OPCI
SILVER GENERATION



Résidence Service Senior
« Les dunes d'argent »
St Cyprien.

Philippe PREVOT, Architecte DPLG

Part I

Réservée aux investisseurs institutionnels
et personnes morales

Agrément AMF n°FPI20160001 en date du 28/06/2016

A PLUS FINANCE
IMMOBILIER



PROFITEZ DE L'ESSOR POTENTIEL DE L'IMMOBILIER DESTINÉ AUX SENIORS

Nous attirons votre attention sur le fait que le FPI présente notamment, comme tout placement immobilier, 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 (remboursement) de vos Parts, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai maximum de deux (2) mois dans les 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.

UNE OFFRE RÉPONDANT À DE RÉELS BESOINS

+58% DE SENIORS EN 2035*

(*)Source INSEE : 6 millions de Seniors de plus de 75 ans en 2015 / 9,5 millions estimés en 2035

L'OPCI Silver Generation propose d'accéder à l'immobilier résidentiel destiné aux seniors. Secteur en plein développement, les Résidences Services Seniors offrent une gamme d'actifs immobiliers résidentiels diversifiée, notamment en termes de localisation.

La forte demande des seniors pour un habitat adapté explique la dynamique observée pour les constructions de résidences avec services. Les biens visés sont majoritairement neufs, labellisés ou aux normes RT2012 pour les biens acquis en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

Parce que la France accuse un retard important en matière d'offre de logements adaptés à une population qui ne fera que croître dans les années à venir, l'immobilier senior devient un enjeu d'infrastructure nationale.

Pourquoi ce secteur est-il si dynamique ?

74%

DES SENIORS ESTIMENT QUE LEUR LOGEMENT ACTUEL NE CONVIENDRA PLUS LORSQU'ILS SERONT AGÉS.**

20%

DES SENIORS EXPRIMENT LEUR SOUHAIT D'HABITER DANS UNE RÉSIDENCE ADAPTÉE À LEURS BESOINS.**

**Source : TNS-Sofres/2013

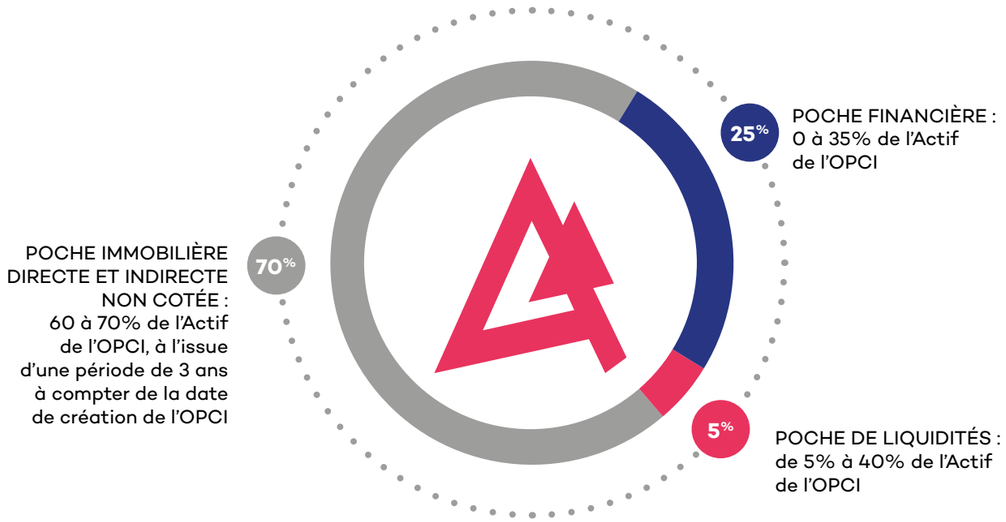
Une réponse à un véritable besoin :

- des immeubles apportant confort et sécurité,
- une offre concrète en termes d'accueil, de services, d'habitat et d'assistance à la personne,
- des résidents seniors, désireux de vivre de manière autonome tout en profitant de services à la carte, dans un cadre convivial et en toute sécurité,
- des loyers pratiqués en ligne avec le marché locatif local.

