



OPCI SILVER GENERATION | PART A

Fonds de Placement Immobilier

31 DÉCEMBRE 2017

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% 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.

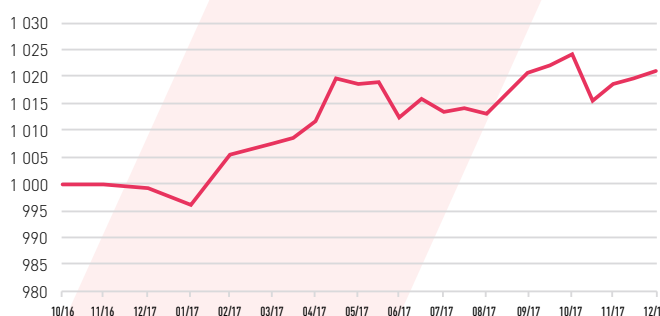
A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé.



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 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&Cie
 Valorisation : Bimensuelle

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE (BASE 100)



PERFORMANCE AU 31/12/2017

Valeur liquidative de la part A (en euros)	1 021,02
Actif Net Réévalué	3 880 228,92
Performance depuis le 31/12/16	2,20%
Performance depuis l'origine	2,10%
Performance sur 3 mois	0,02%

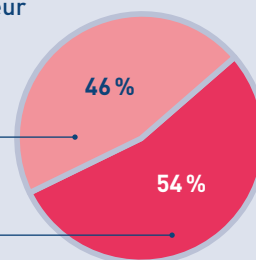
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF AU 31/12/2017

Montants HT versés au promoteur pour la poche immobilière

Poche financière et de liquidité
 dont OPCVM-FIA obligataires 18%
 dont OPCVM-FIA Actions Europe 12%
 dont OPCVM Foncières cotées 4%
 dont OPCVM Actions internationales 2%
 dont liquidités 9%

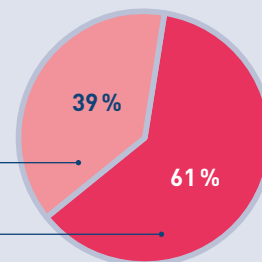
Poche immobilière



Engagements immobiliers, incluant les montants HT restant à verser au promoteur pour la poche immobilière

Poche financière et de liquidité

Poche immobilière



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.

OPCI SILVER GENERATION | PART A

Fonds de Placement Immobilier

COMMENTAIRE DE GESTION

La performance de 2,20% depuis le début de l'année a été réalisée exclusivement sur la poche financière de l'OPCI. En effet, compte-tenu de la jeunesse du fonds, les premiers actifs immobiliers ont été acquis les 28/08/2017 et 29/12/2017 et les premiers loyers quittancés interviendront au 1^{er} janvier 2018. Le fonds a été investi au gré des souscriptions, majoritairement (environ 80%) en produits monétaires et obligataires en attente d'investissement dans les RSS. Les fonds obligataires en portefeuille 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 européennes et foncières cotées, qui ont représentés jusqu'à 16% du fonds, qui ont contribué significativement à la performance du portefeuille.

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
(dont déboursé : 2 111 080 € 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 situés dans la Résidence Services Seniors (RSS) « La Palomine », idéalement située à Saint Raphael en région PACA (83700 ; 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. Située 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).

DÉTAIL DE LA POCHE FINANCIERE ET DE LIQUIDITES

Les marchés financiers actions se sont remarquablement comportés tout au long de l'année 2017, et ce malgré les incertitudes liées aux élections françaises et aux difficultés croissantes de l'administration Trump. Les actions européennes ont bondi de 10,58% et l'indice mondial, le MSCI WORLD, a progressé de 6,98%. En revanche, les obligations internationales ont été pénalisées dans un contexte de hausse des taux avec un indice mondial qui a chuté de 5,7%, le rachat précipité de Banco Popular, sauvé de la faillite par Santander, ayant provoqué une défiance de la part des investisseurs. Les liquidités à la recherche de rendement sont abondantes, la croissance mondiale est au rendez-vous, le dollar est faible et les taux d'intérêt restent bas, malgré un début de tension. Ce cocktail est idéal pour la bonne tenue des marchés. Les fonds actions européens ont largement profité de cet environnement favorable, avec en tête Talence Sélection PME qui progresse de 19,3% depuis le début de l'année et de 13,80% depuis l'investissement, Action 21 qui gagne 18,2 % depuis le 31/12/2016 et qui progresse de 4,87% depuis l'achat et Sextant Europe qui affiche une hausse de 10,3% depuis le début de l'année et de 8,77% par rapport au prix de revient. Le fonds de foncières cotées, immobilier 21, progresse également de 18% en 2017 et de 17,98% par rapport à l'investissement. Nous restons confiants sur le premier semestre 2018 et nous avons conservé l'ensemble de nos positions actions. En effet, la croissance américaine, qui reste la locomotive de la croissance mondiale, vient d'être revue à la hausse par la FED à 2,8% pour 2018 et le chômage est inférieur à 4%. La réforme fiscale du président Trump va très largement favoriser la consommation américaine, principal moteur de la croissance US. En Europe, où les valorisations des sociétés restent largement inférieures aux valeurs américaines, la croissance est également au rendez-vous, les investissements repartent à la hausse et le moral des principaux acteurs économiques est au beau fixe. Les fonds obligataires ont connu des performances mitigées, Sextant bond picking, performance à zéro depuis l'achat, ayant été fortement impacté par les difficultés de Banco Popular. Notons cependant la bonne performance des fonds Barclays multimanager fd et Barclays Global High Yield, qui ont été vendus en cours d'année pour le besoin des acquisitions immobilières, avec respectivement des gains de 1,35% et 3,2%. Les marchés obligataires resteront tendus en 2018 dans un contexte de hausse des taux, et nous adapterons notre gestion en favorisant les obligations à taux variables et indexées sur l'inflation. Nous rappelons que l'objectif de gestion de la poche financière est de délivrer une performance moyenne annuelle brute de 5% avec une gestion équilibrée, soit une contribution à la performance globale du fonds de 1.5% par an. En 2017, la performance de la poche financière est de 2.20%, nette de frais.

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.