SILVER AVENIR
UNE AUTRE VISION DU VIAGER

Reporting trimestriel

SCI Silver Avenir



3ème trimestre 2024
Valable du 01/07/2024 au 30/09/2024

ARKEA REIM

Avertissements & risques

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

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 proposer aux investisseurs de valoriser leur capital à long terme grâce à un portefeuille constitué d'actifs immobiliers résidentiels acquis auprès de séniors en pleine propriété avec réserve du droit d'usage et d'habitation ou en nue-propriété.

L'investissement en viager formule 100% bouquet permet 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.

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

Liste des risques non exhaustive, se référer au DIC.

Edito

Au sein d'un marché immobilier toujours chahuté par un contexte économique et géopolitique incertain, Silver Avenir continue de se distinguer avec une des meilleures performances des SCI distribuées en unité de compte, avec une performance de 3,03% au 30 septembre 2024.

Le niveau de collecte atteint au cours de ce trimestre a permis d'investir plus de 25M€ au cours du T3 2024 et de sécuriser un pipeline de 13M€ pour la fin d'année. Cela représente 14 nouveaux biens premium acquis au T3 de façon opportuniste avec des décotes autour de 43% contre une décote historique moyenne du portefeuille de 37%.

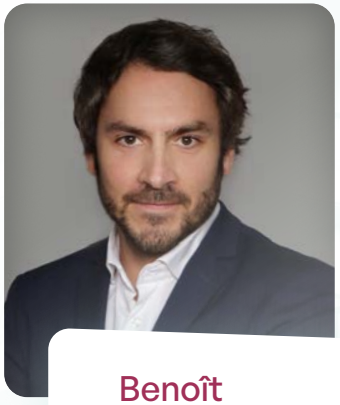
Silver Avenir se démarque par sa résilience contra-cyclique en investissant en direct dans de l'immobilier résidentiel haut de gamme. De plus la mécanique de détention de la nue propriété permet de capter chaque année le gain lié à la diminution de la durée de l'usufruit. Ces deux atouts combinés représentent une solution d'investissement solide dans le marché actuel.

Au cours de ce trimestre, 4 biens ont été libérés sur un total de 38 depuis la création du fonds, représentant 7% de l'ANR de Silver Avenir. Parmi les 38 biens libérés 28 ont fait l'objet de travaux et sont déjà reloués et 9 d'entre eux ont vu leur note DPE améliorée à D ou mieux. Au total, avec les baux de coliving senior de Cettefamille, les mises en location représenteront un loyer cumulé de près de 800K€/an, avec un taux de recouvrement des loyers de 100% au 30/09/2024. Les travaux pour les deux maisons de colocation Seniors ont commencé au cours de ce troisième trimestre et les inaugurations sont prévues au début de l'année 2025.

La trésorerie disponible qui représente 4% de l'ANR du fonds est placée sur des instruments financiers sécuritaires rémunérés à 3,85%.

Les remontées des prix de l'immobilier résidentiel constatées au cours du troisième trimestre 2024 laissent penser que le point d'inflexion du marché pourrait avoir été atteint. La poursuite de la baisse de taux de la BCE et la diminution liée des taux des prêts immobiliers pourraient marquer le début d'un embellissement sur le marché du résidentiel. La période est encore trop incertaine pour parler de reprise mais nous espérons que l'année 2025 verra une reprise des transactions résidentielles dont Silver Avenir pourra tirer le meilleur parti.

Ainsi, investir aujourd'hui dans Silver Avenir nous semble une opportunité différenciante et adaptée aux changements sociétaux de demain.



