



Présentation commerciale

OPCI

SILVER GÉNÉRATION

« L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER
RÉSIDENTIEL À BAIL COMMERCIAL »

A PLUS FINANCE



Signatory of



Principles for
Responsible
Investment

Le présent document a été établi par A Plus Finance (la « SGP »), SAS au capital de 300.000 euros, société de gestion de portefeuille (agrée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 98-51) ayant son siège social au 8, rue Bellini, 75116 Paris - France - immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 420 400 699 RCS Paris.

En acceptant la remise du présent document, le destinataire déclare et garantit expressément à la SGP qu'aucune des informations qu'il contient ne sera en tout ou partie transmise à des tiers sans l'accord préalable exprès de la SGP.

Les informations contenues dans ce document, de valeur non contractuelle, ont pour objectif d'informer le destinataire en complétant certaines caractéristiques du Fonds géré par la SGP décrites dans le prospectus complet disponible sur le site internet de la SGP et de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce document ne constitue en aucun cas une recommandation (personnalisée ou non), une sollicitation d'offre, ou une offre d'achat, de vente ou d'arbitrage des produits et/ou services présentés, et ne doit en aucun cas être interprété comme tel. La présentation du document ne saurait être interprétée comme un quelconque acte de démarchage bancaire et financier au sens des dispositions des Articles L.341-1 et suivants du CMF ou, plus généralement, de commercialisation d'instruments financiers.

L'exactitude, l'exhaustivité ou la pertinence des informations fournies ne sont pas garanties bien que ces informations aient été établies à partir de sources sérieuses, considérées comme fiables.

Les informations sont toutefois inévitablement partielles, fournies sur la base de données de marché constatées à un moment précis et sont susceptibles d'évolution.

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

Les références à un classement ou à un prix ne préjugent pas des résultats futurs du gestionnaire.

OPCI
SILVER
GÉNÉRATION

A Plus Finance, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF, www.amf-france.org) sous le numéro GP98051. Ce document, de valeur non contractuelle n'est pas un document à caractère réglementaire. Il n'a pas été visé par l'Autorité des Marchés Financiers. Les informations contenues dans ce document ont pour objectif d'informer le destinataire en complétant certaines caractéristiques des Fonds gérés par la SGP décrites dans leurs prospectus complets respectifs. Ce document ni aucune des informations qu'il contient ne peut en tout ou partie être transmis à des tiers sans l'accord préalable de la société de gestion.

www.aplusfinance.com | février 2019

A PLUS FINANCE 

Signatory of
 PRI Principles for
Responsible Investment

UNE SOCIÉTÉ ENTREPRENEURIALE INDÉPENDANTE

- **Fondée en 1998**, A Plus Finance est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis le 20/11/1998 sous le numéro : GP98-51
- La société est **détenue à 100% par son management**
- A Plus Finance a plus de **20 ans d'expérience** dans l'investissement auprès d'entreprises de croissance
- Les fonds gérés proviennent d'une **base d'investisseurs diversifiée** (particuliers, assurances, mutuelles, conseillers en gestion de patrimoine indépendants, banques, ...)
- **300 investissements réalisés** depuis 1998, un **encours sous gestion ou conseillé de 977M€***
- Elle réunit une équipe expérimentée de 21 professionnels dans l'investissement spécialisés dans l'une des 4 activités développées :



PRIVATE EQUITY

130 M€

58 participations suivies



MULTIGESTION

85 M€

4 Fonds



IMMOBILIER

732M€

100 résidences financées



CINÉMA & AUDIOVISUEL**

32 M€

+400 œuvres financées

* Au 31/12/2019

** A Plus Finance exerce une activité de conseil auprès des SOFICA.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

A Plus Finance, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF, www.amf-france.org) sous le numéro GP98051. Ce document, de valeur non contractuelle n'est pas un document à caractère réglementaire. Il n'a pas été visé par l'Autorité des Marchés Financiers. Les informations contenues dans ce document ont pour objectif d'informer le destinataire en complétant certaines caractéristiques des Fonds gérés par la SGP décrites dans leurs prospectus complets respectifs. Ce document ni aucune des informations qu'il contient ne peut en tout ou partie être transmis à des tiers sans l'accord préalable de la société de gestion.

www.aplusfinance.com | février 2019

L'ÉQUIPE DE GESTION DE L'OPCI

A Plus Finance dispose d'une expertise reconnue sur la thématique des résidences services, avec un savoir-faire qui permet d'offrir aux investisseurs une qualité de choix dans les investissements.



Christophe PEYRE

Directeur Associé
MRICS

Christophe Peyre est Chartered Surveyor, diplômé de l'ESSEC Management Général Urbain avec une première formation d'ingénieur. Il a commencé sa carrière chez Arthur Loyd, puis après 11 années dans le groupe Nexity (Villes et Projets, Maeva), il a siégé aux Comités Exécutifs de VVF Belambra et du groupe MdB Exclusive Hôtels Resorts. Christophe a cofondé et dirige depuis 2010 l'activité immobilière d'A Plus Finance. Il est membre du Comité Exécutif.



Frédéric BAYOL

Senior Advisor
en charge du pôle
Multigestion
Co-fondateur A Plus Finance

Frédéric (ESCP) a été chargé d'affaires de 1985 à 1987 au sein du Cabinet d'Audit Mazars. Après trois années de gestion de portefeuille à L'Européenne de Banque (anciennement Banque Rothschild), il crée sa propre société de courtage en produits financiers en 1990. Il a aujourd'hui en charge la gestion de 5 fonds de fonds et de la partie libre des FCPI et FIP.



Alexis FRANÇOIS

Directeur de la gestion de
Fonds
MRICS

Alexis (MBA HEC, DESUP Sorbonne, DESS Paris X Nanterre) est Chartered Surveyor. Il a débuté sa carrière en 2005 à la direction du développement de SFL puis rejoint ICADE Conseil en 2006. En 2009, il intègre ACOFI en tant que gérant sur les fonds immobiliers non cotés (FCPR de capital investissement immobilier et OPC de rendement en régions). Alexis est responsable de la gestion des FIA Institutionnels et Grand Public développés par A Plus Finance.



Juliette BARRON

Asset Manager Immobilier

Juliette (ESPI Paris M2 IFIM) a rejoint les équipes d'A Plus Finance en Février 2020. Précédemment, Juliette a travaillé deux années à la Française REM au sein du service Asset Management immobilier d'entreprise en tant qu'Asset Manager junior. Elle était en charge de la commercialisation et de l'arbitrage d'un portefeuille de bureaux parisiens. Avant cela, elle a effectué deux stages en promotion ainsi qu'en copropriété



Geoffroy DESEE

Property Manager
immobilier

Après une première expérience professionnelle de deux années chez Nexity Grands Investisseurs Privés au sein du service Expertises/Estimations en tant que chargé d'études immobilières, Geoffroy (ESPI Paris M2 MAEC) a rejoint les équipes d'A Plus Finance en tant que Property Manager immobilier. Dans ces précédentes fonctions, Geoffroy était en charge de la valorisation de tous types d'actifs immobiliers pour le compte de tiers.

L'équipe de gestion peut être sujette à modification. Les performances passées ne présagent pas des performances futures et ne sont pas garantes de résultats à venir.

