



SILVER AVENIR
UNE AUTRE VISION DU VIAGER

Reporting trimestriel

SCI Silver Avenir

1^{er} trimestre 2024
Valable du 01/01/2024 au 31/03/2024



Avertissements & risques

Présentation SCI Silver Avenir

La Société Civile Immobilière à capital variable « Silver Avenir » est un FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) géré par Arkéa REIM

Elle est accessible exclusivement en unité de compte au sein d'un contrat d'assurance-vie. La SCI ne fait pas appel public à l'épargne et n'est pas agréée par l'AMF.

L'objet principal de la SCI « Silver Avenir » est de permettre le maintien à domicile des seniors ayant besoin de compléments de ressources pour financer leur retraite et/ou leur dépendance par l'acquisition et la gestion de leurs biens immobiliers, que ce soit en pleine propriété avec droit d'usage et d'habitation ou en nue-propriété avec usufruit.

L'investissement en viager formule 100% bouquet permet également à la SCI de se constituer un patrimoine qualitatif avec une décote à l'achat.

Risque lié au marché immobilier

l'évolution des prix immobiliers à la hausse comme à la baisse peut impacter la valeur de votre investissement.

Risque de perte en capital

le capital initialement investi pourrait ne pas être intégralement restitué.

Risque lié à la gestion discrétionnaire

les décisions d'investissement et de gestion sont soumises à la seule appréciation des gérants de la SCI. La valeur de votre investissement par rapport à d'autres investissements comparables pourrait varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la pertinence des décisions prises.

Risque de liquidité

lié à l'exposition majoritaire de la SCI à des Actifs Immobiliers dont le délai de revente est dépendant de la situation des marchés immobiliers.

Risque de longévité

si l'espérance de vie réelle était plus importante que celle calculée par les tables de mortalité INSEE, la performance de votre investissement pourrait être plus faible qu'attendu initialement.

Pour plus d'informations sur les investissements et risques : www.arkea-reim.com

Risque de durabilité

événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Durée de placement recommandée

8 ans.

Les informations légales concernant la SCI Silver Avenir, notamment le Document d'Information des Investisseurs, sont disponibles auprès de la Société de Gestion, Arkéa REIM.

Par courrier :

72, rue Pierre Charron - 75008 Paris

Par email :

info@arkea-reim.com

Edito

En 2024, Silver Avenir continue à démontrer la pertinence de sa stratégie et de sa gestion avec une performance de +1,31% au 31.03.2024, dans la continuité de sa performance remarquable de 6,15% acquise en 2023, bien au-delà de l'objectif initial compris entre 4 et 5%.

Cette performance est notamment le résultat de nos valeurs d'expertises positives alors que le marché résidentiel dans son ensemble affiche une légère baisse. Notre choix stratégique de nous concentrer sur le résidentiel haut de gamme, une classe d'actifs résiliente et décorrélée des fluctuations du marché tertiaire, continue de porter ses fruits, notamment dans les régions prisées que sont les régions PACA ou encore Paris. Les valorisations connaissent une très bonne résistance aux fluctuations du marché et une sensibilité réduite face à l'évolution des taux d'intérêt.

Malgré un ralentissement de la collecte en début d'année, la tendance s'inverse depuis le mois de février où la collecte est repartie en flux positifs. La suppression temporaire des frais d'entrée a relancé l'intérêt, générant une collecte nette positive de près de 7 M€ en mars. Cette reprise souligne le succès de notre opération "0%" de frais d'entrée, qui continue de séduire et nous positionne favorablement. Silver Avenir continue à plaire par son positionnement unique sur le marché résidentiel ce qui la démarque de la plupart des autres UC immobilières du marché. En se positionnant sur Silver Avenir vous faites le choix d'investir dans un portefeuille d'immobilier résidentiel haut de gamme.

Notre stratégie d'acquisition reste rigoureuse : au premier trimestre, nous avons investi 33 M€ dans 23 biens de haute qualité, maintenant un ratio immobilier entre 85% et 90%. Cette approche nous a valu plusieurs distinctions, dont le TOP d'OR de la meilleure performance des SCI distribuées en UC par Tout sur mes Finances.

