



Document d'informations clés

Objectif

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.

Produit

SILVER GENERATION un compartiment de SILVER GENERATION

Parts P - FR0013142544

Ce produit est agréé en France.

Initiateur / Gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs

Nom: A Plus Finance

Coordonnées:

2, rue Dufrenoy – 75116 Paris
www.aplusfinance.com - Appelez le 01.40.08.03.40 pour de plus amples informations.

Autorité compétente:

L'Autorité des marchés financiers est chargée du contrôle de l'initiateur en ce qui concerne ce document d'informations clés.

Date de production

22/09/2025

En quoi consiste ce produit?

Type

Fonds de placement immobilier (FPI) soumis au droit français.

Durée

99 ans. La durée de vie du FPI est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter du dépôt des fonds, sauf décision de prorogation ou de dissolution anticipée du FPI prise dans les conditions prévues par le règlement du 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% 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. 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 classifie comme un produit dit « Article 8 » du Règlement SFDR. L'OPCI bénéficie du label ISR appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR.

Poche immobilière : de 60% à 80% 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).

Poche financière : représentant de 0% à 35% de l'actif du FPI. La poche financière pourra notamment être investie dans le secteur des sociétés financières 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 carac-

rière 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.

Valeur de référence : Le portefeuille est géré activement d'une manière discrétionnaire sans utiliser une valeur de référence (benchmark).

Investisseurs de détail visés

Ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport dans 8 ans.

Rachats : Les demandes de rachat sont reçues au plus tard avant 11 heures (heure de Paris) le jour d'établissement de la valeur liquidative bimensuelle, et si ce jour n'est pas un jour ouvré, ces demandes doivent être transmises au plus tard avant 11 heures (heure de Paris) le jour ouvré précédent en France sauf suspension des rachats. Le délai maximum de règlement est de 2 mois. La société de gestion a la faculté de ne pas exécuter en totalité les ordres de rachats centralisés lorsqu'un ou plusieurs porteur(s) du FPI demande(nt) le rachat d'un nombre de parts supérieur à deux pourcents (2%) du nombre total de parts du FPI. Si les ordres de rachat émanent de plusieurs porteurs, chaque demande de rachat sera exécutée au prorata du nombre de parts visé par la demande, par rapport au nombre total de parts des rachats demandés lors de la même valeur liquidative. **A ce titre, il est recommandé aux porteurs d'être vigilants sur les conditions de rachat de leurs parts indiquées au prospectus.**

Autres informations

Dépositaire : ODDO BHF SCA

Revenus de dividendes : Cette classe est une classe de distribution, ce qui signifie que les revenus peuvent être distribués.

Droit d'échange : L'investisseur n'a pas le droit d'échanger son investissement.

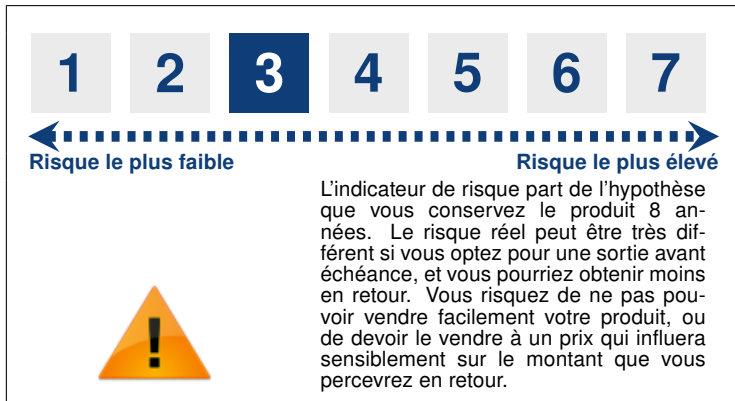
Informations supplémentaires : Des informations complémentaires sur le fonds, des copies de son prospectus, le dernier rapport annuel et semestriel et les derniers prix des parts peuvent être obtenus gratuitement auprès du gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs ou sur le site www.aplusfinance.com. Le prospectus et les rapports réglementaires sont préparés pour l'ensemble du fonds et sont disponibles en français. Le gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs peut vous renseigner sur les autres langues dans lesquelles ces documents sont disponibles.

