



OPCI SILVER GENERATION | PART P

Fonds de Placement Immobilier

31 MARS 2026

RAPPEL DE LA STRATÉGIE DU FONDS

L'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) a pour stratégie l'acquisition et la détention 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).

Le portefeuille doit être composé à hauteur de 60% minimum à 80% maximum d'actifs immobiliers, de 0% à 35% de produits financiers (dont la moitié au maximum en Fonds actions) et de 5% minimum de liquidités.

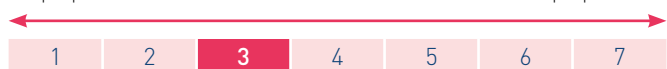
L'OPCI a pour objectif de proposer à ses souscripteurs une distribution régulière de revenus ainsi qu'une valorisation de la valeur des Parts.

A noter que l'OPCI a obtenu le label ISR le 13 décembre 2021, renouvelé le 13 décembre 2024. Un reporting ESG spécifique est disponible sur le site internet 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 3 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

Commission de rachat acquise au Fonds : 10%

Durée de placement recommandée : 8 ans

Société de gestion : A Plus Finance

Dépositaire : Oddo BHF SCA

Valorisation : Bimensuelle

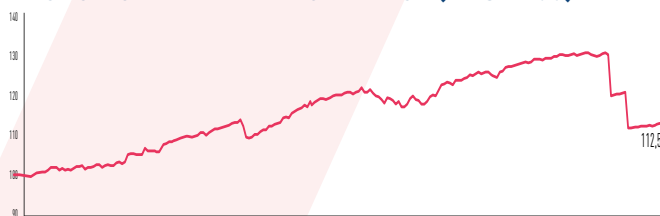
Avertissements

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
31/12/2016	999,06			
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%
31/12/2022	1 058,14	-2,57%	2,67%	0,10%
31/12/2023	1 090,06	3,02%	2,14%	5,15%
31/12/2024	1 091,76	0,16%	2,34%	2,50%
31/12/2025	924,94	-15,28%	2,22%	-13,06%
31/03/2026	923,37	-0,17%	0,81%	0,64%

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	5,00	6,00	29,00
2023	4,90	5,40	6,15	6,15	22,60
2024	6,80	5,75	6,00	7,00	25,55
2025	6,80	6,50	3,40	7,50	24,20
2026	7,50	-	-	-	7,50

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

PERFORMANCE AU 31/03/2026

Valeur liquidative de la part (€ / Part)	923,37
Actif Net Réévalué OPCI* (€)	72 450 234,72
Performance depuis le 31/12/2025**	0,64%
Taux de distribution brut du 01/01/2025 au 31/03/2026***	0,81%

* ANR total de l'OPCI toutes Parts confondues (P, SP, I et A)

** Cette performance intègre la distribution réalisée au 1T 2026

*** (Total des distributions réalisées au 31.03.2026 : (7,5 €/Part) / (VL du 31/12/2025 : 924,94 €)

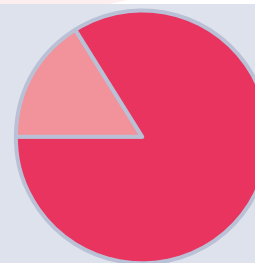
RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF AU 31/03/2026

Poche financière et de liquidité 14,76%

dont OPCVM-FIA obligataires 13,26%

dont OPCVM-FIA actions 0%

dont liquidités 1,50%



Poche immobilière 84,24%

OPCI SILVER GENERATION | PART P

Fonds de Placement Immobilier

SYNTHESE DE GESTION

La performance trimestrielle au 31 mars 2026 ressort à +0,64%, incluant la distribution intervenue le 31/03/2026 (7,5€/Part).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Suite à la consultation lancée par la société de gestion au premier trimestre 2024, un Conseil de Surveillance composé 4 membres se réunit régulièrement. Si vous souhaitez obtenir plus d'informations sur le rôle de ce Conseil de Surveillance, nous vous remercions de vous référer au prospectus du fonds (disponible sur le site internet de la société de gestion) ou d'envoyer une demande à notre service Middle Office à cette adresse : MiddleOffice@aplusfinance.com

DÉTAIL DE LA POCHE IMMOBILIERE

Au 31 mars 2026, la poche immobilière représente 61,7 millions d'euros correspondant à 19 636 m² gérés.