OPCI
SILVER
GÉNÉRATION

L'EXPERTISE

GESTION DE FONDS IMMOBILIERS



A Plus Finance, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF, www.amf-france.org) sous le numéro GP98051. Ce document, de valeur non contractuelle n'est pas un document à caractère réglementaire. Il n'a pas été visé par l'Autorité des Marchés Financiers. Les informations contenues dans ce document ont pour objectif d'informer le destinataire en complétant certaines caractéristiques des Fonds gérés par la SGP décrites dans leurs prospectus complets respectifs. Ce document ni aucune des informations qu'il contient ne peut en tout ou partie être transmis à des tiers sans l'accord préalable de la société de gestion.

OPCI
SILVER
GÉNÉRATION

OPCI
SILVER
GÉNÉRATION

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DE 2010 À 2019

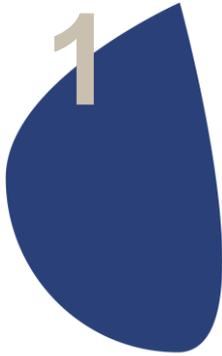
A Plus Finance pionnière dans l'investissement en Résidences Services Seniors

- 1^{er} investisseur en bloc de Résidences Services Seniors
- Un sourcing unique
- Des partenariats promoteurs et exploitants privilégiés
- Une équipe de gestion spécialisée sur la classe d'actifs
- Gérant d'OPCI professionnels et d'OPCI grand public depuis 2011
- Structuration d'autres véhicules immobiliers en club deal (SCI, etc.)

100 M€
gérés

100
Résidences
Services Seniors
acquises

10 600
Logements pour
seniors construits
ou en cours de
construction



A PLUS FINANCE 

TRACK RECORD – 1^{er} millésime A Plus Génération

Cession de 6 Résidences Services Senior pour un montant total de 128M€

A Plus Finance a achevé un cycle complet d'investissement avec la cession de 6 Résidences Services Seniors en janvier 2019 pour un montant de **128 millions d'euros**.

Cette transaction est la première cession en bloc de Résidences Services Seniors non médicalisées en activité.

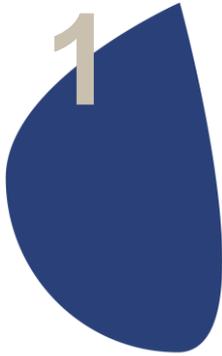
Au travers de cet arbitrage de l'intégralité du portefeuille de son premier OPPCI, A PLUS GENERATION, l'équipe a su démontrer sa bonne capacité à générer de la performance et à gérer le cycle Investissement / Gestion / Arbitrage.

La stratégie conduite avec conviction se trouve aujourd'hui récompensée par **un rendement net supérieur à 7,50%*** pour les investisseurs, respectant largement les projections du Business Plan de l'équipe de gestion. Cette performance est à mettre en regard d'un **endettement limité de l'ordre de 10%** sur la durée de vie du fonds.

Le portefeuille a été cédé à deux Fonds résidentiels allemands gérés par Catella Residential IM.

Au-delà du rendement, l'objectif de l'équipe de gestion lors de la constitution du portefeuille était de **créer une valeur patrimoniale intrinsèque** en investissant à des prix inférieurs au marché des logements neufs comparables. Le portefeuille de l'OPCI A Plus Génération offrait ainsi les atouts patrimoniaux d'immeubles de logements et les avantages d'immeubles exploités (création d'un fonds de commerce pour l'exploitant), aux cashflows sécurisés par la signature de baux commerciaux fermes de longue durée.

*** Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.**



A PLUS FINANCE 

TRACK RECORD – 1^{er} millésime A Plus Génération

Cession de 6 Résidences Services Senior pour un montant total de 128M€

Le portefeuille Seniority est constitué de six Résidences Services Seniors, bénéficiant d’emplacements de premier ordre, à proximité des commerces et des lieux de vie, pour un total de 620 logements et une superficie globale de plus de 35.000 m².

Deux résidences sont situées en Ile-de-France, à Conflans Sainte Honorine (Yvelines) et l’Isle Adam (Val d’Oise) et 4 résidences en région : Saint-Cyprien (Pyrénées-Orientales), Nîmes (Gard), Poitiers (Vienne) et Concarneau (Finistère).

CONFLANS-SAINTE-HONORINE

84 logements (4 215 m² surface habitable, 596 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : ‘Les Essentielles’



NÎMES

100 logements
(4 672 m² de surface habitable, 752 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : Domitys



L’ISLE ADAM

100 logements (5 390 m² surface habitable, 607 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : ‘Les Essentielles’



POITIERS

118 logements (5 833 m² surf. habitable, 899 m² surf. de services)
Exploitant preneur à bail : Domitys

SAINT CYPRIEN

102 logements (5 195 m² surface habitable, 973 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : Domitys



CONCARNEAU

115 logements (5 409 m² surface habitable, 885 m² surf. de services)
Exploitant preneur à bail : Domitys

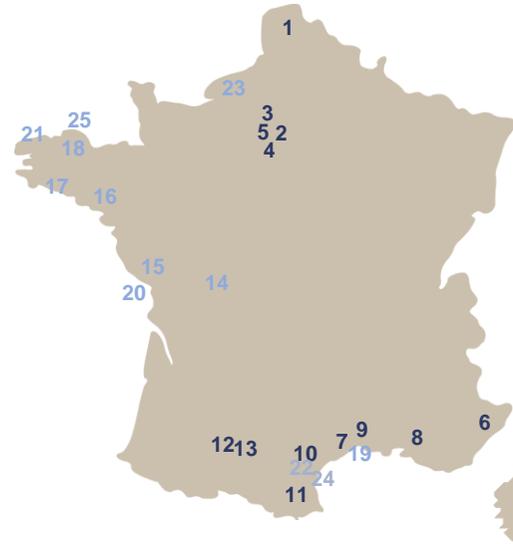


Ces éléments sont présentés à titre illustratif, n'ont pas de valeur contractuelle et ne constituent pas une recommandation d'investissement. Les informations contenues dans ce document ont pour objectif d'informer le destinataire en complétant certaines caractéristiques des Fonds gérés par la SGP décrites dans leur prospectus complet respectifs. Ce document ne contient aucune des informations qu'il contient ne peut en tout ou partie être transmis à des tiers sans l'accord préalable de la société de gestion.



A PLUS FINANCE

CARTE DES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS PAR L'ÉQUIPE DE GESTION (RESIDENCES SERVICES SENIORS)



1 • DUNKERQUE

129 logements (6 177 m² surface habitable, 930 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : Domitys



2 • VERSAILLES

100 logements (4 728 m² surface habitable, 915 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : Domitys



3 • L'ISLE ADAM

100 logements (5 390 m² surface habitable, 607 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : 'Les Essentielles'



4 • CHATEAUFORT

109 logements (5 234 m² surface habitable, 798 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : Ovelia



5 • CONFLANS-SAINTE-HONORINE

84 logements (4 215 m² surface habitable, 596 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : 'Les Essentielles'



6 • OPIO

115 logements (4 910 m² surfaces habitable, 769 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : Ovélia



7 • AGDE

127 logements (6 005 m² surfaces habitable, 897 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : Ovélia



8 • LA CIOTAT

87 logements (3 997 m² surface habitable, 919 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : Domitys



9 • NÎMES

100 logements (4 672 m² de surface habitable, 752 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : Domitys



10 • BEZIERS

112 logements (5 182 m² surface habitable, 787 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : Domitys



11 • SAINT CYPRIEN

102 logements (5 195 m² surface habitable, 973 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : Domitys



12 • TOULOUSE

110 logements (5 029 m² surface habitable, 825 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : Domitys



