



# OPCI SILVER GENERATION | PART P

## Fonds de Placement Immobilier

31 DÉCEMBRE 2021

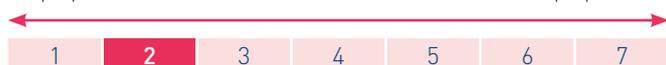
### RAPPEL DE LA STRATÉGIE DU FONDS

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 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<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 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%

### 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

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

### PERFORMANCE AU 31/12/2021

Valeur liquidative de la part (€ / Part)	1 086,06
Actif Net Réévalué (€)	84 003 587,13
Performance depuis le 31/12/2020*	4,09%
Taux de distribution brut au 31/12/2021**	4,01%

\* Cette performance intègre les distributions réalisées en 2021

\*\* (Total des distributions réalisées au 31.12.2021 : 43,5 €) / (VL du 31/12/2020 : 1.085,17 €)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

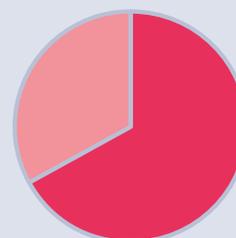
### REPARTITION PAR TYPE D'ACTIF AU 31/12/2021

#### Poche financière et de liquidité 33,04%

dont OPCVM-FIA obligataires 14,92%

dont OPCVM-FIA actions 12,20%

dont liquidités 5,92%



Poche immobilière 66,96%

# OPCI SILVER GENERATION | PART P

Fonds de Placement Immobilier

## SYNTHESE DE GESTION

La performance annuelle au 31 décembre 2021 ressort à +4,09%, incluant les distributions intervenues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, soit 43,5€/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.

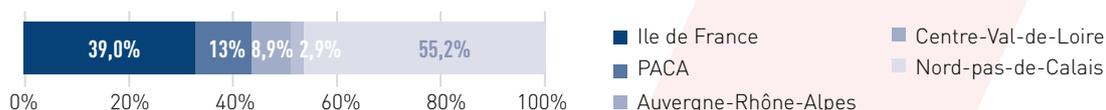
## DÉTAIL DE LA POCHÉ IMMOBILIERE

Au 31 décembre 2021, la poche immobilière représente plus de 56 millions d'euros. Le montant total des investissements immobiliers réalisés en 2021 dépasse les 22 millions d'euros. Fin 2021 et pour la première fois depuis la constitution du Fonds, l'équipe de gestion a réalisé un investissement en état futur d'achèvement (VEFA). Il s'agit de la résidence services seniors de Béthune dont la livraison est attendue fin 2023. 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 même 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	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	3 700 000	175 598	177 102
Cannes	06	Villa Vera	Livrée	8	non	411	Les jardins d'Arcadie	2 885 000	111 599	112 246
Pérignat lès Sartiève	63	Le Castel du Val	Livrée	11	oui	1 383	Domitys	3 000 000	169 164	172 519
Montluçon	03	Les Rives du Cher	Livrée	7	oui	1 074	Domitys	1 500 000	87 469	87 685
Rambouillet	78	RSS Rambouillet	Livrée	3	non	211	Les jardins d'Arcadie	915 000	38 360	38 360
Le Chesnay	78	Les Symphoniales	Livrée	42	non	1 687	Domitys	9 350 000	383 946	386 250
Tours	37	Cœur de Loire	Livrée	4	oui	488	Domitys	1 450 000	80 589	80 942
Calais	62	Le fil de Soie	Livrée	115	oui	6 459	Domitys	18 200 000	806 280	806 280
Bourg-la-Reine	92	RSS Carnot	Livrée	30	non	1 176	Domitys	9 400 000	395 284	395 284
Bethune	62	Horlogerie	Non livrée	106	oui	[5 913]	Heurus	[5 986 417]	[820 532]	Non livrée
<b>TOTAL</b>				<b>335</b>		<b>20 251</b>		<b>56 386 417</b>	<b>3 068 821</b>	<b>2 256 668</b>

Le rendement locatif net du portefeuille (loyer actualisé/dernière expertise) ressort à 4,48%.

