



# OPCI SILVER GENERATION | PART A

## Fonds de Placement Immobilier

30 SEPTEMBRE 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 meublés 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. Le processus d'obtention du label ISR arrive à son terme. La date de l'audit visant la certification a été arrêtée avec L'AFNOR (Association Française de Normalisation) début novembre 2021.

### 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 : FR0013142551

Date d'agrément AMF : 28/06/2016

Date de création : 10/10/2016

Forme juridique : Fonds de Placement Immobilier (FPI)

Minimum de la 1<sup>ère</sup> 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 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%
30/09/2021	1 082,88	-0,21%*	3,46%	3,24%

\* Impact de la baisse de certains OPCVM conservés en portefeuille.

### 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	-	37,50

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

### PERFORMANCE AU 30/09/2021

Valeur liquidative de la part (€ / Part)	1 082,88
Actif Net Réévalué (€)	73 928 033,80
Performance depuis le 31/12/2020*	3,24%
Taux de distribution brut au 30.09.2021**	3,46%

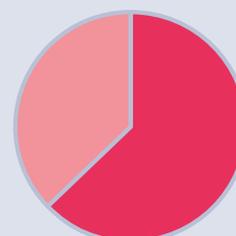
\* Cette performance intègre la distribution de 18,5€/part intervenue le 28 mars 2021 ; celle de 8€/part intervenue le 28 juin 2021 et celle de 11€/part intervenue le 30 septembre 2021.  
\*\* (Total des distributions réalisées au 30.09.2021 : 37,5 €) / (VL du 31/12/2020 : 1.085,17 €)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF AU 30/09/2021

Poche financière et de liquidité 37%

dont OPCVM-FIA obligataires 16,09%  
dont OPCVM-FIA Actions 15,23%  
dont liquidités 5,68%



Poche immobilière 63%

# OPCI SILVER GENERATION | PART A

Fonds de Placement Immobilier

## SYNTHESE DE GESTION

La performance au 30 septembre 2021 ressort à +3,24%, incluant les distributions intervenues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, soit 37,5€/part.

Celle-ci est majoritairement liée :

- A la perception des loyers nets perçus depuis le 1<sup>er</sup> janvier,
- A la revalorisation des actifs immobiliers par rapport au 31/12/2020,
- Aux variations de valeurs des titres de la poche financière.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

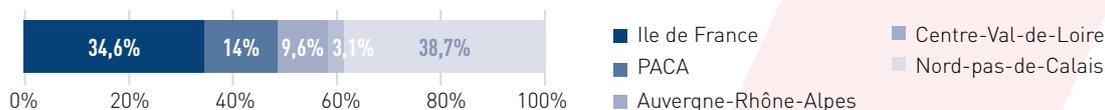
## DÉTAIL DE LA POCHE IMMOBILIERE

La poche immobilière représente 47 millions d'euros d'actifs immobiliers correspondant à plus de 14 000 m<sup>2</sup>.

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	2 885 000	112 246
Pérignat-lès-Sarliève	63	Le Castel du Val	Livrée	11	oui	1 383	Domitys	3 000 000	172 519
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	351 728
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	18 200 000	806 280
Bourg-la-Reine	92	RSS Carnot	Livrée	22	non	1 176	Domitys	6 800 000	283 850
<b>TOTAL</b>				<b>218</b>		<b>14 338</b>		<b>47 000 000</b>	<b>2 110 712</b>

Le rendement locatif net du portefeuille (loyer actualisé/dernière expertise) ressort à 4,49%.

## Répartition géographique



## RESIDENCE DE RAMBOUILLET



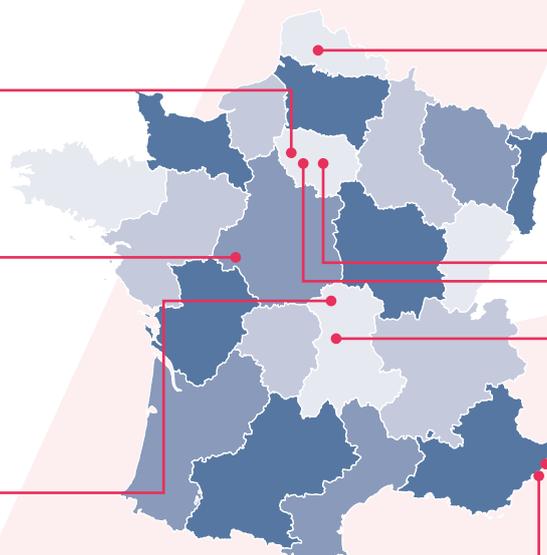
## CŒUR DE LOIRE



## LES RIVES DU CHER



## VILLA VERA



## LE FIL DE SOIE



## LES SYMPHONIALES



## RÉSIDENCE CARNOT



## LE CASTEL DU VAL



## LA PALOMBINE



### COMMENTAIRE DE L'EQUIPE DE GESTION :

L'allocation immobilière ressort à 63% de l'actif du Fonds au 30 septembre 2021.

Les principaux événements immobiliers intervenus depuis le début de l'année 2021 sont les suivants :

- Perception des loyers des 3 premiers trimestres 2021 (taux de recouvrement : 100%),
- Acquisition d'un nouvel allotement sur la résidence DOMITYS de Bourg-la-Reine au mois de mars,
- Au 1<sup>er</sup> juillet, remboursement intégral du prêt bancaire contracté lors de l'acquisition de la RSS de Calais (10 M€),
- Signature de promesses unilatérales de vente pour l'acquisition de 4 nouveaux lots au sein de la résidence DOMITYS du Chesnay et 3 nouveaux lots au sein de la résidence DOMITYS de Bourg-la-Reine.

