



OPCI SILVER GENERATION | PART I

Fonds de Placement Immobilier

30 JUIN 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 : FR0013142569

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 : 200 parts

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	-	n/a	n/a	14,00
2019	4,50	7,00	3,00	12,00	26,50
2018	-	-	12,56	7,00	19,56

PERFORMANCE AU 30/06/2020

Valeur liquidative de la part (€ / Part)	1 051,41
Actif Net Réévalué (€)	42 771 270,27
Performance depuis le 31/12/2019*	-1,23%
Taux de distribution brut en 2019**	2,48%

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

**([total des distributions réalisées en 2019 : 26,5 €] / [moyenne du cours de la VL en 2019 : 1.068,48 €])

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF AU 30/06/2020

Poche financière et de liquidité 25,57%

dont OPCVM-FIA obligataires 5,51%

dont OPCVM-FIA Actions 5,06%

dont OPCVM Foncières cotées 0,96%

Poche immobilière 74,43%

Avertissements

Document simplifié et non contractuel, destiné à être remis exclusivement aux porteurs de parts I. 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 I

Fonds de Placement Immobilier

SYNTHESE DE GESTION

La performance sur le S1 2020 ressort à -1,23% (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.

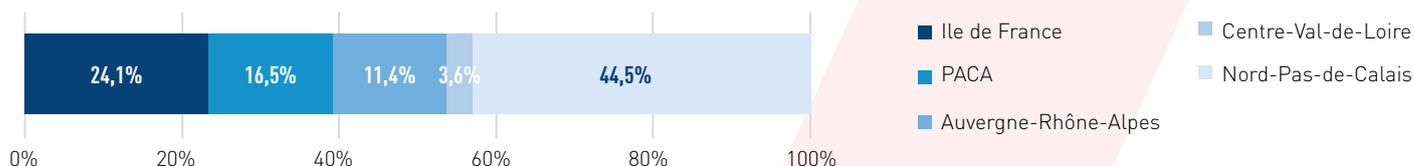
Dans un contexte de crise sanitaire sans précédent où les marchés financiers ont fortement chuté depuis le début de l'année (CAC 40 à -18,3% sur le premier semestre), la gestion de la poche financière, bien que très prudente, a contribué négativement à l'évolution de la valeur liquidative. La poche immobilière a permis de compenser partiellement cette évolution.

En date du 26 juin 2020, l'équipe de gestion a réalisé l'acquisition d'une résidence de 115 logements à Calais. Cette résidence d'un volume d'investissement de 17,5M€ HT, a été livrée et mise à disposition de l'exploitant, la société Domitys, le 30 août 2019. L'acquisition de la résidence par le FPI Silver Generation intervient donc moins d'un an après la livraison. Cette acquisition a été réalisée sur fonds propres ainsi qu'avec un concours bancaire de 10 millions d'euros. Ce prêt à vocation à être remboursé à moyen terme avec l'entrée de nouveaux investisseurs.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DETAIL DE LA POCHE IMMOBILIERE

La poche immobilière représente 39,345 millions d'euros d'actifs immobiliers correspondant à plus de 13 000 m².



RESIDENCE DE RAMBOUILLET



CŒUR DE LOIRE



LES RIVES DU CHER



VILLA VERA



LE FIL DE SOIE



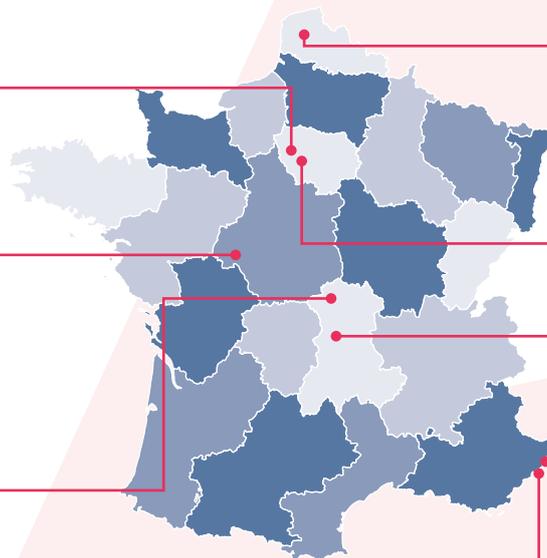
LES SYMPHOLIALES



LE CASTEL DU VAL



LA PALOMBINE



COMMENTAIRE DE L'EQUIPE DE GESTION :