### Répartition géographique



### RESIDENCE DE RAMBOUILLET



### CŒUR DE LOIRE



### LES RIVES DU CHER



### LE CASTEL DU VAL



### LA PALOMBINE



### VILLA VERA



### LE FIL DE SOIE



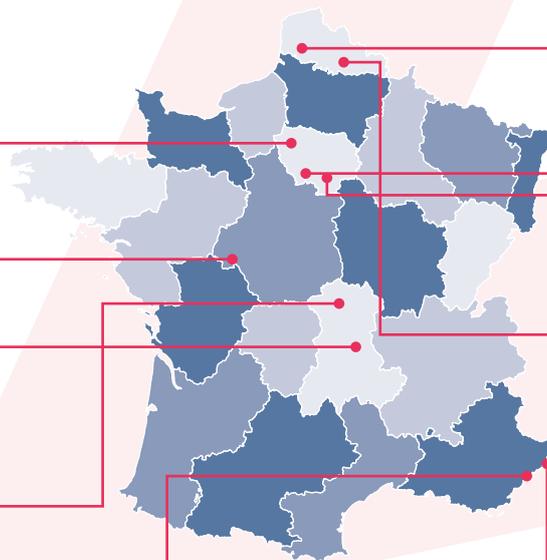
### L'HORLOGERIE



### LES SYMPHONIALES



### RÉSIDENCE CARNOT



# OPCI SILVER GENERATION | PART P

Fonds de Placement Immobilier

## COMMENTAIRE DE L'EQUIPE DE GESTION

L'allocation immobilière ressort à 66,96% de l'actif du Fonds au 31 décembre 2021.

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

- Acquisitions de 16 nouveaux lots au sein de la résidence de Bourgnon-la-Reine (8 lots en mars et 8 lots au 4<sup>ème</sup> trimestre) pour un total de plus de 5,2M € Hors Taxes,
- Acquisitions de 3 nouveaux lots au sein de la résidence du Chesnay (au 4<sup>ème</sup> trimestre) pour un montant total de plus de 780K € Hors Taxe,
- 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 en décembre 2021,
- Remboursement de l'intégralité du prêt bancaire contracté lors de l'acquisition de la RSS de Calais (10 M€) en juillet,
- Obtention du label ISR le 13 décembre 2021,

Malgré la pandémie de la Covid 19, le marché de l'immobilier résidentiel français\* est resté particulièrement solide, jouant parfaitement son rôle de valeur refuge. Ainsi, ce ne sont pas moins de 8,8 Mds d'Euros qui ont été investis en 2021, un chiffre record et en nette hausse de +60% sur un an (5,5 Mds transactés en 2020).

En 2021, les opportunités d'investissement n'ont pas manqué. Toutefois, en raison du manque de visibilité sur les classes d'actif traditionnels (bureaux, commerces en particulier), la concurrence s'est encore accrue sur le secteur des RSS, engendrant des tensions sur les taux à l'acquisition.

2021 se clôture avec une très bonne nouvelle : l'obtention de la certification ISR du Fonds.

Les critères extra-financiers environnementaux, sociaux et de gouvernance ont toujours été au cœur de la stratégie du Fonds. Dorénavant, l'équipe de gestion rendra compte de l'évolution de la performance du portefeuille au regard des critères ESG au travers d'un reporting spécifique rendu disponible sur le site de la société de gestion.

\* volume global des actifs résidentiels en bloc acquis sur la période donnée par des acteurs en vue de retirer un rendement financier de la détention du bien acquis.

## DETAIL DE LA POCHÉ FINANCIERE ET DE LIQUIDITE

Au 31/12/2021, la poche financière de Silver Generation représente 33,04% du portefeuille, dont 14,92% de Fonds obligataires, 12,20% de Fonds actions et 5,92% de liquidités. L'année 2021 aura été un excellent cru pour les marchés actions, avec une progression de l'indice CAC de 29% et de 22 % pour l'indice mondial MSCI. Ces belles performances cachent néanmoins une importante déception sur l'évolution de la bourse de Shanghai, qui est restée stable sur l'année, entraînant dans son sillage l'ensemble des pays émergents asiatiques qui ne progressent que faiblement. Par ailleurs, les petites et moyennes capitalisations européennes sont en retrait par rapport aux grandes valeurs, avec une progression de 20%. Les marchés financiers ont été soutenus par des politiques monétaires et budgétaires toujours très accommodantes, mais les pressions inflationnistes, dues à une croissance mondiale en forte reprise et une situation de quasi plein emploi, ont incité les gouverneurs des principales banques centrales à annoncer de futures hausses des taux et la réduction des programmes de rachat d'actifs, notamment aux Etats-Unis. L'apparition du nouveau variant, Omicron, fin novembre a également pesé sur les marchés en cette fin d'année, avec une baisse de la bourse de Paris de près de 5% le vendredi 26 novembre et à nouveau des craintes de restrictions sanitaires massives, qui pourraient perturber la reprise de la croissance mondiale.