S'agissant de l'opération en cours de construction (Béthune), le cumul du prix payé au promoteur s'élève à 85%.

La livraison de cette résidence est reportée au T1 2027, suite à la défaillance du promoteur et à la mise en œuvre de la Garantie Financière d'Achèvement.

Face à la décollecte et aux obligations de paiement des échéances de VEFA l'équipe de gestion continue sa politique d'arbitrage. Au 31 mars 2026, plusieurs lots sont sous option. A noter que les mandats signés sont en adéquation avec les valeurs d'expertises.

Ces opérations visent également à réaligner la poche immobilière avec l'allocation cible de 80%. Ce ratio est de 85,24% au 31/03/2026.

Concernant le label ISR, l'AFNOR Certification a délivré au Fonds le renouvellement de son label ISR (version 2023) pour une nouvelle période de 3 ans. L'équipe de gestion déploie le nouveau plan d'amélioration de la performance ESG de ses actifs immobiliers en vue d'atteindre les objectifs du Fonds d'ici à l'audit de clôture du 2^{ème} cycle prévu en décembre 2027.

Rendement locatif

Ville	Dépt.	Nom	Avancement	Nombre de logement	Locaux d'exploitation	Surface (dont locaux d'exploitation) [estimatif]	Exploitant	Evaluation du patrimoine au 31/03/2026 [non livrée]	Expertises au 31/03/2026 [immeuble considéré achevé et exploité au 31/03/2026]	Loyer de base [à la livraison] (€HT/an)	Loyer actuel (€HT/an)
Saint Raphaël	83	La Palombine	Livrée	9	non	501	Domitys	2 750 000	2 750 000	114 463	130 617
Cannes	06	Villa Véra	Livrée	7	non	411	Les jardins d'Arcadie	2 480 000	2 480 000	118 015	114 237
Pérignat lès Sarliève	63	Le Castel du Val	Livrée	11	non	455	Domitys	2 300 000	2 300 000	100 000	120 837
Montluçon	03	Les Rives du Cher	Livrée	4	non	232	Domitys	430 000	430 000	21 904	24 563
Rambouillet	78	RSS Rambouillet	Livrée	3	non	211	Les jardins d'Arcadie	835 000	835 000	39 000	42 930
Le Chesnay	78	Les Symphoniales	Livrée	47	non	2 121	Domitys	10 300 000	10 300 000	436 105	487 048
Tours	37	Cœur de Loire	Livrée	8	non	473	Domitys	1 500 000	1 500 000	68 609	74 922
Calais	62	Le fil de Soie	Livrée	115	oui	6 711	Domitys	16 050 000	16 050 000	848 542	900 430
Bourg-la-Reine	92	RSS Carnot	Livrée	37	non	2 027	Domitys	11 300 000	11 300 000	484 855	536 984
Bethune	62	Horlogerie	Non livrée	106	oui	[5 913]	Heurus	[11 697 500]	[13 350 000]	[820 532]	Non livrée
Luçon	85	Les Jardins de Richelieu	Livrée	13	non	581	Espace & Vie	2 050 000	2 050 000	86 788	86 788
TOTAL				360		19 636		61 692 500	63 345 000	3 128 812	2 519 357

