

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de cet OPCI. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non

Dénomination du FPI : **SILVER GENERATION**

Fonds de placement immobilier (FPI) soumis au droit français

Codes ISIN : Parts P : FR0013142544

Société de gestion : A PLUS FINANCE

I. OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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.

L'OPCI a pour objectif de réaliser une performance annuelle moyenne de 4% 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 de l'OPCI.

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.

À l'issue d'une période de trois (3) ans à compter de la date de création de l'OPCI, 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) % des Actifs Immobiliers seront 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 pourra également investir dans les parties à usage de service au sein de ces résidences. Chaque Bien Immobilier ou partie de Bien Immobilier est loué à un seul exploitant. Le FPI applique une stratégie de gestion basée sur les critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) sur les actifs de cette poche ; les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance de la stratégie ESG sont détaillés dans le prospectus.

- **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.

- **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. L'effet de levier maximal au sens de la directive AIFM qui en découle est de 1,7.

Le FPI n'a pas vocation à investir dans des instruments financiers à terme à l'exception des instruments à terme utilisés à titre de couverture de taux.

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans minimum. Recommandation : ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport dans 8 ans.

L'OPCI distribue au moins 85 % de ses revenus et 85 % de ses plus-values. La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'Actif Net du FPI divisée par le Nombre Total de Parts.

Les souscriptions et les rachats de Parts doivent pouvoir être effectués sur la base de cette valeur.

II. PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible.

A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

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 réglementaires, 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.

III. FRAIS, COMMISSIONS

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 et commissions liés aux opérations de transaction, et des commissions de souscription et de rachat

acquises ou non acquises au FPI. Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de l'OPCI y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts, ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

| Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement | |
|--|-------|
| Frais d'entrée | 8,8 % |
| - dont frais d'entrée acquis à l'OPCI | 2,8 % |
| - dont frais d'entrée non acquis à l'OPCI | 6 % |
| Frais de sortie | Néant |

Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi ou l'avant que le revenu de votre investissement ne vous soit distribué. L'investisseur peut obtenir de son conseil ou de son distributeur le montant effectif des frais d'entrée et de sortie.

| Frais prélevés par le FPI sur une année | |
|--|--|
| Frais courants | 1,7 % actif net* |
| - frais de gestion et de fonctionnement | 1,5 % actif net (1,2 % sur la valeur globale des actifs gérés) |
| - frais d'exploitation immobilière | 0,2 % actif net (0,2 % sur la valeur globale des actifs immobiliers gérés) |
| Frais prélevés par le fonds dans certaines circonstances | |
| Commission de surperformance | Néant |

* les frais courants peuvent varier d'une année sur l'autre et ne comprennent pas les frais d'intermédiations excepté dans le cas de frais d'entrée et/ou de sortie payés par le FPI lorsqu'il achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective. Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de l'OPCI y compris les coûts de commercialisation et de distributions des parts, ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

Dans la mesure où le FPI n'a pas encore clos son premier exercice, le pourcentage de frais communiqué ici est une estimation. Le rapport annuel du FPI donnera le montant exact des frais encourus.

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 www.aplusfinance.com et sur le site de l'AMF www.amf-france.org

- Performances passées :

L'OPCI a été constitué le 10/10/2016. Pour cette raison, l'OPCI ne dispose pas encore de données relatives à ses performances passées. La société de gestion rappelle que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.

IV. INFORMATIONS PRATIQUES

Dépositaire : Le Dépositaire de l'OPCI est la société ODDO & Cie, 12 Boulevard de la Madeleine, 75440 Paris Cedex 9.

Forme juridique : Fonds de placement immobilier (FPI)

Valeur liquidative : La Valeur Liquidative est bimensuelle. Elle est établie le quinzième jour et le dernier jour calendaire de chaque mois.

Délais de règlement des rachats : 2 mois maximum

Modalités d'exécution des souscriptions et des rachats : Le FPI sera ouvert aux souscriptions à compter de la date de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers et le demeurera pendant toute sa durée de vie. Pour plus d'informations sur les souscriptions et les rachats, veuillez-vous référer à la section « IV. Parts du FPI » du prospectus de cet OPCI, disponible sur le site internet www.aplusfinance.com.

Lieu et modalités d'obtention d'information sur le FPI (prospectus /rapport annuel/document périodique) notamment les modalités de souscriptions et de rachats, la valeur liquidative, les modalités spécifiques en cas de mécanismes de limitation des rachats : Le dernier rapport annuel, le dernier rapport du conseil de surveillance, le dernier état périodique, la dernière valeur liquidative de l'OPCI ainsi que, le cas échéant, les mécanismes de limitation des rachats de parts du FPI, l'information sur ses performances passées sont adressés gratuitement sur simple demande du Porteur dans un délai de huit (8) jours ouvrés auprès de :

A Plus Finance
8 rue Bellini, 75116 Paris
e-mail : contact@aplusfinance.com

Sauf mise à disposition sur le site Internet d'A PLUS FINANCE (www.aplusfinance.com), toute demande d'information relative à l'OPCI peut être adressée à ce même contact.

Fiscalité : une note sur le régime fiscal applicable au FPI est disponible sur demande auprès de la société de gestion.

Gouvernance : L'organe de gouvernance du FPI est le Conseil de surveillance. Les règles applicables au Conseil de Surveillance sont détaillées dans le Règlement du FPI.

Cet OPCI est agréé par l'AMF et réglementé par l'AMF.

Il est géré par A Plus Finance, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-98051 en date du 20/11/1998. A Plus Finance est agréée par la France et réglementée par l'AMF. Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 6 mars 2017.

Société de gestion indépendante
8 rue Bellini - 75116 Paris
Téléphone : 01 40 08 03 40
www.aplusfinance.com

A PLUS FINANCE