Benoît
FRERET
Gérant
Silver Avenir

Immersion à Mougins - Villa Mila

Une villa d'exception

Villa contemporaine d'exception à Mougins : offrant 650m² de luxe et de modernité

Prestations de haut standing : espace de vie élégants et lumineux, comprenant de vastes salons ouverts sur la piscine et le jardin, avec des prestations haut de gamme et de bien-être comme un spa, un home cinéma de pointe et un espace fitness ultra-équipé

Suite parentale somptueuse : terrasse privée, dressing et salle de bain de luxe

Extérieurs : piscine à débordement chauffée, jardin paysager de 3 000m2, golf putting 7 trous, avec technologies de pointe pour un confort aboslu

Un bien alliant luxe et modernité, situé dans une commune recherchée de l'arrière-pays Cannois.

Benoît Freret, gérant du fonds Silver Avenir







Mougins (06)

Type d'actif	Villa
Valeur d'expertise au moment de l'acquisition	14 258€/m² (au 20.12.2021)
Valeur d'expertise au T3 2024	14 489€/m² (au 30.09.2024)
Évolution de la valeur de l'expertise	+1.63%
Prix d'acquisition	9 563€/m² (au 17.02.2022)
Décote	33%
Durée du démembrement	5 ans

Que deviennent les biens libérés de la SCI Silver Avenir ?

Nos actions

Rénovation complète : 90% des biens libérés sont rénovés en profondeur *(28 rénovations réalisées depuis la création du fonds)*

Amélioration énergétique : pour les biens avec un DPE > E, des travaux d'isolation, de double vitrable et d'électricité sont réalisés
(Déjà 9 logements optimisés cette année)

Suivi et optimisation : gestion rigoureuse des travaux pour maximiser délais, coûts et performance énergétique

Mise en location rapide : dès leur libération, la plupart des biens sont immédiatement proposés à la location

38
biens libérés depuis la création du fonds

Dans le cadre de la labélisation Luxflag ESG, la rénovation énergétique est un élément clé de la stratégie de gestion de Silver Avenir.

Benoît Freret, gérant du fonds Silver Avenir



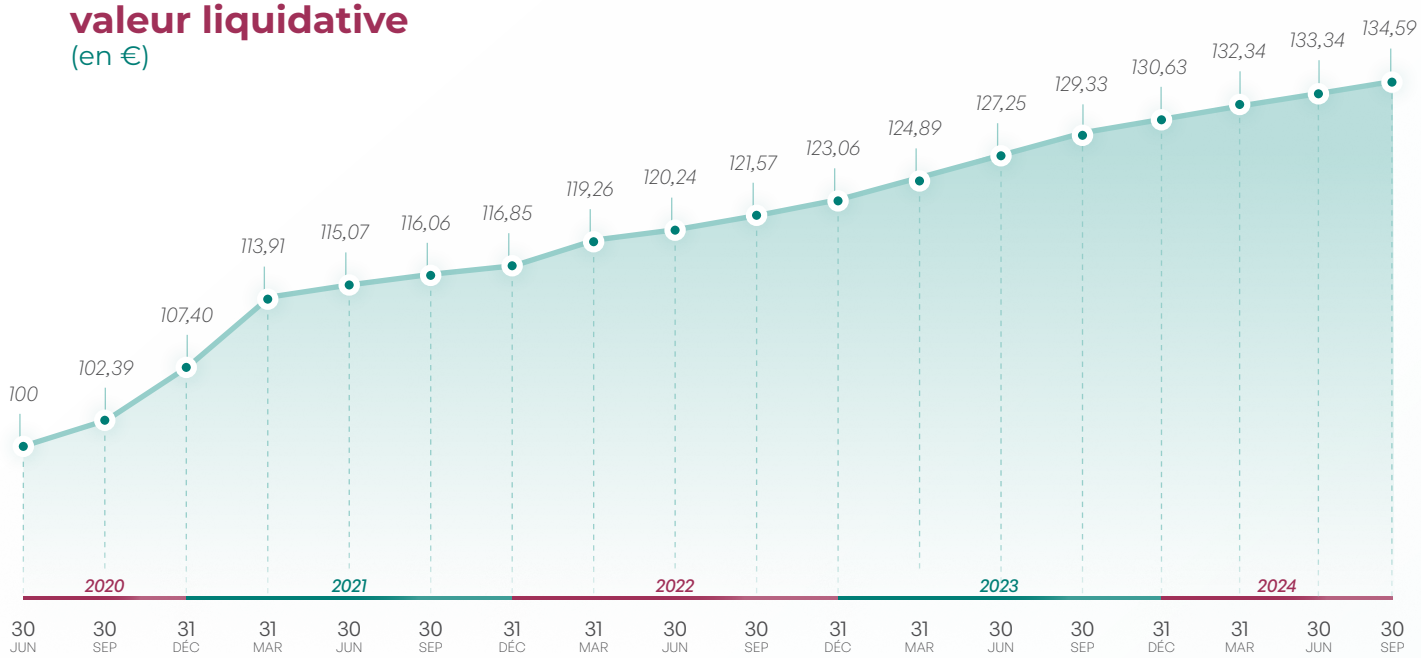
Exemple de travaux réalisés suite à la libération d'un bien situé à Paris, d'une superficie de 36m²