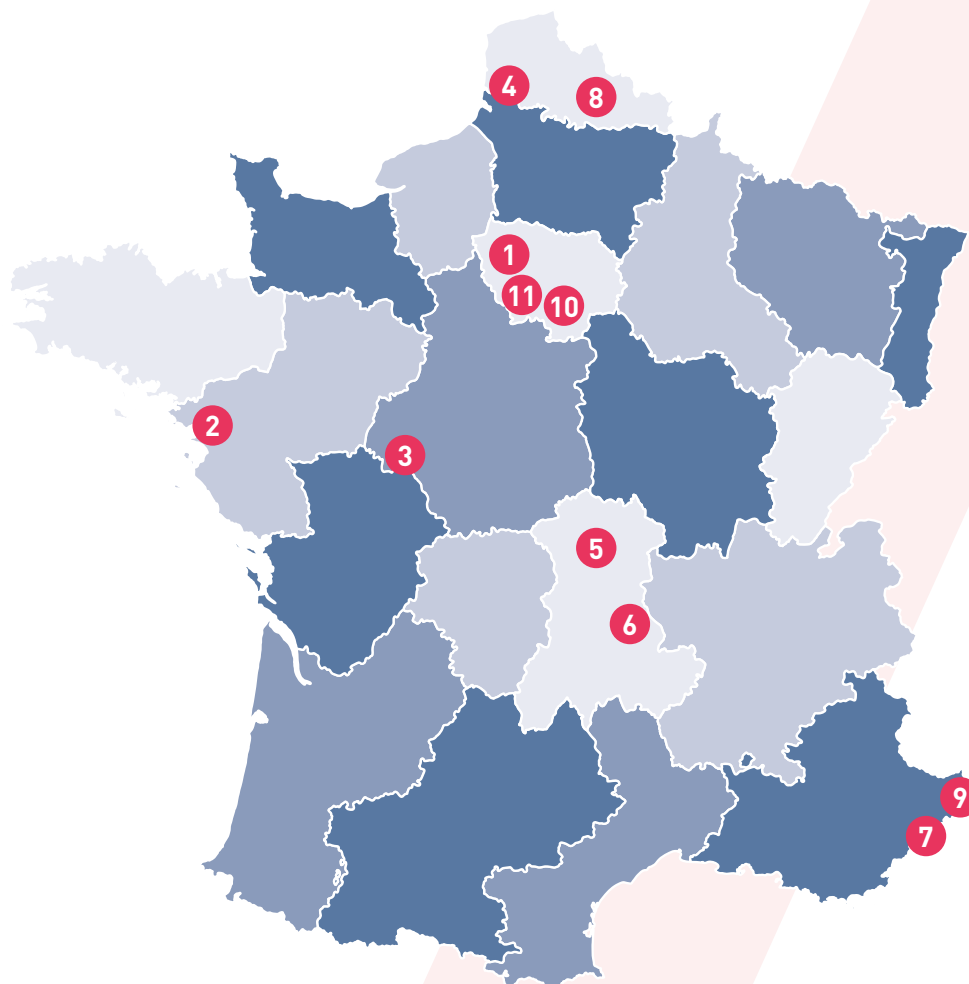
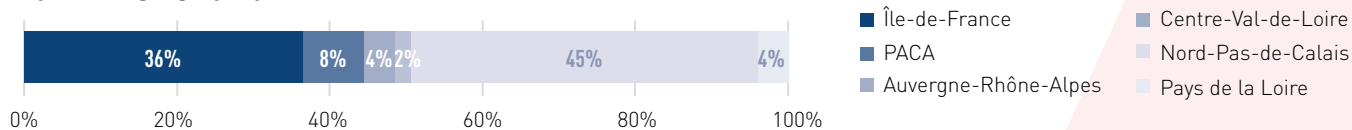
Le rendement locatif net du portefeuille à la livraison (loyer actualisé et potentiels/dernière expertise) ressort à 5,27%.

La valorisation de la VEFA (Béthune) dans l'Actif Net Réévaluée (ANR) de l'OPCI correspond à la valeur d'expertise du bien considéré livré multiplié par la quote-part du prix payé au promoteur.

