

OPCI SILVER GENERATION

PIERRE PAPIER

**DÉCOUVREZ LA NOUVELLE
FAÇON DE BÉNÉFICIER
DU RÉGIME LMNP***

- Les Résidences Services Senior : un marché lisible et porteur
- Revenus locatifs peu ou pas imposables*
- Rachat possible jusqu'à 2 mois maximum
- Accessible à partir de 1000 €
- Durée de placement recommandée de 8 ans

Philippe PIREX/OT - Architecte DP/IG

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

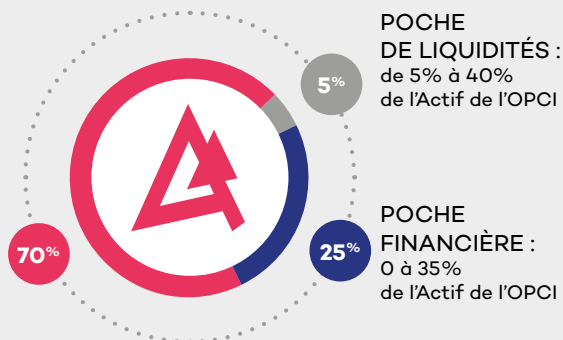
QU'EST-CE QUE C'EST ?

Silver Generation est le 1^{er} OPCI public dédié aux Résidences Seniors et le 1^{er} Fonds d'Investissement en Location Meublée (FILM). Cela signifie 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 Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)*.

Concrètement, faire l'acquisition de parts de l'OPCI Silver Generation permet de réaliser un investissement accessible sur le marché jugé porteur par la société de gestion des Résidences Services Seniors afin de diversifier son épargne et son patrimoine tout en bénéficiant de revenus potentiels réguliers peu ou pas imposables, en contrepartie d'un risque de perte en capital.

QUELLE EST LA STRATÉGIE ?

Stratégie d'investissement de l'OPCI Silver Generation



POCHE IMMOBILIÈRE DIRECTE ET INDIRECTE NON COTÉE : 60 à 70% de l'Actif de l'OPCI, à l'issue d'une période de 3 ans à compter de la date de création de l'OPCI

OBJECTIF DE PERFORMANCE**

3,3 % par an

de rendement issu des revenus perçus par l'OPCI



0,7 % par an

de contribution à la performance liée à la revalorisation des actifs



4 % d'objectif de rendement

annualisé calculé net de frais de gestion et de fiscalité sur la durée de placement recommandée

Les performances simulées ne préjugent pas des performances futures.

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. Comme pour tout placement immobilier, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de huit (8) ans. Vous devez prendre connaissance des facteurs de risque de ce Fonds décrits à la rubrique « profil de risque » de son 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. **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 15,5%) et bénéficiant de l'abattement de 50% pour une durée de détention des titres (conservation comprise entre 2 et 8 ans) 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.

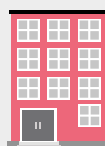
LES RÉSIDENCES SENIORS, UN BESOIN SOCIÉTAL INDISPUTABLE



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



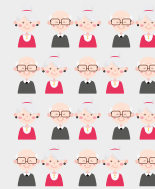
30%
de seniors fragilisés
par leur avancée en âge



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 ? A PLUS FINANCE

Fondée en 1998, A Plus Finance est une société de gestion indépendante agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. A Plus Finance a une expérience reconnue dans l'investissement en Résidences Services Seniors et a déjà financé plus de 1200 logements pour le compte d'investisseurs institutionnels. En effet, dès 2012, A Plus Finance a innové en créant les premiers OPCV professionnels dédiés aux Résidences Services Seniors qui représentent à ce jour plus de 210 millions d'euros d'actifs gérés. En première page, la RSS Domitys à St Cyprien achetée pour le compte de l'OPCV professionnel « A Plus Génération ».



CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU FONDS

Société de gestion	A Plus Finance
Année de création	2016
Forme juridique	Fonds de Placement Immobilier (FPI)
Code ISIN (Part P)	FRO013142544
Minimum de souscription	1 000€
Délais de jouissance	Aucun
Fréquence de valorisation	BIMENSUELLE
Durée de placement recommandée	8 ans
Délai de remboursement des parts rachetées	entre 7 jours et 2 mois maximum

DISPONIBLE EN ASSURANCE VIE

Afin de bénéficier, en contrepartie d'un risque de perte en capital :

- D'un support d'investissement immobilier
- De rachats possibles sous 7 jours à 2 mois maximum
- Du cadre fiscal de l'Assurance Vie
- CODE ISIN (Part A) : FRO013142551
- Minimum de souscription : 1000€

QUELS SONT LES FRAIS ?

Types de frais	Pourcentage
Commission de souscription acquise au fonds	2.8%
Commission de souscription non acquise	6% sur la part P 6% max sur la part A
Commission de rachat	0%
Frais de gestion annuels	1,5 % TTC max
Frais d'exploitation immobilière	0,20% TTC max
Commission de surperformance	0%

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

NOUS CONTACTER

Relations.partenaires@aplusfinance.com
01.40.08.1948



Cliquez ici pour consulter toute la documentation

A PLUS FINANCE



Nous attirons votre attention sur le fait que l'OPCV, comme tout placement immobilier, présente, notamment, un risque de perte en capital. Par ailleurs, l'OPCV 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'OPCV et le capital ne pourrait être versé que dans un délai maximum de deux (2) mois aux conditions prévues dans le prospectus. Comme pour tout placement immobilier, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de huit (8) ans. Vous devez prendre connaissance des facteurs de risque de ce Fonds décrits à la rubrique « profil de risque » de son Prospectus.