

OPCI SILVER GENERATION | PART I

Fonds de Placement Immobilier

30 JUIN 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 meubles 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.

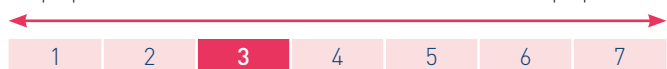
L'OPCI a pour objectif de proposer à ses souscripteurs une distribution régulière de revenus ainsi qu'une valorisation de la valeur des Parts.

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 : 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^{ère} souscription : 200 parts

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

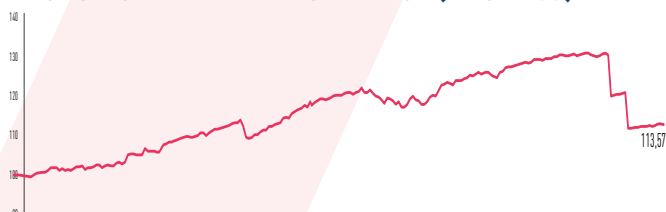
Avertissements

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%
31/06/2026	925,91	0,10%	1,62%	1,73%

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 acquises 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	-	-	15,00

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

PERFORMANCE AU 30/06/2026

Valeur liquidative de la part (€ / Part)	925,91
Actif Net Réévalué OPCI* (€)	69 767 709,20
Performance depuis le 31/12/2025**	1,73%
Taux de distribution brut du 01/01/2026 au 30/06/2026***	1,62%

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

** Cette performance intègre la distribution réalisée au 2T 2026

*** [Total des distributions réalisées au 30.06.2026 : (15 €/Part) / (VL du 31/12/2025 : 924,94 €)]

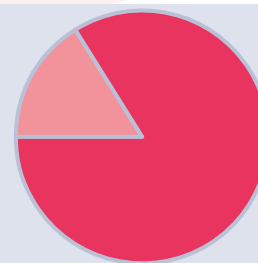
RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF AU 30/06/2026

Poche financière et de liquidité 13,28%

dont OPCVM-FIA obligataires 10,85%

dont OPCVM-FIA actions 0%

dont liquidités 2,43%



Poche immobilière 86,72%

OPCI SILVER GENERATION | PART I

Fonds de Placement Immobilier

SYNTHESE DE GESTION

La performance trimestrielle au 30 juin 2026 ressort à +1,73%, incluant les distributions intervenues les 31/03/2026 (7,5€/Part) et 30/06/2026 (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 de 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

EVOLUTION RÉGLEMENTAIRE

Dans le cadre du renforcement de la réglementation européenne applicable aux fonds d'investissement alternatifs immobiliers - notamment à la suite des travaux de l'ESMA et de la révision de la directive AIFM (« AIFM II ») - les sociétés de gestion sont désormais tenues de disposer d'outils de gestion de la liquidité adaptés à la nature de leurs actifs et aux conditions de marché, dans un objectif de protection de l'ensemble des porteurs.

C'est dans ce cadre qu'une commission de rachat acquise au fonds a été instaurée. Cet outil, expressément reconnu par les régulateurs, vise à limiter l'effet dilutif que des rachats importants pourraient engendrer sur un véhicule investi majoritairement en immobilier physique, actif par nature peu liquide.

Le taux appliqué reflète le coût de cession des actifs immobiliers et a pour objet de couvrir les frais que le Fonds serait amené à supporter en cas de tensions de liquidité nécessitant des cessions accélérées.

La calibration du dispositif a été déterminée au regard de plusieurs paramètres, notamment :

- la liquidité intrinsèque des actifs immobiliers détenus ;
- les conditions de marché observées sur l'immobilier et plus particulièrement sur la classe ciblée par l'OPCI ;
- les coûts actuels des transactions ;
- ainsi que les analyses de stress tests de liquidité menées dans le cadre du dispositif de gestion des risques de l'OPCI.

DÉTAIL DE LA POCHE IMMOBILIERE

Au 30 juin 2026, la poche immobilière représente 60,9 millions d'euros correspondant à 19 410 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 S2 2027, suite à la mise en œuvre de la Garantie Financière d'Achèvement (GFA). Le chantier a repris avec les entreprises mandatées par l'émetteur de la GFA.

Plusieurs lots ont été cédés au cours du 1^{er} semestre 2026 et plusieurs autres sont sous option. Il s'agit de lots situés dans les résidences de Luçon et Montluçon. A noter que les mandats signés sont en adéquation avec les valeurs d'expertises.

