



OPCI SILVER GENERATION | PART P

Fonds de Placement Immobilier

31 MARS 2022

RAPPEL DE LA STRATÉGIE DU FONDS

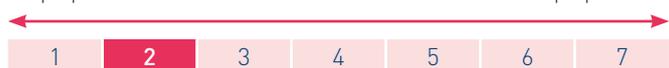
L'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) doit être composé de 60 à 70% d'actifs immobiliers dont une majorité ayant la destination de Résidences Services pour Seniors non médicalisées (accompagnés de biens meublés qui leurs sont affectés et qui sont nécessaires à leur usage ou leur exploitation) et de 25% à 40% 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 l'OPCI a obtenu le label ISR le 13 décembre 2021. Un reporting ESG spécifique est disponible sur le site de la société de gestion.

PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

Risque plus faible

Risque plus élevé



L'indicateur synthétique de risque (ISR) permet d'apprécier le niveau de risque du Fonds par rapport à d'autres produits. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés. Il part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 2 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. La catégorie de risque associée à ce FPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

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

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 internet de la société de gestion, 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.

DÉTAIL DE LA CONTRIBUTION À LA PERFORMANCE

Date	VL	Revalorisation Part	Dividendes versés	Performance totale
31/12/2017	1 021,02	2,20%	-	2,20%
31/12/2018	1 054,98	3,33%	1,92%	5,24%
31/12/2019	1 078,73	2,25%	2,51%	4,76%
31/12/2020	1 085,17	0,60%	2,92%	3,52%
31/12/2021	1 086,06	0,08%	4,01%	4,09%
31/03/2022	1 061,03	-2,30%	0,83%	-1,48%

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE (BASE 100)*



*Les performances sont calculées coupons réinvestis sur chaque VL faisant suite à chaque distribution. Les performances affichées sont nettes de frais de gestion et hors commissions de souscriptions acquise et non acquises à l'OPCI. Les performances ne sont pas constantes dans le temps et ne préjugent pas des performances et des rendements futurs et ne sont pas un indicateur fiable pour déterminer la performance future. La valeur des investissements peut varier à la hausse ou à la baisse selon l'évolution des marchés.

RAPPEL DES DISTRIBUTIONS (€/PART)

Distribution	T1	T2	T3	T4	Total
2018	-	-	12,56	7,00	19,56
2019	4,50	7,00	3,00	12,00	26,50
2020	14,00	-	10,50*	7,00	31,50
2021	18,50	8,00	11,00	6,00	43,50
2022	9,00	-	-	-	9,00

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

PERFORMANCE AU 31/03/2022

Valeur liquidative de la part (€ / Part)	1 061,03
Actif Net Réévalué (€)	91 320 148,23
Performance depuis le 31/12/2020*	-1,48%
Taux de distribution brut au 31/03/2022**	0,83%

*Cette performance intègre les distributions réalisées en 2022

** (Total des distributions réalisées au 31.03.2022 : 9 €/Part) / (VL du 31/03/2022 : 1.061,03 €)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

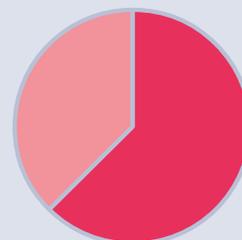
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIF AU 31/03/2022

Poche financière et de liquidité 37,54%

dont OPCVM-FIA obligataires 15,09%

dont OPCVM-FIA actions 13,35%

dont liquidités 9,10%



Poche immobilière 62,46%

OPCI SILVER GENERATION | PART P

Fonds de Placement Immobilier

SYNTHESE DE GESTION

La performance au 31 mars 2022 ressort à -1,48%, incluant les distributions intervenues depuis le 1^{er} janvier 2022 (9€/part).

Cette performance est liée à la perte de valeur de la poche financière qui n'est pas totalement compensée par les loyers nets perçus ni par la revalorisation des actifs immobiliers.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

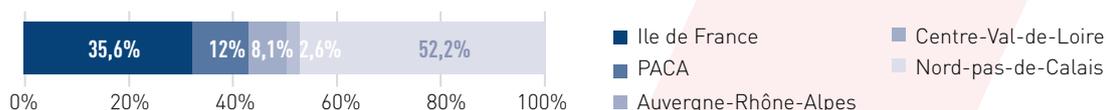
DÉTAIL DE LA POCHÉ IMMOBILIERE

Au 31 mars 2022, la poche immobilière représente plus de 57 millions d'euros correspondant à plus de 20 000 m². Au T1 2022, l'OPCI a acquis 1 nouveau lot au sein de la résidence de Bourg-la-Reine et 2 au sein de celle du Chesnay. Une exclusivité avait en effet été négociée avec le groupe Aegide Domitys pour l'acquisition des futurs lots sur ces deux résidences reprises récemment en gestion par Domitys. Pour rappel, fin 2021 l'équipe de gestion a réalisé le premier investissement en état futur d'achèvement (VEFA). Il s'agit de la résidence services seniors de Béthune dont la livraison est attendue fin 2023. Cet investissement permet de placer une partie de la collecte puisque les fonds sont appelés progressivement par le promoteur au gré de l'avancement du chantier. Une rémunération des fonds versés au promoteur a été prévue permettant à l'immeuble, bien qu'en cours de construction, de générer des revenus. Cette rémunération permet par ailleurs à l'actif d'être légèrement relatif sur le rendement global du portefeuille (taux de la rémunération : 5%).