Dans ce contexte, les Fonds actions se sont très bien comportés tout au long de l'année jusqu'à la correction du dernier trimestre : notons les bonnes performances des Fonds thématiques Pictet Clean energy (+22% en 2021), Pictet Global environment (+27%), Pictet Agriculture (+17%), et des Fonds sur les petites et moyennes capitalisations européennes, Sextant PME (+18%), Talence Sélection PME (+30% en 2021) et Moneta multicaps (+21%). Notre déception provient des deux Fonds Carmignac Investissement (+4,6% en 2021) et surtout Carmignac Emergents (-11% en 2021, et -7% sur le trimestre), qui ont souffert de leur exposition aux actions chinoises. En effet, les investisseurs, essentiellement américains, sont inquiets de voir le probable retrait de la cote des actions chinoises de la bourse de New York ; le Fonds ayant par ailleurs souffert de son exposition aux valeurs de croissance qui ont pâti de la hausse des anticipations d'inflation. En ce qui concerne les Fonds obligataires, les récentes tensions inflationnistes et les craintes de hausse des taux d'intérêt ont naturellement pesé sur la performance des OPC au cours du dernier trimestre. Notons cependant les bonnes performances annuelles de Sextant Bond Picking (+6%), HO Multibonds (+6,4%), Amundi Obligations Internationales (+3,44%) et Carmignac Unconstrained Credit (+3%).

La labellisation ISR de Silver Generation a été l'occasion d'aller encore plus loin dans notre démarche de finance responsable en recomposant le portefeuille avec, à ce jour, une quasi-totalité de Fonds ISR. Nous avons bien sûr gardé notre confiance en nos gérants historiques en privilégiant, lorsque cela était possible, leurs Fonds qui intègrent les critères ESG. Coté actions, nous avons investi dans les Fonds Talence Humpact Emploi France, Sextant France Engagement et Pluvalca Sustainable Opportunities, qui ont tous les trois réalisés des performances supérieures à 20 % en 2021.

En ce qui concerne nos positions obligataires, nous avons rentré en portefeuille deux Fonds de la société Candriam (1500 milliards d'actifs gérés, pionnier et leader reconnu dans l'investissement durable), Candriam sustainable bond emerging et Candriam Global High Yield, tous les deux 5 étoiles morningstar, et un Fonds de Rothschild et Cie, R-co 4 Change convertibles europe.

La diversification du portefeuille devrait permettre à l'OPCI de faire face au changement de paradigme des marchés, qui vont devoir faire avec une inflation peut être durable et à des politiques monétaires moins favorables.

### Avertissements

Nous attirons votre attention sur le fait que le FPI présente notamment, comme tout placement immobilier, un risque de perte en capital. 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](http://www.aplusfinance.com)

# OPCI SILVER GENERATION | PART A

## Fonds de Placement Immobilier

31 DÉCEMBRE 2021

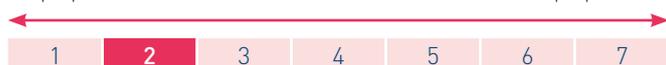
### RAPPEL DE LA STRATÉGIE DU FONDS

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 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 : 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 A. 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%

### 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

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

### PERFORMANCE AU 31/12/2021

Valeur liquidative de la part (€ / Part)	1 086,06
Actif Net Réévalué (€)	84 003 587,13
Performance depuis le 31/12/2020*	4,09%
Taux de distribution brut au 31/12/2021**	4,01%

\* Cette performance intègre les distributions réalisées en 2021

\*\* (Total des distributions réalisées au 31.12.2021 : 43,5€) / (VL du 31/12/2020 : 1.085,17 €)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

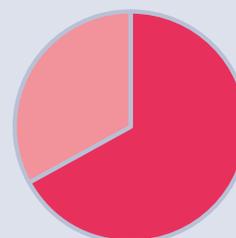
### REPARTITION PAR TYPE D'ACTIF AU 31/12/2021

#### Poche financière et de liquidité 33,04%

dont OPCVM-FIA obligataires 14,92%

dont OPCVM-FIA actions 12,20%

dont liquidités 5,92%



Poche immobilière 66,96%

# OPCI SILVER GENERATION | PART A

Fonds de Placement Immobilier

## SYNTHESE DE GESTION

La performance annuelle au 31 décembre 2021 ressort à +4,09%, incluant les distributions intervenues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, soit 43,5€/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.

