Immobilier

A PLUS FINANCE

# OPCI **SILVER GENERATION** | PART A

## Fonds de Placement Immobilier

30 JUIN 2018

### RAPPEL DE LA STRATÉGIE DU FONDS

L'OPCI (Organisme de Placement Collectif dans l'Immobilier) sera composé, à l'issu d'une période de 3 ans à compter de sa création, de 60 à 70% d'actifs immobiliers (RSS) ayant la 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) et de 30% en produits financiers, dont la moitié au maximum en fonds actions.
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 4,16% 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 de l'OPCI.

### PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible.

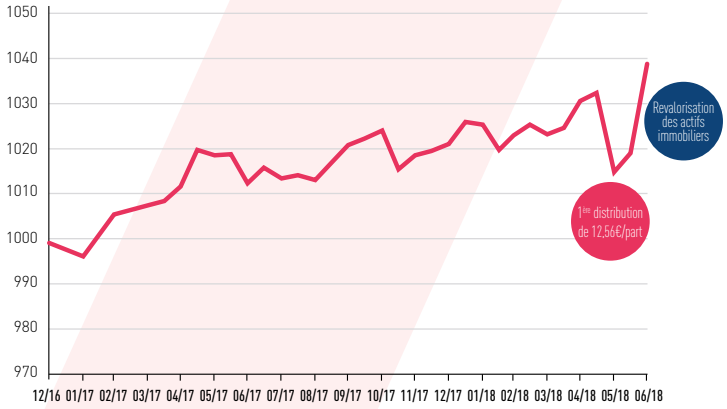
A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé.

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

### CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

**Code ISIN :** FR0013142544
**Date d'agrément AMF :** 28/06/2016
**Date de création :** 10/10/2016
**Forme juridique :** Fonds de Placement Immobilier (FPI)
**Minimum de la 1ère souscription :** 1 part
**Commission de souscription acquise au fonds :** 2,80%
**Commission de souscription non acquise au fonds :** 6% maximum
**Frais de gestion directs annuels maximum :** 1,50% TTC
**Durée de placement recommandée :** 8 ans
**Société de gestion :** A Plus Finance
**Dépositaire :** Oddo BHF SCA
**Valorisation :** Bimensuelle

### ÉVOLUTION DE LA VL



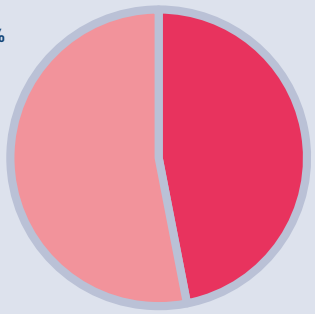

### PERFORMANCE AU 30/06/2018

| | |
|---|---|
| Valeur liquidative de la part (en euros) | 1 038,82 |
| Actif Net Réévalué | 5 824 972,25 |
| Performance depuis le 1er janvier 2018* | 2,96% |
| Performance depuis l'origine* | 5,10% |
| Performance sur 3 mois* | 2,75% |
| Dernier coupon au 31/05/2018 | 12,56 € actions |

*Ces performances prennent en compte la distribution de 1,22% de la VL au 31/05/2018. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF

**Poche financière et de liquidité 53,28%**
*dont OPCVM-FIA obligataires 12,19%*
*dont OPCVM-FIA Actions Europe 8,52%*
*dont OPCVM Foncières cotées 2,98%*
*dont OPCVM Actions internationales 1,54%*
*dont liquidités 28,04%*



**Poche immobilière 46,72%**

**Avertissements**
Document simplifié et non contractuel, destiné à être remis exclusivement aux porteurs de parts P. 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.

# OPCI **SILVER GENERATION** | PART A

Fonds de Placement Immobilier

## COMMENTAIRE DE GESTION

La performance de 2,96% depuis le début de l'année est le reflet des loyers que nous avons commencé à percevoir au 2ème trimestre 2018 suite à la livraison des derniers lots au 5 avril 2018. Du côté de la poche financière, les fonds actions ont souffert à l'exception des fonds small et mid caps. Le fonds a été investi au gré des souscriptions, majoritairement en produits monétaires et obligataires en attente du paiement aux promoteurs des appels de fonds (VEFA).