Ces opérations visent à réaligner la poche immobilière avec l'allocation cible de 80%. Ce ratio est de 86,72% au 30/06/2026.

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 01/06/2026 [non livrée]	Expertises au 30/06/2026 [immeuble considéré achevé et exploité au 30/06/2026]	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 Vera	Livrée	7	non	411	Les jardins d'Arcadie	2 480 000	2 480 000	108 015	125 368
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	3	non	186	Domitys	325 000	325 000	17 494	19 618
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
Béthune	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	9	non	401	Espace & Vie	1 450 000	1 450 000	60 551	60 551
TOTAL				355		19 410		60 987 500	62 640 000	3 098 165	2 499 305

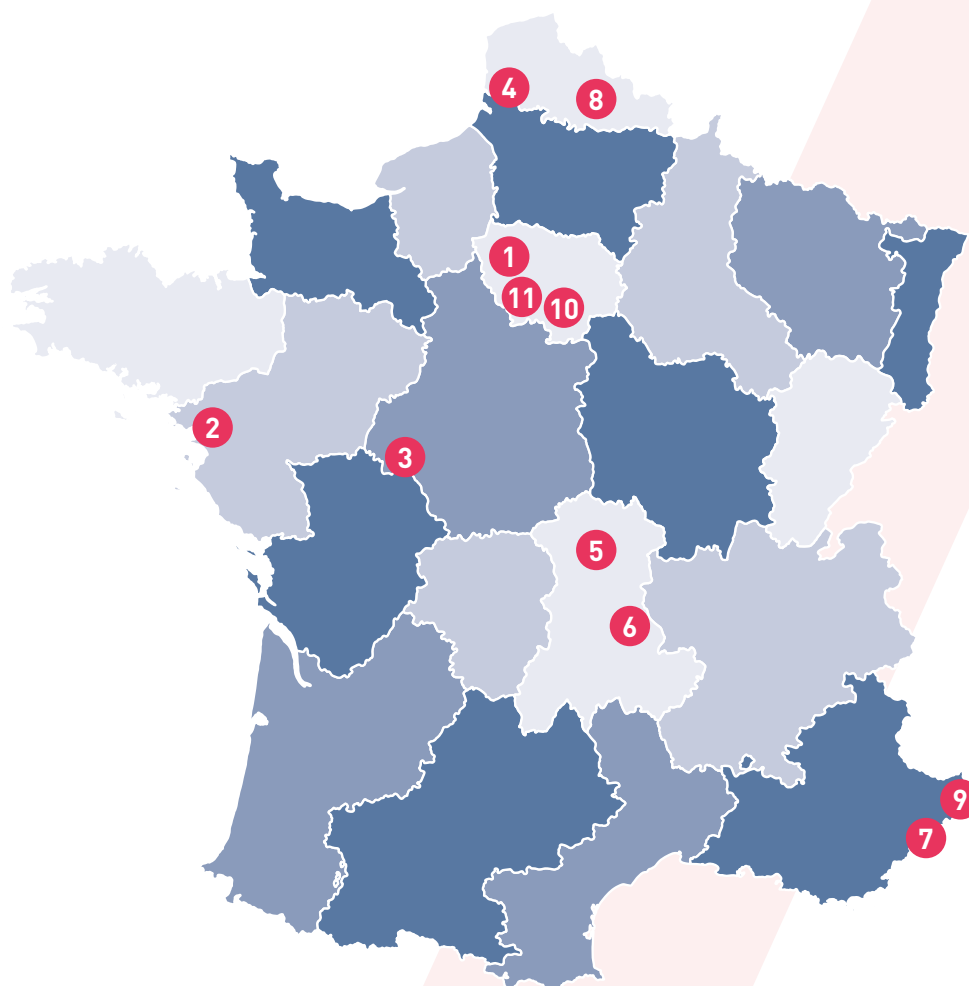
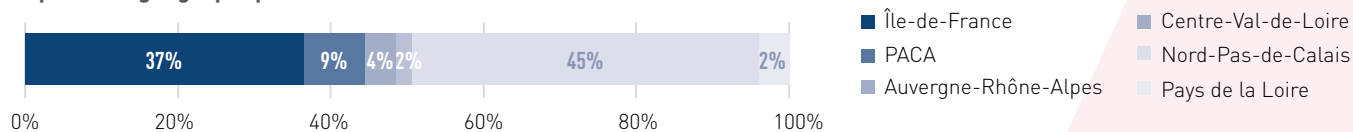
Le rendement locatif net du portefeuille à la livraison (loyer actualisé et potentiels/dernière expertise) ressort à 5,30%.