Nous attirons votre attention sur le fait que le FPI présente notamment, comme tout placement immobilier, un risque de perte en capital. Par ailleurs, l'OPCI détient directement et/ ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. En cas de demande de rachat (remboursement) de vos parts/actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de deux (2) mois maximum. Par ailleurs, 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 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.

COMMENT EST INVESTI L'OPCI SILVER GENERATION ?

L'OPCI Silver Generation propose une gestion de différentes poches d'actifs



L'OPCI investira majoritairement dans des Biens Immobiliers ayant une destination de Résidences Services Seniors, accompagnés des biens d'équipement et biens meubles nécessaires à leur exploitation (95% minimum de la poche immobilière sera investie en appartements meublés ou locaux de services meublés de Résidences Services, dont au minimum 70% dans des Résidences Services Seniors).

Durant les trois (3) premières années d'existence de l'OPCI, les investissements sont réalisés au gré des souscriptions de Parts au capital de l'OPCI, ce qui pourrait occasionner un écart temporaire par rapport aux ratios d'investissement objectifs et réglementaires. Ainsi, dans l'attente de la réalisation des investissements, l'OPCI sera investi dans des OPC de type SICAV et FCP, ou en produits de trésorerie : dépôt à terme ou compte à terme.

Pendant cette période, la performance du fonds pourra donc être différente de celle des marchés immobiliers.

Nous attirons votre attention sur le fait que le FPI présente notamment, comme tout produit immobilier, 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 (remboursement) de vos Parts, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai maximum de deux (2) mois dans les 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.

POURQUOI INVESTIR DANS L'OPCI SILVER GENERATION ?

L'OPCI Silver Generation, créé sous la forme de Fonds de Placement Immobilier (FPI) est investi majoritairement en Résidences Services Seniors.

ZOOM SUR LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DE L'OPCI

POCHE IMMOBILIÈRE

Les actifs immobiliers ciblés sont constitués de lots d'appartements gérés par un exploitant professionnel, qui loue les logements meublés et propose un ensemble de services à la carte aux seniors autonomes.

Ce mécanisme de bail commercial offre plusieurs avantages :

- Des flux locatifs potentiels grâce à des baux commerciaux majoritairement fermes et de longue durée
- Un taux d'occupation pris en charge par l'exploitant. L'OPCI ne supporte pas le risque de gestion des locataires mais celui lié à l'exploitant professionnel
- Des services de qualité et accessibles proposés aux occupants par l'exploitant qui se retrouve propriétaire d'un fonds de commerce.

Néanmoins, l'OPCI est exposé à un risque de concentration lié à ses exploitants, au risque du marché immobilier, au risque de vacance, d'impayés et au risque de liquidité, comme tout placement immobilier.

POCHE FINANCIÈRE

La poche financière sera gérée de manière discrétionnaire dans des fonds de gérants sélectionnés pour leur expertise dans chaque classe d'actif, zone géographique et secteur, et qui ont démontré leur capacité à créer de la valeur dans le temps.

L'objectif de gestion est de participer à la progression des marchés sur le long terme par le biais d'une stratégie équilibrée.

Afin de limiter les risques, l'exposition aux marchés actions ne dépassera pas 50%.

La poche financière pourra notamment être investie dans le secteur des sociétés foncières cotées, soit dans des titres en direct, soit à travers des fonds spécialisés sur cette thématique.

1. DES PERSPECTIVES DE VALORISATION À TERME EN CONTREPARTIE D'UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

La décote liée à l'acquisition en VEFA, au positionnement en amont et à l'achat par groupe de lots, permet d'envisager une revalorisation patrimoniale.

Nous attirons votre attention sur le fait que le FPI présente notamment, comme tout placement immobilier, un risque de perte en capital. Par ailleurs, l'OPCI détient directement et/ ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. En cas de demande de rachat (remboursement) de vos parts/actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de deux (2) mois maximum. Par ailleurs, 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 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.