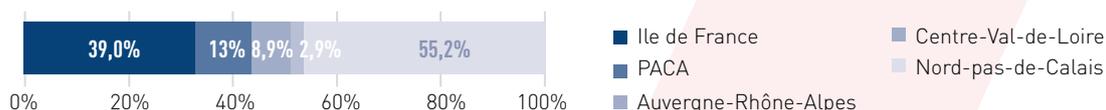
## DÉTAIL DE LA POCHE IMMOBILIERE

Au 31 décembre 2021, la poche immobilière représente plus de 56 millions d'euros. Le montant total des investissements immobiliers réalisés en 2021 dépasse les 22 millions d'euros. Fin 2021 et pour la première fois depuis la constitution du Fonds, l'équipe de gestion a réalisé un investissement en état futur d'achèvement (VEFA). Il s'agit de la résidence services seniors de Béthune dont la livraison est attendue fin 2023. 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 même 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	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	3 700 000	175 598	177 102
Cannes	06	Villa Vera	Livrée	8	non	411	Les jardins d'Arcadie	2 885 000	111 599	112 246
Pérignat lès Sartiève	63	Le Castel du Val	Livrée	11	oui	1 383	Domitys	3 000 000	169 164	172 519
Montluçon	03	Les Rives du Cher	Livrée	7	oui	1 074	Domitys	1 500 000	87 469	87 685
Rambouillet	78	RSS Rambouillet	Livrée	3	non	211	Les jardins d'Arcadie	915 000	38 360	38 360
Le Chesnay	78	Les Symphoniales	Livrée	42	non	1 687	Domitys	9 350 000	383 946	386 250
Tours	37	Cœur de Loire	Livrée	4	oui	488	Domitys	1 450 000	80 589	80 942
Calais	62	Le fil de Soie	Livrée	115	oui	6 459	Domitys	18 200 000	806 280	806 280
Bourg-la-Reine	92	RSS Carnot	Livrée	30	non	1 176	Domitys	9 400 000	395 284	395 284
Bethune	62	Horlogerie	Non livrée	106	oui	[5 913]	Heurus	[5 986 417]	[820 532]	Non livrée
<b>TOTAL</b>				<b>335</b>		<b>20 251</b>		<b>56 386 417</b>	<b>3 068 821</b>	<b>2 256 668</b>

Le rendement locatif net du portefeuille (loyer actualisé/dernière expertise) ressort à 4,48%.

### Répartition géographique



### RESIDENCE DE RAMBOUILLET



### CŒUR DE LOIRE



### LES RIVES DU CHER



### LE CASTEL DU VAL



### LA PALOMBINE



### VILLA VERA



### LE FIL DE SOIE



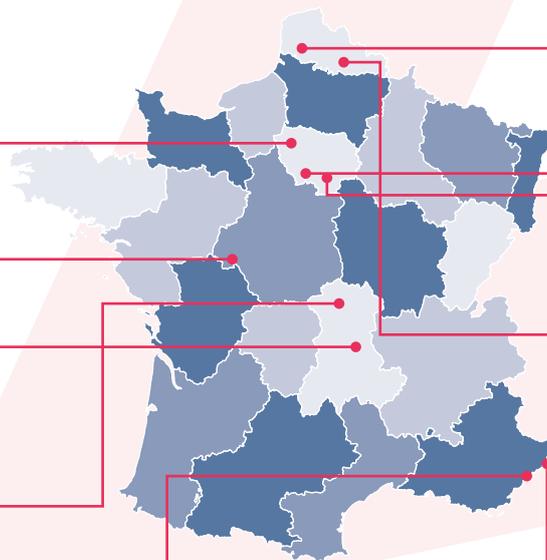
### L'HORLOGERIE



### LES SYMPHONIALES



### RÉSIDENCE CARNOT



# OPCI SILVER GENERATION | PART A

Fonds de Placement Immobilier

## COMMENTAIRE DE L'EQUIPE DE GESTION

L'allocation immobilière ressort à 66,96% de l'actif du Fonds au 31 décembre 2021.

