



OPCI SILVER GENERATION | PART P

Fonds de Placement Immobilier

31 DÉCEMBRE 2020

RAPPEL DE LA STRATÉGIE DU FONDS

L'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) doit être composé de 60 à 70% d'actifs immobiliers dont une majorité 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 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.

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	-	10,50*	7,00	31,50
2019	4,50	7,00	3,00	12,00	26,50
2018	-	-	12,56	7,00	19,56

*Deux distributions ont été réalisées le 20/07/2020 (4,5€) et le 29/09/2020 (6€).

PERFORMANCE AU 31/12/2020

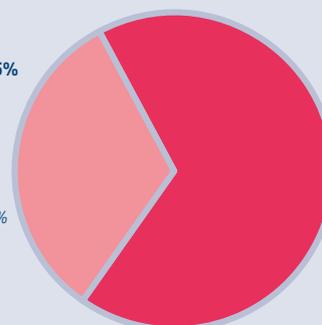
Valeur liquidative de la part (€ / Part)	1 085,17
Actif Net Réévalué (€)	53 536 861,04
Performance depuis le 31/12/2019*	3,52%
Taux de distribution brut au 31/12/2020**	2,96%

*Cette performance intègre l'ensemble des distributions intervenues en 2020 (31,5€)
 **[(total des distributions réalisées au 31.12.2020 : 31,5 €) / (moyenne du cours de la VL en 2020 : 1062,86 €)]

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF AU 31/12/2020

Poche financière et de liquidité 32,55%

dont OPCVM-FIA obligataires 7,21%
 dont OPCVM-FIA Actions 10,83%
 dont OPCVM Foncières cotées 0,78%
 dont liquidités 13,72%



Poche immobilière 67,45%

Avertissements

Document simplifié et non contractuel, destiné à être remis exclusivement aux porteurs de parts SP. 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 au 31 décembre 2020 ressort à +3,52%, incluant les distributions intervenues depuis le 1^{er} janvier 2020.

Celle-ci est majoritairement liée :

- A la perception des loyers nets perçus depuis le 1er janvier, compensant largement la baisse mesurée de la valeur des titres de la poche financière
- A la revalorisation des actifs immobiliers.

Dans un contexte de crise sanitaire sans précédent où les marchés financiers ont été extrêmement volatils depuis le début de l'année, la gestion de la poche financière, bien que très prudente, a contribué négativement à l'évolution de la valeur liquidative. La poche immobilière a permis de compenser cette évolution.

En 2020, l'activité immobilière aura été marquée par l'acquisition, à la fin du 1^{er} semestre, d'une résidence de 115 logements située à Calais. Un investissement d'un montant de 17,5 millions d'euros, rendu possible par un recours au levier bancaire (emprunt contracté de 10 millions d'euros). Cet actif a été livré et mis à disposition de l'exploitant, la société Domitys, le 30 août 2019. L'acquisition de la résidence intervient donc moins d'un an après la livraison. Le prêt ayant permis la réalisation de l'opération dans des délais contraints a été partiellement remboursé suite à l'entrée de nouveaux investisseurs. Le Capital Restant Dû au 31 décembre s'élève à 7,5m€.

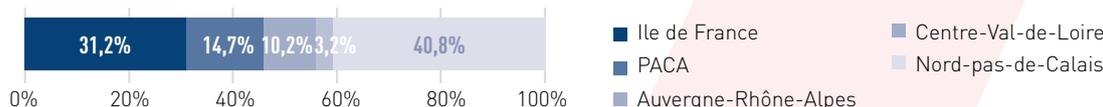
Le deuxième semestre aura été marqué par l'acquisition d'une première tranche dans la résidence Domitys de Bourg-la-Reine. Une résidence idéalement située en plein cœur de ville, à proximité des commerces, dans cette commune attractive de 1^{ère} couronne de la région parisienne. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉTAIL DE LA POCHE IMMOBILIERE

La poche immobilière représente plus de 44 millions d'euros d'actifs immobiliers correspondant à plus de 13 000 m².

Ville	Dépt.	Nom	Stade d'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	06	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	03	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
Calais	62	Le Fil de Soie	Livrée	115	oui	6 459	Domitys	18 000 000	806 280
Bourg-la-Reine	92		Livrée	14	non	756	Domitys	4 300 000	182 719
TOTAL				210		13 918		44 145 000	1 963 411