2. LA SIMPLICITÉ DE LA GESTION À COÛTS MAÎTRISÉS

L'OPCI Silver Generation majoritairement composé de sous-jacents immobiliers permet d'éviter les contraintes liées à l'achat, la gestion courante et la revente d'un bien immobilier en direct.

- L'optimisation des coûts d'acquisition (un achat par bloc de lots qui permet **une décote sur le prix ;** une négociation du loyer et des conditions du bail par des professionnels).
- **L'optimisation de la gestion** liée au volume **La mutualisation des risques** (exposition à plusieurs actifs et exploitants).
- Une **liquidité** assurée sous un délai maximum de 2 mois.

3. UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE

L'investissement dans l'OPCI est totalement exonéré d'IS (transparence fiscale) pour les personnes morales.

L'accès à ces avantages vient notamment en contrepartie des frais supportés par l'OPCI.
Il est rappelé aux souscripteurs que la fiscalité n'est pas un facteur de performance et que l'OPCI est soumis, comme tout placement immobilier, à un risque de perte en capital.
La fiscalité dépend de la situation de chaque souscripteur et peut évoluer dans le temps.
Il est recommandé aux souscripteurs d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

Nous attirons votre attention sur le fait que le FPI présente notamment, comme tout produit immobilier, 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 (remboursement) de vos Parts, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai maximum de deux (2) mois dans les 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.



UNE GESTION SOCIÉTALE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Dans le cadre de son activité de gestion de fonds immobiliers, A Plus Finance a toujours fondé sa gestion sur une approche Sociale et Environnementale. Silver Generation respectera également cette vision de l'investissement à travers l'ensemble des biens immobiliers directs détenus par le fonds. En investissant dans le fonds, vous participez au développement des Résidences Services Seniors, créatrices d'emplois et de structures d'accueil pour une population fragile, dont le développement est devenu un véritable enjeu sociétal.

L'OPCI applique une approche ESG pour l'acquisition et la gestion de ses Actifs Immobiliers. A ce titre, il intègre des critères extra financiers dans l'analyse et la sélection des actifs de la poche immobilière qui visent à concilier les performances économiques et l'impact social et environnemental. Les actifs sont analysés à l'acquisition par l'équipe de gestion. La méthodologie consiste à étudier l'actif immobilier face aux enjeux du développement durable afin de détecter ceux qui réussissent à limiter les risques ESG auxquels ils sont confrontés mais aussi ceux qui sont capables de saisir les opportunités

« Ce type d'habitat avec services constitue un choix pérenne, moins onéreux, permettant de faire face, dans de bonnes conditions, au vieillissement de la population. »

Ministère des affaires sociales et de la Santé, novembre 2013

Les critères pris en compte sont :

SOCIAUX

- Création d'un minimum de 5 emplois directs ou indirects par résidence, soit au minimum 5 emplois pour 100 seniors hébergés,
- Accueil de personnes fragiles.

ENVIRONNEMENTAUX

- Des Biens Immobiliers labellisés ou aux normes RT2012 pour ceux acquis en VEFA,
- Lorsque cela est possible, des baux verts, c'est-à-dire des baux comportant une annexe environnementale.

DE GOUVERNANCE

- Équilibre des pouvoirs au sein de la Direction Générale des différents intervenants.
  Ainsi, l'équipe de gestion sera particulièrement attentive à la qualité de l'équipe dirigeante des partenaires dans les projets immobiliers et veillera à l'absence de dépendance à un seul dirigeant, ce qui désorganiserait le partenaire en cas de départ de l'homme clé ;
- Existence de procédures permettant la prise en compte des remarques des résidents au niveau de la gouvernance de chaque établissement.

Nous attirons votre attention sur le fait que le FPI présente notamment, comme tout placement immobilier, un risque de perte en capital. Par ailleurs, l'OPCI détient directement et/ ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. En cas de demande de rachat (remboursement) de vos parts/actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de deux (2) mois maximum. Par ailleurs, 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 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.