## DÉTAIL DE LA POCHE IMMOBILIERE

### RÉSIDENCE SAINT-RAPHAËL

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

**Date d'acquisition :** août 2017/Décembre 2017

**Prix d'acquisition des lots sélectionnés :** 2 381 458,81 € HT

**Expertise au 30/06/2018 :** 2 500 000 HT €

**Loyer global à la livraison :** 133 130 € HT/an

**Commentaire des gérants :** Dès août 2017, l'équipe de gestion a signé l'acquisition (acte authentique de VEFA) de plusieurs lots de la Résidence Services Seniors (RSS) « La Palombine », idéalement située à Saint Raphael en région PACA (87300 ; Var). Ce premier investissement a été complété fin décembre 2017, au gré de la collecte de l'OPCI, toujours sur la RSS de Saint Raphael. Implantée en plein centre de la commune et à 10 min 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 les bons paiements du loyer sur l'ensemble de la durée du bail sont garantis par un cautionnement du groupe AEGIDE, cautionnement dont ne bénéficient pas les particuliers investissant en direct.




Ces acquisitions répondent 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'intégralité des lots a été livrée, les derniers au 5 avril 2018. Les loyers ont donc tous été perçus à partir du 2ème trimestre 2018.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## DÉTAIL DE LA POCHE FINANCIERE ET DE LIQUIDITES

Au cours du premier semestre 2018, les marchés financiers ont connu une très forte volatilité, ce qui n'était plus le cas depuis plusieurs années. Après un mois de janvier qui a débuté en fanfare dans la continuité de l'année 2017, les bourses mondiales ont dévissé à partir de la mi-février, rattrapées par les craintes des tensions protectionnistes et de la guerre commerciale entre les Etats-Unis, l'Europe et la Chine, les problèmes politiques en Italie et la crise des migrants qui divise le vieux continent. En termes de performance, l'indice CAC 40 a légèrement progressé de 0.21%, tout comme l'indice mondial MSCI World de 0.43%, alors que l'Eurostoxx 50 a perdu 3,09. Dans ce contexte de volatilité accrue, où les banques centrales commencent à réduire massivement leur concours au système financier international, la prudence est de mise et le portefeuille n'a pas connu de changement majeur, mis à part l'investissement dans le fonds H2O Multibonds réalisé en début d'année. Nos fonds actions ne représentent que 7 % du portefeuille, avec de très bons résultats pour SEXTANT PME (+5,54%) et TALENCE SELECTION PME (+2,83%). Notre fonds de foncières cotées, IMMOBILIER 21, qui représente 2,74 % du portefeuille, a lui aussi progressé de près de 2%. La déception est venue de nos fonds obligataires et monétaires qui représentent 20% du total de l'OPCI. Censés protéger le portefeuille en cas de crise majeure, ils souffrent du contexte de hausse des taux internationaux. Le fonds Amundi Obligations Internationales, pourtant un des meilleurs de sa catégorie depuis plusieurs années, perd ainsi 2,53% sur le semestre. La bonne nouvelle est à mettre au profit du fonds H2O Multibonds (3% du portefeuille) qui, après avoir perdu près de 8% en quelques semaines, s'est fortement redressé pour afficher une performance de 1% par rapport à notre investissement. Notons également la performance de Sextant Bond Picking qui progresse de 1% depuis le début de l'année, malgré un contexte obligataire difficile. Globalement, la contribution à la performance du fonds de la poche financière est neutre sur le semestre, ce qui est satisfaisant, compte tenu de l'évolution des marchés depuis le début de l'année. Au 30 juin 2018, le fonds dispose de 20% de cash non investi, en attente principalement d'investissement immobilier mais partiellement aussi en fonds d'actions cotées, en profitant de la baisse des marchés sur le semestre. Nous restons confiants pour la fin de l'année car il nous semble que les tensions dues au ralentissement du commerce mondial devraient s'apaiser et que la croissance mondiale solide doit permettre aux entreprises de renouer durablement avec les profits.

### 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.

A PLUS FINANCE

Société de Gestion de Portefeuille constituée sous la forme d'une SAS au capital de 300 000 €. Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 98 051- RCS 420 400 699
Paris 8 rue Bellini 75116 Paris - France - Tél. : 33 (0)1 40 08 03 40 - www.aplusfinance.com