



OPCI

Silver Generation



PIERRE PAPIER - CISEAUX :

DÉCOUVREZ LA NOUVELLE FAÇON D'INVESTIR EN RÉSIDENCES SENIORS

- ✓ Marché lisible, porteur
- ✓ Statut LMP/LMNP fiscalement avantageux*
- ✓ Revenus locatifs peu ou pas imposables*
- ✓ Rachat possible sous 2 mois maximum
- ✓ Accessible à partir de 1000 €
- ✓ Durée de placement recommandée de 8 ans

Nous attirons votre attention sur le fait que l'OPCI comme tout placement immobilier présente notamment un risque de perte en capital.

QU'EST-CE QUE C'EST ?

Silver Generation est le 1^{er} OPCI public dédié aux Résidences Seniors et le 1^{er} Fonds d'Investissement en Location Meublée (FILM). Cela veut dire que l'OPCI achète des logements dans des Résidences Services Seniors (RSS) et perçoit des revenus locatifs qui seront distribués aux investisseurs dans le cadre du statut de loueur en meublé (LMP/LMNP) et du régime fiscalement avantageux des BIC*.

Concrètement, faire l'acquisition de parts de l'OPCI Silver Generation permet de réaliser un investissement accessible sur le marché des Résidences Services Seniors afin de diversifier son épargne et son patrimoine tout en bénéficiant de revenus peu ou pas imposables et profiter des perspectives de valorisation de ce marché en contrepartie d'un risque de perte en capital.

COMMENT ÇA MARCHE ?

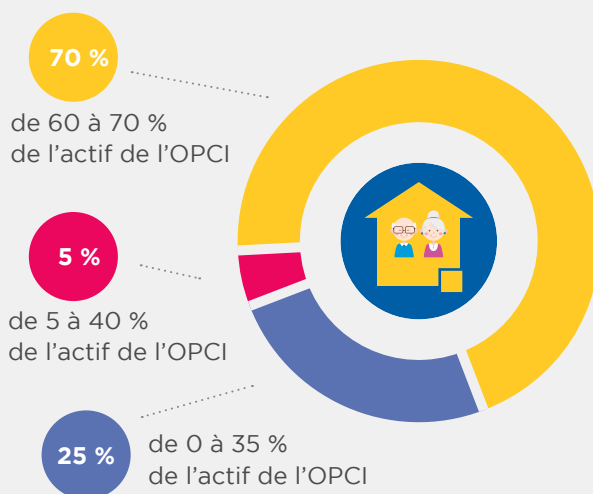
Stratégie d'investissement de l'OPCI Silver Generation

L'OPCI détiendra **de 60 à 70 % d'actifs immobiliers** directs et indirects non cotés à l'issue d'une période de 3 ans à compter de la date de création.

L'OPCI investira majoritairement dans des logements meublés en résidences services seniors afin de percevoir des revenus locatifs.

Chaque résidence ou groupement de logements étant loués à un exploitant unique, il existe un risque de concentration et de défaut de l'exploitant.

De plus, l'OPCI sera composé **à minima de 5% d'actifs de trésorerie** pour assurer la liquidité du fonds et **au maximum de 35% d'actifs financiers** afin de participer également à la liquidité du fonds tout en diversifiant les perspectives de revenus et de valorisation en contrepartie d'un risque de perte en capital.



i L'OPCI détient directement et/ou indirectement des biens immobiliers dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. En cas de demande de rachat de parts, la somme récupérée pourrait être inférieure à celle investie en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI et le capital ne pourrait être versé que dans un délai maximum de deux (2) mois aux conditions prévues dans le prospectus. *Cet avantage fiscal portera progressivement sur 60 à 70% de l'investissement pour les parts détenues en direct ou en compte-titres, à l'issue d'une période de 3 ans à compter de la date de création de l'OPCI.

