



Document d'Information Clé

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

SILVER GENERATION

Fonds de Placement Immobilier (FPI) soumis au droit français

Nom du produit : SILVER GENERATION

Code ISIN : Parts A : FR0013142551

Nom de l'initiateur : A Plus Finance (société de gestion de portefeuille agréée sous le numéro GP-98051)

Site internet : www.aplusfinance.com

Pour plus d'informations, contactez A Plus Finance au 01.40.08.03.40 ou à l'adresse suivante : middleoffice@aplusfinance.com

Autorité de tutelle compétente de l'initiateur : Autorité des marchés financiers (AMF)

Date de production du document : 25/11/2021

• En quoi consiste ce produit ?

Type : Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) constitué sous la forme de Fonds de Placement Immobilier (FPI)

Objectifs : le FPI a pour objectif de proposer à ses souscripteurs une revalorisation de la valeur des parts souscrites ainsi qu'une distribution régulière de revenus. Il a pour objectif de réaliser une performance annuelle moyenne de 4,16% calculé sur la durée de placement recommandée de 8 ans. Cet objectif de performance 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 du FPI. Le FPI investira majoritairement, directement ou indirectement, dans des biens immobiliers ayant une destination de résidences services pour seniors non médicalisées, accompagnés de biens meubles qui leurs sont affectés et qui sont nécessaires à leur usage ou leur exploitation, ainsi que dans des actifs financiers relevant majoritairement du secteur immobilier.

Les biens immobiliers ainsi que les actifs financiers seront sélectionnés en fonction des perspectives de rendement et de valorisation telles qu'estimées par la société de gestion. Les investissements seront choisis par la société de gestion en fonction des opportunités tout en tenant compte des flux de souscriptions et de rachats de sorte à y répondre dans les meilleures conditions. Ces objectifs sont associés à des objectifs extra-financiers, qui se traduisent par l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Ainsi, la prise en compte de ces critères ESG permet de mesurer et de contribuer à une démarche de Développement Durable. Il est rappelé que l'OPCI n'a pas un objectif d'investissement durable au sens des critères de l'U.E. (article 9 du règlement 2019/2088), l'OPCI se classe comme un produit dit « Article 8 » du Règlement SFDR. A l'issue d'une période de trois (3) ans à compter de la date de création du Fonds, l'actif du FPI respectera les *ratios* suivants en termes d'allocation d'actifs :

***Poche immobilière :** de 60 % à 70 % de l'actif du FPI seront investis sur des actifs immobiliers mentionnés aux 1° et 2° du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier, dont au minimum vingt (20) % composés de biens immobiliers construits, loués ou offerts à la location. La stratégie d'investissement consiste à investir, directement ou indirectement, majoritairement en copropriété, dans des lots de plusieurs appartements meublés des résidences seniors. Ainsi, 95 % minimum de la poche sera investie en appartements meublés ou locaux de services meublés de résidences services, dont au minimum 70 % dans des résidences services seniors, et ce principalement dans des biens immobiliers en l'état futur d'achèvement (VEFA), ou dans le cadre d'achats de terrains nus ou bâtis, en vue de la construction de biens immobiliers destinés à être conservés et donnés à bail dans le cadre d'une location meublée. Le FPI applique une stratégie de gestion basée sur les critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) sur les actifs de cette poche :

Environnement :

- Energie et carbone : Suivre et réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre associées des actifs existants
- Biodiversité : Préserver au mieux la biodiversité locale en assurant l'insertion de l'actif dans son environnement et la mise en place de solution de préservation
- Eau : Suivre et réduire les consommations d'eau
- Déchets : assurer une gestion performante des déchets
- Certification et labels : investir dans des résidences certifiées (avoir au moins une certification environnementale et/ou sociale par actif)

Social :

- Assurer la santé et le confort des usagers, notamment par l'accessibilité à des espaces végétalisés et la promotion d'une activité sportive ainsi que la mise à disposition de services
- Favoriser le lien social des usagers
- Mobilité : proposer des solutions de mobilité douce (proximité aux transports en commun, mise en place de navette, covoiturage)
- Services : proposer des services complets et de qualité
- Insertion sociale : promotion de l'insertion sociale

Gouvernance :

- Gestion de la chaîne d'approvisionnement : Implication des parties prenantes via la mise en œuvre de charte environnementale
- Résilience de chaque actif
- Sensibilisation des parties prenantes au regard des critères ESG et considération des usagers
- Existence d'une stratégie de gestion de crise

***Poche financière :** représentant de 0 % à 35 % de l'actif du FPI. 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.