L'allocation immobilière ressort à 74,43% de l'actif brut du Fonds au 30 juin 2020 en raison :

- d'un important investissement immobilier réalisé fin T2 2020 (RSS de Calais : 17M€ HT),
- d'une baisse de valeur de la poche financière compte tenu de l'évolution négative des marchés financiers sur le semestre,
- d'une collecte toujours soutenue mais légèrement en retrait des prévisions (effet COVID-19).

Au 1^{er} semestre, deux évènements immobiliers importants ont eu lieu :

- la réception des logements acquis en VEFA dans la RSS de Rambouillet. Il s'agit d'une résidence exploitée par Les Jardins d'Arcadie,
- l'acquisition de la RSS de Calais pour 17M€, partiellement financée par concours bancaire (10M€ de dette).

L'évènement le plus important du semestre concerne bien entendu la crise sanitaire liée au COVID-19. A cet égard, il est important de souligner que la classe d'actifs RSS figure parmi les plus résilientes de tous les segments de l'immobilier. En effet, les résidences de Silver Generation fonctionnent normalement et il n'y a eu aucune conséquence de la crise sur le bon versement des loyers qui constituent l'essentiel des revenus distribués par le fonds.

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 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 POCHE FINANCIERE ET DE LIQUIDITE :

A la date du 30 juin 2020, la poche financière de l'OPCI représente 25,57% du fonds, dont plus de 14% en trésorerie.

Le portefeuille est resté inchangé depuis le début de l'année, et même si les cours de bourse se sont bien redressés depuis le mois d'avril, nous n'avons pas jugé opportun ni prudent d'investir une partie de nos liquidités sur les marchés.

En effet, dans ce contexte de grande incertitude liée à la gestion de la crise du COVID-19 et ses répercussions, qui se feront sentir à la rentrée et également au regain des tensions commerciales entre les Etats-Unis et la Chine, nous sommes restés sous-pondérés en actions et obligations par rapport à notre objectif de gestion. Au 30 juin, les fonds actions et obligations ne représentent respectivement que 5,51% et 5,06% du fonds.

Depuis le début de l'année, la poche financière a généré une moins-value de 690m€ soit 1,8% du portefeuille et explique à elle seule la baisse de la valeur liquidative du fonds.

Néanmoins cette contre-performance reste limitée compte tenu de la chute importante des marchés qui enregistrent encore à fin juin des baisses substantielles (près de 20% pour le CAC 40). Depuis fin mars, la poche financière a enregistré une plus-value de 720m€, effaçant plus de la moitié des pertes enregistrées depuis le début de l'année.

Notons les très bonnes performances des fonds Carmignac Investissement et Carmignac Emergents qui progressent respectivement de 7,97% et 3,53% depuis le 31 décembre 2019, et la remarquable performance du fonds PICTET DIGITAL en hausse de 7,82% depuis le début de l'année.

Nos déceptions proviennent des fonds de foncières cotées qui ont particulièrement souffert de la crise du COVID-19 et surtout de la contre-performance du fonds H20 multibonds qui n'a pas su profiter du rebond des marchés. Nous n'oublions pas les performances remarquables de ce fonds en 2018 et 2019 et restons confiants dans l'équipe de gestion pour rattraper une partie de la baisse à moyen terme.

D'ici la rentrée de septembre nous n'envisageons pas d'investir sur les marchés actions ou obligations, mais en fonction de l'évolution de l'épidémie et de l'économie mondiale, nous mettrons à profit l'abondance des liquidités du fonds pour revenir progressivement sur les marchés et profiter d'opportunités d'investissement à moyen terme.

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.