LES RÉSIDENCES SENIORS, UN BESOIN SOCIÉTAL INDISCUTABLE



15 millions
de seniors de + de
65 ans aujourd'hui
en France



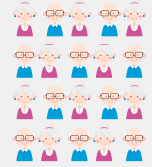
30%
de seniors fragilisés
par leur avancée
en âge



580 Résidences Seniors
tous modèles confondus
en 2016 dont seulement
380 résidences services



pour



5% des besoins couverts
par l'offre actuelle, soit seulement
1 logement disponible pour
20 Seniors concernés⁽¹⁾

⁽¹⁾Source : Insee, DRESS, observatoire de la concurrence Domitys/2016 et TNS-Sofres/2013

AVEC QUI J'INVESTIS ?

Fondée en 1998, A Plus Finance est une société de gestion indépendante détenue à 100% par son management et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

A Plus Finance a une expérience reconnue dans l'investissement auprès d'entreprises de croissance et dispose d'une base de plus de 35 000 investisseurs particuliers et institutionnels.

Dès 2012, A Plus Finance a innové en créant les premiers OPCI professionnels dédiés aux Résidences Services Seniors qui ont déjà financé plus de 1200 logements.



Ci-dessus la Résidence Services Seniors Domitys à St Raphaël dans laquelle a investi l'OPCI Silver Generation.

OBJECTIF DE PERFORMANCE**

| | | | | |
|---|----------|--|----------|---|
| 3,46 % par an de rendement issu des revenus perçus par l'OPCI | + | 0,70 % par an de contribution à la performance liée à la revalorisation des actifs | = | 4,16 % objectif de performance annualisée calculée net de frais de gestion et de fiscalité sur la durée de placement recommandée |
|---|----------|--|----------|---|

Les performances simulées ne préjugent pas des performances futures

QUELS SONT LES FRAIS ?

| Types de frais | Pourcentage |
|---|-------------------|
| Commissions de souscriptions acquises | 2,80 % |
| Commissions de souscriptions non acquises | 6 % |
| Commission de rachat | 0 % |
| Frais de gestion | 1,5 % TTC maximum |
| Frais d'exploitation immobilière | 0,20% TTC maximum |
| Commission de superperformance | 0% |

Pour plus d'informations sur les frais, veuillez vous référer à la section « V. FRAIS-COMMISSIONS » du prospectus de cet OPCI, disponible sur le site internet www.aplusfinance.com

CARACTÉRISTIQUES DE L'OPCI

| | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Société de gestion | A Plus Finance |
| Année de création | 2016 |
| Forme juridique | Fonds de Placement Immobilier (FPI) |
| Type de souscription | En direct ou compte titre |
| Code ISIN (Part P) | FR0013142544 |
| Minimum de souscription | 1000 € |
| Délai de jouissance | Aucun |
| Fréquence de distribution | Annuelle |
| Fréquence de valorisation | Bimensuelle |
| Durée de placement recommandée | 8 ans |
| Délai de rachat | entre 7 jours et 2 mois maximum |

POUR ALLER PLUS LOIN

Contactez votre conseiller agréé



Nous attirons votre attention sur le fait que l'OPCI comme tout placement immobilier présente notamment un risque de perte en capital. Par ailleurs, l'OPCI détient directement et/ou indirectement des biens immobiliers dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. En cas de demande de rachat de parts, la somme récupérée pourrait être inférieure à celle investie en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI et le capital ne pourrait être versé que dans un délai maximum de deux (2) mois aux conditions prévues dans le prospectus.

**Calcul réalisé sur la base de l'allocation de la stratégie d'investissement cible de l'OPCI avec les hypothèses suivantes : souscripteur déclarant les revenus BIC issus de la poche immobilière en LMNP régime réel, au taux marginal d'imposition de 30% (+prélèvements sociaux à 17,20%) et ayant opté pour le prélèvement forfaitaire unique (PFU) à 30% pour le calcul de l'impôt sur les plus-values mobilières (poche financière), hors fiscalité sur la plus-value de cession des parts. Les performances réelles pourront être inférieures ou supérieures ou réparties différemment entre le rendement et la revalorisation des actifs, le calcul se fait au bout de 3 ans, notamment en fonction de l'évolution des marchés immobiliers et financiers. L'objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.