Nous avons également initié une collaboration avec "CetteFamille", spécialisée dans l'habitat partagé pour seniors, visant à repositionner certains de nos biens libérés pour optimiser les flux locatifs long termes de ces actifs et soutenir le maintien à domicile des seniors. L'engagement de Silver Avenir envers la responsabilité sociale et environnementale a également été distingué par l'attribution du Label **LuxFLAG ESG** fin mars.

En parallèle, nous étudions la transformation d'une propriété en bord de mer à Marseille en boutique-hôtel. Cette opération, en cours d'étude de faisabilité, est destinée à créer de la valeur pour Silver Avenir, en tirant parti d'un emplacement exceptionnel et d'un potentiel de développement rare dans la deuxième ville de France.



**Benoît
FRERET**

Gérant
Silver Avenir



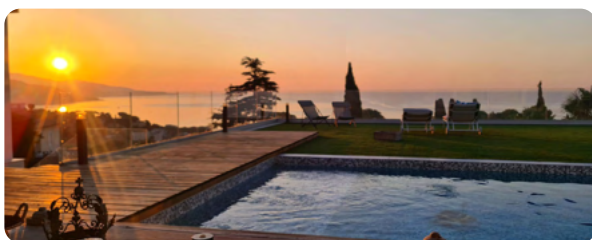
Immersion à Roquebrune-Cap-Martin

Une villa d'exception

- Villa exceptionnelle de 298 m² située à proximité immédiate du vieux village de Roquebrune-Cap-Martin, une localisation prestigieuse très recherchée à quelques kilomètres de Monaco.
- Vue panoramique remarquable sur la mer et sur le Rocher de Monte Carlo.
- Entièrement rénovée en 2021, son état général est excellent.
- Bénéficie d'équipements de hautes qualités, climatisation, piscine, jacuzzi, cuisine extérieure, pool house et terrain de pétanque.

Cette villa est un véritable témoignage du soin et de l'attention que nous portons à l'ultra-sélection de nos propriétés.

Benoît Freret, gérant du fonds Silver Avenir



Roquebrune-Cap-Martin (06)