13 • TOULOUSE PATTE D'OIE

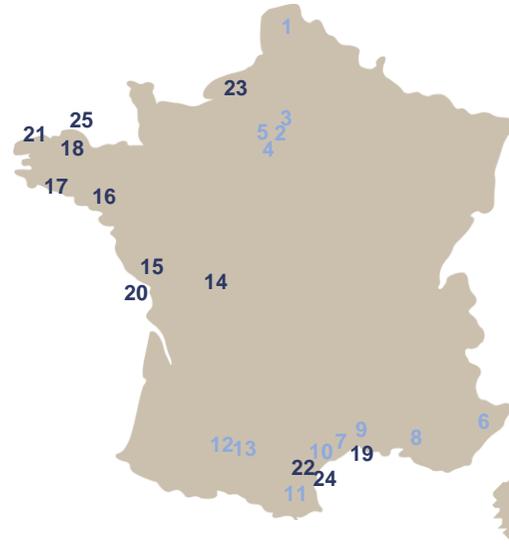
75 logements (3430m² surface habitable, 490 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : Les Omégades

Ces éléments sont présentés à titre illustratif, n'ont pas de valeur contractuelle et ne constituent pas une recommandation d'investissement. Les informations contenues dans ce document ont pour objectif d'informer le destinataire en complétant certaines caractéristiques des Fonds gérés par la SGP décrites dans leur prospectus complet respectifs. Ce document ne contient aucune des informations qu'il contient ne peut en tout ou partie être transmis à des tiers sans l'accord préalable de la société de gestion.



A PLUS FINANCE

CARTE DES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS PAR L'ÉQUIPE DE GESTION (RESIDENCES SERVICES SENIORS)



14 • POITIERS

118 logements (5 833 m² surface habitable, 899 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : Domitys



15 • LA ROCHE SUR YON

117 logements (5 858 m² surface habitable, 974 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : Villa Ginkgos



16 • CARNAC

80 logements (3 017 m² surface habitable, 602 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : Espace et Vie



17 • CONCARNEAU

115 logements (5 409 m² surface habitable, 885 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : Domitys



18 • LANGUEUX

87 logements (3 303 m² surface habitable, 667 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : Espace et Vie



19 • NÎMES

86 logements (4 096 m² surface habitable, 655 m² de surface de services, un commerce de 98 m²)
Exploitant preneur à bail : Quartus ActiV



20 • SAINT PIERRE D'OLÉRON

81 logements (3 593 m² surface habitable, 455 m² de locaux d'exploitation)
Exploitant preneur à bail : Quartus ActiV



21 • SAINT POL DE LEON

89 logements (3 430 m² de surface habitable, 563 m² de locaux d'exploitation)
Exploitant preneur à bail : Espace et Vie



22 • NARBONNE

100 logements (4 092 m² de surface habitable, 570 m² de surface de services)
Exploitant preneur à bail : Cosy Diem



23 • ROUEN

138 logements (6 497 m² surface habitable, 998 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : Domitys



24 • CAP D'AGDE

138 logements (6 497 m² surface habitable, 998 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : Cosy Diem



25 • PAIMPOL

102 logements (4 594 m² surface habitable, 703 m² surface de services)
Exploitant preneur à bail : Vie Jeune

UNE BASE D'INVESTISSEURS
DIVERSIFIÉE
TANT INSTITUTIONNELLE
QUE DE PARTICULIERS



PÉRENNITÉ SOLIDITÉ

- 32 000 CLIENTS PRIVÉS
- DE NOMBREUX INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas garanties des résultats à venir. A Plus Finance est une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF, www.amf-france.org) sous le numéro GP98051. Les informations contenues dans ce document ont pour objectif d'informer le destinataire en complétant certaines caractéristiques des Fonds gérés par la SGP décrites dans leurs prospectus complets respectifs. Ce document ni aucune des informations qu'il contient ne peut en tout ou partie être transmis à des tiers sans l'accord préalable de la société de gestion.

A Plus Finance, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF, www.amf-france.org) sous le numéro GP98051. Ce document, de valeur non contractuelle n'est pas un document à caractère réglementaire. Il n'a pas été visé par l'Autorité des Marchés Financiers. Les informations contenues dans ce document ont pour objectif d'informer le destinataire en complétant certaines caractéristiques des Fonds gérés par la SGP décrites dans leurs prospectus complets respectifs. Ce document ni aucune des informations qu'il contient ne peut en tout ou partie être transmis à des tiers sans l'accord préalable de la société de gestion.

www.aplusfinance.com | février 2019

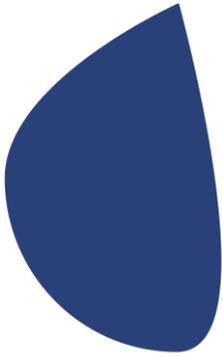
A PLUS FINANCE 

Signatory of
 **PRI** Principles for
Responsible
Investment

OPCI
SILVER
GÉNÉRATION

LE MARCHÉ

DES RÉSIDENCES SERVICE SENIOR : CONCEPT ET BESOINS



LE CONCEPT DES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS

POINTS CLÉS

POUR LE RÉSIDENT : UN HABITAT DE QUALITÉ, DES SERVICES EN PLUS

- des immeubles apportant confort , lien social et sécurité à leurs occupants,
- réponses concrètes en terme d'accueil, de services, d'habitat et d'assistance à la personne,
- résidents seniors désireux de vivre de manière autonome tout en profitant de services à la carte, dans un cadre convivial avec une sécurité assurée,
- loyers en ligne avec le marché locatif local,
- l'agrément « Services à la Personne » permet aux résidents de bénéficier d'un crédit d'impôt sur une majorité des services consommés.

POUR LES EXPLOITANTS : UN MARCHÉ SOLIDE

- par la nature des locataires retraités : stabilité des pensions de retraite
- civisme des seniors, respectueux des biens loués : pas de dégradation et pérennité des biens meubles et immeubles.
- Création d'un fonds de commerce lié aux services
- Peu de risque d'obsolescence

Cette présentation est réservée aux investisseurs professionnels mentionnés à l'article L. 533-16 du Code Monétaire et Financier. Elle ne peut en aucun cas être remise à des tiers.
Les informations présentées n'ont pas de valeur contractuelle.

LE MARCHÉ

DES RÉSIDENCES SERVICE SENIOR



LE MARCHÉ

DES RÉSIDENCES SERVICE SENIOR



LE MARCHÉ

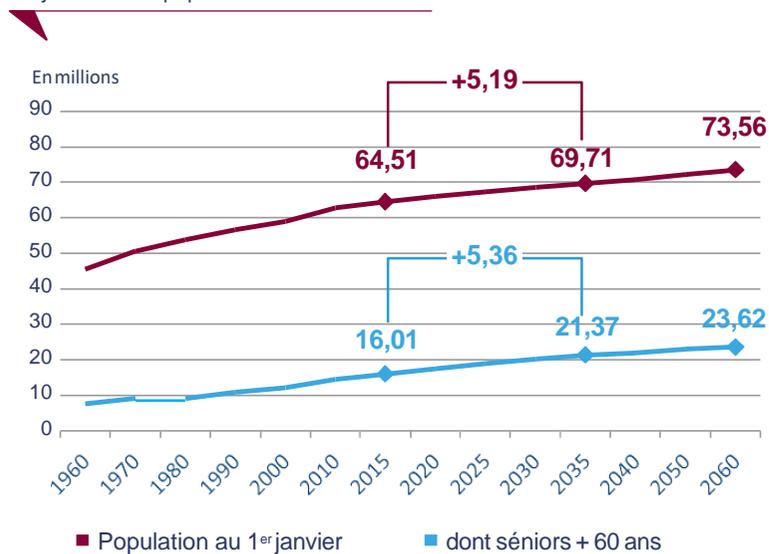
DES RÉSIDENCES SERVICE SENIOR

LE CONSTAT DÉMOGRAPHIQUE EN FRANCE

CONSTAT N°1

LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION EST EN MARCHÉ

Projection de la population l'horizon 2060



Selon l'INSEE, la France gagnera 5,36 millions de seniors (60 ans et +) entre 2015 et 2035.

