



# OPCI SILVER GENERATION | PART P

Fonds de Placement Immobilier

30 JUIN 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 qui répond en tout point aux critères d'Investissement Responsable.

## 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 : 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<sup>ère</sup> souscription : 1 part

Commission de souscription acquise au fonds : 2,80%

Commission de souscription non acquise au Fonds : 6%

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.

## ÉVOLUTION DE 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%
30/06/2021	1 090,14	0,46%	2,44%	2,90%

## ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE VALEURS LIQUIDATIVES (€/ACTION)



## DISTRIBUTION (€/ACTION)

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	-	-	26,50

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

## PERFORMANCE AU 30/06/2021

Valeur liquidative de la part (€ / Part)	1 090,14
Actif Net Réévalué (€)	68 093 426,48
Performance depuis le 31/12/2020*	2,90%
Taux de distribution brut au 30.06.2021**	2,44%

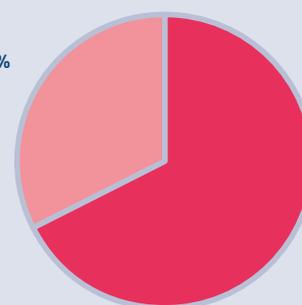
\* Cette performance intègre la distribution de 18,5€/part intervenue le 28 mars 2021 et de 8€/part intervenue le 28 juin 2021

\*\* (distribution réalisée courant S1 2021 : 26,5 €) / (VL du 31/12/2020 : 1085,17 €)

## RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF AU 30/06/2021

Poche financière et de liquidité 32,36%

dont OPCVM-FIA obligataires 10,02%  
 dont OPCVM-FIA Actions 8,78%  
 dont liquidités 13,55%



Poche immobilière 67,64%

# OPCI SILVER GENERATION | PART P

Fonds de Placement Immobilier

## SYNTHESE DE GESTION

La performance du 1<sup>er</sup> semestre 2021 ressort à +2.90%, incluant les distributions intervenues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, soit 26,5€/part.

Celle-ci est majoritairement liée :

- A la perception des loyers nets des deux premiers trimestres
- A la revalorisation des actifs immobiliers par rapport au 31/12/2020

Le premier semestre a été marqué par l'acquisition d'un nouvel allotement sur la résidence Domitys de Bourg la Reine. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, l'équipe de gestion a également effectué, au total, pour 6,5 M€ d'amortissements du prêt bancaire contracté lors de l'acquisition de la RSS de Calais, portant le Capital Restant dû au 30 juin 2021 à 1M€ (vs 7,5 M€ au 31.12.2020).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

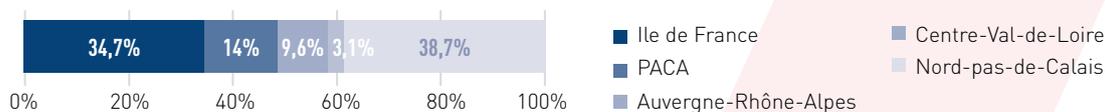
## DÉTAIL DE LA POCHE IMMOBILIERE

La poche immobilière représente près de 47 millions d'euros d'actifs immobiliers correspondant à plus de 14 000 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	2 850 000	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	18 150 000	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	2 110 712

Le rendement locatif net du portefeuille (loyer actualisé/dernière expertise) ressort à 4,5%.

### Répartition géographique



### RESIDENCE DE RAMBOUILLET



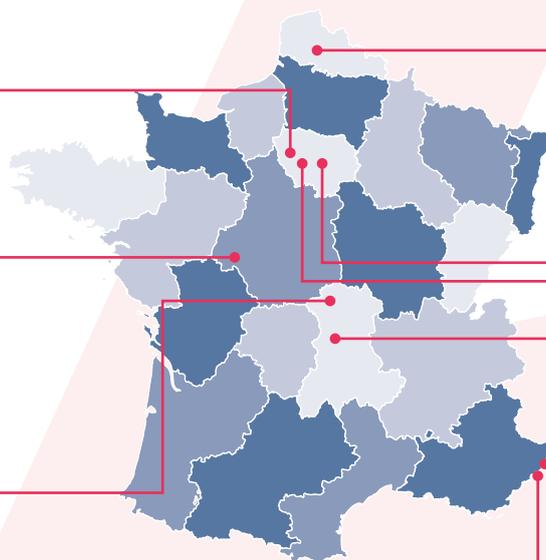
### CŒUR DE LOIRE



### 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 67,64% de l'actif du Fonds au 30 juin 2021.

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 semestre 2021 (taux de recouvrement : 100%).
- Remboursements anticipés du prêt contracté pour l'acquisition de la RSS fil de Soie à Calais (CRD au 30/06/2021 : 1M d'€)
- Labellisation ISR du Fonds en cours de finalisation.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2021, 8,8 milliards d'euros ont été investis en France en immobilier d'Entreprise, soit une baisse de 30% par rapport à l'an dernier. Ce chiffre s'explique par la forte diminution des dossiers mis à la vente au semestre dernier en réponse à la crise due au COVID-19. Cependant, la reprise de l'activité de ces derniers mois présage une remontée de l'investissement d'ici la deuxième partie de l'année.

