



OPCI SILVER GENERATION | PART I

Fonds de Placement Immobilier

31 MARS 2021

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.

A noter que la Société de Gestion a engagé une démarche de Labellisation ISR du fonds.

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 : 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
2021	18,50	-	-	-	18,50
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 31/03/2021

Valeur liquidative de la part (€ / Part)	1 085,32
Actif Net Réévalué (€)	58 868 809,80
Performance depuis le 31/12/2020*	1,72%
Taux de distribution brut au 31.03.2021**	1,69%

* Cette performance intègre la distribution de 18,5€/part intervenue le 28 mars 2021.
 ** (distribution réalisée courant T1 2021 : 18,5 €) / (moyenne des VL au 1T2021 : 1092,40 €)

RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF AU 31/03/2021

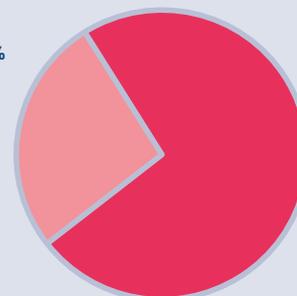
Poche financière et de liquidité 26,58%

dont OPCVM-FIA obligataires 7,53%

dont OPCVM-FIA Actions 11,59%

dont OPCVM Foncières cotées 0,81%

dont liquidités 6,65%



Poche immobilière 73,42%

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 du 1^{er} trimestre 2021 ressort à +1,72%, incluant les distributions intervenues depuis le 1^{er} janvier 2021. Celle-ci est majoritairement liée :

- A la perception des loyers nets depuis le 1^{er} janvier
- A la revalorisation des actifs immobiliers

Le début de l'année 2021 a été marqué par l'acquisition d'un nouvel allotement sur la résidence Domitys de Bourg la Reine. L'équipe de gestion a également effectué pour 2,5 M€ d'amortissements du prêt bancaire contracté lors de l'acquisition de la RSS de Calais, portant le Capital Restant Dû au 31 mars à 5M€ (vs 7,5 M€ au 31.12.2020).

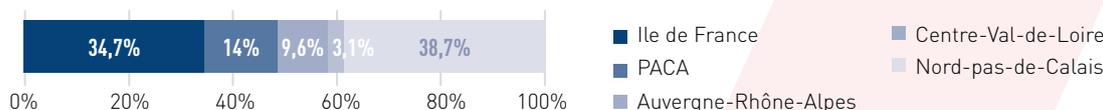
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DÉTAIL DE LA POCHE IMMOBILIERE

La poche immobilière représente près de 47 millions d'euros d'actifs immobiliers correspondant à plus de 14 000 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	3 700 000	177 102
Cannes	06	Villa Vera	Livrée	8	non	411	Les jardins d'Arcadie	2 850 000	113 154
Pérignat-lès-Sarliève	63	Le Castel du Val	Livrée	11	oui	1 383	Domitys	3 000 000	172 202
Montluçon	03	Les Rives du Cher	Livrée	7	oui	1 074	Domitys	1 500 000	87 685
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	311 728
Tours	37	Cœur de Loire	Livrée	4	oui	488	Domitys	1 450 000	80 942
Calais	62	Le Fil de Soie	Livrée	115	oui	6 459	Domitys	18 150 000	806 280
Bourg-la-Reine	92	RSS Carnot	Livrée	22	non	1 176	Domitys	6 800 000	283 850
TOTAL				218		14 338		46 915 000	2 111 302

Répartition géographique



RESIDENCE DE RAMBOUILLET



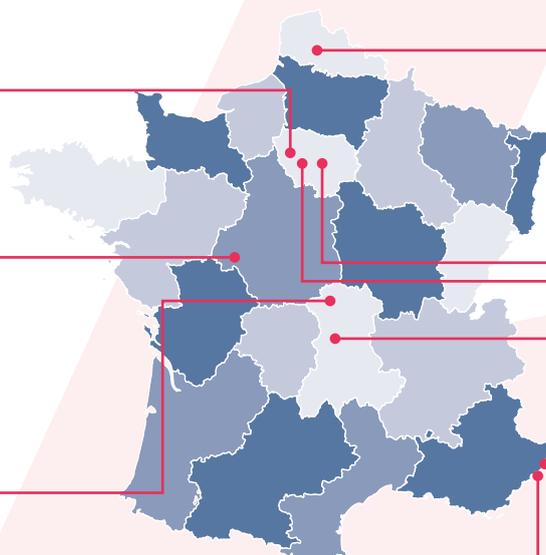
CŒUR DE LOIRE



LES RIVES DU CHER



VILLA VERA



LE FIL DE SOIE



LES SYMPHONIALES



RÉSIDENCE CARNOT



LE CASTEL DU VAL



LA PALOMBINE



OPCI SILVER GENERATION | PART I

Fonds de Placement Immobilier

COMMENTAIRE DE L'EQUIPE DE GESTION :

L'allocation immobilière ressort à 73,42% de l'actif du Fonds au 31 mars 2021 en raison :

- De l'impact des remboursements de prêt intervenus au T1 (2,5 M€ remboursés ; capital restant dû au 31.03.2021 : 5 M €) sur l'actif brut du Fonds,
- De l'acquisition de lots complémentaires.

