



OPCI SILVER GENERATION

PART A ET P

Éligible au régime LMNP/LMP*



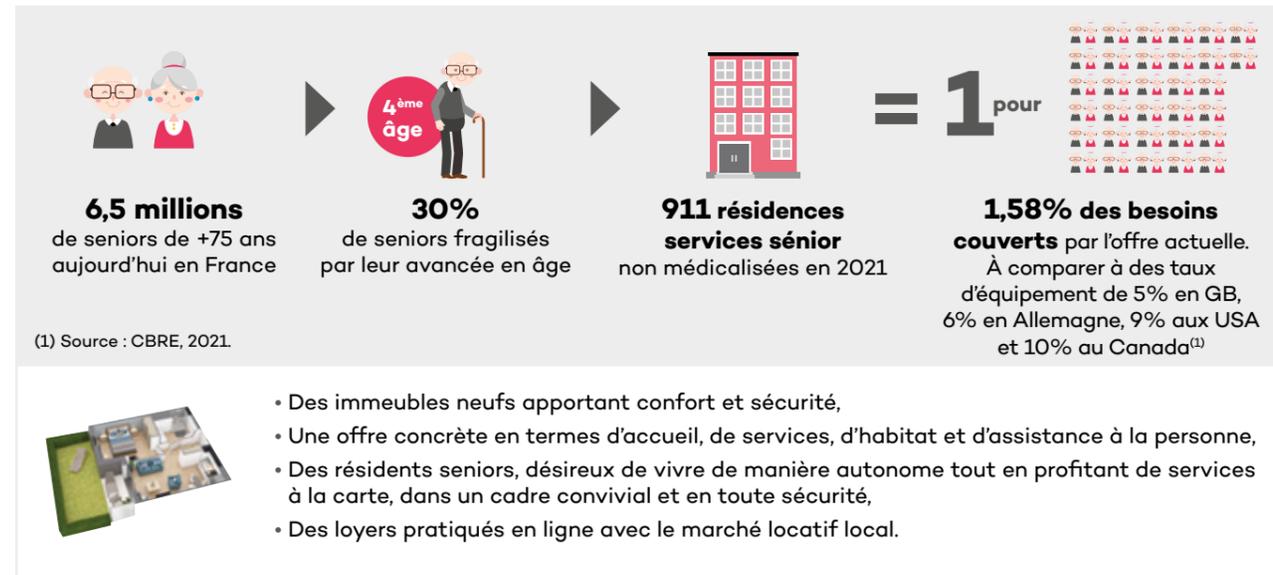
**PROFITER
DE L'IMMOBILIER
DÉDIÉ AUX SENIORS**

*Loueur en Meublé Non Professionnel/ Loueur en Meublé Professionnel. Cet avantage fiscal progressif portera sur 60 à 70% de l'investissement. Le Fonds est notamment soumis, comme tout placement immobilier, à un risque de perte en capital.

A PLUS FINANCE
IMMOBILIER

PROFITER DE L'ESSOR POTENTIEL DE L'IMMOBILIER DESTINÉ AUX SENIORS DANS UN CADRE FISCALEMENT AVANTAGEUX

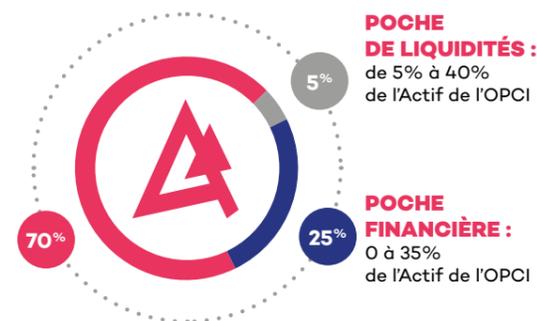
LES RÉSIDENCES SENIORS, UN BESOIN SOCIÉTAL INDISPUTABLE



STRATÉGIE DE L'OPCI SILVER GENERATION

Les différentes poches

Stratégie d'investissement de l'OPCI Silver Generation



POCHE IMMOBILIÈRE DIRECTE ET INDIRECTE NON COTÉE : 60 à 70% de l'Actif de l'OPCI,

Stratégie d'investissement :

POCHE IMMOBILIÈRE

- Optimisation des coûts d'acquisition (bloc)
- Baux commerciaux longue durée
- Flux locatif géré par l'exploitant, propriétaire du fonds de commerce
- Services à la carte pour les locataires
- Mutualisation des risques (différents actifs/exploitants)
- Risque de concentration, de marché, de vacances, d'impayé, de liquidité → Se référer au prospectus / DIC

POCHE FINANCIÈRE

- Stratégie de gestion équilibrée
- Fonds de gérants sélectionnés pour leur expertise

Un Fonds labellisé ISR : des investissements socialement responsables

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier les produits d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière, en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion. Labellisé ISR Immobilier, l'OPCI Silver Generation intègre des critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion de son parc immobilier en France.