Les seniors de 60 ans et + représenteront donc l'intégralité de la croissance future de la population entre 2015 et 2035 !

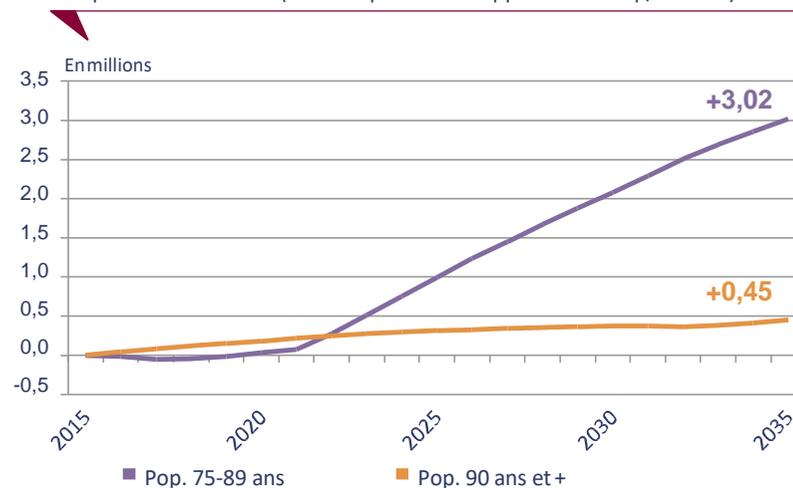
A Plus Finance, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF, www.amf-france.org) sous le numéro GP98051. Ce document, de valeur non contractuelle n'est pas un document à caractère réglementaire. Il n'a pas été visé par l'Autorité des Marchés Financiers. Les informations contenues dans ce document ont pour objectif d'informer le destinataire en complétant certaines caractéristiques des Fonds gérés par la SGP décrites dans leurs prospectus complets respectifs. Ce document ni aucune des informations qu'il contient ne peut en tout ou partie être transmis à des tiers sans l'accord préalable de la société de gestion.

www.aplusfinance.com | février 2019

CONSTAT N°2

LE VIEILLISSEMENT CONCERNE EN PARTICULIER LES SENIORS NON DÉPENDANTS (75-89 ANS)

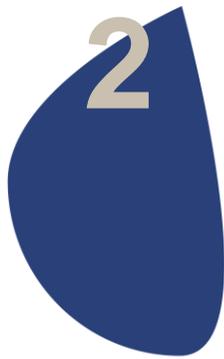
Perspectives 2015-2035 (en nb de personnes supplémentaires p/r à 2015)



...mais il sera concentré pour les prochaines années sur les Séniors d'âge moyen non dépendants alors que l'augmentation des +90 ans restera plus mesurée.

L'étude INSEE Due/Robillard* présente comme scénario central **1,037 M de séniors dépendants en 2030 contre 900 000 en 2015** soit une augmentation inférieure à 1% l'an.

Sources : INSEE (France métropolitaine) / 2013
*division Redistribution et politiques sociales de l'INSEE

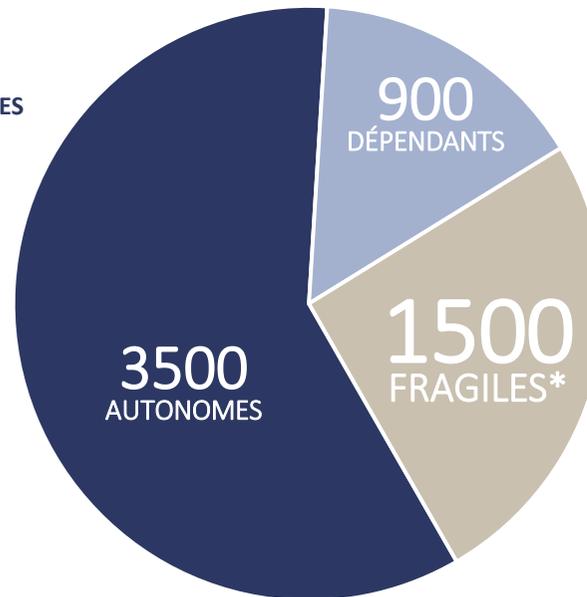


20%

des seniors expriment leur souhait d'habiter dans une résidence adaptée à leurs besoins, leur logement actuel ne conviendra pas lorsqu'ils seront âgés**

RÉPARTITION DES SENIORS DE +75 ANS PAR ÉTAT DE SANTÉ EN FRANCE

5 900
MILLIERS DE PERSONNES
DE + 75 ANS



200
**EN HABITAT
« SUR MESURE »**
ou hors domicile

1 300
À DOMICILE
*Hospitalisation à domicile,
Auxiliaires de vie, Famille...*

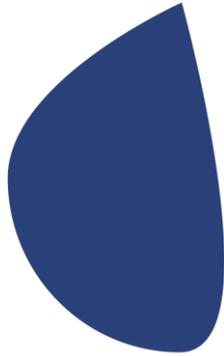
OPPORTUNITÉ

de permettre à cette population de bénéficier de structures adaptées à leur situation de fragilité

* Au moins deux déficiences lourdes parmi : Capacités Physiques, Mobiles, Sensorielles, Cognitives.

Sources : INSEE, DREES, analyse S. Renaut FNG.

