

Une nouvelle façon d'investir en résidence seniors

SIMPLE ET MODULABLE, DIVERSIFIER VOTRE ÉPARGNE
EN DEVIENT PRESQUE UN JEU D'ENFANT !



 **DOMITYS INVEST**
investir l'esprit libre

GRUPE
 **AG2R LA MONDIALE**



Votre attention s'il vous plaît, QUELQUES POINTS DE VIGILANCE AVANT DE COMMENCER

Depuis 30 ans, Domitys Invest permet aux épargnants d'atteindre leurs objectifs, à chaque étape de la vie.

Cela passe par le développement de solutions d'investissement sécurisées, pérennes et rentables, mais pas seulement.

Cela passe également par une information claire et transparente.

En tant que Conseiller en Investissement Financier (CIF), nous vous invitons à prendre connaissance des points de vigilance AMF ci-contre auxquelles nous apportons des conseils pratiques supplémentaires pour vous permettre d'analyser, comparer, et faire votre choix en toute connaissance de cause.

Pour plus d'informations concernant les risques, veuillez vous référer au prospectus de l'OPCI, disponible sur simple demande ou sur le site de la société de gestion www.aplusfinance.com



Le marché immobilier

i Les investissements réalisés par l'OPCI sont soumis aux risques inhérents à la détention d'actifs immobiliers : vacance, impayés, travaux, autorisations de construire, évolution des normes réglementaires, retard de livraison... Ces facteurs peuvent avoir un impact sur la valeur et la performance des actifs.

Le conseil DI :

Il est important de vérifier qui sont les promoteurs et exploitants qui se trouvent derrière l'OPCI et de s'assurer de leur fiabilité, expertise, expérience et réputation.



Le défaut d'exploitant et de concentration

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

Le conseil DI :

Il est nécessaire de se renseigner sur la typologie de biens (bureaux, commerces, résidences avec services...) présents dans l'OPCI ainsi que sur la solidité de l'exploitant-gestionnaire pour éviter toute défaillance.



Le marché financier

i La poche financière de l'OPCI, investie en valeurs mobilières, fluctue en fonction de l'évolution des marchés financiers. En cas de baisse, la valeur de l'OPCI pourrait diminuer.

Le conseil DI :

Il faut s'assurer que l'OPCI diversifie ses actifs financiers et ne dépend pas majoritairement d'actions boursières.



Le rendement

i Le versement de revenus n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse due à la variation des marchés immobiliers et conditions de location.

Le conseil DI :

Le rendement dépend du bon versement des loyers, il faudra donc faire attention à la politique d'investissement de l'OPCI et notamment sur les secteurs d'investissements choisis par la société de gestion.



La perte en capital

i Comme tout produit immobilier, l'OPCI n'offre aucune garantie. Le capital peut ne pas être restitué ou ne l'être que partiellement.

Le conseil DI :

Il est important de s'assurer de la bonne santé des marchés sur lesquels l'OPCI a investi ainsi que sur l'emplacement et les conditions d'achats des biens acquis.



Le risque de liquidité

i Les OPCI sont investis majoritairement dans des biens immobiliers qui peuvent être soumis à un délai de rachat plus ou moins long dû à la cession des biens immobiliers.

Le conseil DI :

Il faut être vigilant à la composition d'un OPCI afin de s'assurer que les poches financières et de trésorerie représentent une partie importante du fonds.



La Pierre Papier et l'Opci,

UNE NOUVELLE FAÇON D'INVESTIR EN RÉSIDENCE SENIORS

Un OPCI, ou plus précisément **O**rganisme de **P**lacement **C**ollectif en **I**mmobilier, fait partie de ce qu'on appelle la pierre-papier.

Habituellement pour investir dans l'immobilier, on fait l'acquisition d'un bien. Dans notre cas, c'est l'OPCI qui s'en charge, mais à bien plus grande échelle, puisqu'il investit dans de nombreux immeubles.

Les épargnants qui souscrivent font alors l'acquisition de parts, à hauteur du montant qu'ils souhaitent placer.

