



## 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 P : FR0013142544

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

**Site internet :** [www.aplusfinance.com](http://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](mailto: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.



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.

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