Immobilier

A PLUS FINANCE

OPCI **SILVER GENERATION** | PART A

Fonds de Placement Immobilier

31 MARS 2019

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 dont une majorité ayant la destination de Résidences Services pour Seniors, RSS, non médicalisées (accompagnés de biens meubles qui leurs sont affectés et qui sont nécessaires à leur usage ou leur exploitation) et de 25% en produits financiers, dont la moitié au maximum en Fonds actions et 5% en liquidité.
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 supérieure à 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.

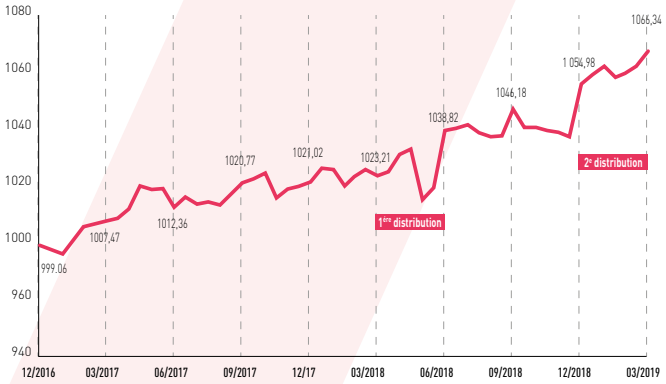
A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé.

1	2	3	**4**	5	6	7

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Code ISIN : FR0013142551
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

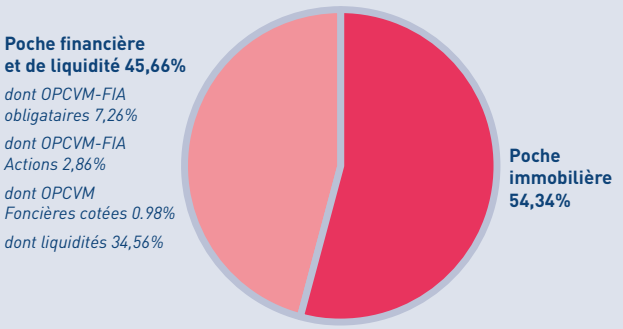
ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE (BASE 100)



PERFORMANCE AU 31/03/2019

Valeur liquidative de la part (en euros)	1 066,34
Actif Net Réévalué	16 008 974
Performance sur 3 mois	1,50%
Performance depuis le 1er janvier	1,50%
Dernier coupon au 13/02/2019	4,50€/part

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



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

SYNTHESE DE GESTION

La performance de 1,50% depuis le début de l'année (incluant les distributions intervenues depuis le 1er janvier 2019) est le reflet :
- de la perception des loyers nets perçus depuis le 1er janvier,
- de la revalorisation des actifs de Saint Raphaël et de Cannes,
- des variations de valeurs de titres de la poche financière.

Après une année 2018 très difficile pour les marchés financiers, aussi bien pour les actions que pour les obligations, le premier trimestre 2019 s'est remarquablement comporté avec des indices boursiers en forte hausse depuis le début de l'année. Cela a contribué positivement à la valorisation du Fonds.

DÉTAIL DE LA POCHE IMMOBILIERE

RÉSIDENCE SAINT-RAPHAËL



Adresse : 126 Rue Jules Ferry, 83700 Saint-Raphaël
Date d'acquisition : Août 2017 / Décembre 2017 / Août 2018
Prix d'acquisition des lots sélectionnés : 2 621 415 € HT
Expertise au 30/09/2018 : 2 950 000 € HT
Loyer global à la livraison : 156 000 € HT/an

RESIDENCE CANNES



Adresse :
1, Avenue de Saissy, 06400 Cannes
Date d'acquisition :
Septembre 2018 / Décembre 2018
Prix d'acquisition des lots sélectionnés : 2 595 568 € HT
Expertise au 31/12/2018 : 2 750 000 € HT
Loyer global à la livraison : 111 609 € HT/an