Performances

au 30.09.2024

Evolution de la valeur liquidative

(en €)



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

Performance YTD
(au 30/09/2024)

+3.03%*

Performances*

3 mois	0.94%
1 an glissant	4.07%
depuis le lancement (30/06/2020)	34.59%
annualisée depuis le lancement (30/06/2020)	7.24%

Performances calendaires*

2021	8.80%
2022	5.31%
2023	6.15%

*Les performances s'entendent hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation.

L'essentiel du trimestre

au 30.09.2024

Le chiffre clé du trimestre

3.03%* Performance depuis le 01.01.2024

134.59€
Valeur liquidative

14.8M€
Collecte au T3

865.9M€
Actif net

0.42%
Volatilité du fonds sur un an

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

*Les performances s'entendent hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation.



Villa à Antibes - Acquise le 15/02/2024



Ville à Ramatuelle - Acquise le 17/01/2022

L'essentiel du trimestre

Portefeuille immobilier

Le chiffre clé du trimestre

14 acquisitions au T3

25M€
Montant des biens actés au T3
(Tous frais et droits inclus)

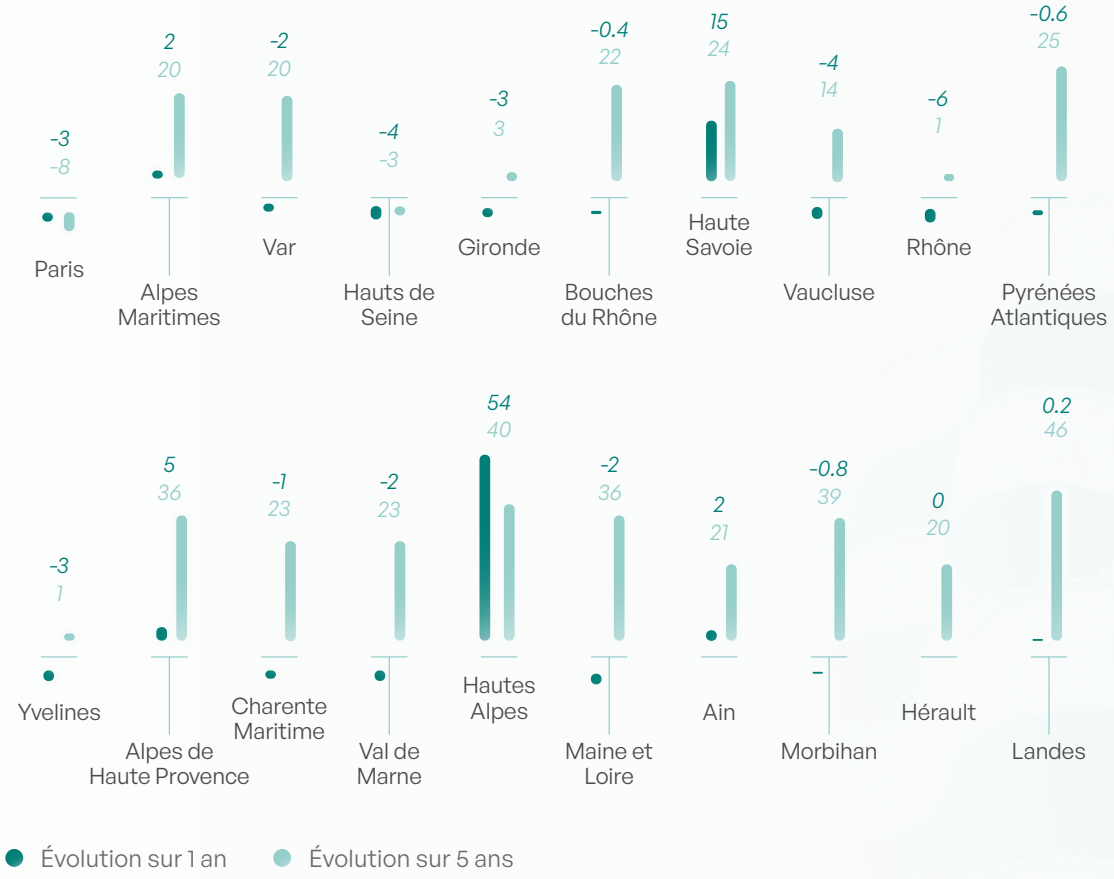
43%
Décôte à l'acquisition au T3

567
Biens en portefeuille

971,2M€
Valeur Pleine Propriété HD

Stabilisation des prix du résidentiel et dynamique du marché de luxe

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



● Évolution sur 1 an ● Évolution sur 5 ans

Source: Meilleurs Agents, 30/09/2024

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

Au cours du dernier trimestre écoulé, une stabilisation des prix de l'immobilier résidentiel - voire une légère hausse dans certaines villes et quelques arrondissements parisiens- a été observée. Ce redressement s'est accompagné d'une réduction des marges de négociation entre vendeurs et acheteurs. Il est largement soutenu par la baisse des taux d'intérêt amorcée en début d'année et confirmée par une nouvelle réduction des taux directeurs de la BCE en septembre.

Sur 2024, les prix de l'immobilier résidentiel enregistrent une légère hausse dans les grandes villes (+0,2%), comme à Marseille où les prix ont augmenté de 5% en 8 mois, et dans les zones rurales (+2,3%). À Paris, la baisse des prix constatée depuis le début de l'année 2024 (-1,2%) tend à se stabiliser depuis juin, avec une légère diminution (-0,2%). Plusieurs indicateurs sont passés au vert : les revenus progressent, l'inflation continue de ralentir et les taux pourraient tomber sous les 3,5% d'ici la fin de l'année.