***Poche de liquidité :** représentant de 5 à 40 % de l'actif du FPI. La poche de liquidité sera investie en dépôts à terme, en instruments financiers à caractère liquide et en liquidités et créances d'exploitation du FPI.

***Endettement :** le FPI peut avoir recours à l'endettement et le ratio d'endettement direct et indirect, bancaire et non bancaire, sera à tout moment inférieur ou égal à quarante (40) % de la valeur des actifs immobiliers, y compris les emprunts d'espèces effectués de façon non permanente en conformité avec la réglementation dans la limite de dix (10) % de la valeur de ses actifs financiers.

***Investisseurs de détail visés :** ce produit est à destination d'une clientèle non professionnelle, recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Il n'existe pas de droit de résiliation du produit. Ce produit comporte des risques de perte en capital.

● **Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?**

Indicateur synthétique de risque :

Risque plus faible		Risque plus élevé						
←		→						
1	2	3	4	5	6	7		

L'indicateur synthétique de risque (ISR) permet d'apprécier le niveau de risque du Fonds par rapport à d'autres produits. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes an cas de mouvements sur les marchés. Il part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. La catégorie de risque associée à ce FPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

Risques non pris en compte dans cet indicateur : risques liés à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers, risque de liquidité lié à l'exposition majoritaire du FPI à des actifs immobiliers dont le délai de revente est dépendant de la situation des marchés immobiliers.

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.

Scénarios de performance :

Investissement de 10.000 € <i>Scénarios</i>		1 an	4 ans	8 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 696,42	8 700,00	8 202,85
	<i>Rendement annuel moyen</i>	-13,04%	-3,42%	-2,45%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 909,61	10 362,79	11 202,07
	<i>Rendement annuel moyen</i>	-0,90%	+0,89%	+1,43%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 281,11	11 145,02	12 410,87
	<i>Rendement annuel moyen</i>	+2,81%	+2,75%	+2,74%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 637,56	11 953,73	13 712,75
	<i>Rendement annuel moyen</i>	+6,38%	+4,56%	+4,03%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans, en fonction des différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10,000 EUR euros dans le fonds.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Les évolutions futures de marché ne peuvent être précisément anticipées. Les scénarios présentés ne sont qu'une indication de rendements possibles tels que calculés à partir de performances récentes. Les performances réelles peuvent être plus faibles. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

● **Que se passe-t-il si l'initiateur n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?**

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre FPI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre FPI sont en effet assurées par le dépositaire de votre FPI. L'investissement dans un FPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

● **Que va me coûter cet investissement ?**

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires. Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10,000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps :

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si tel est le cas, cette personne vous informera sur ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10.000€	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez après 8 ans
Coûts totaux	1 038,66	1 575,72	2 454,28
Réduction du rendement	10,39%	3,68%	2,52%

Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la Période de placement recommandé ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	1,18%	L'incidence des coûts que vous payez lors de d'entrée dans votre investissement (commission de souscription).
	Coûts de sortie	0%	L'incidence des coûts lorsque vous sortez de votre investissement
Coûts récurrents	Coûts de transaction sur le portefeuille	0,10%	L'incidence des coûts encourus lorsque le Fonds achète ou vend des participations.
	Autres coûts récurrents	1,24%	L'incidence des coûts prélevés par l'initiateur du Fonds chaque année pour la gestion des investissements.
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	0%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Le produit ne comporte pas de commission liée aux résultats.
	Commission d'intéressement	0%	L'incidence des commissions d'intéressement. Le produit ne comporte pas de commission d'intéressement sur le rendement.

• Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : le FPI s'adresse aux investisseurs recherchant un placement à long terme dans des actifs immobiliers complétés par des actifs financiers. La durée de placement recommandée est de 8 ans.

• Comment puis-je formuler une réclamation ?

Les réclamations peuvent être adressées par courrier à l'adresse suivante : A Plus Finance, 8 Rue Bellini - 75116 Paris, ou par e-mail : middleoffice@aplusfinance.com. Le traitement des réclamations est gratuit. Le client supporte toutefois à sa charge ses propres frais, notamment postaux, téléphoniques, de déplacement, d'honoraires de conseil ou autre tiers à qui il aurait demandé assistance.

• Autres informations pertinentes

Nom du dépositaire : ODDO & Cie, 12 Bd de la Madeleine – 75440 Paris Cedex 9

Le prospectus du fonds, et, plus généralement, l'ensemble de la documentation relative au fonds est disponible sur le site internet de la société de gestion : www.aplusfinance.com