Type d'actif **Villa**

Valeur d'expertise au moment de l'acquisition **25 705€/m² (au 05.08.2022)**

Valeur d'expertise au T1 2024 **26 745€/m² (au 31.03.2024)**

Évolution de la valeur de l'expertise **+4.05%**

Prix d'acquisition **16 107€/m² (au 28.10.2022)**

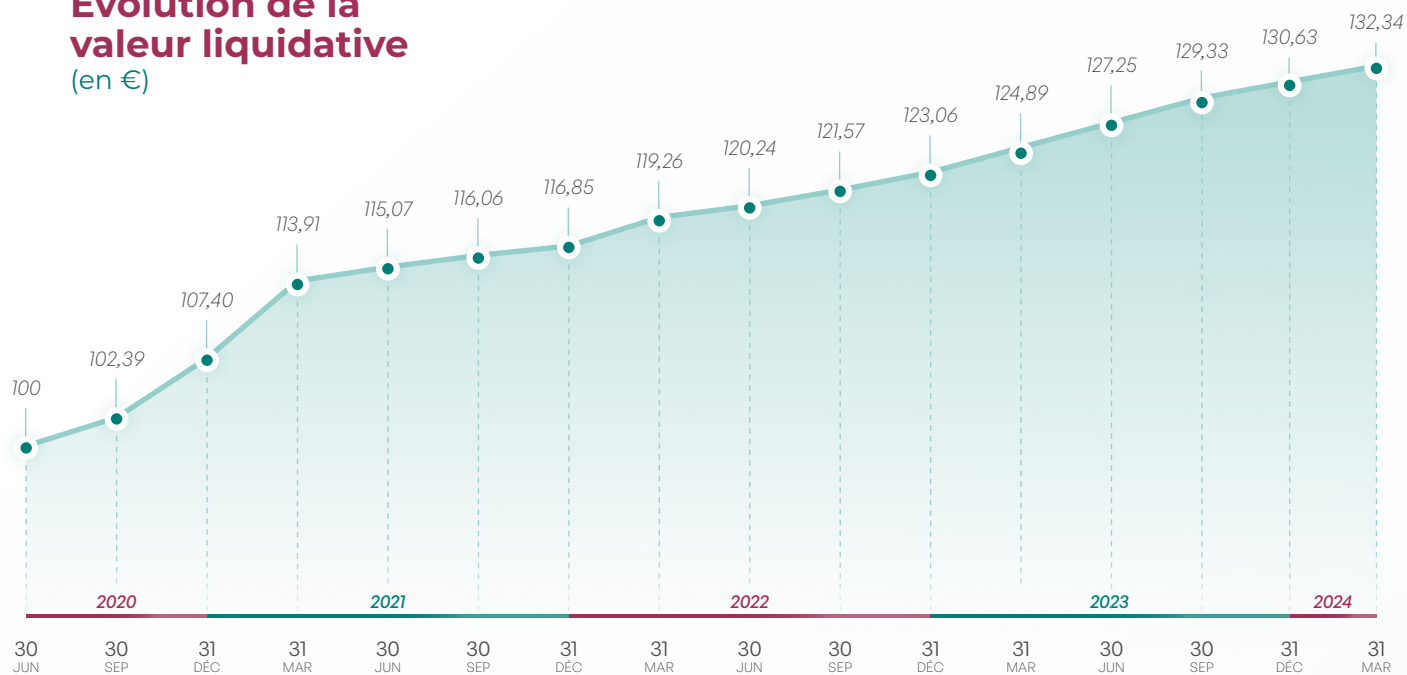
Décote **37%**

Durée du démembrement **10 ans**

Performances

au 31.03.2024

Evolution de la valeur liquidative (en €)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps



Performance annualisée depuis la création* (au 30.06.20)

+7.76%

Performances*

2023	6.15%
2022	5.31%
depuis la création (30.06.20) au 31.12.23	32.34%
1 an glissant	5.97%
YTD	1.31%

*Hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation et avant prélèvements sociaux et fiscaux.

L'essentiel du trimestre

au 31.03.2024

Le chiffre clé
du trimestre

1.31%* Performance
depuis le 01.01.2024

132.34€

Valeur liquidative

-11.7M€

Collecte au T1

811.6M€

Actif net

0.48%

Volatilité du
fonds sur un an

*Hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation et avant prélèvements sociaux et fiscaux.

*Les performances
passées ne préjugent
pas des performances
futures et ne sont pas
constantes dans le
temps*





L'essentiel du trimestre

Portefeuille immobilier

Le chiffre clé du trimestre

23 Nombre de biens
actés au T1

31.3M€

Montant des biens
actés au T1
(Tous frais et droits inclus)

914.4M€

Valeur pleine
propriété HD

544

Nombre de biens
détenus en direct

94.4%

Part d'immobilier
direct et indirect

Un marché du haut de gamme qui continue de résister

Evolution des prix du marché résidentiel par département (En %)



Source: Meilleurs Agents, 01/04/2024

*Le graphique fait état des 20 départements les plus représentés en portefeuille. Les actifs se répartissent à fin mars 2024 sur 35 départements et Monaco.

L'immobilier résidentiel a été impacté durant l'année 2023 par la remontée des taux à la fois par une baisse des prix qui reste mesurée comparée à l'immobilier commercial (-1.8% au niveau national vs 2022) et par une baisse significative du volume de transactions (moins de 900 000 transactions soit -25% vs 2022). Cependant, certains indicateurs laissent à penser que nous pourrions avoir atteint plateau bas avec un rebond possible à la fin de l'année 2024.

Le premier trimestre 2024 a été marqué par une baisse des taux moyens des prêts immobiliers après une période de croissance continue de 18 mois passant sous la barre des 4% pour les prêts à 20 ans. Cette tendance baissière est confortée par des prévisions de la Banque Centrale Européenne (BCE) qui devrait annoncer une baisse des taux directeurs d'ici l'été 2024.