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 I

Fonds de Placement Immobilier

Répartition géographique



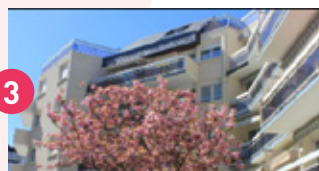
RESIDENCE DE RAMBOUILLET



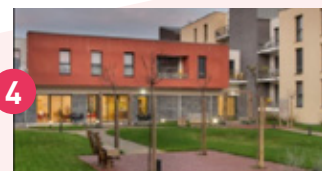
LES JARDINS DE RICHELIEU



CŒUR DE LOIRE



LE FIL DE SOIE



LES RIVES DU CHER



LE CASTEL DU VAL



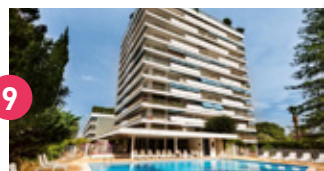
LA PALOMBINE



L'HORLOGERIE



VILLA VERA



LES SYMPHOLIALES



RÉSIDENCE CARNOT



COMMENTAIRE DE L'ÉQUIPE DE GESTION

Au 30 juin 2026, la poche immobilière représente 86,72% 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. À 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 1 187 815 €.
- La cession d'un lot supplémentaire au sein de la résidence de Montluçon pour un montant total net vendeur HT de 112 516 €.
- Perception des loyers du 1^{er} semestre 2026 : taux de recouvrement de 100%.

L'environnement macroéconomique a poursuivi son évolution au cours de ce premier semestre 2026, marqué par la persistance des tensions liées au conflit au Moyen-Orient. L'inflation, après un pic lié aux prix de l'énergie, s'établit à 1,8 % sur un an à fin juin 2026 (contre 2,4 % le mois précédent), demeurant donc sous l'objectif de 2 % fixé par la BCE. Le taux de chômage poursuit en revanche sa hausse, atteignant 8,1 % au T1 2026 (contre 7,4 % un an auparavant), son plus haut niveau depuis 2021, pénalisé notamment par le ralentissement du secteur de la construction. Dans ce contexte, la BCE a mis un terme à son cycle de baisse des taux amorcé en juin 2024 : après huit baisses successives, elle a relevé le 11 juin 2026 ses taux directeurs de 25 points de base, portant le taux de dépôt à 2,25 %, afin de contenir les tensions inflationnistes nées des conflits.

Ce revirement de politique monétaire écarte les perspectives de compression des coûts de financement à court terme. En France, le contexte budgétaire reste dégradé : la dégradation de la notation souveraine en octobre 2025 a renchéri le coût de la dette, l'OAT 10 ans atteignant 3,65 % fin juin 2026 (contre 3,22 % fin février). La prime de risque immobilière s'en trouve à nouveau comprimée, ce qui exclut une compression des rendements à court terme, y compris sur les actifs les plus sûrs. Il demeure impératif que la France préserve la confiance des investisseurs et contienne son déficit, sous peine d'accentuer la pression sur l'ensemble des classes d'actifs. Dans ce contexte incertain, le marché de l'immobilier d'entreprise amorce néanmoins une reprise modérée, avec 8 milliards d'euros investis en France au 1^{er} semestre 2026 (+11 % sur un an), tirée par un repositionnement des investisseurs vers les classes d'actifs aux fondamentaux les plus solides.

Concernant le marché spécifique des Résidences Services Seniors (RSS), le secteur poursuit sa phase de consolidation après une période de développement rapide de l'offre. Le nombre de projets sur le marché primaire demeure limité et aucune transaction en bloc n'a été recensée sur le marché secondaire ce semestre. Les investisseurs les plus prudents restent attentistes, dans un contexte de fragilité persistante de certains couples promoteurs-exploitants, conséquence de l'arrêt de la production neuve ces dernières années.