Ville	Dépt.	Nom	Avancement	Nombre de logement	Locaux d'exploitation	Surface (dont locaux d'exploitation) [estimatif]	Exploitant	Prix d'acquisition (€HT-DI)	Evaluation du patrimoine au 31/12/2021 Expertises [non livrée]	Loyer de base [à la livraison] (€HT/an)	Loyer actuel (€HT/an)
Saint Raphaël	83	La Palombine	Livrée	9	oui	1 447	Domitys	3 264 396	3 700 000	172 119	180 281
Cannes	06	Villa Vera	Livrée	8	non	411	Les jardins d'Arcadie	2 595 568	2 900 000	111 609	114 479
Pérignat lès Sartiève	63	Le Castel du Val	Livrée	11	oui	1 383	Domitys	3 032 194	3 100 000	169 164	172 519
Montluçon	03	Les Rives du Cher	Livrée	7	oui	1 074	Domitys	1 481 514	1 530 000	87 469	89 729
Rambouillet	78	RSS Rambouillet	Livrée	3	non	211	Les jardins d'Arcadie	910 095	920 000	38 360	38 437
Le Chesnay	78	Les Symphoniales	Livrée	44	non	1 687	Domitys	9 516 807	9 750 000	403 192	408 405
Tours	37	Cœur de Loire	Livrée	4	oui	488	Domitys	1 430 075	1 480 000	80 589	82 958
Calais	62	Le fil de Soie	Livrée	115	oui	6 459	Domitys	17 527 826	18 200 000	806 280	806 848
Bourg-la-Reine	92	RSS Carnot	Livrée	31	non	1 176	Domitys	9 815 222	9 700 000	411 444	413 846
Bethune	62	Horlogerie	Non livrée	106	oui	[5 913]	Heurus	16 104 050	[5 986 417]	[820 532]	Non livrée
TOTAL				335		20 251		56 386 417	56 386 417	3 068 821	2 256 668

Le rendement locatif net du portefeuille (loyer actualisé/dernière expertise) ressort à 4,50%.

Répartition géographique



RESIDENCE DE RAMBOUILLET



CŒUR DE LOIRE



LES RIVES DU CHER



LE CASTEL DU VAL



LA PALOMBINE



VILLA VERA



LE FIL DE SOIE



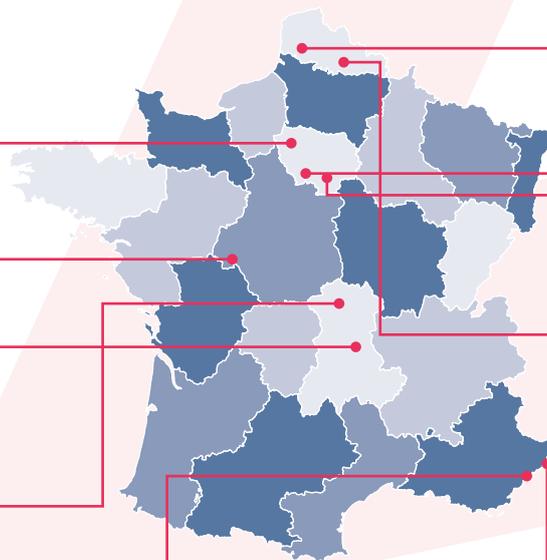
L'HORLOGERIE



LES SYMPHONIALES



RÉSIDENCE CARNOT



OPCI SILVER GENERATION | PART P

Fonds de Placement Immobilier

COMMENTAIRE DE L'ÉQUIPE DE GESTION

L'allocation immobilière ressort à 62,46% de l'actif du Fonds au 31 mars 2022.

