



OPCI SILVER GENERATION | PART P

Fonds de Placement Immobilier

30 JUIN 2022

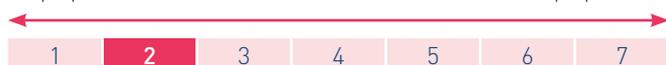
RAPPEL DE LA STRATÉGIE DU FONDS

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 35% 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. À 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 P. 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%
31/12/2021	1 086,06	0,08%	4,01%	4,09%
30/06/2022	1 033,00	-4,89%	1,66%	-3,23%

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	-	-	18,00

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

PERFORMANCE AU 30/06/2022

Valeur liquidative de la part (€ / Part)	1 033,00
Actif Net Réévalué (€)	98 171 855,86
Performance depuis le 31/12/2021*	-3,23%
Taux de distribution brut au 30/06/2022**	1,66%

* Cette performance intègre les distributions réalisées en 2022

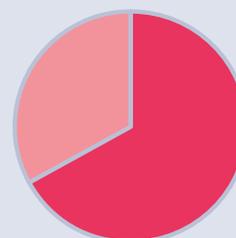
** (Total des distributions réalisées au 30.06.2022 : 18€ / Part) / (VL du 31/12/2021 : 1.086,06 €)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIF AU 30/06/2022

Poche financière et de liquidité 33,46%

dont OPCVM-FIA obligataires 12,98%
dont OPCVM-FIA actions 10,95%
dont liquidités 9,53%



Poche immobilière 66,54%

OPCI SILVER GENERATION | PART P

Fonds de Placement Immobilier

SYNTHESE DE GESTION

La performance au 30 juin 2022 ressort à -3,23%, incluant les distributions intervenues depuis le 1^{er} janvier 2022 (18€/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 POCHE IMMOBILIERE

Au 30 juin 2022, la poche immobilière représente plus de 65 millions d'euros correspondant à plus de 21 000 m².

Au S1 2022, l'OPCI a procédé à l'acquisition en bloc et en VEFA la résidence Oh Activ' de Belfort (21,178,434 M€) ainsi que de 25 lots dans la RSS de Luçon qui sera exploitée par Espace & Vie. Ces résidences seront livrées fin 2024. Une rémunération des fonds a été négociée pendant la construction pour ces deux opérations.

Ces acquisitions en VEFA, au même titre que celle de Béthune acquise fin 2021 et dont la livraison est attendue fin 2023, permettent de placer la collecte mensuelle sans nécessité de réaliser de nouvelle acquisition puisque les appels de fonds des promoteurs sont calés sur l'avancement effectifs des chantiers.

L'OPCI a également acquis 3 nouveaux lots au sein de la résidence de Bourg-la-Reine et 4 au sein de celle du Chesnay au cours du 1^{er} semestre. S'agissant de résidences existantes, ces lots génèrent un rendement immédiat dès leur acquisition (bail 11 ans et 9 mois ferme avec Domitys). 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.

