

OPCI SILVER GENERATION

PART P
éligible au régime LMNP*



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

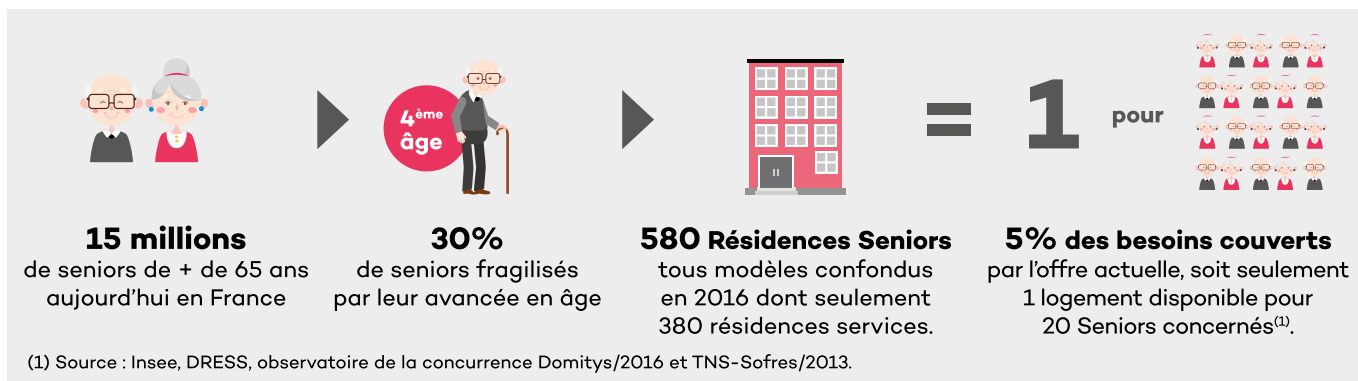
Cet avantage fiscal progressif portera sur 60 à 70% de l'investissement. Durant les trois (3) premières années d'existence de l'OPCI, les investissements sont réalisés au gré des souscriptions de Parts au capital de l'OPCI, ce qui pourrait occasionner un écart temporaire par rapport aux ratios d'investissement objectifs et réglementaires. 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

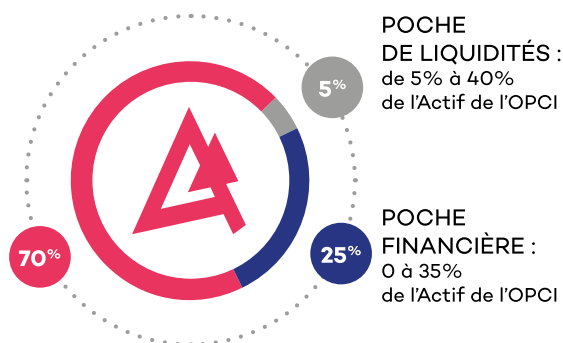


- Des immeubles neufs apportant confort et sécurité,
- Une offre concrète en termes d'accueil, de services, d'habitat et d'assistance à la personne,
- Des résidents seniors, désireux de vivre de manière autonome tout en profitant de services à la carte, dans un cadre convivial et en toute sécurité,
-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

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, à l'issue d'une période de 3 ans à compter de la date de création de l'OPCI

Stratégie d'investissement :

POCHE IMMOBILIÈRE

- Optimisation des coûts d'acquisition par l'achat en bloc de lots
- 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.
- La mutualisation des risques (exposition à plusieurs actifs et exploitants).
- 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

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

Objectif de performance⁽²⁾

- + 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 % d'objectif de rendement annualisé calculé net de frais de gestion et net de fiscalité

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 public 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. 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, en contrepartie d'un risque de perte en capital.

La fiscalité particulière du LMNP

REVENUS IMMOBILIERS

Sur 70% du FPI⁽¹⁾



REVENUS BIC -
AMORTISSEMENT

FISCALITÉ = 0

REVENUS MOBILIERS

Sur 30% du FPI⁽¹⁾



PLUS VALUE

**FISCALITÉ =
PS* + TMI****

OU

**FISCALITÉ =
PFU*** 30%**

RACHAT



PLUS VALUE
IMMOBILIÈRE

**FISCALITÉ =
19% + PS***

* Prélèvement Sociaux - ** 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

Spirica

NORTIA
— IMMOBILIER FINANCIER —

O R E L I S

CD
Partenaires

UAF Life
PATRIMOINE

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

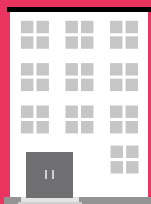
Depuis 2012, une expertise unique en Résidences Services Seniors



2 FONDS
D'INVESTISSEMENT
PROFESSIONNELS
DÉDIÉS AUX RÉSIDENCES
SERVICES SENIORS



**PLUS DE
300M€**
D'ACTIFS GÉRÉS
SUR CETTE STRATÉGIE



**PLUS DE
1500**
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 :	FROO13142551 (PART A) FROO13142544 (PART P)
Minimum de Souscription :	1 part
Agrément AMF :	28/06/2016
Devise :	EURO
Dépositaire :	Oddo & Cie
Valorisateur :	European Fund Administration
Société de gestion :	A PLUS FINANCE
Experts externes en évaluation immobilière :	BNP PARIBAS RE EXPERTISE/ IMMOGROUP CONSULTING
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

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