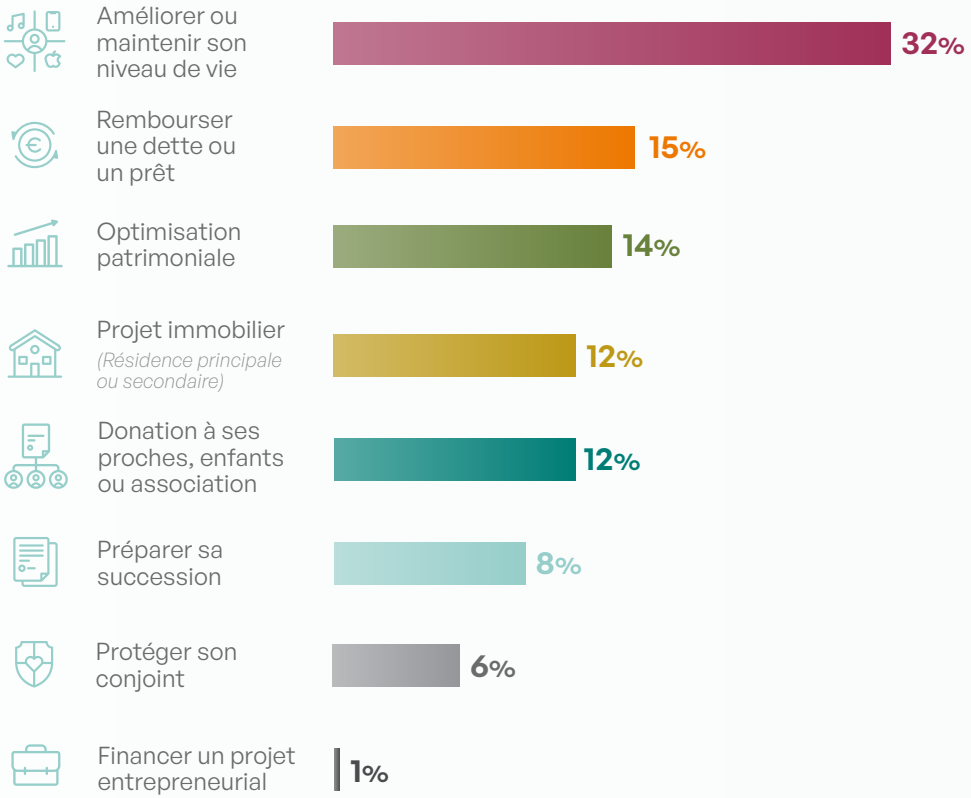
Le marché de l'immobilier de luxe sur lequel Silver Avenir est majoritairement positionné affiche toujours une dynamique positive unique résistant aux fluctuations générales du marché du résidentiel. Dans les quartiers centraux de Paris et sur la Côte d'Azur, le segment de l'ultra-luxe continue d'attirer une clientèle internationale, principalement des États-Unis, du Moyen-Orient et d'Asie. La parité euro/dollar favorable et la perception que l'immobilier haut de gamme constitue une valeur refuge renforcent encore cette tendance. Les biens d'exception, tels que les hôtels particuliers et les penthouses, sont très recherchés avec une offre limitée. Ce déséquilibre pousse les prix toujours plus haut sur ce type de biens, notamment dans certains arrondissements parisiens réputés à l'international.

En dehors de Paris, d'autres marchés haut de gamme affichent également de bonnes performances. Les destinations prisées telles que les Alpes et les stations de ski réputées, (où les prix ont augmenté de 7,2 % sur un an) ainsi que les villes littorales, continuent d'attirer une clientèle aisée. Bien que ce dynamisme soit plus modéré par rapport à la période de rattrapage post-Covid, il démontre l'attrait durable du résidentiel haut de gamme pour les investisseurs les plus fortunés peu impactés par les variations de taux.

Malgré ces tendances conjoncturelles positives, le marché est affecté par les incertitudes politiques et fiscales en France. En effet, certains professionnels anticipent une légère décélération en termes de volume en raison des réformes fiscales envisagées, qui pourraient affecter les décisions d'investissement de certains acheteurs. Cependant, les perspectives pour la fin de l'année 2024 demeurent plutôt optimistes, soutenues par des fondamentaux solides et une reprise des transactions constatée après les Jeux Olympiques qui devrait se poursuivre malgré tout.