OPCI SILVER GENERATION | PART P

Fonds de Placement Immobilier

Répartition géographique



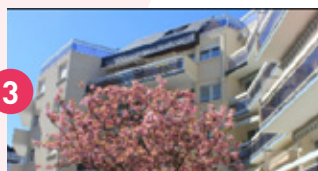
RESIDENCE DE RAMBOUILLET



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



RÉSIDENCE CARNOT



COMMENTAIRE DE L'ÉQUIPE DE GESTION

Au 31 mars 2026, la poche immobilière représente 85,24% de l'actif du Fonds.

Pour rappel, les principaux évènements immobiliers intervenus depuis le début de l'année 2026 sont les suivants :

- Résidence en cours de construction de Béthune : 85% du montant de l'opération ont été versés au promoteur. A ce stade, le bâtiment est hors d'air,
- Plusieurs cessions de lots à l'unité au sein de la résidence de Luçon pour un montant total net vendeur HT de 565 532 €.
- Perception des loyers du 1^{er} trimestre 2026 : taux de recouvrement de 100%.

L'environnement macroéconomique a connu un revirement soudain au cours de ce premier trimestre 2026. Alors que l'inflation avait terminé l'année 2025 à un niveau historiquement bas +0,8 % sur un an, elle a fortement augmenté pour s'établir à 1,7 % sur un an à fin mars 2026. Cette augmentation, bien que globalement contenu sous la barre symbolique des 2 %, s'explique notamment par le déclenchement de la guerre au Moyen-Orient. Le conflit avec l'Iran a provoqué un choc immédiat sur les prix de l'énergie, avec un baril de Brent dépassant les 100 dollars. Néanmoins, l'inflation reste mesurée et la Banque Centrale Européenne (BCE) maintient ses taux directeurs, depuis juin 2025, avec un taux de dépôts s'élevant à 2% et un taux de refinancement de 2,15%.

Cette orientation monétaire favorise une compression des taux d'emprunt souverains en zone euro, ce qui contribue à reconstituer une prime de risque plus attractive pour l'immobilier par rapport aux placements sans risque. Néanmoins, cette dynamique reste différenciée selon les États membres. En France, le contexte économique reste dégradé car le déficit public qui était de 5,1% du PIB en 2025 est l'un des plus élevés de la zone euro. Cette dérive budgétaire persistante, couplée à une instabilité parlementaire chronique, alimente une perte de confiance des investisseurs internationaux quant à la capacité de l'État à honorer durablement ses engagements. Cette défiance se traduit par une tension immédiate sur les taux longs. En effet, au 31 mars 2026, le taux de l'OAT 10 ans (TEC 10) s'élève à 3,60 % ce qui est particulièrement préjudiciable pour l'immobilier de rendement, car cela vient directement comprimer la prime de risque.

Concernant le marché spécifique des Résidences Services Seniors (RSS), le secteur traverse une phase de transition structurelle. Si les investisseurs opportunistes restent actifs, les profils plus prudents, dits « Core », sont plus attentistes. Cela s'explique notamment par les difficultés de trésorerie que peuvent rencontrer certains exploitants. Ces tensions découlent principalement de la fragilité des couples promoteurs-exploitants ayant subi l'arrêt de la production neuve ces dernières années, ainsi que d'une concurrence locale accrue. Cette pression est accentuée par un effet démographique temporaire : les arrivants actuels en RSS sont issus des générations nées durant la Seconde Guerre mondiale, période durant laquelle le volume démographique était plus restreint.

Toutefois, la raréfaction de l'offre neuve entre 2023 et 2025, couplée à l'arrivée en RSS des premières générations du baby-boom nées à partir de 1945 et qui atteignent l'âge de 81 ans cette année crée une dynamique favorable. Avec un âge moyen d'entrée en résidence estimé à 82 ans, le marché anticipe une accélération majeure de la demande dès 2027. Dans ce contexte, les RSS s'affirment comme une alternative résiliente face aux incertitudes pesant sur les bureaux ou les commerces. Alliant la stabilité du résidentiel et la visibilité contractuelle des baux commerciaux, elles offrent des rendements supérieurs à l'immobilier d'habitation classique tout en répondant à un besoin sociétal incontournable.