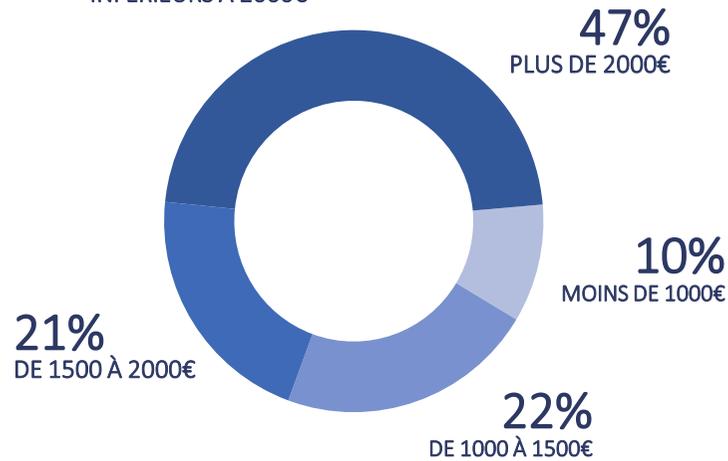
** Source : TNS-Sofres 2016



**UNE OFFRE ACCESSIBLE
POUR LE PLUS GRAND NOMBRE**

53%

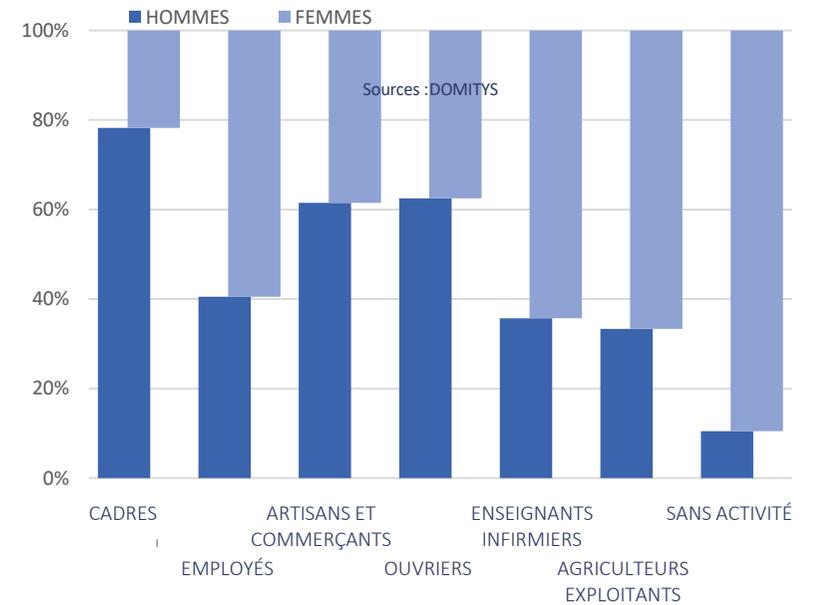
DES RÉSIDENTS EN RÉSIDENCE
DOMITYS ONT DES REVENUS
INFÉRIEURS À 2000€



**REVENUS
DES RÉSIDENTS DOMITYS EN 2014** Sources : DOMITYS

Cette présentation est réservée aux investisseurs professionnels mentionnés à l'article L. 533-16 du Code Monétaire et Financier. Elle ne peut en aucun cas être remise à des tiers. Les informations présentées n'ont pas de valeur contractuelle.

TOUTES
LES CATÉGORIES SOCIO-
PROFESSIONNELLES
SONT REPRÉSENTÉES DANS LES RSS.



**RÉPARTITION DES CATÉGORIES
SOCIO-PROFESSIONNELLES DANS LES RSS**

A Plus Finance, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF, www.amf-france.org) sous le numéro GP98051. Cette présentation est strictement réservée à la formation et l'information des distributeurs et distributeurs potentiels. Les informations présentées n'ont pas de valeur contractuelle. Ce document ni aucune des informations qu'il contient ne peut en tout ou partie être transmis à des investisseurs ou investisseurs potentiels sans l'accord préalable de la société de gestion. Les informations contenues dans ce document ont pour objectif d'informer le destinataire en complétant certaines caractéristiques des Fonds gérés par la SGP décrites dans leur prospectus complet respectif.

www.aplusfinance.com | 2019

A PLUS FINANCE 

Signatory of
 **PRI** Principles for
Responsible
Investment

Nous attirons votre attention sur le fait que le fonds n'est pas un fonds à capital garanti et qu'il présente des risques, notamment en termes de concentration lié à ses exploitants, au risque du marché immobilier et financier, au risque de vacance, au risque d'impayés, de liquidité et de perte en capital.

Pour plus d'informations, il convient de prendre connaissance du profil de risque décrit au sein du prospectus.

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

PRÉSENTATION DE L'OPCI GRAND PUBLIC

OPCI

SILVER
GÉNÉRATION

1

UNE OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT SUR LE MARCHÉ PORTEUR DES RÉSIDENCES SERVICES SENIORS

Un marché en pleine croissance selon l'analyse de la SGP
Une réponse sociétale à un réel besoin

2

UN PLACEMENT ACCESSIBLE, DIVERSIFIÉ ET LIQUIDE, EN CONTREPARTIE D'UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Prix d'entrée faible (1000 € /part)
Diversification des placements (actifs immobiliers, actifs liquides financiers)
Délai de remboursement des parts : 2 mois maximum
Cession partielle ou totale possible
L'OPCI est exposé à un risque de concentration lié à ses exploitants.



3

UNE ÉQUIPE DE GESTION EXPÉRIMENTÉE

Une société de gestion spécialisée dans la gestion de fonds d'investissements dédiés aux Résidences Services Seniors

Plus de 391M€ investis à ce jour pour le compte d'institutionnels sur le marché des Résidences Services Seniors

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

4

UN CADRE FISCAL AVANTAGEUX

Le statut de loueur en meublé pour la part investie en Résidences Services Seniors
Des revenus locatifs peu ou pas imposables
Le Régime des plus values immobilières des particuliers sur l'ensemble de l'OPCI

Durant les trois (3) premières années d'existence de l'OPCI, le fonds n'est pas tenu à respecter ses ratios. L'avantage fiscal sera progressif sur 3 ans à compter de la constitution jusqu'à atteindre 60 à 70% de l'investissement, celui-ci étant réalisé au gré des souscriptions de Parts au capital de l'OPCI. Le Fonds est notamment soumis, comme tout placement immobilier, à un risque de perte en capital.

LA FISCALITÉ

REVENUS IMMOBILIERS

SUR 70% DU FPI

REVENUS BIC - AMORTISSEMENT

FISCALITÉ = 0

REVENUS MOBILIERS

SUR 30% DU FPI

PLUS VALUE

**FISCALITÉ =
PS* + TMI**
OU
PFU *** 30%**

RACHAT

PLUS VALUE IMMOBILIÈRE

**FISCALITÉ =
19% + PS***

OPCI
SILVER
GÉNÉRATION

A Plus Finance, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF, www.amf-france.org) sous le numéro GP98051. Ce document, de valeur non contractuelle n'est pas un document à caractère réglementaire. Il n'a pas été visé par l'Autorité des Marchés Financiers. Les informations contenues dans ce document ont pour objectif d'informer le destinataire en complétant certaines caractéristiques des Fonds gérés par la SGP décrites dans leurs prospectus complets respectifs.

Ce document ni aucune des informations qu'il contient ne peut en tout ou partie être transmis à des tiers sans l'accord préalable de la société de gestion.

www.aplusfinance.com | février 2019

*Prélèvements sociaux **Taux Marginal d'Imposition *** Prélèvement forfaitaire unique