Principaux événements immobiliers intervenus depuis le début de l'année 2021 :

- Acquisition d'un second allotement sur la RSS de Bourg la Reine,
- Perception des loyers du premier trimestre 2021 (taux de recouvrement : 100%).

Le début de l'année 2021 reste marqué par la crise sanitaire du Covid-19. Alors que les commerces ou l'hôtellerie ont particulièrement souffert en 2020 et continuent de souffrir au T1 2021, c'est la reprise du bureau qui étonne par sa vivacité en ce premier trimestre. Le résidentiel dans son ensemble a extrêmement bien résisté et se démarque donc très positivement, ainsi que la logistique dont l'attractivité ne se dément pas.

Concernant les taux de rendement « prime », on constate une générale stabilité sur le bureau avec toutefois de légères compressions sur les actifs les mieux situés et sécurisés (« flight to quality »). La logistique poursuit sa baisse alors que le commerce souffre avec des remontées de taux significatives.

Concernant le marché des Résidences Séniors, la compétition à l'acquisition est vive. Le marché du bloc est tiré par des taux de rendement en bureau toujours plus bas, rendant comparativement le couple rendement/risque du logement de nouveau attractif. Sur les ventes à la découpe investisseur, le marché est également très compétitif en raison du manque de programmes neufs, des taux de financement bas ainsi que par des dispositifs fiscaux toujours aussi attractifs (LMP/LMNP/Censi Bouvard).

Au 31 mars 2021, toutes les résidences détenues par Silver Generation fonctionnent normalement et l'intégralité des loyers dus ont été versés sans incident.

Malgré l'apparition de nouveaux variants du Covid-19, les résidences services seniors restent des lieux sûrs pour nos aînés. Les exploitants, très proactifs, restent toutefois très vigilants. Plusieurs actions ont été ou sont en cours de mise en place telles que les campagnes de vaccinations au sein même des résidences mais aussi des services de téléconsultation afin de simplifier l'accès aux soins « imprévus ».

Le maintien des restrictions sanitaire en ce début d'année a encore une fois mis en lumière l'importance de la qualité de nos preneurs à bail. Le secteur des Résidences Services Seniors non médicalisées se trouve économiquement préservé grâce à son modèle unique dans l'immobilier.

DETAIL DE LA POCHE FINANCIERE ET DE LIQUIDITE :

Au 31/03/2021, la poche financière de Silver Génération représente 26,58% du total du portefeuille, dont 7,53% de fonds obligataires, 11,59% de fonds actions internationales et 6,65% de liquidités.

Les trois premiers mois de 2021 ont été marqués par de nombreuses surprises sur les marchés internationaux.

Tout d'abord, des plans de relance sans précédent que ce soit aux Etats-Unis (2.000 milliards de dollars) et aussi en Europe avec plus de 700 milliards de dollars, pour soutenir l'économie mondiale après une année 2020 particulièrement difficile ; La chute historique des marchés obligataires, la pire depuis 2013 avec des baisses de plus de 6% sur les bons du trésor américains et le Bund allemand, et de 7% sur la dette émergente, cette chute s'expliquant par les plans de relance de l'administration Biden et les anticipations de croissance et de remontée de l'inflation ; la hausse des cours du pétrole, plus de 25%, la plus forte depuis 2005.

Mais la tendance de fond, un an après le début de l'épidémie, a aussi été influencée par le déploiement des vaccins, facteur essentiel du retour à la normale de l'économie mondiale.

Dans ce contexte particulier et incertain, le portefeuille n'a pas connu de changement majeur, mis à part les liquidités qui sont passées de 13,72% à fin décembre à 6,65% au 31/03, compte tenu des investissements immobiliers réalisés.

Les Fonds actions se sont très bien comportés sur ce trimestre, notamment les Fonds de valeurs européennes Small et Mid caps avec des performances supérieures à 12% sur Talence Pme Sextant Pme et Sextant Europe, les Fonds thématiques de Pictet qui progressent de plus de 9% sur Pictet Digital et de 7% pour Pictet Nutrition, et enfin le Fonds Actions 21, en hausse de 12% sur le trimestre.

Coté obligataire, et compte tenu du contexte particulier de ce secteur, les Fonds se sont remarquablement comportés avec notamment des progressions de 3,35% pour Sextant Bond picking et surtout une hausse de plus de 8,30 % pour le fonds H2O Multibonds, qui avait particulièrement souffert en 2020 et que nous avons conservé depuis.

Globalement, la poche financière de Silver Generation investie en OPC a progressé d'environ 4% sur le trimestre, ce qui correspond à la stratégie générale du Fonds.

Nous restons confiants pour le début de ce second trimestre au fur et à mesure que la vaccination au niveau mondial s'intensifie et étant donnée l'abondance de liquidités à la recherche de rendements intéressants qui favorise la prise de risque.

Le portefeuille est très diversifié avec une trentaine de Fonds et devrait continuer à profiter de la hausse des marchés avec le retour d'une économie mondiale normalisée.

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