L'OPCI investit également dans des actifs financiers tout en conservant à disposition une poche de trésorerie pour diversifier ses placements et faciliter la liquidité, c'est-à-dire permettre à ses souscripteurs de mobiliser leur épargne en cas de besoin⁽¹⁾.

SENIORS PIERRE



La particularité de l'OPCI Silver Generation et de sa part dédiée **Senior Pierre**⁽²⁾ est d'investir exclusivement dans des Résidences Services Seniors pour la partie immobilière ainsi que dans des actifs financiers pour la partie financière.



Nous attirons votre attention sur le fait que l'OPCI comme tout placement immobilier présente notamment des risques de perte en capital. La somme récupérée pourrait être inférieure à celle investie en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI.

⁽¹⁾Rachat des parts sous 7 jours à 2 mois maximum dans les conditions prévues dans le prospectus.

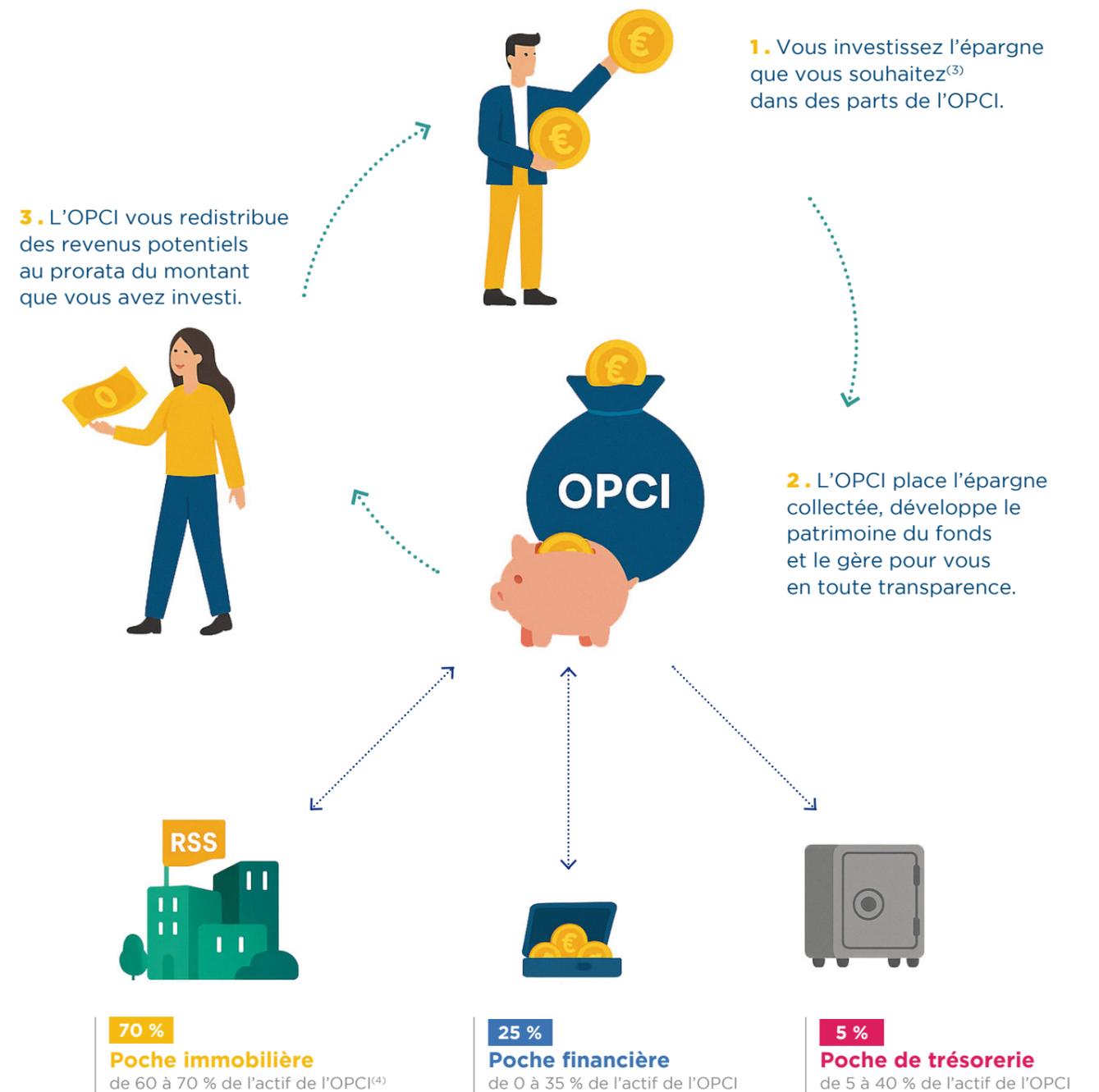
⁽²⁾Part réservée exclusivement à Domitys Invest et à ses partenaires sur l'OPCI Silver Generation.