Une plus grande flexibilité des banques dans l'octroi des crédits, une amorce de baisse des taux et une plus grande souplesse des vendeurs en termes de prix de vente devraient permettre au marché de l'immobilier résidentiel de retrouver une certaine dynamique au cours de l'année 2024. Il est à noter que cette dynamique avait commencé déjà depuis plusieurs années, puisqu'en 2019 le pourcentage des volumes investis en France en résidentiel chez les investisseurs institutionnels n'était que de 9% pour atteindre 13% en 2023 (source : Knight Franck), soulignant l'appétence des investisseurs professionnels pour cette classe d'actif.

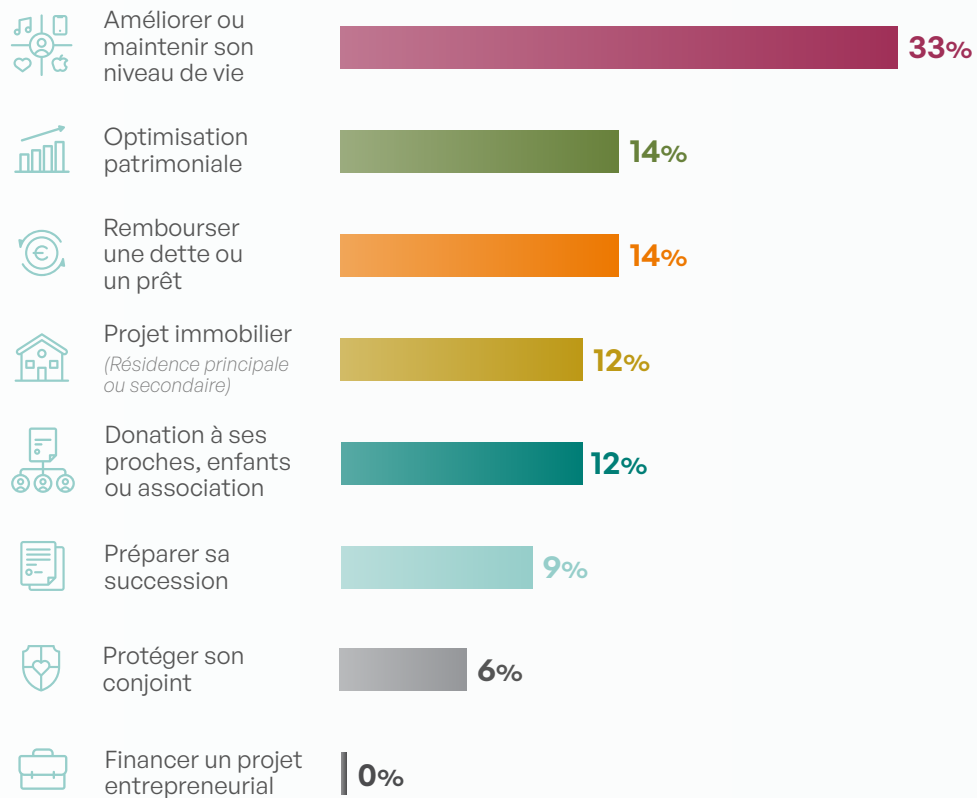
Au cours du premier trimestre 2024, on observe les variations de prix métriques suivantes : baisses à Toulouse et Nantes (-0.8%), Lille (-0.9%) et Lyon (-1.1%) avec une correction plus prononcée à Bordeaux (-2.5%). À l'opposé, Marseille, Montpellier et Nice se distinguent par des progressions de prix allant de 0.1% à 1.8% sur la même période, témoignant de la solidité du marché sur la Côte d'Azur, où Silver Avenir détient 29% de son patrimoine.

À Paris, le coût moyen au mètre carré continue de se contracter, passant sous le seuil des 10 000€ à 9 630€ en février 2024, soit un repli de 7% sur un an. Depuis le début de l'année, la capitale a enregistré un recul des prix de 1.8%. Cette contraction des valeurs est moins significative dans les arrondissements centraux (1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème}) ainsi que dans le 8^{ème}.

Le segment du luxe Parisien continue de résister à la baisse des prix. La clientèle d'acquéreurs constituée de français ou d'étrangers fortunés recherchant des biens hauts de gamme a été peu impactée par la hausse des taux. Des transactions à Paris au-delà de 5M€ avec des prix métriques parfois très supérieurs à 30 000€ ont été réalisées au cours du premier trimestre, portées par une clientèle étrangère encore très présente.