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. (2) 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

PROFITER DE L'ESSOR POTENTIEL DE L'IMMOBILIER DESTINÉ AUX SENIORS DANS UN CADRE FISCALEMENT AVANTAGEUX

LE 1^{ER} OPCI PERMETTANT DE BÉNÉFICIER DU RÉGIME LMNP



Qu'est-ce que c'est ?

Silver Generation est le 1^{er} OPCI non professionnel dédié aux Résidences Services Seniors. L'OPCI achète des logements dans des Résidences Services Seniors (RSS) et perçoit des revenus locatifs qui seront distribués aux investisseurs.

EN DIRECT (PART P)

› Souscription dématérialisée disponible

La fiscalité particulière du LMNP

REVENUS IMMOBILIERS
Sur 70% du FPI⁽¹⁾

REVENUS BIC - AMORTISSEMENT

FISCALITÉ = 0

REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS
Sur 30% du FPI⁽¹⁾

PLUS VALUE

FISCALITÉ = PS* + TMI**

OU

FISCALITÉ = PFU*** 30%

RACHAT

PLUS VALUE IMMOBILIÈRE

FISCALITÉ = 19% + PS*

* Prélèvement Social - ** Taux Marginal d'Imposition - *** Prélèvement Forfaitaire Unique

(1) 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 placement immobilier, un risque de perte en capital. (2) Pour un minimum de 2 ans de détention ; ou 65% pour un minimum de 8 ans de détention.

ASSURANCE-VIE (PART A)

Un outil de diversification dans l'allocation

- En terme de classe d'actif via une exposition au marché immobilier
- Une thématique porteuse : la silver économie et l'immobilier dédié à cette tendance démographique
- Une vision sociétale de l'investissement à travers le développement de l'habitat adapté aux seniors autonomes mais fragiles
- Un objectif de performance supérieur aux actifs sans risque, en contrepartie d'un risque de perte en capital
- La Part A n'est pas éligible au régime LMNP mais bénéficiera de la fiscalité du contrat d'assurance-vie



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.

L'ÉQUIPE

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

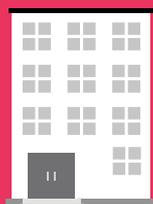
Depuis 2012, une expertise unique en Résidences Services Seniors



8 FONDS
D'INVESTISSEMENT
DÉDIÉS AUX RÉSIDENCES
SERVICES SÉNIORS



**PLUS DE
850M€**
D'INVESTISSEMENTS
RÉALISÉS SUR CETTE
STRATÉGIE



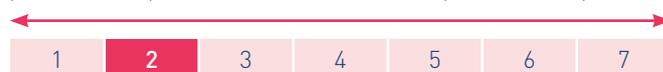
**PLUS DE
4 000**
LOGEMENTS SÉNIORS
DÉJÀ FINANCÉS
EN FRANCE



ZOOM SUR LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OPCI

Nom :	SILVER GENERATION
Forme Juridique :	FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER (FPI)
Code ISIN :	FROO13142551 (PART A) FROO13142544 (PART P)
Minimum de Souscription :	1 part
Agrément AMF :	28/06/2016
Devise :	EURO
Dépositaire :	Oddo & Cie
Avant dépositaire :	A PLUS FINANCE
Experts externes en évaluation immobilière :	IMMOGROUP CONSULTING / A2F EXPANCIM
Fréquence de valorisation :	BIMENSUELLE
Durée de placement recommandée :	8 ans
Commission de souscription non acquise :	6% sur la part P 6% max sur la part A
Commission de souscription acquise :	2,8%
Frais de gestion annuels :	1,5%TTC max
Frais d'exploitation immobilière :	0.20%TTC max
Commission de rachat :	0%
Commission de surperformance :	0%
Délai de rachat :	1 mois maximum
Délai de remboursement des parts rachetées :	7 jours à 2 mois maximum
Profil de risque et de rendement	

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible. A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé.



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