Du côté du marché résidentiel, celui-ci reste très dynamique. Plus spécifiquement, concernant le marché de l'investissement en résidences services seniors, la compétition est toujours vive avec des taux à l'acquisition qui continuent à se compresser en raison de la faiblesse de l'offre, mais également par le regain d'intérêt pour le résidentiel au sens large.

Malgré cette compression des taux, la classe d'actif ne cesse de gagner en popularité, notamment grâce à un rapport rendement/risque attractif.

Concernant l'exploitation, toutes les résidences seniors détenues par l'OPCI Silver Generation fonctionnent normalement avec un règlement des loyers se faisant sans incidence. Grâce à la qualité et au professionnalisme de nos preneurs, les résidences seniors restent des lieux surs et où il fait bon vivre.

En effet, avec des mesures sanitaires évoluant en fonction des réglementations gouvernementales, une campagne vaccinale qui a fortement progressée et des équipes sur place mobilisées et engagées, les résidences fonctionnent normalement.

A noter que le Fonds est entré dans une démarche d'obtention du label ISR. La programmation des audits visant la certification est en cours. Le Fonds devrait être labélisé ISR courant T3 2021.

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

Au 30/06/2021, la poche financière de Silver Génération représente 32,36% du total du portefeuille, dont 10,02 % de Fonds obligataires, 8,78 % de Fonds actions internationales et 13,55% de liquidités, ce poste ayant doublé depuis le 31 mars à la faveur de souscriptions régulières et importantes. Les marchés financiers sont restés très bien orientés au second trimestre car la reprise post covid favorise la plus forte croissance mondiale depuis 40 ans. Le déconfinement a permis aux consommateurs et aux acteurs économiques de libérer une demande considérable, refoulée pendant plus d'un an. Dans un premier temps, cette explosion de la demande a provoqué des tensions dans les chaînes d'approvisionnement de la quasi-totalité des produits, entraînant une hausse des prix et des tensions inflationnistes.

Mais nous pensons que ces tensions inflationnistes tant redoutées par les investisseurs resteront de courte durée et nous assisterons dans les mois à venir à une croissance qui va ralentir une fois l'effet de rattrapage passé. De fait l'inflation devrait suivre la même trajectoire et revenir à des niveaux raisonnables, surtout avec les craintes d'une quatrième vague d'épidémie. Nous le voyons déjà en ce début de mois de juillet avec une baisse importante du secteur de l'énergie et notamment du pétrole.

Dans ce contexte toujours particulier, le portefeuille n'a pas connu de changement majeur.

Nous avons soldé nos positions sur l'or investies pendant le premier confinement de mars 2020 étant donné la levée des incertitudes qui pesaient sur l'économie mondiale et nos Fonds actions se sont bien comportés sur le trimestre, dégagant une plus-value globale de de 300 k €, soit une performance de +4,40% sur le trimestre, avec des performances remarquables des Fonds Moneta multicaps, + 6,33% sur le trimestre et + 15 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier, Carmignac investissement, + 6,95% sur le trimestre, Pictet digital, +5 % sur le trimestre et + 15% sur l'année. Nos Fonds obligataires ont également très bien résisté malgré les incertitudes sur les craintes de remontée de l'inflation et des taux, et les performances sont toutes légèrement positives. Le Fonds Sextant bond picking tire bien son épingle du jeu avec une performance de + 2,43% sur le trimestre et + 5,87% sur l'année.

Nous sommes conscients que les marchés sont hauts et que les craintes dues aux nouveaux variants du virus peuvent peser sur la croissance mondiale encore fragile. C'est la raison pour laquelle nous avons gardé une poche de liquidité importante que nous investirons à la faveur d'une éventuelle baisse des marchés.

Notre portefeuille est très diversifié, investi dans 25 Fonds, avec une approche plus défensive que prévue, essentiellement due à une collecte soutenue, et nous dynamiserons le portefeuille lors des baisses de marchés. Cette gestion prudente a favorablement contribué à l'évolution de la valeur liquidative du Fonds et à la distribution des dividendes.

### 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.