L'ÉQUIPE

Une équipe immobilière spécialisée dans l'investissement en Résidences Services Seniors

Depuis 2012, une expertise unique en Résidences Services Seniors

2 FONDS
D'INVESTISSEMENT PROFESSIONNELS DÉDIES AUX RÉSIDENCES SERVICES SENIORS

PRÈS DE 210M€
D'ACTIFS GÉRÉS SUR CETTE STRATÉGIE

PLUS DE 1000
LOGEMENTS SENIORS DÉJÀ FINANCÉS EN FRANCE

ZOOM SUR LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OPCI

Nom :	SILVER GENERATION
Forme Juridique :	FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER (FPI)
Code ISIN :	FR0013142569
Agrément AMF :	28/06/2016
Devise :	EURO
Dépositaire :	Oddo & Cie
Valorisateur :	European Fund Administration
Société de gestion :	A PLUS FINANCE
Experts externes en évaluation : BNP PARIBAS RE EXPERTISE/ IMMOGROUP CONSULTING	
Fréquence de valorisation : BIMENSUELLE	
Durée de placement recommandée :	8 ANS
Commission de souscription non acquise :	6% maximum
Commission de souscription acquise :	2,8%
Commission de rachat acquise* :	9% maximum
Commission de rachat non acquise :	Sans objet
Minimum de Souscription :	200 000 €
Délai de rachat : 1 mois maximum (écart entre deux valeurs liquidatives)	
Délai de remboursement des parts rachetées : 2 mois maximum	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas garantes des résultats à venir.
* La commission de rachat acquise au FPI consiste en un taux variable en fonction de la durée de préavis respectée par le Porteur sollicitant le rachat de ses titres : plus le préavis est long, moins la commission est élevée. Ce montant est indiqué dans le tableau ci-dessus et est variable suivant le délai entre la date de réception du préavis et la date d'établissement de la Valeur Liquidative. Pour plus d'informations, se référer au Prospectus de l'OPCI.



LES POINTS CLÉS

1 Un secteur du **marché immobilier** résidentiel destiné aux **seniors et donc porteur.**

2 **Des immeubles neufs labellisés ou aux normes RT2012** pour les biens acquis en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

3 **Un bail commercial :** les immeubles sont gérés par des exploitants qui proposent des services aux locataires. Ceux-ci constituent le fonds de commerce de l'exploitant.

4 Une diversification et une liquidité assurées par la poche financière qui pourra représenter jusqu'à 35% de l'OPCI.

5 **Une équipe de gestion expérimentée** avec près de 210 millions d'euros investis dans le secteur des RSS pour le compte d'institutionnels.

L'OPCI est un investissement de long terme.
Nous attirons votre attention sur le fait que le FPI présente notamment, comme tout produit immobilier, 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 (remboursement) de vos Parts, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai maximum de deux (2) mois dans les 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.

PROFIL DE RISQUE

Votre argent est principalement investi dans des actifs immobiliers et des instruments financiers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces instruments connaitront les évolutions et les aléas des marchés.

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Le FPI n'offre aucune garantie ni protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

RISQUE LIÉ À LA GESTION DISCRÉTIONNAIRE

Le mode de gestion discrétionnaire appliqué au FPI repose sur l'anticipation du marché immobilier, des marchés financiers et/ou sur la sélection des sous-jacents par le gérant. Il existe un risque que le FPI ne soit pas investi à tout moment dans les instruments immobiliers et financiers les plus performants, car ces produits connaîtront les évolutions et aléas des marchés immobiliers et financiers.

RISQUE LIÉ À L'ENDETTEMENT

Le FPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du FPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. Le style de gestion pratiqué par le FPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs Immobiliers. Il existe un risque que le FPI ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les biens Immobiliers les plus performants. Il se peut que les porteurs ne puissent récupérer le montant originellement investi dans le FPI.

RISQUE LIÉ AU MARCHÉ IMMOBILIER

Les investissements réalisés par le FPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs Immobiliers : risques commerciaux (vacance, impayés), risques techniques (travaux affectant la rentabilité), risques administratifs et juridiques (autorisations de construire ou d'exploiter, taxes nouvelles, évolution des normes règlementaires, accessibilité), risques liés à l'investissement en VEFA (retard de construction). De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs Immobiliers détenus par le FPI. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs Immobiliers détenus par le FPI.