Dans le cadre d'une évolution de la réglementation, les sociétés de gestion doivent désormais renforcer les dispositifs visant à protéger les investisseurs en cas de demandes de retraits importantes sur certains fonds.

Concrètement, le FPI s'inscrit dans cette démarche prudente et responsable. Depuis fin 2024, un premier mécanisme est déjà en place : si les demandes de rachat dépassent un certain seuil (2 % du nombre total de parts/VL/mois ou 1% du nombre de parts/VL/quinzaine), leur exécution peut être temporairement suspendue. Cette mesure vise à éviter des ventes précipitées d'actifs, qui pourraient pénaliser l'ensemble des investisseurs.

Aujourd'hui, conformément à cette réglementation, un second outil est introduit : une commission de rachat de 10 % s'appliquera en cas de demande de retrait. Cette commission est intégralement reversée au Fonds, et non à la société de gestion.

Le prospectus à jour est disponible sur le site internet de la société de gestion.

Cette évolution présente plusieurs avantages pour l'ensemble des porteurs :

- Protection de la valeur de votre investissement : elle limite les impacts négatifs liés à des retraits massifs et soudains,
- Équité entre investisseurs : les coûts générés par les rachats sont supportés par les investisseurs qui sortent, et non par ceux qui restent,
- Gestion plus stable et performante dans la durée : le Fonds peut éventuellement investir dans de bonnes conditions, sans contrainte de liquidité excessive.

Ces dispositifs ont pour objectif principal de préserver vos intérêts sur le long terme, en assurant une gestion plus sereine et équilibrée du Fonds.

DÉTAIL DE LA POCHÉ FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ

Au début de l'année 2026, le premier trimestre s'inscrit dans la continuité du régime installé en 2025 : une croissance modérée, une inflation en voie de normalisation et des marchés financiers globalement résilients, mais plus sensibles aux chocs exogènes.

L'événement structurant du trimestre est l'escalade du conflit au Moyen-Orient, qui a profondément modifié l'équilibre des marchés. Ce choc géopolitique a agi en premier lieu via le canal énergétique : la hausse des prix du pétrole et du gaz, liée aux risques sur l'offre, a ravivé les anticipations inflationnistes et renforcé les incertitudes macroéconomiques.

Sur les marchés de matières premières, cette dynamique a été immédiate. Les énergies se sont immédiatement appréciées, et dans la suite la plupart des autres matières premières acheminées par les voies maritimes de la région ont suivi la même tendance. Ce mouvement a contribué à maintenir une pression inflationniste résiduelle, malgré la tendance globale à la désinflation.

Sur les marchés actions, l'impact a été plus diffus mais significatif. Le trimestre a été marqué par un retour de l'aversion au risque, avec une volatilité accrue et des performances globalement plus contrastées. Les indices actions ont subi des phases de repli, dans un contexte de rotation sectorielle. Les valeurs énergétiques et de défense ont été soutenues, tandis que les secteurs cycliques et les valeurs de croissance ont été pénalisés par la remontée des taux réels et les craintes sur la demande.

Dans ce contexte, les investisseurs ont adopté un positionnement plus défensif, privilégiant la qualité et la visibilité des résultats. Les marchés obligataires ont également été affectés, avec une remontée des rendements traduisant à la fois l'ajustement des anticipations de taux et l'augmentation des primes de risque.

Ainsi, le premier trimestre 2026 apparaît comme une phase de transition, marquée par le retour de la géopolitique comme facteur central de marché. Si le scénario d'atterrissage en douceur reste privilégié, il s'accompagne désormais d'un niveau d'incertitude plus élevé, où les dynamiques macroéconomiques et les tensions internationales interagissent étroitement pour déterminer l'évolution des actifs financiers.

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. 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, notamment 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.