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

- Acquisitions de 16 nouveaux lots au sein de la résidence de Bourgneuf-la-Reine (8 lots en mars et 8 lots au 4<sup>ème</sup> trimestre) pour un total de plus de 5,2M € Hors Taxes,
- Acquisitions de 3 nouveaux lots au sein de la résidence du Chesnay (au 4<sup>ème</sup> trimestre) pour un montant total de plus de 780K € Hors Taxe,
- 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 en décembre 2021,
- Remboursement de l'intégralité du prêt bancaire contracté lors de l'acquisition de la RSS de Calais (10 M€) en juillet,
- Obtention du label ISR le 13 décembre 2021,

Malgré la pandémie de la Covid 19, le marché de l'immobilier résidentiel français\* est resté particulièrement solide, jouant parfaitement son rôle de valeur refuge. Ainsi, ce ne sont pas moins de 8,8 Mds d'Euros qui ont été investis en 2021, un chiffre record et en nette hausse de +60% sur un an (5,5 Mds transactés en 2020).

En 2021, les opportunités d'investissement n'ont pas manqué. Toutefois, en raison du manque de visibilité sur les classes d'actif traditionnels (bureaux, commerces en particulier), la concurrence s'est encore accrue sur le secteur des RSS, engendrant des tensions sur les taux à l'acquisition.

2021 se clôture avec une très bonne nouvelle : l'obtention de la certification ISR du Fonds.

Les critères extra-financiers environnementaux, sociaux et de gouvernance ont toujours été au cœur de la stratégie du Fonds. Dorénavant, l'équipe de gestion rendra compte de l'évolution de la performance du portefeuille au regard des critères ESG au travers d'un reporting spécifique rendu disponible sur le site de la société de gestion.

\* volume global des actifs résidentiels en bloc acquis sur la période donnée par des acteurs en vue de retirer un rendement financier de la détention du bien acquis.

## DETAIL DE LA POCHE FINANCIERE ET DE LIQUIDITE

Au 31/12/2021, la poche financière de Silver Generation représente 33,04% du portefeuille, dont 14,92% de Fonds obligataires, 12,20% de Fonds actions et 5,92% de liquidités. L'année 2021 aura été un excellent cru pour les marchés actions, avec une progression de l'indice CAC de 29% et de 22 % pour l'indice mondial MSCI. Ces belles performances cachent néanmoins une importante déception sur l'évolution de la bourse de Shanghai, qui est restée stable sur l'année, entraînant dans son sillage l'ensemble des pays émergents asiatiques qui ne progressent que faiblement. Par ailleurs, les petites et moyennes capitalisations européennes sont en retrait par rapport aux grandes valeurs, avec une progression de 20%. Les marchés financiers ont été soutenus par des politiques monétaires et budgétaires toujours très accommodantes, mais les pressions inflationnistes, dues à une croissance mondiale en forte reprise et une situation de quasi plein emploi, ont incité les gouverneurs des principales banques centrales à annoncer de futures hausses des taux et la réduction des programmes de rachat d'actifs, notamment aux Etats-Unis. L'apparition du nouveau variant, Omicron, fin novembre a également pesé sur les marchés en cette fin d'année, avec une baisse de la bourse de Paris de près de 5% le vendredi 26 novembre et à nouveau des craintes de restrictions sanitaires massives, qui pourraient perturber la reprise de la croissance mondiale.

Dans ce contexte, les Fonds actions se sont très bien comportés tout au long de l'année jusqu'à la correction du dernier trimestre : notons les bonnes performances des Fonds thématiques Pictet Clean energy (+22% en 2021), Pictet Global environment (+27%), Pictet Agriculture (+17%), et des Fonds sur les petites et moyennes capitalisations européennes, Sextant PME (+18%), Talence Sélection PME (+30% en 2021) et Moneta multicaps (+21%). Notre déception provient des deux Fonds Carmignac Investissement (+4,6% en 2021) et surtout Carmignac Emergents (-11% en 2021, et -7% sur le trimestre), qui ont souffert de leur exposition aux actions chinoises. En effet, les investisseurs, essentiellement américains, sont inquiets de voir le probable retrait de la cote des actions chinoises de la bourse de New York ; le Fonds ayant par ailleurs souffert de son exposition aux valeurs de croissance qui ont pâti de la hausse des anticipations d'inflation. En ce qui concerne les Fonds obligataires, les récentes tensions inflationnistes et les craintes de hausse des taux d'intérêt ont naturellement pesé sur la performance des OPC au cours du dernier trimestre. Notons cependant les bonnes performances annuelles de Sextant Bond Picking (+6%), HO Multibonds (+6,4%), Amundi Obligations Internationales (+3,44%) et Carmignac Unconstrained Credit (+3%).

