



OPCI SILVER GENERATION | PART P

Fonds de Placement Immobilier

31 MARS 2020

RAPPEL DE LA STRATÉGIE DU FONDS

A l'issu d'une période de 3 ans à compter de sa création, l'OPCI (Organisme de Placement Collectif dans l'Immobilier) doit être composé 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 moyenne 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.



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 VALEURS LIQUIDATIVES (€/ACTION)



DISTRIBUTION (€/ACTION)

Distribution	T1	T2	T3	T4	Total
2020	14,00	-	-	-	14,00
2019	4,50	7,00	3,00	12,00*	26,50
2018	-	-	12,56	7,00	19,56

*2 distributions au cours du 4T 2019 : 3€/part au 13/10/2019 et 9€/part au 23/12/2019

PERFORMANCE AU 31/03/2020

Valeur liquidative de la part (€ / Part)	1 030,83
Actif Net Réévalué (€)	38 279 397,75
Performance depuis le 31/12/2019*	-3,14%
Taux de distribution brut en 2019**	2,48%

*Cette performance intègre la distribution de 14 €/ Part intervenue en date du 31 mars 2020.

**Ce taux de distribution intègre les distributions intervenues en date du 13/02/2019 (4,50€/part), du 13/04/2019 (7€/part), du 13/07/2019 (3€/part) du 13/10/2019 (3€/part) et du 23/12/2019 (9€/part) soit au total 26,5 €/ Part distribué en 2019, rapporté à une VL moyenne de 1 068,48 €/ Part.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF AU 31/03/2020

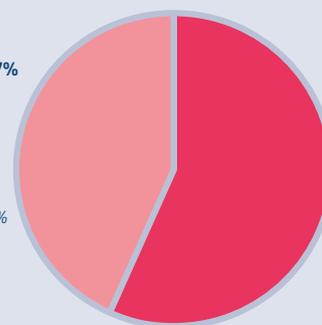
Poche financière et de liquidité 43,07%

dont OPCVM-FIA obligataires 6,93%

dont OPCVM-FIA Actions 5,86%

dont OPCVM Foncières cotées 1,22%

dont liquidités 29,06%



Poche immobilière 56,93%

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 sur le T1 2020 ressort à -3,14% (incluant les distributions intervenues depuis le 1^{er} janvier 2020).

Celle-ci est majoritairement liée :

- A la baisse de valeurs des titres de la poche financière
- A la perception des loyers nets perçus depuis le 1^{er} janvier,
- A la revalorisation des actifs immobiliers.

Dans un contexte de crise sanitaire sans précédent, où l'ensemble des marchés financiers ont chuté de près de 40% par rapport aux plus hauts, la gestion de la poche financière, bien que très prudente, a contribué négativement à l'évolution de la valeur liquidative à hauteur de 3,6% environ. Les revenus de la poche immobilière ont permis de compenser partiellement cette évolution.

Alors que les marchés boursiers se sont ressaisis depuis le 20 mars dernier et semblent se stabiliser, le niveau de liquidités actuel du fonds, près de 30%, nous permettra de profiter des opportunités d'achat sur les marchés actions et obligations toujours dans une optique d'investissement à long terme.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DETAIL DE LA POCHE IMMOBILIERE

La poche immobilière représente 21,845 millions d'euros d'actifs immobiliers et environ 6 700 m².

Ville	Dept.	Nom	Avancement	Nombre de logement	Locaux d'exploitation	Surface (dont locaux d'exploitation)	Exploitant	Expertise	Loyer (€HT/an)
Saint Raphaël	83	La Palombine	Livrée	9	oui	1 447	Domitys	3 650 000	175 598
Cannes	6	Villa Vera	Livrée	8	non	411	Les jardins d'Arcadie	2 830 000	111 599
Pérignat lès Sarliève	63	Le Castel du Val	Livrée	11	oui	1 383	Domitys	3 000 000	169 164
Montluçon	3	Les Rives du Cher	Livrée	7	oui	1 074	Domitys	1 500 000	87 469
Rambouillet	78	RSS Rambouillet	Livrée	3	non	211	Les jardins d'Arcadie	915 000	38 360
Le Chesnay	78	Les Symphoniales	Livrée	39	non	1 687	Domitys	8 550 000	311 633
Tours	37	Cœur de Loire	Livrée	4	oui	488	Domitys	1 400 000	80 589
TOTAL				81		6 703		21 845 000	974 412