Motivation des vendeurs

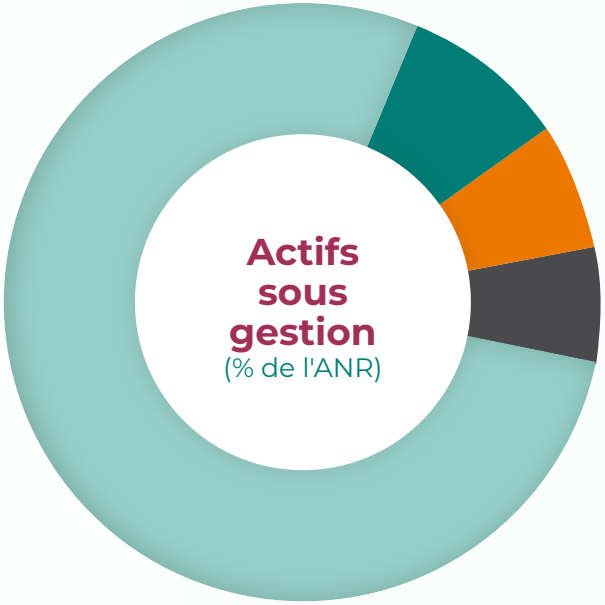
Pour une vente en viager



Données récoltées parmi les 494 vendeurs qui ont souhaité nous indiquer la raison de la vente au 30/09/2024



Situation du patrimoine



- **4%** Poche financière et de liquidités*
- **80%** Immobilier occupé
- **7%** Immobilier libéré
- **9%** Frais et droits d'acquisition

Poche immobilière
(% de l'ANR)

96%

Poche financière et de liquidités

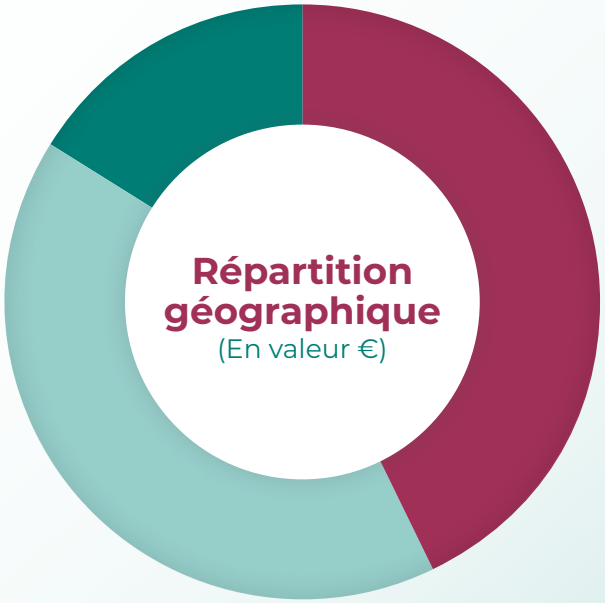
Contrat de capitalisation CNP
54.4M€

Contrat de capitalisation La Mondiale 2
1.06M€

Contrat de capitalisation La Mondiale
0.5M€

**Le montant de la provision pour gros travaux (29.9M€) est déduit de la poche de liquidités*

Poche immobilier direct



Répartition géographique
(En valeur €)

- **45%** Ile-de-France
- **38%** PACA
- **17%** Autres régions



Répartition géographique
(En nombre)

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs

Poche immobilier direct

Les chiffres clés

Décote moyenne
(Base : pleine propriété)
37%

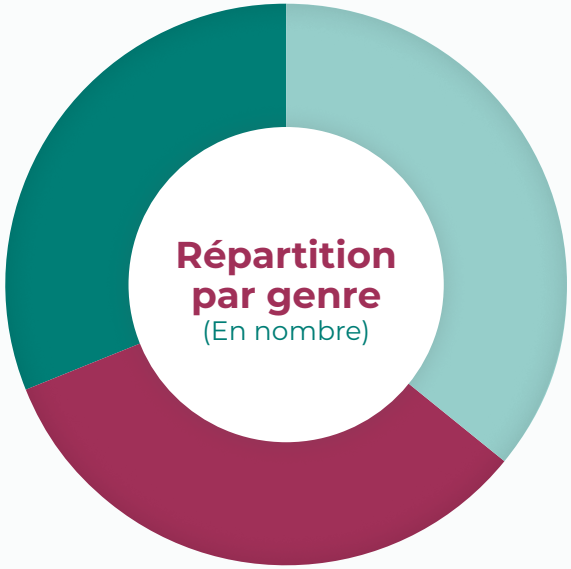
Espérance de vie actuelle
11.7 ans

Âge moyen
80 ans

Valeur libre moyenne
1.71M€

Valeur libre médiane
1M€

Surface moyenne des biens en portefeuille
166m²



36% Couples

34% Femme seule

30% Homme seul

Répartition par typologie
(En nombre)