La labellisation ISR de Silver Generation a été l'occasion d'aller encore plus loin dans notre démarche de finance responsable en recomposant le portefeuille avec, à ce jour, une quasi-totalité de Fonds ISR. Nous avons bien sûr gardé notre confiance en nos gérants historiques en privilégiant, lorsque cela était possible, leurs Fonds qui intègrent les critères ESG. Coté actions, nous avons investi dans les Fonds Talence Humpact Emploi France, Sextant France Engagement et Pluvalca Sustainable Opportunities, qui ont tous les trois réalisés des performances supérieures à 20 % en 2021.

En ce qui concerne nos positions obligataires, nous avons rentré en portefeuille deux Fonds de la société Candriam (1500 milliards d'actifs gérés, pionnier et leader reconnu dans l'investissement durable), Candriam sustainable bond emerging et Candriam Global High Yield, tous les deux 5 étoiles morningstar, et un Fonds de Rothschild et Cie, R-co 4 Change convertibles europe.

La diversification du portefeuille devrait permettre à l'OPCI de faire face au changement de paradigme des marchés, qui vont devoir faire avec une inflation peut être durable et à des politiques monétaires moins favorables.

### Avertissements

Nous attirons votre attention sur le fait que le FPI présente notamment, comme tout placement immobilier, un risque de perte en capital. 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](http://www.aplusfinance.com)



# OPCI SILVER GENERATION | PART I

## Fonds de Placement Immobilier

31 DÉCEMBRE 2021

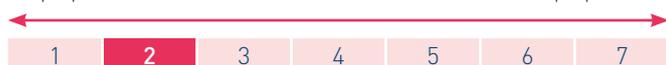
### RAPPEL DE LA STRATÉGIE DU FONDS

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 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 : 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<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 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.

### 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%

### 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

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

### PERFORMANCE AU 31/12/2021

Valeur liquidative de la part (€ / Part)	1 086,06
Actif Net Réévalué (€)	84 003 587,13
Performance depuis le 31/12/2020*	4,09%
Taux de distribution brut au 31/12/2021**	4,01%

\* Cette performance intègre les distributions réalisées en 2021

\*\* (Total des distributions réalisées au 31.12.2021 : 43,5 €) / (VL du 31/12/2020 : 1.085,17 €)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

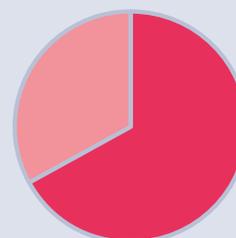
### REPARTITION PAR TYPE D'ACTIF AU 31/12/2021

Poche financière et de liquidité 33,04%

dont OPCVM-FIA obligataires 14,92%

dont OPCVM-FIA actions 12,20%

dont liquidités 5,92%



Poche immobilière 66,96%

# OPCI SILVER GENERATION | PART I

Fonds de Placement Immobilier

## SYNTHESE DE GESTION

La performance annuelle au 31 décembre 2021 ressort à +4,09%, incluant les distributions intervenues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, soit 43,5€/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.

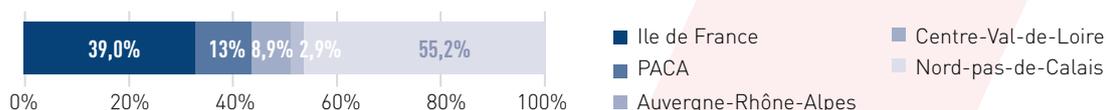
## DÉTAIL DE LA POCHE IMMOBILIERE

Au 31 décembre 2021, la poche immobilière représente plus de 56 millions d'euros. Le montant total des investissements immobiliers réalisés en 2021 dépasse les 22 millions d'euros. Fin 2021 et pour la première fois depuis la constitution du Fonds, l'équipe de gestion a réalisé un investissement en état futur d'achèvement (VEFA). Il s'agit de la résidence services seniors de Béthune dont la livraison est attendue fin 2023. 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 même 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	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	3 700 000	175 598	177 102
Cannes	06	Villa Vera	Livrée	8	non	411	Les jardins d'Arcadie	2 885 000	111 599	112 246
Pérignat lès Sartiève	63	Le Castel du Val	Livrée	11	oui	1 383	Domitys	3 000 000	169 164	172 519
Montluçon	03	Les Rives du Cher	Livrée	7	oui	1 074	Domitys	1 500 000	87 469	87 685
Rambouillet	78	RSS Rambouillet	Livrée	3	non	211	Les jardins d'Arcadie	915 000	38 360	38 360
Le Chesnay	78	Les Symphoniales	Livrée	42	non	1 687	Domitys	9 350 000	383 946	386 250
Tours	37	Cœur de Loire	Livrée	4	oui	488	Domitys	1 450 000	80 589	80 942
Calais	62	Le fil de Soie	Livrée	115	oui	6 459	Domitys	18 200 000	806 280	806 280
Bourg-la-Reine	92	RSS Carnot	Livrée	30	non	1 176	Domitys	9 400 000	395 284	395 284
Bethune	62	Horlogerie	Non livrée	106	oui	[5 913]	Heurus	[5 986 417]	[820 532]	Non livrée
<b>TOTAL</b>				<b>335</b>		<b>20 251</b>		<b>56 386 417</b>	<b>3 068 821</b>	<b>2 256 668</b>