Répartition géographique



RESIDENCE DE RAMBOUILLET



CŒUR DE LOIRE



LES RIVES DU CHER



VILLA VERA



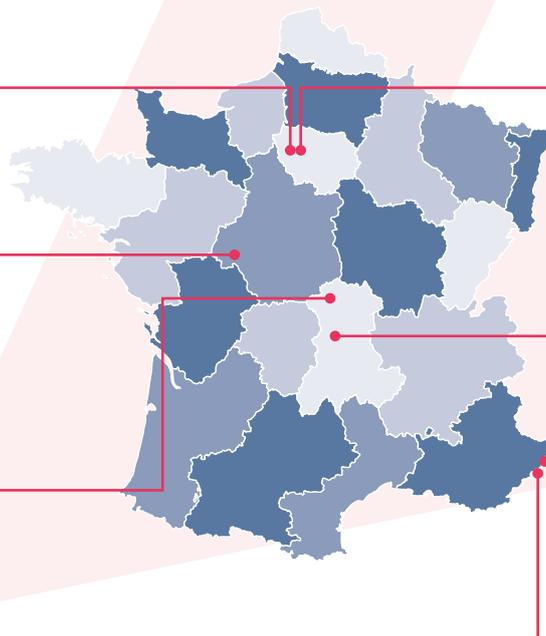
LES SYMPHONIALES



LE CASTEL DU VAL



LA PALOMBINE



COMMENTAIRE DE L'EQUIPE DE GESTION :

L'allocation immobilière ressort à 56,93% de l'actif brut du Fonds au 31 mars 2020 en raison d'une collecte soutenue non immédiatement investie en immobilier. En effet, l'équipe prépare activement une très belle acquisition (>16 millions d'€ HT en prix d'acquisition) qui devrait être réalisée dans le courant du T2 2020.

A noter qu'au T1 2020, l'équipe de gestion a réceptionné les logements acquis en VEFA dans la RSS de Rambouillet. Il s'agit d'une résidence exploitée par Les jardins d'Arcadie.

Mais nous devons nous arrêter sur l'évènement le plus important du trimestre, à savoir la crise du COVID 19.

L'immobilier dans lequel vous avez choisi d'investir s'est révélé l'un des plus résilients de tous les segments de l'immobilier. En effet, les résidences de Silver Génération fonctionnent normalement et il n'y a eu aucune conséquence de la crise sur le versement des loyers qui constituent l'essentiel des revenus distribués par le fonds.

Mais au-delà de cette satisfaction dans vos choix d'investissement, vous avez permis le développement de ce qui a constitué un des lieux les plus sûrs pour nos aînés grâce à nos exploitants dont la sélection rigoureuse revêt aujourd'hui tout son sens. Toutes les visites extérieures ont été interdites dès début mars et chaque résident a été suivi personnellement deux fois par jour avec prise de température. Toutes les parties à usage commun ont été fermées y compris les restaurants et les repas servis en chambre. L'organisation d'animations sans contact (Spectacles ou Gym depuis les Balcons, jeux déposés sous les portes...) ont permis de lutter contre la solitude des résidents strictement confinés chez eux. De nombreuses autres mesures ont permis un résultat remarquable dans les résidences avec un très faible taux de contamination et aucune hospitalisation à ce jour.

Les exploitants dans leur ensemble ont bien précisé que la présente crise n'impactait pas leur pérennité financière.

Le secteur des Résidences Services Seniors non médicalisées est économiquement préservé grâce à son modèle unique dans l'immobilier.

DETAIL DE LA POCHÉ FINANCIERE ET DE LIQUIDITE :

Nous traversons actuellement une crise exogène sans précédent, ce qu'on appelle en finance un "cygne noir": un évènement dont l'occurrence est inenvisageable et aux conséquences incroyables. Les deux tiers de la population mondiale sont confinés et toute l'économie de la planète est quasiment à l'arrêt. Même la grippe espagnole à la fin de la première guerre mondiale avec ses 50 millions de morts n'a pas eu les mêmes conséquences.

Nous avons essayé de gérer cette situation très particulière avec la plus grande prudence, alors que la tentation d'investir nos liquidités abondantes de fin décembre (plus de 15% du fonds) était forte tant les marchés financiers avaient connu un très bon dernier trimestre 2019 et que le début d'année 2020 s'annonçait très prometteur.

Par prudence, nous sommes restés sous-pondérés en actions et en obligations et le portefeuille est resté inchangé depuis le 31/12/2019, sans aucun investissement sur les marchés financiers.

Au 31/12/2019, les fonds actions représentaient 11,65% du fonds, les fonds obligataires, 10%, et les liquidités, 15%. Cette répartition était en ligne avec la stratégie du fonds. A la fin du trimestre, les fonds actions ne représentent plus que 7% du portefeuille, les fonds obligataires, 6% et le cash, plus de 30%, sous le double effet de la baisse des cours et de la collecte toujours soutenue au cours du trimestre.

Cependant, les fonds actions et obligations ont souffert du krach et la gestion de la poche financière au cours du trimestre a généré une moins-value correspondant à 8,24% soit 3,6% de l'actif total, ce qui reste limité par rapport à la chute des marchés.

Que peut-on attendre des mois à venir ?

Le portefeuille est relativement protégé avec plus de 30% de cash et des marchés qui semblent se stabiliser. Cette abondance de liquidités nous permettra de revenir sur les marchés pour en capter les meilleures opportunités.

Avec son niveau de liquidités actuel et ses investissements immobiliers particulièrement résilients par rapport à d'autres classes d'actifs du même secteur, le FPI Silver Generation devrait traverser cette crise dans de bonnes conditions.

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.