Motivation des vendeurs

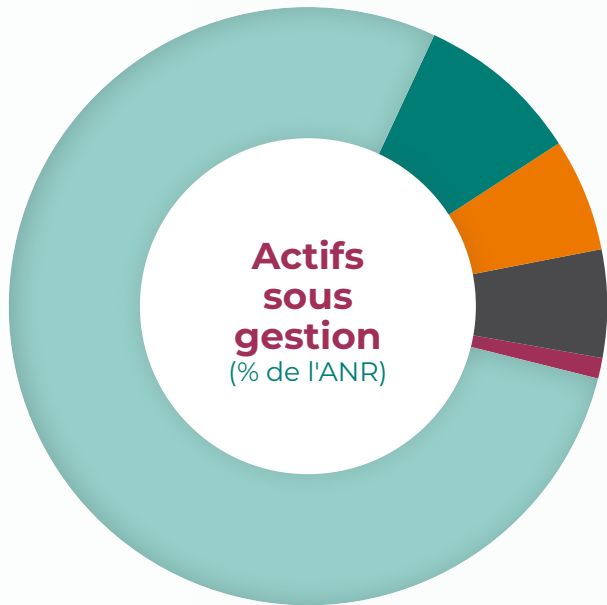
Pour une vente en viager



Données récoltées parmi les 473 vendeurs qui ont souhaité nous indiquer la raison de la vente au 31/03/2024



Situation du patrimoine



Poche financière et de liquidités

Contrat de capitalisation CNP



Contrat de capitalisation La Mondiale



Contrat de capitalisation La Mondiale 2



● **6%**
Poche financière et de liquidités*

● **79%**
Immobilier occupé

● **9%**
Frais et droits d'acquisition

● **6%**
Immobilier libéré

● **<1%**
Immobilier indirect

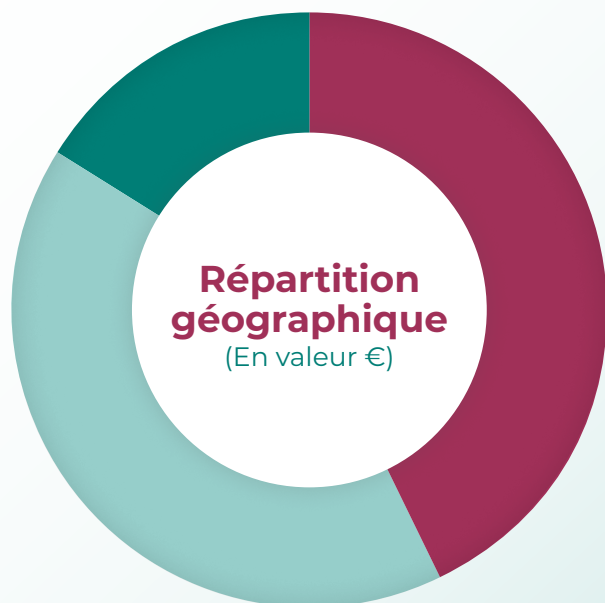
Poche immobilière

(% de l'ANR)