Le rendement locatif net du portefeuille (loyer actualisé/dernière expertise) ressort à 4,48%.

### Répartition géographique



### RESIDENCE DE RAMBOUILLET



### CŒUR DE LOIRE



### LES RIVES DU CHER



### LE CASTEL DU VAL



### LA PALOMBINE



### VILLA VERA



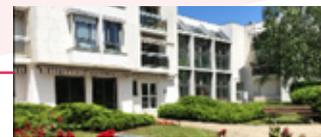
### LE FIL DE SOIE



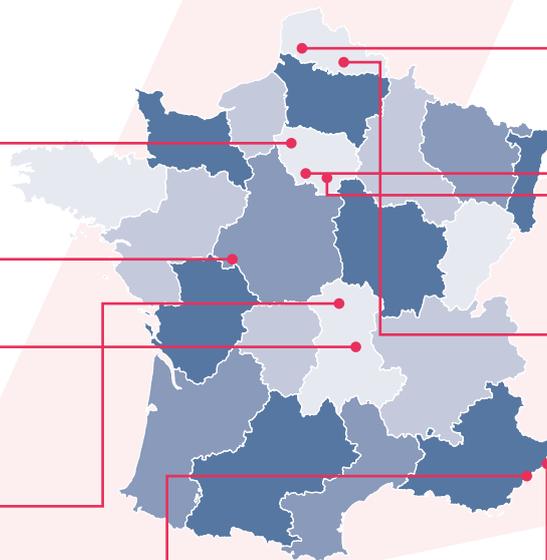
### L'HORLOGERIE



### LES SYMPHONIALES



### RÉSIDENCE CARNOT



# OPCI SILVER GENERATION | PART I

Fonds de Placement Immobilier

## COMMENTAIRE DE L'EQUIPE DE GESTION

L'allocation immobilière ressort à 66,96% de l'actif du Fonds au 31 décembre 2021.

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

- Acquisitions de 16 nouveaux lots au sein de la résidence de Bourgneuf-la-Reine (8 lots en mars et 8 lots au 4<sup>ème</sup> trimestre) pour un total de plus de 5,2M € Hors Taxes,
- Acquisitions de 3 nouveaux lots au sein de la résidence du Chesnay (au 4<sup>ème</sup> trimestre) pour un montant total de plus de 780K € Hors Taxe,
- 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 en décembre 2021,
- Remboursement de l'intégralité du prêt bancaire contracté lors de l'acquisition de la RSS de Calais (10 M€) en juillet,
- Obtention du label ISR le 13 décembre 2021,

Malgré la pandémie de la Covid 19, le marché de l'immobilier résidentiel français\* est resté particulièrement solide, jouant parfaitement son rôle de valeur refuge. Ainsi, ce ne sont pas moins de 8,8 Mds d'Euros qui ont été investis en 2021, un chiffre record et en nette hausse de +60% sur un an (5,5 Mds transactés en 2020).

En 2021, les opportunités d'investissement n'ont pas manqué. Toutefois, en raison du manque de visibilité sur les classes d'actif traditionnels (bureaux, commerces en particulier), la concurrence s'est encore accrue sur le secteur des RSS, engendrant des tensions sur les taux à l'acquisition.

2021 se clôture avec une très bonne nouvelle : l'obtention de la certification ISR du Fonds.

Les critères extra-financiers environnementaux, sociaux et de gouvernance ont toujours été au cœur de la stratégie du Fonds. Dorénavant, l'équipe de gestion rendra compte de l'évolution de la performance du portefeuille au regard des critères ESG au travers d'un reporting spécifique rendu disponible sur le site de la société de gestion.

