



OPCI SILVER GENERATION | PART P

Fonds de Placement Immobilier

31 DÉCEMBRE 2018

RAPPEL DE LA STRATÉGIE DU FONDS

L'OPCI (Organisme de Placement Collectif dans l'Immobilier) sera composé, à l'issue 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 meublés 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 moyenne de 4,16% 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 : FR0013142544

Date d'agrément AMF : 28/06/2016

Date de création : 10/10/2016

Forme juridique : Fonds de Placement Immobilier (FPI)

Minimum de la 1^{ère} 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

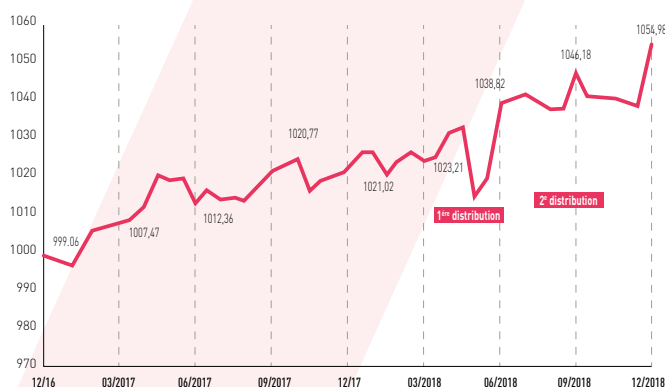
Durée de placement recommandée : 8 ans

Société de gestion : A Plus Finance

Dépositaire : Oddo BHF SCA

Valorisation : Bimensuelle

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE (BASE 100)



PERFORMANCE AU 31/12/2018

Valeur liquidative de la part (en euros)	1 054,98
Actif Net Réévalué	10 592 792,37
Performance sur 3 mois**	2,48%
Performance depuis le 1 ^{er} janvier*	5,24%
Dernier coupon au 28/09/2018	7 €/part

*Ces performances intègrent les distributions intervenues en date du 31/05/2018 (12,56€/part) et du 28/09/2018 (7€/part).

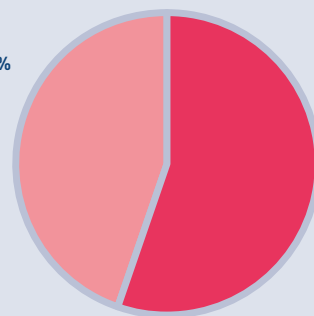
** Cette performance intègre la distribution intervenue en date du 28/09/2018 (7€/part).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF

Poche financière et de liquidité 44,65%

dont OPCVM-FIA obligataires 6,37%
 dont OPCVM-FIA Actions Europe 3,42%
 dont OPCVM Foncières cotées 1,39%
 dont OPCVM Actions internationales 0,78%
 dont liquidités 32,68%



Poche immobilière 55,35%

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 P

Fonds de Placement Immobilier

SYNTHESE DE GESTION

La performance de 5,24% depuis le début de l'année (incluant les distributions intervenues depuis le 1^{er} janvier 2018) est le reflet :

- de la perception des loyers nets perçus depuis le 1^{er} janvier,
- de la revalorisation des actifs de Saint Raphaël et de Cannes,
- des variations de valeurs de titres de la poche financière.

Concernant la poche financière, les investissements ont pâti d'un contexte de marché spécialement compliqué où l'ensemble des actifs ont affiché des performances négatives. L'allocation diversifiée a permis de limiter les effets marchés grâce à des Fonds de stratégie défensive. Par prudence sur la période, la part financière de la collecte a été investie majoritairement en produits monétaires et obligataires .

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 : 2 621 415,7 € HT
Expertise au 30/09/2018 : 2 900 000 € HT
Loyer global à la livraison : 156 000 € HT/an
(dont 12 200 € de surloyer)

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 : 2 700 000 € HT
Loyer global à la livraison : 111 609 € HT/an

Commentaire de l'équipe : L'année 2018 s'achève par l'acquisition le 20 décembre 2018 de 4 lots supplémentaires dans la Résidence Services Seniors (RSS) « Villa Vera » de Cannes. Ces nouveaux investissements, réalisés dans des conditions similaires aux 4 lots acquis le 25 septembre 2018 ont notamment pour effet de mutualiser les honoraires liés aux expertises de ces actifs immobiliers. Située avenue de Vallauris, dans le quartier résidentiel très en vue "La Basse Californie", cette résidence offre un panorama exceptionnel sur la baie et sur les îles de Lérins et propose l'ensemble des services attendus par les Seniors : bibliothèque, salle de sport, espace SPA/ bien-être, restaurant, piscine. L'ensemble est exploité par LES JARDINS D'ARCADIE, gestionnaire réputé dans l'exploitation de RSS de nouvelle génération. La marque est détenue par le Groupe ACAPACE en partenariat avec BOUYGUES IMMOBILIER. Ces acquisitions répondent parfaitement à la stratégie du Fonds en faisant ressortir un écart de rendement net légèrement supérieur à 1% par rapport aux taux proposés aux particuliers. Le cumul des investissements réalisés en 2018 compte un total de 9 lots pour 2,835 millions d'euros hors taxes en prix d'acquisition. L'ensemble des actifs est livré et participe à la performance globale du Fonds. La VL est en progression au 31 décembre 2018 pour atteindre 1 054,98€ par part, soit une performance de 5,24% sur un an (incluant les distributions réalisées sur la période).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉTAIL DE LA POCHE FINANCIERE ET DE LIQUIDITES

Contrairement au millésime 2017, l'année 2018 aura été un mauvais cru pour les marchés financiers mondiaux, que ce soit pour les actions ou les obligations, et particulièrement au cours du deuxième semestre.

Les principaux indices boursiers ont fortement chuté en 2018 : le MSCI WORLD perd plus de 12%, le CAC 40 abandonne 8% et le DJ STOXX 600, indice des valeurs européennes, cède plus de 11%.

Dans ce contexte, la poche financière de l'OPCI a également perdu du terrain, et l'incidence sur la valeur liquidative se traduit par une contribution négative d'environ 1,2% sur l'année.

Cette mauvaise performance reste cependant limitée car le poids relatif des Fonds actions de la poche financière a considérablement diminué au cours de l'année, passant de près de 15% au premier janvier 2018 à moins de 5% au 31 décembre, sous le double effet de la baisse des cours et de l'augmentation des encours qui ont pratiquement triplé. Au 31/12/2018, les liquidités sont assez importantes pour pouvoir investir de manière opportuniste en 2019.

Les raisons de cette mauvaise année boursière sont la tension extrême entre les Etats- Unis et la Chine avec le retour des mesures protectionnistes qui pénalisent le commerce mondial, l'arrêt des politiques monétaires ultra accommodantes et les hausses de taux qui en découlent, la volatilité accrue sur les cours du pétrole, les tensions en Europe avec la montée en puissance du populisme et en France le mouvement des gilets jaunes, et en toute fin d'année, la croissance américaine qui montre des signes de faiblesse, marquant certainement la fin du cycle économique aux Etats Unis.

Dans ce contexte, les Fonds actions qui avaient très bien résisté au cours du premier semestre, ont fortement chuté depuis l'été, et notamment les Fonds investis sur les Small et Mid caps, qui pour certains ont cédé jusqu'à 20%. En revanche, les foncières cotées ont mieux résisté dans la tendance baissière.

Dans une moindre mesure, les Fonds obligataires ont également souffert dans un contexte de hausse des taux.

A noter la performance assez exceptionnelle de certains Fonds très spécifiques, comme H2O multibonds, qui ont permis de limiter la tendance généralisée des marchés.

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