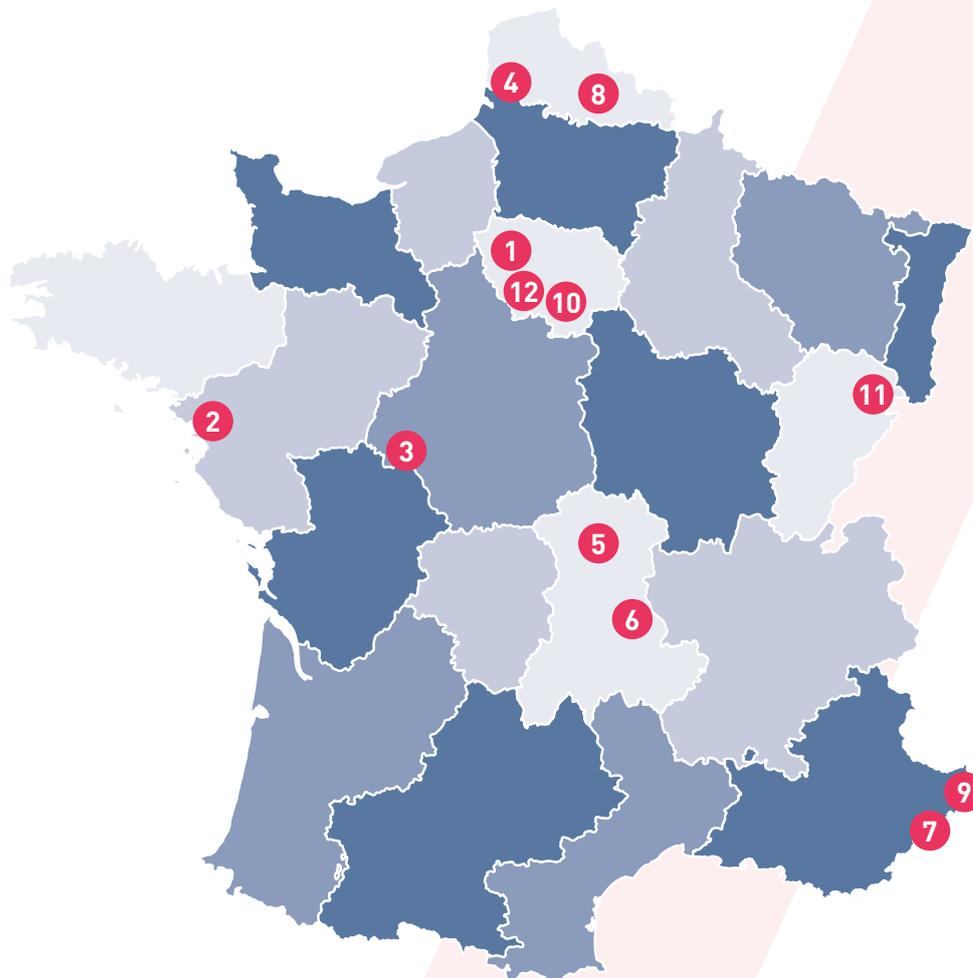
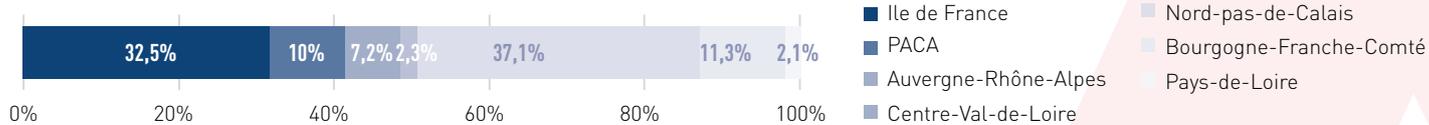
Ville	Dépt.	Nom	Avancement	Nombre de logement	Locaux d'exploitation	Surface (dont locaux d'exploitation) [estimatif]	Exploitant	Prix d'acquisition (€ HT-DI)	Evaluation du patrimoine au 31/12/2021 Expertises [non livrée]	Patrimoine en valeur d'expertise pour actifs livrés et prix à l'acte pour les actifs non livrés	Loyer de base [à la livraison] (€HT/an)
Saint Raphaël	83	La Palombine	Livrée	9	oui	1 447	Domitys	3 264 396	3 730 000	3 730 000	172 119
Cannes	06	Villa Vera	Livrée	8	non	411	Les jardins d'Arcadie	2 595 568	2 940 000	2 940 000	111 609
Pérignat lès Sarliève	63	Le Castel du Val	Livrée	11	oui	1 383	Domitys	3 032 194	3 150 000	3 150 000	169 164
Montluçon	03	Les Rives du Cher	Livrée	7	oui	1 074	Domitys	1 481 514	1 530 000	1 530 000	87 469
Rambouillet	78	RSS Rambouillet	Livrée	3	non	211	Les jardins d'Arcadie	910 095	930 000	930 000	38 360
Le Chesnay	78	Les Symphoniales	Livrée	46	non	1 776	Domitys	9 989 607	9 850 000	9 850 000	422 437
Tours	37	Cœur de Loire	Livrée	4	oui	488	Domitys	1 430 075	1 500 000	1 500 000	80 589
Calais	62	Le fil de Soie	Livrée	115	oui	6 459	Domitys	17 527 826	18 250 000	18 250 000	806 280
Bourg-la-Reine	92	RSS Carnot	Livrée	33	non	1 260	Domitys	10 320 402	10 400 000	10 400 000	431 951
Bethune	62	Hortogerie	Non livrée	106	oui	[5 913]	Heurus	16 104 050	[5 984 999]	[16 104 050]	[820 532]
Luçon	85	Les Jardins de Richelieu	Non livrée	25	non	[1 064]	Espace & Vie	3 684 000	[1 355 400]	[3 684 000]	[151 500]
Belfort	90	RSS Belfort	Non livrée	98	oui	[5 839]	Oh Activ	21 178 434	[5 645 608]	[21 178 434]	[854 592]
TOTAL				465		21 488		91 518 161	65 266 007	93 246 484	4 146 602

Le rendement locatif net du portefeuille à la livraison (loyer actualisé/dernière expertise) ressort à 4,45%.