Les principaux événements immobiliers intervenus depuis le début de l'année 2022 sont les suivants :

- Acquisition d'un nouvel appartement avec cave et parking au sein de la résidence de Bourg-la-Reine (le 18 janvier 2022) pour un montant de 376K € Hors Taxes,
- Acquisition de deux nouveaux appartements avec cave et parking au sein de la résidence du Chesnay (le 21 janvier 2022) pour un montant total de plus de 447K € Hors Taxe,
- Les signatures de ces actes authentiques de vente ont été concomitantes aux signatures de baux commerciaux avec l'exploitant majeur du marché, Domitys,
- Perception des loyers du 1^{er} trimestre 2022 (taux de recouvrement 100%)
- Désignation, au 31 mars 2022, du nouvel expert B, A2F Expancim, en remplacement de BNP RE valuation & Advisory services. Pour rappel, les OPCIS Grand Public ont l'obligation de remplacer un de leurs experts tous les 4 ans. L'équipe de gestion a donc réalisé un appel d'offres auprès des différents professionnels tels que Immogroup, BNP RE valuation & Advisory services, CBRE valuation & Advisory services, Cushman & Wakefield et A2F Expancim. Le choix s'est porté sur les deux experts les plus compétitifs : Immogroup (déjà expert de SILVER GENERATION) et A2F Expancim, notamment pour des raisons de coûts plus compétitifs à prestation comparable.

Depuis le début de l'épidémie de Covid-19, le résidentiel a été l'un des segments les plus solides du marché immobilier français. Les perspectives pour 2022 restent bien orientées compte tenu de l'appétence des investisseurs pour cette classe d'actif jugée moins risquée et moins cyclique que ne peuvent l'être les bureaux ou le commerce.

Au niveau du résidentiel géré, l'intérêt des investisseurs est croissant en particulier en RSS compte-tenu des besoins liés à l'augmentation de l'espérance de vie et de la démocratisation du produit auprès des locataires finaux, les seniors. Ainsi, la concurrence est féroce à l'acquisition. L'équipe de gestion n'anticipe pas d'augmentation des rendements sur cette classe d'actifs en dépit de la conjoncture et de l'augmentation du taux sans risque [OAT TEC 10 à 1,02% au 31.03.2022].

Malgré ce marché particulièrement concurrentiel, l'équipe de gestion a pu continuer d'investir auprès des principaux acteurs du secteur grâce à son statut d'investisseur historique dans le domaine des résidences services seniors.

DÉTAIL DE LA POCHÉ FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ

Au 31 mars 2022, la poche financière de Silver Génération représente 37,54% du portefeuille, dont 15,09% de Fonds obligataires, 13,35% de Fonds actions et 9,10% de liquidités.

Le premier trimestre 2022 aura été particulièrement compliqué pour les marchés internationaux : l'indice CAC 40 a baissé de près de 10% et le MSCI World abandonne plus de 12%.

L'indice de la bourse de Shanghai recule également de près de 11%.

Les marchés financiers ont entamé l'année 2022 en demi-teinte, préoccupés par les tensions inflationnistes dues à la reprise économique post-covid et par le durcissement des politiques monétaires jusque-là ultra accommodantes, entraînant un durcissement des conditions de financement. Plus tard dans le trimestre la décision de Vladimir Poutine d'envahir l'Ukraine a provoqué un événement géopolitique de grande ampleur qui a impacté de manière soudaine les marchés internationaux. La reprise de l'épidémie de Covid-19 notamment en Asie avec le confinement total de la ville de Shanghai a également pesé sur les bourses mondiales.

Le début du conflit Russo-Ukrainien s'est accompagné d'une brusque remontée du cours des matières premières et de mouvements de fuites vers la sécurité. Le cours du pétrole a dépassé 120\$ le baril et le prix du gaz s'est envolé ainsi que celui des matières premières agricoles.

Les investisseurs en quête de sécurité se sont tournés vers les obligations d'État américaines et européennes mais dont les cours ont souffert de la hausse des taux longs provoquée par les politiques monétaires de la FED et de la BCE moins accommodantes.

Dans ce contexte exceptionnel, les Fonds actions et les Fonds obligations en portefeuille n'ont pas résisté à la baisse des marchés, ce qui a impacté négativement la valeur liquidative du Fonds.

Mi-mars, à la faveur de la baisse généralisée des cours, nous avons utilisé les liquidités importantes pour renforcer certaines positions de notre portefeuille. Ce sont ainsi plus de quatre millions d'euros qui ont été investis, notamment sur les pays émergents qui sous-performent depuis début 2021 (Carmignac Emergents) et plus de deux millions d'euros sur des Fonds ISR small et mid cap européennes qui sous-performent les grandes valeurs depuis plus de deux ans (Sextant France Engagement, Lonvia Avenir Mid Cap Europe et Talence Humpact).

Ces investissements réalisés mi-mars ont été profitables pour l'évolution de la valeur liquidative au 31 mars.

En revanche aucun investissement n'a été réalisé sur les Fonds obligataires étant donné la hausse des taux longs qui semble durable.

La diversification du portefeuille et l'abondance des liquidités devraient permettre au portefeuille de résister à l'évolution future des marchés et nous offrir la possibilité de renforcer à nouveau nos positions si nécessaire.

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 