Ce compartiment a été lancé en 2016 et cette classe de parts en 2016.

La devise de la classe de parts est exprimée en EUR.

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

Indicateur de risque



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Attention au risque de change. Vous pouvez recevoir des versements dans une devise différente de votre monnaie de référence; votre gain final dépendra donc du taux de change entre les deux monnaies. Ce risque n'est pas pris en compte dans l'indicateur ci-dessus.

Le compartiment est également exposé aux risques significatifs suivants, qui ne sont pas inclus dans l'indicateur synthétique de risque: Risque de gestion discrétionnaire, risques liés au marché immobilier, risques liés à l'effet de levier, risque de crédit, risque de liquidité.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre l'intégralité de votre investissement.

Scénarios de performance

Période de détention recommandée: 8 ans

Exemple d'investissement: 10.000 EUR

Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (période de détention recommandée)
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	5.380 EUR -46,2 %	7.390 EUR -3,7 %
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	8.410 EUR -15,9 %	8.410 EUR -2,2 %
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9.360 EUR -6,4 %	11.220 EUR 1,4 %
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9.930 EUR -0,7 %	11.680 EUR 2,0 %

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.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit et de l'indice de référence approprié au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Scénario défavorable: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre août 2024 et août 2025.

Scénario intermédiaire: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre septembre 2015 et septembre 2023, en se référant à un indice de référence.

Scénario favorable: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre novembre 2016 et novembre 2024, en se référant à un indice de référence.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

Que se passe-t-il si A Plus Finance n'est pas en mesure d'effectuer les versements?

Si nous ne sommes pas en mesure de vous payer ce que nous vous devons, vous n'êtes couvert par aucun système national de compensation ou de garantie. Pour votre protection, les actifs sont détenus dans une société distincte, le dépositaire ODDO BHF SCA. En cas de défaillance, les investissements sont liquidés et les produits sont distribués aux investisseurs. Toutefois, dans le pire des cas, vous pourriez perdre l'intégralité de votre investissement.

Que va me coûter cet investissement?

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 c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé:

- qu'au cours de la première année vous récupérez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour l'autre période de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire
- 10.000 EUR sont investis

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Coûts totaux	1.010 EUR	2.382 EUR
Incidence des coûts annuels (*)	10,1 %	2,5 % chaque année

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 3,9% avant déduction des coûts et de 1,4% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	8,8% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement.	880 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,3% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	129 EUR
Coûts de transaction	0,0% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	1 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

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

Période de détention recommandée: 8 ans

Vous devriez être prêt à maintenir votre investissement pendant 8 ans. Cependant, vous pouvez racheter votre investissement sans pénalités à tout moment pendant cette période, ou conserver l'investissement plus longtemps. Les rachats sont possibles deux fois par mois. Dans des circonstances exceptionnelles, votre droit à demander le rachat de votre investissement peut être limité ou suspendu.

Comment puis-je formuler une réclamation?

Si vous avez des plaintes à formuler concernant ce produit, la conduite de l'initiateur ou de la personne qui a conseillé ou vendu ce produit, vous pouvez utiliser différents moyens de communication: par e-mail à middleoffice@aplusfinance.com, par courrier à 2, rue Dufrenoy – 75116 Paris, par téléphone en composant le numéro 01.40.08.03.40.

Dans tous les cas, le plaignant doit clairement indiquer ses coordonnées (nom, adresse, numéro de téléphone ou adresse e-mail) et expliquer brièvement la plainte. Plus d'informations sont disponibles sur notre site internet www.aplusfinance.com.

Autres informations pertinentes

Le prospectus, la dernière version du document d'informations clés ainsi que le dernier rapport annuel et semestriel peuvent être obtenus gratuitement sur www.aplusfinance.com.

Performances passées et scénarios de performance antérieurs: Les rendements historiques des 8 dernières années et les scénarios de performance publiés précédemment, mis à jour mensuellement, sont disponibles sur <https://www.yourpriips.eu/site/66082/fr>.