Pour en savoir plus sur les avantages exclusifs de cette part, contactez votre conseiller.

Comment ça marche ?

UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER INDIRECT

L'OPCI Silver Generation vous permet de réaliser un placement immobilier sur le marché des Résidences Services Seniors sans faire l'acquisition d'un bien.



⁽³⁾Selon la valeur de la part au moment de la souscription.

⁽⁴⁾Pour la poche immobilière, cet avantage fiscal portera progressivement sur 60 % à 70 % de l'investissement pour les parts détenues en direct ou en comptes-titres, à l'issue d'une période de 3 ans à compter de la date de création de l'OPCI.

En bref

QU'EST-CE QUE ÇA M'APPORTE ?



Souplesse

UN PLACEMENT ACCESSIBLE À TOUS

Vous investissez le montant que vous souhaitez⁽¹⁾ quand vous le souhaitez.

Vous complétez l'épargne investie lors de votre souscription ou à tout moment par des versements réguliers tous les mois ou tous les trimestres.

Simplicité

AUCUN SOUCI DE GESTION LOCATIVE

Vous ne faites pas l'acquisition d'un bien ce qui fait que vous n'avez pas à le gérer.



Distribution

DES REVENUS LOCATIFS PEU OU PAS IMPOSÉS⁽²⁾

L'OPCI Silver Generation est le 1^{er} OPC I grand public à bénéficier du statut LMNP. Concrètement, vos revenus potentiels sur la partie immobilière bénéficient des avantages liés à ce statut. Cela permet de diminuer significativement le montant imposable des revenus locatifs voire de l'annuler totalement dans certains cas.

⁽¹⁾Selon la valeur de la part. ⁽²⁾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.



Sérénité

UN MARCHÉ LISIBLE

Vous investissez sur le marché des Résidences Seniors où les besoins en logements adaptés au vieillissement de la population offrent plus de 50 ans de visibilité⁽³⁾.

LABELLISÉ ISR (INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE)



Vous investissez dans un fond qui contribue à l'élaboration d'une économie plus vertueuse et plus responsable.

Rachat

UNE ÉPARGNE DISPONIBLE

Même si la durée de placement recommandée est de 8 ans, vous pouvez disposer de votre épargne en cas de besoin entre 7 jours et deux mois maximum⁽⁴⁾.



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 (Seniors Pierre)	FR0013201860
Minimum de souscription	Une part
Commissions de souscriptions acquises	2,80%
Commissions de souscriptions non acquises	6% maximum
Délai de jouissance	Aucun
Fréquence de distribution	Trimestrielle
Fréquence de valorisation	Bimensuelle
Durée de placement recommandée	8 ans
Délai de rachat	Entre 7 jours et 2 mois maximum

⁽³⁾Source Insee

⁽⁴⁾En cas de demande de rachat (remboursement) de vos parts, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai maximum de deux mois dans les conditions prévues dans le prospectus.

Des solutions d'investissement qui s'adaptent à vous et non l'inverse

**VOUS AVEZ DES QUESTIONS ?
VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS ?**

Rencontrez votre conseiller pour réaliser une étude personnalisée de vos objectifs et critères d'investissement.



Votre conseiller agréé



www.domitys-invest.fr



02 47 51 8000



4,7/5
avis clients*



Près de
20 000
investisseurs qui nous
ont déjà fait confiance**



2024
Pyramides de la Gestion
de Patrimoine
Palmarès Gestion de Fortune



2025
Pyramides de la Gestion
de Patrimoine