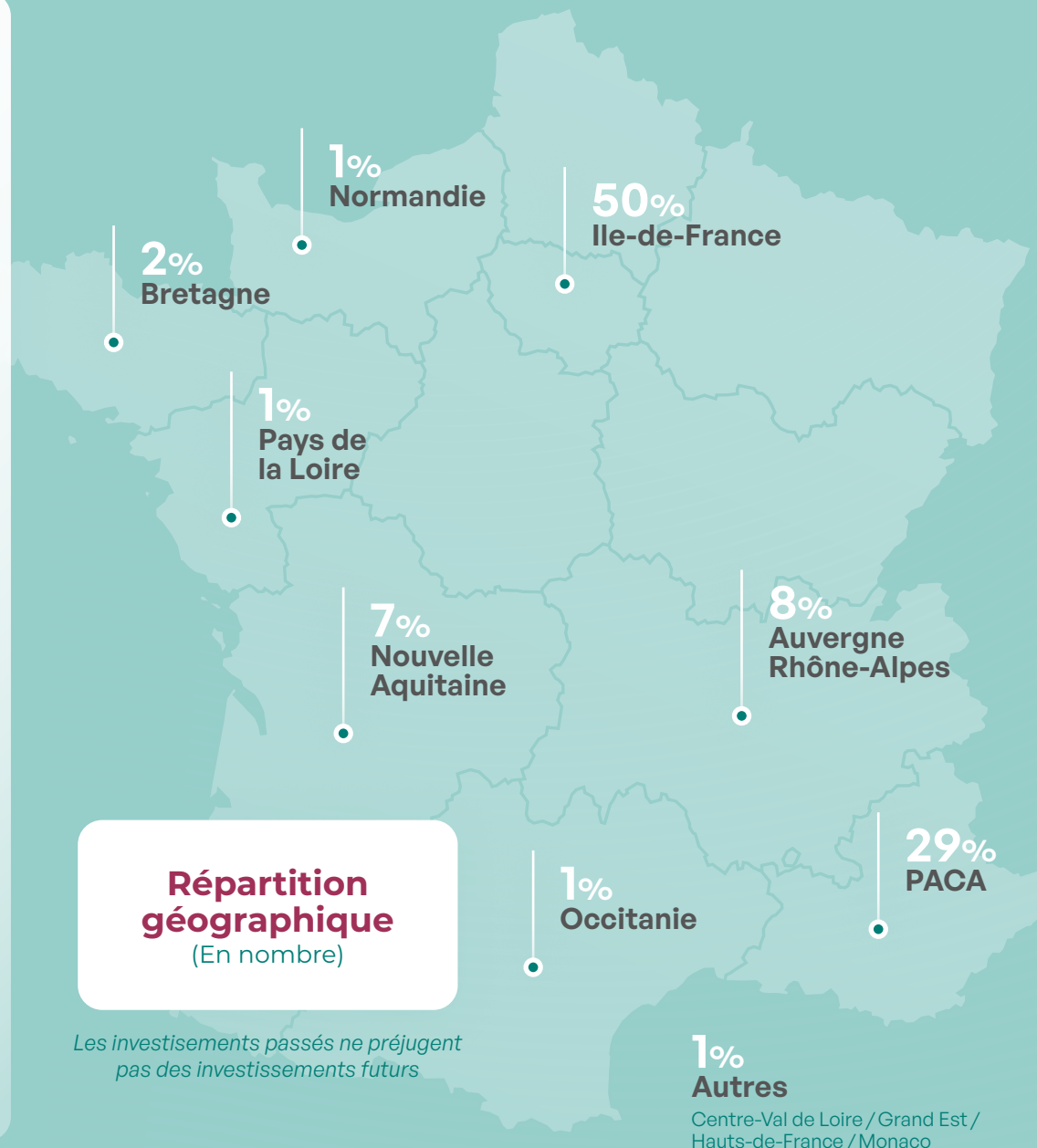
94%

*Le montant de la provision pour gros travaux (28,2M€) est déduit de la poche de liquidités

Poche immobilier direct



- **46%** Ile-de-France
- **38%** PACA
- **16%** Autres régions



Poche immobilier direct

Les chiffres clés

Décote moyenne
(Base : pleine propriété)