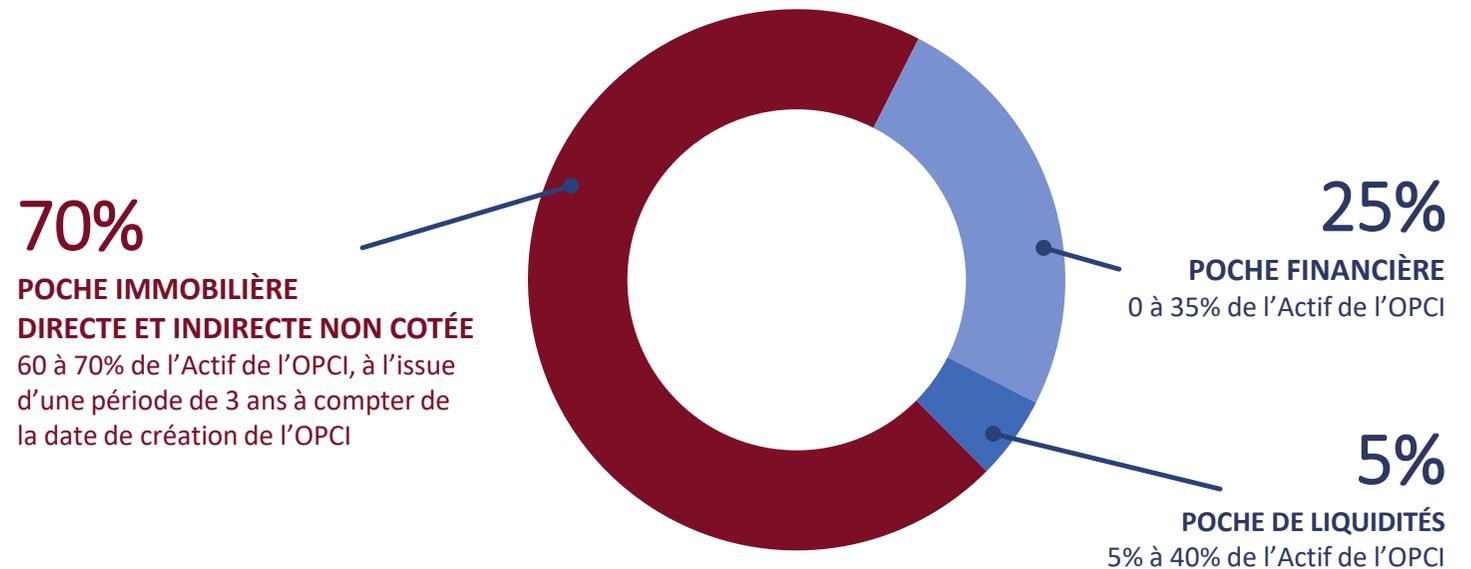
Il est rappelé aux souscripteurs que la fiscalité n'est pas un facteur de performance et que l'OPCI est soumis, comme tout placement immobilier, à un risque de perte en capital. Une note sur le régime fiscal applicable à l'OPCI est disponible sur demande simple auprès de la Société de Gestion. La fiscalité dépend de chaque souscripteur et peut évoluer dans le temps. Il est recommandé aux souscripteurs d'étudier la situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

A PLUS FINANCE



LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

ALLOCATION D'ACTIF DE L'OPCI SILVER GENERATION



DISTRIBUTION + VALORISATION

Perf 2018 :
+5,24%

Perf 2019 :
+4,76%

Perf 2020 :
+3,52%

GESTION DE CONVICTION À LONG TERME

Maximum 50% OPCVM actions :
Actions Europe / Actions internationales

GESTION DIVERSIFIÉE

OPCVM obligataires, foncières cotées...

DYNAMIQUE PATRIMONIALE

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

POINTS CLÉS DES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

UN INVESTISSEMENT BÉNÉFICIAIRE D'UN BAIL COMMERCIAL

- Un immeuble de logement exploité au travers d'un bail commercial
- peu de risque d'obsolescence technique, contrairement à d'autres classes d'actifs immobiliers, car il s'agit d'immeubles qui sont constitués à plus de 85% de logements, et le reste en parties à usage commun, sans plateau technique à usage médical,
- un preneur à bail unique par résidence (l'exploitant) : bail ferme d'une durée minimale de 9 ans, permettant une excellente visibilité sur les revenus potentiels futurs,
- création d'un fonds de commerce lié à l'activité commerciale de l'exploitant,

UN INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR*)



- Une typologie d'actif proche du logement, peu sujet aux risques d'obsolescence technique
- « Baux verts » et des immeubles aux dernières normes environnementales et/ou labélisés (ENVIRONNEMENT)
- Chaque résidence crée de 15 à 25 emplois (directs et/ou indirects)* (SOCIAL)
- Accueil de personnes fragiles et socialisation des séniors (SOCIAL)
- Due diligences systématiques des preneurs à bail avec une attention particulière quant à la gouvernance.

OPCI
SILVER
GÉNÉRATION

A Plus Finance, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF, www.amf-france.org) sous le numéro GP98051. Ce document, de valeur non contractuelle n'est pas un document à caractère réglementaire. Il n'a pas été visé par l'Autorité des Marchés Financiers. Les informations contenues dans ce document ont pour objectif d'informer le destinataire en complétant certaines caractéristiques des Fonds gérés par la SGP décrites dans leurs prospectus complets respectifs. Ce document ne contient aucune des informations qu'il contient ne peut en tout ou partie être transmis à des tiers sans l'accord préalable de la société de gestion.

*Ces critères d'acquisition ont été définis dans l'optique d'optimiser l'aspect ISR de la poche immobilière sans en dégrader l'espérance de rentabilité.

A Plus Finance, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF, www.amf-france.org) sous le numéro GP98051. Ce document, de valeur non contractuelle n'est pas un document à caractère réglementaire. Il n'a pas été visé par l'Autorité des Marchés Financiers. Les informations contenues dans ce document ont pour objectif d'informer le destinataire en complétant certaines caractéristiques des Fonds gérés par la SGP décrites dans leurs prospectus complets respectifs. Ce document ni aucune des informations qu'il contient ne peut en tout ou partie être transmis à des tiers sans l'accord préalable de la société de gestion.

www.aplusfinance.com | février 2019

A PLUS FINANCE 

Signatory of
 **PRI** Principles for
Responsible
Investment

OPCI

SILVER
GÉNÉRATION

**COMMENT
SOUSCRIRE ?**

LA SOUSCRIPTION EN DIRECT

A Plus Finance, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF, www.amf-france.org) sous le numéro GP98051. Cette présentation est strictement réservée à la formation et l'information des distributeurs et distributeurs potentiels. Les informations présentées n'ont pas de valeur contractuelle. Ce document ni aucune des informations qu'il contient ne peut en tout ou partie être transmis à des investisseurs ou investisseurs potentiels sans l'accord préalable de la société de gestion. Les informations contenues dans ce document ont pour objectif d'informer le destinataire en complétant certaines caractéristiques des Fonds gérés par la SGP décrites dans leur prospectus complet respectif.

www.aplusfinance.com | février 2019

À LA SOUSCRIPTION

Commission de souscription acquise au FPI :	2,80%	8,80%
Commission de souscription non acquise au FPI :	6,00%	

DURANT LA DÉTENTION DES ACTIFS

Frais de fonctionnement et gestion * : 1,5 % maximum annuel

Dans la mesure où le FPI n'a pas encore clos son premier exercice, le pourcentage de frais communiqué ici est une estimation. Les frais seront actualisés annuellement et indiqués dans la mise à jour des DICL, disponibles sur le site internet de la société de gestion.

Frais d'exploitation immobilière : 0,2% maximum

* Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par le FPI afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, des frais liés aux opérations de transaction, et des commissions de souscription et de rachat acquises ou non acquises au FPI. 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 de la société de gestion et sur le site de l'AMF www.amf-france.org

OPCI
SILVER
GÉNÉRATION

LA SOUSCRIPTION EN ASSURANCE VIE

A Plus Finance, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF, www.amf-france.org) sous le numéro GP98051. Cette présentation est strictement réservée à la formation et l'information des distributeurs et distributeurs potentiels. Les informations présentées n'ont pas de valeur contractuelle. Ce document ni aucune des informations qu'il contient ne peut en tout ou partie être transmis à des investisseurs ou investisseurs potentiels sans l'accord préalable de la société de gestion. Les informations contenues dans ce document ont pour objectif d'informer le destinataire en complétant certaines caractéristiques des Fonds gérés par la SGP décrites dans leur prospectus complet respectif.

www.aplusfinance.com | février 2019

Pour diversifier son contrat d'assurance-vie avec un OPCI dédié à la Silver économie et à l'investissement locatif

Commission de souscription acquise au FPI : 2,80%

Commission de souscription non acquise au FPI : 6,00% **maximum**

VALABLE SUR TOUS LES CONTRATS

Spirica

O R E L I S

ageas
patrimoine

UAF Life
ATRIMOINE

NORTIA
— INGÉNIERIE FINANCIÈRE

GROUPE
APICIL

* Les demandes de souscription sont reçues par la société de gestion au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) 3 jours ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "Date de Pré-Centralisation des Souscriptions") et transmises au Dépositaire au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) 48 heures avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la "Date de Centralisation des Souscriptions").