\* volume global des actifs résidentiels en bloc acquis sur la période donnée par des acteurs en vue de retirer un rendement financier de la détention du bien acquis.

## DETAIL DE LA POCHÉ FINANCIERE ET DE LIQUIDITE

Au 31/12/2021, la poche financière de Silver Generation représente 33,04% du portefeuille, dont 14,92% de Fonds obligataires, 12,20% de Fonds actions et 5,92% de liquidités. L'année 2021 aura été un excellent cru pour les marchés actions, avec une progression de l'indice CAC de 29% et de 22 % pour l'indice mondial MSCI. Ces belles performances cachent néanmoins une importante déception sur l'évolution de la bourse de Shanghai, qui est restée stable sur l'année, entraînant dans son sillage l'ensemble des pays émergents asiatiques qui ne progressent que faiblement. Par ailleurs, les petites et moyennes capitalisations européennes sont en retrait par rapport aux grandes valeurs, avec une progression de 20%. Les marchés financiers ont été soutenus par des politiques monétaires et budgétaires toujours très accommodantes, mais les pressions inflationnistes, dues à une croissance mondiale en forte reprise et une situation de quasi plein emploi, ont incité les gouverneurs des principales banques centrales à annoncer de futures hausses des taux et la réduction des programmes de rachat d'actifs, notamment aux Etats-Unis. L'apparition du nouveau variant, Omicron, fin novembre a également pesé sur les marchés en cette fin d'année, avec une baisse de la bourse de Paris de près de 5% le vendredi 26 novembre et à nouveau des craintes de restrictions sanitaires massives, qui pourraient perturber la reprise de la croissance mondiale.

Dans ce contexte, les Fonds actions se sont très bien comportés tout au long de l'année jusqu'à la correction du dernier trimestre : notons les bonnes performances des Fonds thématiques Pictet Clean energy (+22% en 2021), Pictet Global environment (+27%), Pictet Agriculture (+17%), et des Fonds sur les petites et moyennes capitalisations européennes, Sextant PME (+18%), Talence Sélection PME (+30% en 2021) et Moneta multicaps (+21%). Notre déception provient des deux Fonds Carmignac Investissement (+4,6% en 2021) et surtout Carmignac Emergents (-11% en 2021, et -7% sur le trimestre), qui ont souffert de leur exposition aux actions chinoises. En effet, les investisseurs, essentiellement américains, sont inquiets de voir le probable retrait de la cote des actions chinoises de la bourse de New York ; le Fonds ayant par ailleurs souffert de son exposition aux valeurs de croissance qui ont pâti de la hausse des anticipations d'inflation. En ce qui concerne les Fonds obligataires, les récentes tensions inflationnistes et les craintes de hausse des taux d'intérêt ont naturellement pesé sur la performance des OPC au cours du dernier trimestre. Notons cependant les bonnes performances annuelles de Sextant Bond Picking (+6%), HO Multibonds (+6,4%), Amundi Obligations Internationales (+3,44%) et Carmignac Unconstrained Credit (+3%).

La labellisation ISR de Silver Generation a été l'occasion d'aller encore plus loin dans notre démarche de finance responsable en recomposant le portefeuille avec, à ce jour, une quasi-totalité de Fonds ISR. Nous avons bien sûr gardé notre confiance en nos gérants historiques en privilégiant, lorsque cela était possible, leurs Fonds qui intègrent les critères ESG. Coté actions, nous avons investi dans les Fonds Talence Humpact Emploi France, Sextant France Engagement et Pluvalca Sustainable Opportunities, qui ont tous les trois réalisés des performances supérieures à 20 % en 2021.

En ce qui concerne nos positions obligataires, nous avons rentré en portefeuille deux Fonds de la société Candriam (1500 milliards d'actifs gérés, pionnier et leader reconnu dans l'investissement durable), Candriam sustainable bond emerging et Candriam Global High Yield, tous les deux 5 étoiles morningstar, et un Fonds de Rothschild et Cie, R-co 4 Change convertibles europe.

La diversification du portefeuille devrait permettre à l'OPCI de faire face au changement de paradigme des marchés, qui vont devoir faire avec une inflation peut être durable et à des politiques monétaires moins favorables.

### Avertissements

Nous attirons votre attention sur le fait que le FPI présente notamment, comme tout placement immobilier, un risque de perte en capital. 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](http://www.aplusfinance.com)