37%

Espérance de
vie actuelle

12.1 ans

Âge
moyen

80 ans

Valeur libre
moyenne

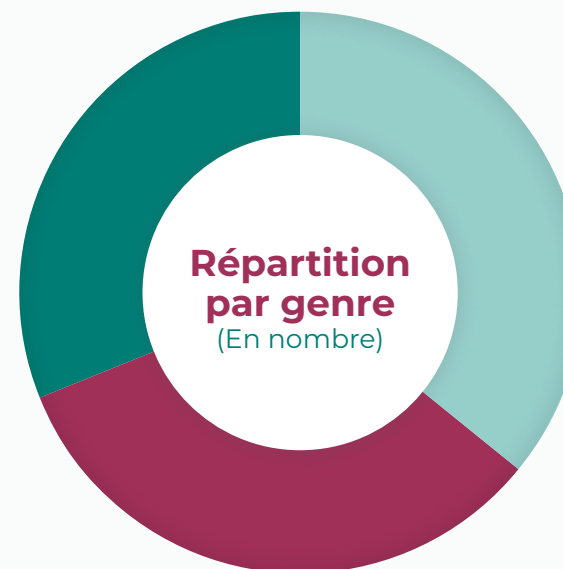
1.68M€

Valeur libre
médiane

1M€

Surface moyenne
des biens en
portefeuille

164m²



♥ **36%**
Couples

♀ **34%**
Femme seule

♂ **30%**
Homme seul

Répartition par typologie
(En nombre)



63%
Appartements



37%
Maisons

Exemples d'acquisitions du trimestre

Acquisitions sur le trimestre

23



Cannes (06)

Type d'actif	Appartement
Valeur d'expertise/m ²	28 000€
Prix d'acquisition/m ²	18 550€
Durée du démembrement	10 ans
Décote	34%



Paris (75)

16^e

Type d'actif	Appartement
Valeur d'expertise/m ²	15 180€
Prix d'acquisition/m ²	9 545€
Âge	82 ans
Décote	37%



Cap d'Antibes (06)

Type d'actif	Villa
Valeur d'expertise/m ²	15 000€
Prix d'acquisition/m ²	9 800€
Durée du démembrement	10 ans
Décote	35%

Exemples d'acquisitions du trimestre

Acquisitions sur le trimestre

23



Roquebrune-sur-Argens (83)

Type d'actif	Villa
Valeur d'expertise/m ²	7 200€
Prix d'acquisition/m ²	3 255€
Durée du démembrement	73 ans
Décote	55%



Paris (75)

17^e

Type d'actif	Appartement
Valeur d'expertise/m ²	14 460€
Prix d'acquisition/m ²	9 380€
Âge	84 ans
Décote	35%

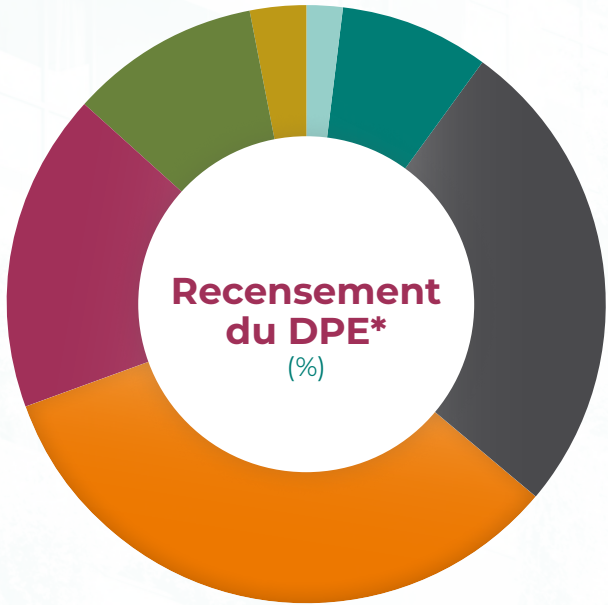


Divonne-les-Bains (01)

Type d'actif	Villa
Valeur d'expertise/m ²	9 500€
Prix d'acquisition/m ²	5 170€
Âge	80 ans
Décote	46%



Répartition de la consommation énergétique



- **A**
2%
- **B**
8%
- **C**
26%
- **D**
34%
- **E**
17%
- **F**
10%
- **VIERGE ou VEFA**
3%

**DPE : Diagnostic de Performance Énergétique*

Bon à savoir

Définitions et lexique

Actif Net

L'Actif Net correspond à la somme des valeurs des actifs composant le fonds (immobilier direct et indirect, poche financière et liquidités, frais et droits d'acquisition) retraits des charges anticipées (frais de gestion, travaux, etc.) et des produits à venir (rétrocommissions)

Décote moyenne

Correspond à la différence entre la valeur vénale d'un bien immobilier (déterminé par un expert immobilier indépendant) et son prix d'acquisition par Silver Avenir (frais d'agence inclus)