OPCI
SILVER
GÉNÉRATION

A PLUS FINANCE 

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

OPCI
SILVER
GÉNÉRATION

Forme Juridique	Fonds de Placement Immobilier (FPI)
Agrément AMF en date du 28/06/2016	Numéro FPI20160001
Devise	Euros
Dépositaire	Oddo & Cie
Valorisateur	European Fund Administration
Experts externes en évaluation	BNP PARISBAS / IMMOGROUP CONSULTING
Fréquence de valorisation	Bimensuelle
Durée de placement recommandée	8 ANS
Code ISIN	Part P : FR0013142544
Commission de souscription non acquise	6%
Commission de souscription acquise	2,80%
Commission de rachat acquise au FPI	Néant
Commission de rachat non acquise	Néant
Minimum de Souscription	1 000 €
Délai de rachat	1 mois maximum (écart entre deux valeurs liquidatives)
Délais de remboursement des parts rachetées	2 mois maximum

A Plus Finance, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF, www.amf-france.org) sous le numéro GP98051. Cette présentation est strictement réservée à la formation et l'information des distributeurs et distributeurs potentiels. Les informations présentées n'ont pas de valeur contractuelle. Ce document ni aucune des informations qu'il contient ne peut en tout ou partie être transmis à des investisseurs ou investisseurs potentiels sans l'accord préalable de la société de gestion. Les informations contenues dans ce document ont pour objectif d'informer le destinataire en complétant certaines caractéristiques des Fonds gérés par la SGP décrites dans leur prospectus complet respectif.

OPCI
SILVER
GÉNÉRATION

PROFIL DE RISQUES

OPCI
SILVER
GÉNÉRATION

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible.

A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé.



Ce FPI majoritairement présente un risque moyen de perte en capital, soit un niveau de 4.

La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque. Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection. Ainsi, le capital initialement investi pourra ne pas être intégralement restitué. Risques importants pour le FPI non pris en compte dans cet indicateur : Votre argent sera principalement investi dans des actifs immobiliers et des instruments financiers sélectionnés par la société de gestion.

Ces actifs connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

Risques liés à l'investissement dans 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.

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 entraîner une baisse de la VL. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par le FPI.

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.

A Plus Finance, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF, www.amf-france.org) sous le numéro GP98051. Cette présentation est strictement réservée à la formation et l'information des distributeurs et distributeurs potentiels. Les informations présentées n'ont pas de valeur contractuelle. Ce document ne contient aucune des informations qu'il contient ne peut en tout ou partie être transmis à des investisseurs ou investisseurs potentiels sans l'accord préalable de la société de gestion. Les informations contenues dans ce document ont pour objectif d'informer le destinataire en complétant certaines caractéristiques des Fonds gérés par la SGP décrites dans leur prospectus complet respectif.

OPCI
SILVER
GÉNÉRATION

VOS CONTACTS

A Plus Finance, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF, www.amf-france.org) sous le numéro GP98051. Cette présentation est strictement réservée à la formation et l'information des distributeurs et distributeurs potentiels. Les informations présentées n'ont pas de valeur contractuelle. Ce document ni aucune des informations qu'il contient ne peut en tout ou partie être transmis à des investisseurs ou investisseurs potentiels sans l'accord préalable de la société de gestion. Les informations contenues dans ce document ont pour objectif d'informer le destinataire en complétant certaines caractéristiques des Fonds gérés par la SGP décrites dans leur prospectus complet respectif.
www.aplusfinance.com | 2019



Fabrice IMBAULT
Directeur Général

Fabrice.imbault@aplusfinance.com
01 40 08 03 40



Jules BRUNEAU de La SALLE
Responsable des Partenariats

Jules.bruneau@aplusfinance.com
01 40 08 19 50
06 79 92 06 45

A Plus Finance, société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF, www.amf-france.org) sous le numéro GP98051. Ce document, de valeur non contractuelle n'est pas un document à caractère réglementaire. Il n'a pas été visé par l'Autorité des Marchés Financiers. Les informations contenues dans ce document ont pour objectif d'informer le destinataire en complétant certaines caractéristiques des Fonds gérés par la SGP décrites dans leurs prospectus complets respectifs. Ce document ni aucune des informations qu'il contient ne peut en tout ou partie être transmis à des tiers sans l'accord préalable de la société de gestion.

www.aplusfinance.com | février 2019

A PLUS FINANCE 

Signatory of
 **PRI** Principles for
Responsible
Investment

 ^{OPCI}
SILVER
GÉNÉRATION

ANNEXES

annexes



PRATIQUES INSTITUTIONNELLES & IFA'S

RÈGLEMENTATION
& CONFORMITÉ

- Back / Middle office de **3 personnes expérimentées** incluant un responsable conformité dédié.
- **Cartographies des risques** (gestion du risque opérationnel, blanchiment d'argent et fraude).

DÉONTOLOGIE

- Rôle actif dans les **associations représentatives** (AFG, ASPIM).
- **Mécanismes déontologiques** dédiés aux employés (Code de Déontologie, formation régulière), aux sociétés en portefeuille et aux clients

ENGAGEMENT ESG

- Signataire des **PRI**.
- **MECENAT** : Depuis plusieurs années maintenant, A Plus Finance s'est engagée dans l'environnement en soutenant la fondation de Yann Arthus-Bertrand, GoodPlanet, en tant que Membre Bienfaiteur.
- Cette relation s'est matérialisée, il y a sept ans, avec la création d'une gamme de fonds qui investissent dans les sociétés qui contribuent à l'amélioration de notre environnement.
- Membre du groupe de travail « Développement Durable immobilier » au sein de la **RICS**.

Signatory of
 **PRI** Principles for Responsible Investment

GoodPlanet.org

Cette présentation est réservée aux investisseurs professionnels mentionnés à l'article L. 533-16 du Code Monétaire et Financier. Elle ne peut en aucun cas être remise à des tiers.
 Les informations présentées n'ont pas de valeur contractuelle.



POURQUOI DÉVELOPPER DES RÉSIDENCES SENIORS MAINTENANT ?

L'ÉQUIPEMENT EN RSS SELON LES REGIONS

Le taux d'équipement (parc de logements en résidence senior) en France ressort à 1,5% et permet de loger 91 080 seniors.

A titre de comparaison, 5% des seniors de plus de 75 ans vivent en résidence Senior au Royaume Uni et 7% en Allemagne.

Ramener le taux d'équipement moyen en France à 3% nécessiterait un investissement estimé à plus de 7 Mds d'euros. Un taux d'équipement de 7% nécessiterait un investissement global supérieur à 27 Mds d'euros. A titre de comparaison, la capitalisation totale des OPCI fin 2017 est de 60 Mds d'euros.