RESIDENCE DE PERIGNAT



Exploitant : DOMITYS
Adresse : Allée de Bonneval, 63710 Pérignat-lès-Sarlième
Date d'acquisition : 20 mars 2019
Prix d'acquisition des lots sélectionnés : 3 032 194 € HT
Loyer global à la livraison : 169 164 € HT/an

Commentaire de l'équipe : L'année 2019 débute avec une importante acquisition de 12 lots de la Résidence Services Seniors (RSS) « Le Castel du Val » de Pérignat-lès-Sarlième. Ces nouveaux investissements, réalisés dans de bonnes conditions, sont déjà livrés et s'acquittent déjà de leur loyer. Un investissement de cette envergure permet de mutualiser les honoraires liés aux expertises de ces actifs immobiliers.
La résidence se situe à moins de 5 minutes en voiture de Clermont-Ferrand dans la commune de Pérignat-lès-Sarlième, un ancien village vigneron qui a su préserver tout son charme. Au cœur d'un environnement vert et calme, ce village offre tous les avantages de la ville voisine (cathédrale, musées, monuments historiques, marchés) et tous les privilèges de la région, notamment les volcans d'Auvergne. La résidence propose l'ensemble des services attendus par les Seniors : bibliothèque, salle de sport, espace SPA/ bien-être, restaurant, piscine.
Au même titre que pour les lots de la RSS de Saint Raphaël, l'ensemble est exploité par DOMITYS, leader dans l'exploitation de RSS de nouvelle génération. Ces acquisitions répondent parfaitement à la stratégie du Fonds en faisant ressortir un écart de rendement net supérieur de 1% par rapport aux taux proposés aux particuliers.

DÉTAIL DE LA POCHE FINANCIERE ET DE LIQUIDITES

Après une année 2018 très difficile pour les marchés financiers, aussi bien pour les actions que pour les obligations, le premier trimestre 2019 s'est remarquablement comporté avec des indices boursiers en forte hausse depuis le 31/12/2018.
Alors que les premiers jours de 2019 laissaient craindre le pire, le 4 janvier, le patron de la FED a changé de discours sur le resserrement de la politique monétaire américaine et la réduction du bilan de la banque centrale face à une croissance mondiale qui montre des signes d'essoufflement.
La plupart des analystes reparlent à nouveau de politique monétaire accommodante. Cela n'exclut pas de futures hausses de taux, mais ce discours prudent, patient et pragmatique qui tiendra compte de l'évolution de la croissance américaine a rassuré l'ensemble des marchés et notamment les marchés obligataires qui ont un rôle très important dans le financement de l'économie outre atlantique.
L'accalmie des tensions commerciales entre les États-Unis, l'Europe et la Chine a également participé au regain d'optimisme sur les marchés. Seule ombre au tableau, la probabilité d'un Hard Brexit, qui pourrait engendrer de la volatilité sur les marchés.
Dans ce contexte porteur, les Fonds actions et obligations du portefeuille se sont bien comportés sur le semestre, et notamment sur les small et mid caps et les foncières cotées.
Les Fonds obligataires ne sont pas en reste, avec de très belles performances.
Sur le premier trimestre, la contribution de la poche financière à la performance du Fonds a été de 0.6%, ce qui peut sembler faible par rapport au bon comportement des marchés. Mais après une année boursière compliquée et dans un souci de prudence, nous n'avons pas souhaité renforcer nos positions actions, qui ne représentent que 2,86% du portefeuille au 31/03/2019. De plus, la poche de liquidités croît au fur et à mesure des souscriptions, en attente d'investissements immobiliers.
Nous sommes confiants sur l'évolution des marchés en 2019 et sur la contribution positive de nos investissements financiers à la performance du Fonds.
La VL est en progression au 31 mars 2019 pour atteindre 1 066,34€ par part, soit une performance de 1,50% sur le premier trimestre 2019 (incluant les distributions réalisées sur la période).
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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