La décote dépend de plusieurs paramètres : âge du/des occupant(s), sexe du/des occupant(s), état du bien, localisation, estimation de la valeur du loyer annuel (si ce bien était loué)

Espérance de vie

L'espérance de vie se définit comme le nombre d'années moyen qu'il reste à vivre à un individu donné en fonction de son sexe et de son âge. Cette donnée est évaluée sur la base de table de mortalité générationnelle mise à disposition par l'INSEE (TGH-TGF 00-05)

Espérance de vie moyenne du portefeuille

Correspond à la moyenne des espérances de vie résiduelles (non pondérées par la valeur des biens) de l'ensemble des seniors occupant les biens, à date

Frais et droits d'acquisition

Correspond aux frais et droits payés lors des acquisitions amortis sur dix ans

Immobilier indirect

La poche immobilier indirect est constituée de parts d'OPCI grand public gérés par Sofidy

Immobilier libéré

Représente les biens libérés par les seniors (libération définitive du bien, anticipée ou non, ou décès) qui sont actuellement en travaux, en cours de relocation ou loués

Immobilier occupé

Représente les biens occupés par les seniors usant de leur droit d'usage ou de leur usufruit

Poche de liquidités

Représente notamment le cash à investir (dépôt à la banque ou fonds monétaire)

Poche financière

La poche financière est investie majoritairement sur des supports réputés peu risqués (fonds obligataires court terme et contrats de capitalisation) et dépôts à terme

Valeur en pleine propriété

Il s'agit de la valeur d'expertise à date du bien

Valeur moyenne bien libre

Il s'agit de la moyenne des valeurs d'expertise à date des biens

Caractéristiques générales

Informations générales

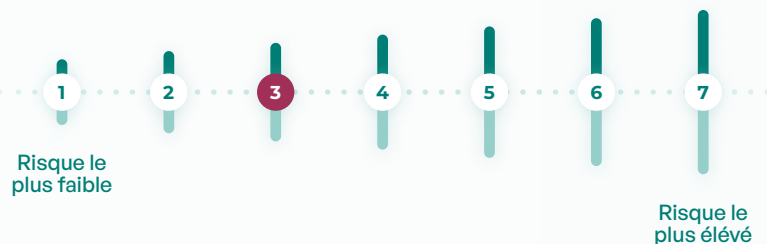
Date de création du véhicule	30 juin 2020
Durée de placement recommandée	8 ans
Code ISIN	FR0013526100
Code LEI	969500MNEN4I2OL5BH53
Forme juridique	SCI à Capital Variable
Valeur de souscription	VL + droits d'entrée
Valorisation	Bi-mensuelle
Dépositaire	CACEIS Bank
Commissaire aux comptes	Mazars

Valorisateur	Fi Partners
Eligibilité	Assurance-Vie
Expert immobilier	BNP REAL ESTATE JLL Expertises France
Société de Gestion	Arkéa REIM, agrément AMF n° GP-20228 délivré le 23 mars 2022
Facteurs de risques	Risques immobiliers, opérationnels, financiers, de liquidité et de longévité Liste des risques non exhaustive, se référer au Document d'Information des Investisseurs

Frais

Droits d'entrée	2% (abaissés temporairement à 0%)
Frais de gestion	1,60% de l'actif net
Frais d'acquisition	1,5% HT max de la valeur de la nue-propriété HD
Frais de cession	3% HT max de la valeur de la pleine-propriété HD

Profil de risque



RENDEZ VOUS

sur arkea-reim.com

*Pour retrouver toutes les informations
sur Silver Avenir*

Arkéa REIM est une entité d'Arkéa Investment Services.

ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT est une société par actions simplifiée au capital social de 1 000 000 euros. Siège social : 72, rue Pierre Charron - 75008 PARIS. Immatriculation au RCS, numéro 894 009 687 R.C.S. Paris. Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20228 le 23 mars 2022.

Les performances et les taux de rendement résultants de l'investissement sur ce support s'entendent hors frais de gestion liés au contrat d'assurance vie ou de capitalisation et/ou à la fiscalité et aux prélèvements sociaux applicables.