Toutefois, l'année 2026 marque un point d'inflexion démographique majeur : près de 200 000 personnes supplémentaires atteignent la tranche des 80-85 ans cette année, avec l'arrivée en résidence des premières générations du baby-boom nées à partir de 1945, alors même que le rythme des nouvelles ouvertures a sensiblement ralenti. Cette raréfaction de l'offre neuve, conjuguée à l'accélération démographique attendue, dessine une dynamique favorable pour le secteur. Dans cet environnement, les RSS s'affirment comme une alternative résiliente face aux incertitudes pesant sur les autres classes d'actifs tertiaires, alliant la stabilité du résidentiel et la visibilité contractuelle des baux commerciaux, tout en répondant à un besoin sociétal incontournable.

DÉTAIL DE LA POCHE FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ

Après un premier trimestre dominé par l'escalade militaire au Moyen-Orient et par la remontée brutale des prix de l'énergie, le deuxième trimestre 2026 a été celui d'un retournement tout aussi rapide du sentiment de marché.

La géopolitique est restée au centre des préoccupations, mais sa traduction financière a profondément changé : à mesure que la perspective d'un apaisement du conflit gagnait en crédibilité, les investisseurs ont progressivement réduit la prime de risque intégrée dans les prix du pétrole, les obligations et les actions. Ce reflux des tensions a permis aux marchés de retrouver un scénario plus constructif, fondé sur la résilience de la croissance mondiale et sur la poursuite du cycle d'investissement dans l'intelligence artificielle.

La conjoncture mondiale est restée toutefois contrastée. Aux États-Unis, l'activité a été soutenue par les investissements massifs dans les centres de données, les semi-conducteurs et les infrastructures électriques, tandis que la consommation a ralenti sous l'effet de conditions financières encore restrictives. L'inflation reste supérieure à l'objectif de la Réserve fédérale, qui maintient une posture prudente. En zone euro, le choc énergétique du premier trimestre pèse davantage sur la croissance. Face à une inflation repartie temporairement à la hausse sous l'effet de l'énergie, la Banque centrale européenne a relevé ses taux directeurs en juin, illustrant la difficulté de concilier soutien à l'activité et maîtrise des prix.

Sur les marchés actions, le deuxième trimestre a été marqué par un net rebond de l'appétit pour le risque. La détente progressive des tensions géopolitiques, le reflux des prix de l'énergie et l'amélioration des perspectives bénéficiaires ont favorisé un retour des investisseurs vers les actifs risqués. Les actions des pays développés ont enregistré une progression à deux chiffres, emmenées une nouvelle fois par les valeurs technologiques américaines, dont les investissements massifs dans l'intelligence artificielle continuent de soutenir les anticipations de croissance des bénéfices.

Les marchés émergents ont également affiché une excellente performance, portée principalement par les valeurs asiatiques liées à la chaîne de valeur des semi-conducteurs et des infrastructures numériques. En Europe, les marchés ont profité du recul des tensions géopolitiques et de l'amélioration progressive du climat économique, même si les secteurs les plus dépendants du coût de l'énergie sont restés plus sensibles à l'évolution des prix des matières premières. Dans l'ensemble, le trimestre confirme la bonne dynamique des marchés, tout en maintenant la technologie et l'intelligence artificielle comme principaux moteurs de la performance mondiale.

Les marchés obligataires ont évolué de manière plus hésitante. La volatilité des prix de l'énergie a entretenu les interrogations sur la trajectoire de l'inflation et des banques centrales, tandis que les rendements souverains sont restés relativement stables. Les obligations d'entreprises ont mieux résisté grâce au resserrement des spreads et à la bonne tenue des résultats, même si les primes de risque apparaissent désormais limitées.

Les matières premières ont connu une évolution inverse de celle observée au premier trimestre. Le Brent a fortement reculé avec la détente des tensions géopolitiques, réduisant les anticipations d'inflation et soutenant les marchés actions. L'or et les autres métaux précieux ont également corrigé, la demande d'actifs refuges s'atténuant progressivement.

Ainsi, le deuxième trimestre 2026 apparaît comme le miroir du premier. Les risques géopolitiques demeurent présents, mais les marchés ont progressivement privilégié un scénario de normalisation. Cette évolution a favorisé un puissant rebond des actifs risqués, tout en rappelant que les valorisations restent exigeantes et que la poursuite de la hausse dépendra désormais davantage de la croissance effective des bénéfices que d'un nouvel assouplissement monétaire.

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.