Cette présentation est réservée aux investisseurs professionnels mentionnés à l'article L. 533-16 du Code Monétaire et Financier. Elle ne peut en aucun cas être remise à des tiers. Les informations présentées n'ont pas de valeur contractuelle.

Département	Nb résidences	Nb seniors en résidence	Nb seniors de 75 ans+ (2019)	Taux d'équipement
Ain	15	1 800	52 949	3,4%
Aisne	1	120	48 049	0,2%
Allier	5	600	44 298	1,4%
Alpes-de-Haute-Provence	2	240	20 571	1,2%
Hautes-Alpes	0	-	16 447	0,0%
Alpes-Maritimes	35	4 200	136 193	3,1%
Ardèche	2	240	37 933	0,6%
Ardennes	0	-	26 741	0,0%
Ariège	0	-	19 195	0,0%
Aube	1	120	30 603	0,4%
Aude	2	240	45 633	0,5%
Aveyron	1	120	38 350	0,3%
Bouches-du-Rhône	23	2 760	197 435	1,4%
Calvados	12	1 440	69 168	2,1%
Cantal	0	-	19 677	0,0%
Charente	5	600	42 379	1,4%
Charente-Maritime	25	3 000	82 690	3,6%
Cher	6	720	36 621	2,0%
Corrèze	1	120	32 049	0,4%
Corse-du-Sud	0	-	18 262	0,0%
Haute-Corse	0	-	20 743	0,0%
Côte-d'Or	5	600	51 691	1,2%
Côtes-d'Armor	10	1 200	73 968	1,6%
Creuse	1	120	17 601	0,7%
Dordogne	3	360	56 927	0,6%
Doubs	2	240	49 631	0,5%
Drôme	5	600	52 259	1,1%
Eure	2	240	51 546	0,5%
Eure-et-Loir	5	600	42 281	1,4%
Finistère	11	1 320	96 860	1,4%
Gard	13	1 560	78 304	2,0%
Haute-Garonne	16	1 920	107 068	1,8%
Gers	3	360	25 748	1,4%
Gironde	35	4 200	140 961	3,0%
Hérault	29	3 480	115 376	3,0%
Ille-et-Vilaine	14	1 680	90 412	1,9%
Indre	6	720	29 772	2,4%
Indre-et-Loire	14	1 680	63 881	2,6%
Isère	8	960	107 279	0,9%
Jura	3	360	29 225	1,2%
Landes	4	480	48 300	1,0%
Loir-et-Cher	17	2 040	39 026	5,2%
Loire	10	1 200	82 320	1,5%
Haute-Loire	0	-	25 632	0,0%
Loire-Atlantique	22	2 640	116 899	2,3%
Loiret	8	960	63 800	1,5%
Lot	1	120	25 250	0,5%
Lot-et-Garonne	5	600	42 260	1,4%
Total	388	46 560	2 760 263	1,7%

Département	Nb résidences	Nb seniors en résidence	Nb seniors de 75 ans+ (2019)	Taux d'équipement
Lozère	0	-	9 463	0,0%
Maine-et-Loire	12	1 440	79 902	1,8%
Manche	5	600	59 608	1,0%
Marne	3	360	48 781	0,7%
Haute-Marne	0	-	20 592	0,0%
Mayenne	7	840	32 942	2,5%
Meurthe-et-Moselle	4	480	66 590	0,7%
Meuse	0	-	19 185	0,0%
Morbihan	13	1 560	84 898	1,8%
Moselle	10	1 200	95 326	1,3%
Nièvre	1	120	28 817	0,4%
Nord	16	1 920	194 414	1,0%
Oise	0	-	59 415	0,0%
Orne	2	240	35 809	0,7%
Pas-de-Calais	3	360	118 519	0,3%
Puy-de-Dôme	4	480	66 321	0,7%
Pyrénées-Atlantiques	11	1 320	80 843	1,6%
Hautes-Pyrénées	1	120	31 080	0,4%
Pyrénées-Orientales	19	2 280	60 211	3,8%
Bas-Rhin	18	2 160	98 006	2,2%
Haut-Rhin	23	2 760	70 818	3,9%
Rhône	23	2 760	156 234	1,8%
Haute-Saône	2	240	24 273	1,0%
Saône-et-Loire	8	960	68 720	1,4%
Sarthe	6	720	60 089	1,2%
Savoie	5	600	42 839	1,4%
Haute-Savoie	8	960	63 005	1,5%
Paris	13	1 560	169 102	0,9%
Seine-Maritime	6	720	112 373	0,6%
Seine-et-Marne	13	1 560	88 148	1,8%
Yvelines	15	1 800	112 053	1,6%
Deux-Sèvres	11	1 320	42 361	3,1%
Somme	4	480	50 700	0,9%
Tarn	2	240	48 455	0,5%
Tarn-et-Garonne	3	360	27 464	1,3%
Var	20	2 400	134 456	1,8%
Vaucluse	5	600	58 066	1,0%
Vendée	13	1 560	75 372	2,1%
Vienne	9	1 080	47 236	2,3%
Haute-Vienne	6	720	44 217	1,6%
Vosges	1	120	40 797	0,3%
Yonne	3	360	38 028	0,9%
Territoire de Belfort	0	-	13 309	0,0%
Essonne	9	1 080	90 723	1,2%
Hauts-de-Seine	18	2 160	117 244	1,8%
Seine-Saint-Denis	0	-	84 378	0,0%
Val-de-Marne	11	1 320	99 060	1,3%
Val-d'Oise	5	600	73 391	0,8%
Total	371	44 520	3 343 633	1,3%

TOTAL GENERAL

Nb résidence	Nb seniors en résidence	Nombre de seniors de 75+ (2013)	Taux d'équipement
759	91 080	6 103 896	1,5%

Sources : DOMITYS / IEIF / Crédit Foncier Expertise

LES DIFFÉRENTS TYPES DE RÉSIDENCES SERVICES SENIORS



RÉSIDENCES NON GÉRÉES (ex: les Hespérides)

> Pas de création de fonds de commerce

Ensemble des services fournis par des prestataires indépendants et gérés par un syndic rémunéré sur le montant des charges

Pas d'enjeu sur la qualité et le coût des services : consommés ou non, ils sont payés par le propriétaire ou son locataire

> **Qualité de services incertaine et non contrôlée**

Le gestionnaire des services n'est pas intéressé aux économies, bien au contraire (rémunération sur le coût des charges)

> **Inflation des Charges**

> Toujours pas de fonds de commerce

> **Dépréciation de la valeur des murs auxquels sont attachées des charges importantes du fait du règlement de copropriété**



RÉSIDENCES GÉRÉES (ex: Domitys, Les essentielles)

> Etablissement d'un fonds de commerce

Services fournis directement par les équipes de l'exploitant afin de fournir la meilleure qualité au meilleur coût

Si le résident locataire n'est pas satisfait par un service, il peut ne pas en renouveler l'abonnement

> **Impératif de bon rapport qualité / prix sur les services**

Services fournis par l'équipe de gestion de l'exploitant, celui-ci étant directement responsable de l'équilibre financier

> **Charges maîtrisées**

> Valorisation du fonds de commerce

> **Valorisation des murs de la résidence par le développement du fonds de commerce; exploitant locataire attaché à l'immeuble**

Cette présentation est réservée aux investisseurs professionnels mentionnés à l'article L. 533-16 du Code Monétaire et Financier. Elle ne peut en aucun cas être remise à des tiers. Les informations présentées n'ont pas de valeur contractuelle.