % à 100 %])
ommés ne sont pas r les SCPI
sation ou support (choix)
jours (00 %)
e l'assurance vie : un capital décès cession assurance-vie (ou 757 B)
agnie d'assurance (pénalité)

ASSURANCE VIE

ant que les SCPI
t. En cas de rachat,
ance vie s'applique.

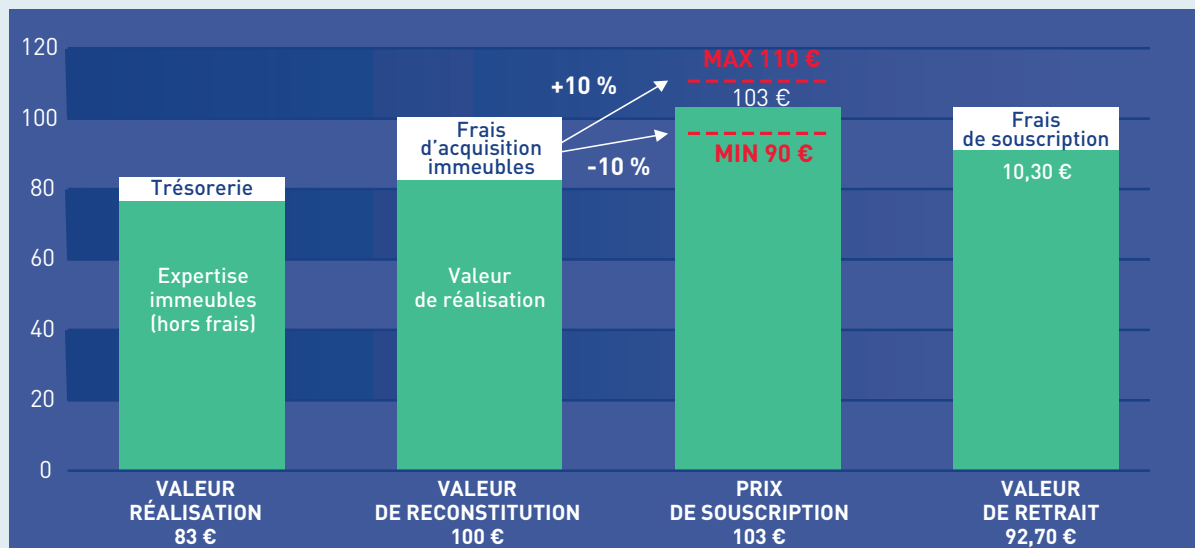
ance vie s'applique.

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



PLAQUETTE ÉDITÉE EN MAI 2026. CE DOCUMENT COMMERCIAL, DESTINÉ EXCLUSIVEMENT AUX PROFESSIONNELS, EST FOURNI À TITRE INFORMATIF. IL NE REVÊT AUCUNE VALEUR CONTRACTUELLE ET NE CONSTITUE PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT. NE PAS DIFFUSER À LA CLIENTÈLE.

UNEP Diffusion Courtage, intermédiaire en assurance, 12, rue Clapeyron – 75008, Paris. SAS au capital de 100.000 Euros - RCS PARIS B 353 356 439 - Enregistré à l'ORIAS sous le n°07 005 716 (www.orias.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 souscrites auprès de LIBERTY MUTUAL INSURANCE EUROPE SE, 42 rue Washington, 75008 Paris. TVA intracommunautaire : FR76353356439. IDU EMBPG FR347446_01ITWD. Dans le cadre du règlement amiable des litiges, et conformément aux articles L.616-1 et R.616-1 du Code de la consommation, Unep Diffusion Courtage adhère aux dispositifs de médiation suivants : le Médiateur de l'AMF (17 place de la Bourse, 75002 Paris Cedex 02 — www.amf-france.org) pour les litiges relatifs à son activité de Conseiller en Investissements Financiers, et la Médiation de l'Assurance MEDIATION CONSOMMATION DÉVELOPPEMENT / MED CONSO DEV Centre d'Affaires Stéphanois SAS IMMEUBLE L'HORIZON – ESPLANADE DE France 3, rue J. Constant Milleret – 42000 SAINT-ÉTIENNE dans le cadre de son activité de Courtier en Assurance.

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 - 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





union nationale d'épargne et de prévoyance

12, rue Clapeyron

75008 Paris

Téléphone : 01 53 64 80 60

www.unep-partenaires.fr