



# OPCI SILVER GENERATION | PART SENIORS PIERRE

Fonds de Placement Immobilier

30 SEPTEMBRE 2017

## RAPPEL DE LA STRATÉGIE DU FONDS

L'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) 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.

L'OPCI 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% calculée 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.

## PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible.

A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé.



## CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Code ISIN : FR0013201860

Date d'agrément AMF : 28/06/2016

Forme juridique : Fonds de Placement Immobilier (FPI)

Minimum de la 1<sup>ère</sup> souscription : 1 part

Commission de souscription acquise au fonds : 2,80%

Frais de gestion directs annuels maximum : 1,50% TTC

Durée de placement recommandée : 8 ans

Société de gestion : A Plus Finance

Dépositaire : Oddo&Cie

Valorisation : Bimensuelle

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE (BASE 100)



## PERFORMANCE AU 30/09/2017

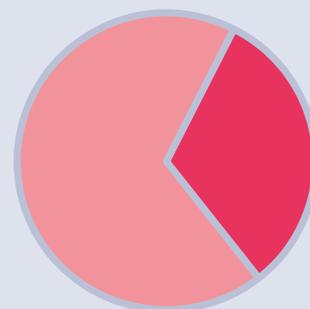
Valeur liquidative de la part P (en euros)	1 020,77
Actif Net Réévalué	3 171 588,59
Performance depuis le 31/12/16	2,17%
Performance depuis l'origine	2,08%
Performance sur 3 mois	0,66%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF

### Poche financière et de liquidité 68%

dont OPCVM-FIA obligataires 41%  
 dont OPCVM-FIA Actions Europe 15%  
 dont OPCVM Foncières cotées 5%  
 dont OPCVM Actions internationales 2%  
 dont liquidités 5%



Poche immobilière 32%

## Avertissements

Document simplifié et non contractuel, destiné à être remis exclusivement aux porteurs de parts. Les caractéristiques principales du fonds sont mentionnées dans sa documentation juridique, disponible sur le site de l'AMF ou sur simple demande au siège social de la société de gestion. La documentation juridique vous est remise avant toute souscription à un fonds.

### COMMENTAIRE DE GESTION

La performance de 2,17% depuis le début de l'année a été réalisée sur la poche financière du fonds. En effet, ce dernier étant en phase de constitution, les premiers actifs immobiliers physiques ont été acquis en août 2017.

En 2018, ils contribueront à la performance du fonds, que ce soit en termes de loyers perçus qu'en termes de revalorisation des immeubles par les experts immobiliers. Sur 2017, le fonds a donc été investi au fur et à mesure des souscriptions, majoritairement (environ 80%) en produits monétaires et obligataires en attente d'investissement dans les actifs immobiliers. Les fonds obligataires ont connu des performances contrastées depuis le début de l'année et n'ont contribué que de manière peu significative à l'évolution de la VL. Ce sont les investissements en actions, notamment européennes, qui ont contribué à la performance du portefeuille.

Nous rappelons que l'actif de l'OPCI sera composé de 60 à 70% d'actifs immobiliers à terme.

### DÉTAIL DE LA POCHÉ IMMOBILIERE

#### RÉSIDENCE SAINT-RAPHAËL

**Adresse :** 126 Rue Jules Ferry, 83700 Saint-Raphaël

**Date d'acquisition :** août 2017

**Prix d'acquisition des lots sélectionnés :** 1 638 372 € HT

**Loyer global à la livraison :** 75 473 € HT/an

**Commentaire des gérants :** En août 2017, l'équipe de gestion a signé l'acquisition d'un allotement de 6 logements situés dans la Résidences Service Seniors (RSS) « La Palombine », idéalement située à Saint-Raphaël en région PACA. Située en plein centre de la commune et à 10 minutes à pied du vieux port, la RSS est à proximité immédiate des commerces. La RSS propose l'ensemble des services attendus par les Seniors : bibliothèque, salle de sport, espace SPA/ bien-être, restaurant, piscine etc. La Résidence est exploitée par DOMITYS, leader du marché des RSS de nouvelle génération, et le bon paiement du loyer sur l'ensemble de la durée du bail est garantie par un cautionnement du groupe AEGIDE, une sûreté dont ne bénéficient pas les particuliers investissant en direct.



Cette acquisition répond parfaitement à la stratégie du fonds en faisant ressortir un écart de rendement net estimé à 1% par rapport au taux proposé aux particuliers. En effet, le rendement triple net (net de charges, impôts et taxes, y compris taxe foncière), ressort à 4,61%, correspondant à un rendement de 5,03% hors taxe foncière (4% hors taxe foncière proposé en direct au particulier).

L'exploitation de la RSS débutera dès décembre 2017, permettant ainsi à l'OPCI de percevoir des revenus locatifs amortissables dès janvier 2018.

### DÉTAIL DE LA POCHÉ FINANCIERE ET DE LIQUIDITES

Depuis le début de l'année, les marchés financiers se sont remarquablement comportés, et ce malgré les incertitudes liées aux élections françaises et aux difficultés croissantes de l'administration Trump. Les actions européennes ont bondi de 9,95% et l'indice mondial, le MSCI WORLD, a progressé de 4,61%. Les obligations européennes se sont légèrement appréciées, de 0.5%, le rachat précipité de Banco Popular, sauvé de la faillite par Santander, ayant provoqué une défiance de la part des investisseurs. Les liquidités sont abondantes, la croissance mondiale est au rendez-vous, le dollar est faible et les taux d'intérêt restent bas. Ce cocktail est idéal pour la bonne tenue des marchés. Les fonds actions européennes ont largement profité de cet environnement favorable, avec en tête Talence Sélection PME qui progresse de 18,5% depuis le début de l'année et de 14,37% depuis l'investissement, Action 21 gagne 18 % depuis le 31/12/2016 et progresse de 4,71% depuis son achat et Sextant Europe affiche une hausse de 14% depuis le début de l'année et de 11,69% par rapport au prix de revient. Le fonds de foncières cotées, Immobilier 21, progresse également de 11,4% par rapport à la date d'investissement. Les fonds obligataires ont connu des performances mitigées, l'un d'eux (Sextant bond picking) ayant été fortement impacté par les difficultés de Banco Popular. Notons cependant la bonne performance de des fonds Barclays multimanager fd et Barclays Global High Yield, qui progressent respectivement de 1,35 % et 3,2% depuis leur achat. Sur les 9 premiers mois de l'année, la performance de la poche financière est de 2.17%. Nous restons confiants pour la fin de l'année sur l'évolution des marchés financiers et sur la sélection de fonds qui fait la part belle aux actions européennes et notamment les small et mid caps et qui devrait contribuer de manière significative à la hausse de la valeur liquidative.

### Avertissements

Nous attirons votre attention sur le fait que le FPI présente notamment, comme tout placement immobilier, un risque de perte en capital. Par ailleurs, l'OPCI détient directement et/ ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. En cas de demande de rachat (remboursement) de vos parts/ actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de deux (2) mois maximum. Par ailleurs, comme pour tout placement immobilier, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de huit (8) ans. Vous devez prendre connaissance des facteurs de risque de ce Fonds décrits à la rubrique "Profil de risque" de son Prospectus.