63% Appartements

37% Maisons

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

Exemples d'acquisitions du trimestre

Acquisitions sur le trimestre **14**



Biarritz (64)

Type d'actif	Maison
Valeur d'expertise/m²	11 905€
Prix d'acquisition/m²	7 804€
Durée du démembrement	8 ans
Décote	34%



Sainte Maxime (83)

Type d'actif	Maison
Valeur d'expertise/m²	10 725€
Prix d'acquisition/m²	6 667€
Durée du démembrement	7 ans
Décote	38%



Paris (75) 8e

Type d'actif	Appartement
Valeur d'expertise/m²	21 459€
Prix d'acquisition/m²	13 305€
Durée du démembrement	7 ans
Décote	39%



Sainte Marie de Ré (17)

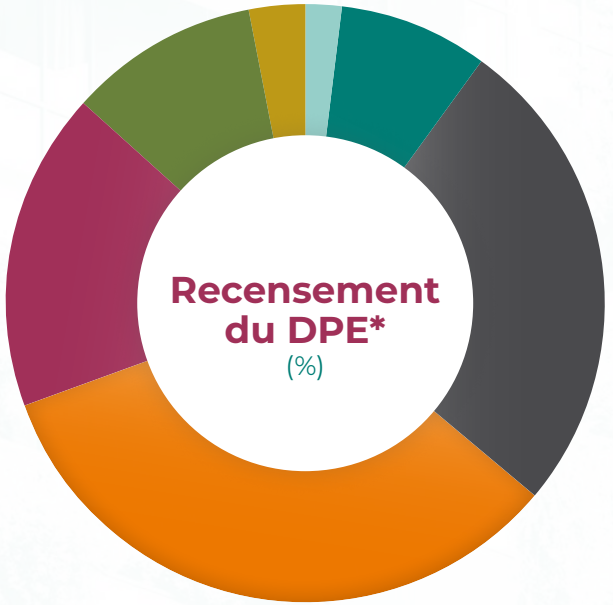
Type d'actif	Maison
Valeur d'expertise/m²	7 131€
Prix d'acquisition/m²	4 244€
Durée du démembrement	8 ans
Décote	40%

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs



Villa à Saignon - Acquise le 29/12/2020

Répartition de la consommation énergétique



- **A** 2%
- **B** 8%
- **C** 26%
- **D** 33%
- **E** 17%
- **F** 10%
- **VIERGE ou VEFA** 4%

DPE : Diagnostic de Performance Énergétique

Sur la totalité des biens en portefeuille au 30/09/24

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) retraitée 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 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 (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

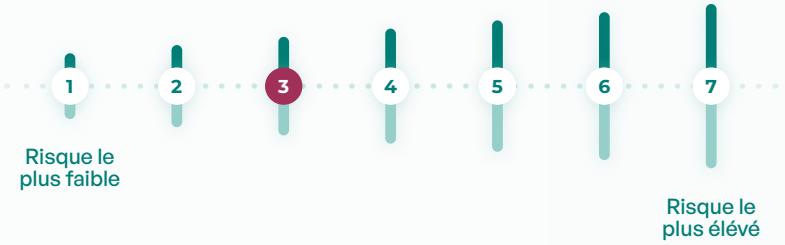
Caractéristiques générales

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

Profil de risque



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

**Sous réserve des conditions appliquées par chaque assureur.*

RENDEZ VOUS

sur arkea-reim.com

Pour retrouver toutes les informations sur Silver Avenir

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.



ARKEA REIM