RISQUE DE CONCENTRATION ET DE DÉFAUT DES EXPLOITANTS

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

RISQUE DE LIQUIDITÉ

L'OPCI est soumis au risque de liquidité via son exposition majoritaire à des actifs immobiliers dont le délai de revente est dépendant de la situation des marchés immobiliers. Le risque de liquidité peut faire baisser la Valeur Liquidative du FPI.

RISQUE LIÉ À L'EFFET DE LEVIER

Toute opération à effet de levier fait courir un risque financier ou d'actif amplifié par l'effet de levier, lié à la capacité d'emprunt au sein du FPI. L'effet de levier augmente la capacité d'investissement mais pourrait impacter négativement la Valeur Liquidative du FPI.

RISQUE ACTIONS

La poche financière du FPI, investie en valeurs mobilières, fluctue en fonction de l'évolution des marchés boursiers. Ainsi, en cas de baisse de ceux-ci, la valeur du FPI pourrait baisser.

RISQUE DE TAUX

L'OPCI pouvant être composé de produits de taux, la valeur liquidative peut baisser significativement en cas de hausse des taux. Par ailleurs, malgré une politique de couverture du risque de taux, le FPI peut demeurer exposé aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être tirée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats du FPI. Ainsi, une forte progression du coût de la dette peut générer un impact négatif du levier financier et entrainer une baisse de la Valeur Liquidative.

RISQUE DE CRÉDIT

Il s'agit du risque de baisse de la qualité de crédit d'un émetteur ou de défaut de ce dernier. En fonction du sens des opérations du FPI, la baisse (en cas d'achat) ou la hausse (en cas de vente) de la valeur de titres de créances sur lesquels est exposée le FPI peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

RISQUE LIÉ À L'ÉVOLUTION DES SOCIÉTÉS COTÉES

Les investissements du fonds sont réalisés en partie en titres de participations de sociétés cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la Valeur Liquidative peut baisser.

RISQUE DE CONTREPARTIE

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires (pour les actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement pouvant entraîner une baisse du rendement et/ou de la Valeur Liquidative.

FRAIS FACTURÉS AU FPI	ASSIETTE	POURCENTAGE TVA au taux en vigueur
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif Net (Valeur Liquidative x Nombre Total de Parts) Actif Brut (total de l'actif du FPI)	**1,5 % TTC maximum annuel** dont 1,2 % TTC maximum pour la Société de Gestion **1,3 % TTC maximum annuel** dont 1 % TTC maximum pour la Société de Gestion
Frais d'exploitation immobilière	Actif Net Actif Brut Immobilier (total de l'actif du FPI)	**0,2 % TTC maximum** **0,2 %TTC**
Commissions de rachat non acquise	Valeur Liquidative x Nombre de Parts dont le rachat est demandé	Sans objet
Commission de surperformance	Sans Objet	Néant
Commissions de rachat acquises	Valeur Liquidative x Nombre de Parts dont le rachat est demandé	9 % TTC maximum (0% pour un délai de conservation ≥12 mois)

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 et sur le site de l'AMF www.amf-france.org

A PLUS FINANCE

Chiffres clés au 31.12.2016 (source A Plus Finance)

- Une société entrepreneuriale indépendante
- Fondée en 1998 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 20/11/1998 sous le numéro : GP98-51
- Une société détenue depuis l'origine à 100% par son management
- 19 ans d'expérience dans l'investissement auprès d'entreprises de croissance
- Première société de gestion à proposer un Fonds d'investissement professionnel dédié aux Résidences Services Seniors
- Une base d'investisseurs diversifiée (particuliers, caisses de retraite, assurances, mutuelles, conseillers en gestion de patrimoine indépendants, banques, ...)
- Un encours sous gestion ou conseillé de près de 665 M€
- Une équipe expérimentée de 28 professionnels de l'investissement

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas garantes des résultats à venir.

A PLUS FINANCE

Société de gestion indépendante
8 rue Bellini – 75116 PARIS - Tél : 01 40 08 03 40 - www.aplusfinance.com