Répartition géographique



RESIDENCE DE RAMBOUILLET



CŒUR DE LOIRE



LES RIVES DU CHER



VILLA VERA



LE FIL DE SOIE



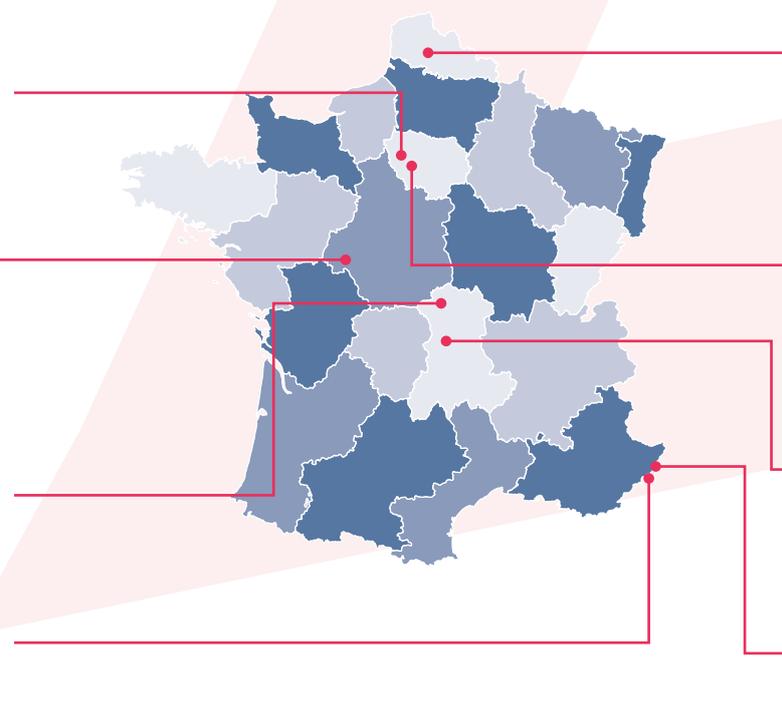
LES SYMPHONIALES



LE CASTEL DU VAL



LA PALOMBINE



OPCI SILVER GENERATION | PART P

Fonds de Placement Immobilier

COMMENTAIRE DE L'EQUIPE DE GESTION :

L'allocation immobilière ressort à 67,45% de l'actif brut du Fonds au 31 décembre 2020 en raison :

- d'un important investissement immobilier réalisé fin T2 2020 (RSS de Calais : 18 m€ HT en valeur d'expertise au 30.09.2020),
- d'une baisse de valeur de la poche financière compte tenu de l'évolution négative des marchés financiers sur la période,
- d'une importante collecte nette (environ 20M€ m€ sur l'année 2020).

Principaux événements immobiliers intervenus en 2020 :

L'année 2020 restera marquée par la crise sanitaire liée au Covid-19. A cet égard, la classe d'actifs « résidentiel » dans son ensemble se démarque par rapport aux autres classes d'actifs par sa forte résilience. Au sein de cette classe d'actifs « résidentiel », les Résidences Seniors se démarquent favorablement, en particulier dans l'hypothèse d'une dégradation à venir de la situation économique. La nature même des locataires finaux (les seniors), par essence moins sensibles à la conjoncture économique en raison de la provenance de leurs revenus (pensions, retraites), permet d'être confiant sur le comportement des actifs, y compris en cas de crise majeure.

Nous constatons que les résidences détenues par Silver Generation fonctionnent normalement et que l'intégralité des loyers dus ont bien été versés sans incident.

En marge du caractère résilient du fonds et de la classe d'actifs, les investisseurs de l'OPCI Silver Generation ont permis le développement de lieux parmi les plus sûrs pour nos aînés en cette période trouble.

Les exploitants, dont la sélection rigoureuse revêt aujourd'hui tout son sens, ont été particulièrement proactifs. A titre d'exemple, nos exploitants ont interdit toutes visites extérieures dès début mars et ont mis en place un suivi journalier de chaque résident (avec prise de la température deux fois par jour). 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 contaminations et d'hospitalisations 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.

Principaux événements immobiliers intervenus après la clôture du 31 décembre 2020 :

- perception des premiers loyers suite à l'acquisition des logements de Bourg-la-Reine,
- remboursement anticipé de 1,25 millions d'euros du prêt bancaire (Capital restant dû au 15.01.2021 : 6,25 millions d'euros).

DETAIL DE LA POCHE FINANCIERE ET DE LIQUIDITE :

A la date du 31/12/2020, la poche financière représente 32,55% du fonds, et les liquidités, près de 14% du total du portefeuille.

Malgré la crise du Covid 19, l'année boursière n'aura finalement pas été si catastrophique, notamment pour les gérants qui ont su détecter rapidement les secteurs et les pays gagnants. Même si l'Europe reste à la traîne, et particulièrement la France, avec un CAC 40 qui perd près de 7%, le marché américain, tiré par les valeurs de technologie et d'internet, a progressé de plus de 8 % et le marché chinois s'adjudge près de 30%. Après un début d'année qui avait débuté en fanfare dans la lignée de 2019, les marchés mondiaux se sont effondrés de près de 40 % dès l'apparition du virus pour ensuite se redresser à partir d'avril, stagner pendant l'été, et ensuite s'envoler au cours du dernier trimestre. L'ampleur des plans de relance américains et européens, la fin du suspense de l'élection présidentielle américaine, l'apparition des premiers vaccins et enfin les politiques toujours très accommodantes des banques centrales, ont permis aux marchés de se redresser de manière spectaculaire. Dans ce contexte de forte volatilité et de grande incertitude, la gestion de la poche financière est restée très prudente jusqu'en septembre, et au cours du dernier trimestre, nous avons massivement renforcé nos positions actions, qui atteignent désormais près de 11% du portefeuille total, notamment dans les pays émergents, le digital et le secteur de l'environnement et des énergies propres. Ces investissements se sont très bien comportés au cours du trimestre.

Le fonds Carmignac émergents a progressé de 24 % au dernier trimestre et de plus de 44% en 2020. Carmignac investissement s'adjudge plus de 33% cette année.

Les fonds Pictet Digital et Global Environment progressent de plus de 23% en 2020, et Sextant pme est en hausse de 33% sur 2020.

Même la partie cotée du fonds H2O Multibonds, dont les souscriptions et rachat ont été à nouveau autorisées le 14 octobre a progressé de plus de 16% depuis.

Après la baisse du premier semestre, la poche financière du fonds a pleinement profité de l'augmentation des cours au dernier trimestre et de nos investissements en actions réalisés début octobre. Si la contribution de la poche financière à la performance du fonds reste légèrement négative, notre gestion prudente et nos investissements en actions du dernier trimestre ont permis de limiter les effets d'une année particulièrement difficile à appréhender.

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 