OPCI SILVER GENERATION | PART P

Fonds de Placement Immobilier

Répartition géographique



RESIDENCE DE RAMBOUILLET



LES JARDINS DE RICHELIEU



CŒUR DE LOIRE



LE FIL DE SOIE



LES RIVES DU CHER



LE CASTEL DU VAL



LA PALOMBINE



L'HORLOGERIE



VILLA VERA



LES SYMPHOLIALES



RSS DE BELFORT



RÉSIDENCE CARNOT



OPCI SILVER GENERATION | PART P

Fonds de Placement Immobilier

COMMENTAIRE DE L'EQUIPE DE GESTION

L'allocation immobilière ressort à 66,54% de l'actif du Fonds au 30 juin 2022.

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

- Acquisition d'une nouvelle résidence services seniors en VEFA à Belfort, composée de 98 logements (le 29 juin 2022) pour un montant total de 21 178 K € Hors Taxes.
- Acquisition de 25 nouveaux lots au sein de la résidence de Luçon, composée de 25 logements (le 28 juin 2022) pour un montant total de 3 684 K € Hors Taxes.
- Acquisition de 2 nouveaux appartements avec cave et parking au sein de la résidence de Bourg-la-Reine (le 28 juin 2022) pour un montant total de 505 K € 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 Taxes,
- 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,
- 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} /2^{ème} trimestres 2022 (taux de recouvrement 100%)

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 le S2 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 1,98% au 30.06.2022).

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.

DETAIL DE LA POCHE FINANCIERE ET DE LIQUIDITE

Au 30 juin 2022, la poche financière de Silver Génération représente 33,46% du total du portefeuille, dont 12,98% en Fonds obligataires, 10,95% en Fonds actions et 9,53 % en trésorerie. Après un premier trimestre extrêmement compliqué, qui a vu l'ensemble des marchés actions baisser de plus de 10%, le second trimestre affiche un score identique, avec notamment une chute pour le seul mois de juin de plus de 10 % pour l'ensemble des bourses mondiales. Finalement, le premier semestre 2022 aura été le plus turbulent que les marchés financiers ont connu depuis bien des années : l'indice MSCI world, composé de 47 pays, a subi la plus forte baisse semestrielle depuis sa création en 1990, enregistrant une chute de plus de 20%. Dans le même temps, les obligations du Trésor américain à 10 ans - la référence des marchés d'emprunt mondiaux et l'actif traditionnel à privilégier en période de crise - ont connu leur pire premier semestre depuis 1788, avec une baisse de 13%. Les causes de cet effondrement sont bien connues : la guerre en Ukraine a entraîné une hausse vertigineuse des prix des matières premières, du pétrole et du gaz, entraînant une inflation mondiale supérieure à 7 % dans la plupart des pays industrialisés, au plus haut depuis 40 ans, alimentée également par les tensions sur le marché de l'emploi aux Etats-Unis et les pénuries causées par deux ans d'épidémie et les mesures de confinement récentes en Chine. Les banques centrales courent après cette inflation galopante et c'est le point d'inquiétude des marchés financiers car il en découle deux craintes majeures : la hausse des taux après des années de politiques monétaires ultra accommodantes et le ralentissement économique. Dans ce contexte difficile, et malgré une très grande diversification (28 Fonds en portefeuille), géographique (pays émergents et Europe), sectorielle (Digital, énergies renouvelables, agriculture et environnement) et de tailles de capitalisations, les Fonds actions et obligations n'ont pas résisté à cette tendance, affichant des pertes en ligne avec les indices. Les seuls secteurs qui ont tiré leur épingle du jeu sont les matières premières et l'armement mais le Label ISR du Fonds ne nous permet pas d'investir sur ces thématiques. Néanmoins cette forte inflation va limiter la consommation des ménages et la réouverture de la Chine devrait débloquer les chaînes d'approvisionnement entraînant mécaniquement un ralentissement du phénomène inflationniste. La gestion de la poche financière a engendré une moins-value de 3.993k€ en valeur absolue, soit 4.38% du total du portefeuille. On peut espérer également que les prix du pétrole et du gaz qui ont augmenté de plus de 50% vont se normaliser, ce qui pourrait inciter les banques centrales à ralentir leur programme de hausse des taux pour ne pas casser la croissance mondiale. Par ailleurs les fondamentaux des entreprises notamment européennes sont excellents au regard de la publication de leurs résultats, et les cours des valeurs émergentes en retard depuis dix ans sur les pays occidentaux ont retrouvé des niveaux de valorisation attrayants. La diversification du portefeuille et l'importance des liquidités qui nous permettront d'investir à bon compte sur des actifs dépréciés lorsque la volatilité aura diminué devraient permettre au portefeuille de se redresser sur le 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 récupérez 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 