A noter que les signatures des actes authentiques de vente doivent intervenir au 4T 2021,

- Signature d'une LOI en date 30/07/2021 pour l'acquisition en bloc et en état futur d'achèvement d'une Résidence Services Seniors HEURUS de 106 logements, située à Béthune [62] pour 16,4M € Hors Taxes
- Remboursement anticipé du prêt contracté pour l'acquisition de la RSS fil de Soie à Calais,
- Démarche de labellisation ISR du Fonds arrivant à son terme, l'audit est prévu au T4 2021.

Le marché résidentiel reste très dynamique. Ce constat est d'autant plus vrai pour le marché des résidences services seniors, où les abondantes liquidités peinent à se placer. Cette compétition a notamment pour conséquence une compression des taux à l'acquisition, reflet de la popularité croissante de cette classe d'actif.

Le principal objectif des exploitants de résidences services seniors est de fournir une réponse adaptée aux besoins des seniors autonomes mais fragiles, permettant ainsi le prolongement du maintien à domicile ainsi que le retard de l'apparition des maladies liées à la vieillesse.

Les exploitants sélectionnés par l'équipe de gestion sont donc exclusivement tournés vers la fourniture de services et le bien vieillir.

S'agissant du contexte sanitaire, la France a réussi sa campagne vaccinale, ce qui a permis un fort regain économique au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021.

Les résidences détenues par l'OPCI Silver Generation sont uniquement des Résidences Services Seniors et n'ont donc pas, contrairement à beaucoup d'autres classes d'actifs, demandé aux bailleurs d'abandonner ou des reporter des loyers.

A noter que le Fonds devrait obtenir son label ISR courant 4T 2021.

### DETAIL DE LA POCHE FINANCIERE ET DE LIQUIDITE :

Au 30/09/2021, la poche financière de Silver Generation représente 31.32% du total du portefeuille, dont 16,09% de Fonds obligataires, 15,23% de Fonds actions et 5,68% de liquidités.

Ce poste de liquidités, qui représentait plus de 13% au 30 juin, a été considérablement diminué pour investir sur les marchés financiers afin de profiter de la reprise de l'économie mondiale post confinement.

Les marchés actions sont restés relativement stables au cours du trimestre, exception faite du marché chinois, et plus généralement des marchés émergents qui ont souffert de la politique réglementaire contraignante du gouvernement chinois.

Après une contraction de 3,3% en 2020, l'économie mondiale devrait connaître une croissance de plus de 6% en 2021, et de près de 4% en 2022. La plupart des pays connaissent une situation de plein emploi, alors même que l'épargne accumulée au cours de la crise du covid demeure pour l'essentiel, inutilisée. Le soutien budgétaire et monétaire reste massif et représente près de 5% du PIB de la plupart des pays. Les politiques monétaires restent très accommodantes, même si le discours du 21 septembre de Monsieur Powel, patron de la FED, annonce la réduction imminente du programme d'achat d'actifs, actuellement de 120 milliards par mois, mais qui devrait se faire de manière lente et progressive, compte tenu de quelques incertitudes qui pèsent sur l'économie américaine et chinoise.

Dans ces perspectives, nous avons utilisé les liquidités pour renforcer les positions sur les Fonds actions déjà en portefeuille, notamment sur les Fonds thématiques de la gamme Pictet (Pictet agriculture, digital et clean énergie), et sur le Fonds Lonvia mid cap europe, géré par Cyrille Carrière (ex Groupama) qui est entré en portefeuille début septembre et dont la performance depuis le début de l'année ressort à +27%.

Parmi nos principaux sujets de satisfaction depuis le début de l'année, notons les performances de Talence Sélection Pme (+23%), Sextant Pme (+18%), Actions 21 (+19%) Clean Energy (+ 17%) et enfin Sextant Europe (+16%).

Notre déception vient de notre Fonds émergent, Carmignac Emergents, qui après une année 2020 remarquable (+42%), est en baisse de 4% depuis le début de l'année, notamment à cause des problèmes de l'économie chinoise. En effet, le gouvernement a renforcé de manière drastique la réglementation en empêchant un nombre important d'introduction en bourse provoquant ainsi la méfiance des investisseurs internationaux. Par ailleurs la croissance chinoise s'essouffle et la flambée des prix des matières premières freine la reprise.

En ce qui concerne nos Fonds obligataires, la gestion est rendue plus ardue compte tenu de la hausse des taux provoquée par les tensions inflationnistes sur les prix de l'énergie et la pénurie de matières premières. Au cours du trimestre, nous avons renforcé nos positions sur le Fonds Carmignac unconstrained credit, en hausse de 3% depuis le début de l'année, Amundi Oblig internationales, +3% depuis début janvier, Sextant Bond picking, +6% YTD, et rentré en portefeuille le Fonds Carmignac emerging debt, en hausse de 2,56% depuis le début de l'année. Enfin, notons la bonne performance du Fonds H2O multibonds qui continue son redressement avec une performance YTD de 15,67%.

La gestion de la poche financière reste extrêmement diversifiée, avec plus de trente Fonds en portefeuille, et une approche patrimoniale sur le long 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.