SILVER AVENIR
UNE AUTRE VISION DU VIAGER

Reporting trimestriel

SCI Silver Avenir

1ème trimestre 2025
Valable du 01/01/2025 au 31/03/2025

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

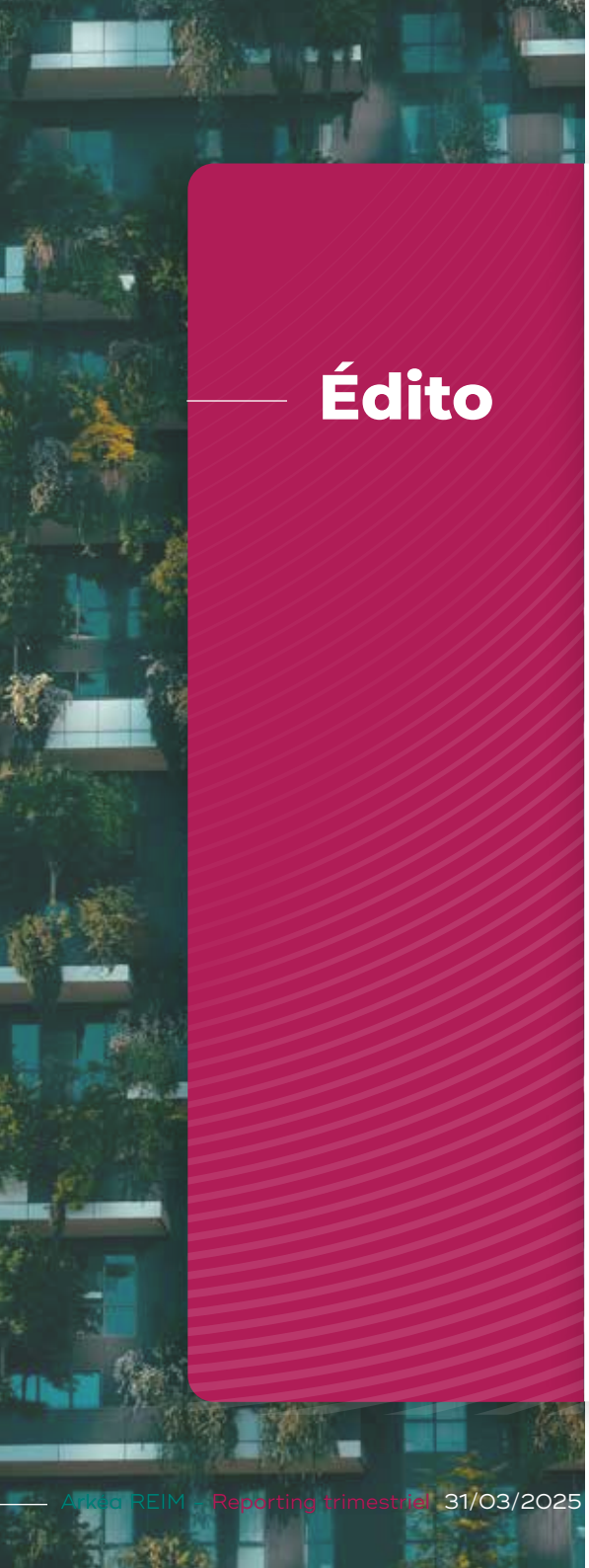
8 ans.

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.



Édito

Chers Associés et Partenaires,

Nous avons le plaisir de vous présenter ce nouveau reporting trimestriel de Silver Avenir qui marque le début de l'année 2025.

Après une performance solide en 2024 de 4,03%, Silver Avenir continue à afficher la pertinence de sa stratégie et sa résilience dans un marché résidentiel chahuté avec une performance de 0,54% depuis le début de l'année. Silver Avenir reste un moyen pour l'épargnant de s'exposer à l'immobilier résidentiel de prestige.

L'année 2025 a débuté dans un climat de forte volatilité sur les marchés financiers, alimentée par les premières décisions structurantes de la nouvelle administration Américaine, notamment sur les plans géopolitique et commercial. Cette instabilité rejaillit sur le marché immobilier résidentiel, qui peine encore à trouver une orientation claire dans ce contexte incertain.

Le premier trimestre 2025 a confirmé les dynamiques à l'œuvre sur le marché résidentiel : la baisse des prix, amorcée fin 2022 et accentuée en 2023 puis 2024, s'est poursuivie, tandis que les conditions de financement se sont progressivement améliorées. Ce contexte plus favorable a ravivé l'intérêt des acquéreurs, redonnant de l'attractivité au marché. Silver Avenir, positionné exclusivement sur le segment très haut de gamme a su tirer parti de ce début d'année plus porteur pour l'immobilier.

La collecte modérée du premier trimestre nous a donné l'occasion de concrétiser une très belle acquisition immobilière en région PACA. En effet, Silver Avenir a acheté une propriété d'une valeur de 6.6 M€ avec une décote de 39% pour une durée de démembrement de 7 ans. Cet actif s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'acquisition d'actifs "haut-de-gamme" de la SCI et contribuera à la performance de demain grâce à la revalorisation mécanique de sa nue-propriété.

Au 31/03/2025, Silver Avenir détient 574 actifs immobiliers en direct pour un patrimoine en pleine propriété valorisé à 992 M€. Au total, depuis le lancement de la SCI, 46 biens ont été libérés (+4 sur le trimestre) représentant une valeur totale des biens libres de 82 M€.

Sur ces 46 biens, 32 ont déjà été reloués sans aucune incidence de paiement des loyers à ce jour et 35 ont bénéficié d'une rénovation significative incluant des travaux pour rénovation énergétique en conformité avec nos engagements ESG.

Compte tenu du contexte international brouillé et instable, les perspectives pour l'année 2025 sont délicates à établir. Nous pensons que la baisse des taux entamée devrait se poursuivre en 2025 et pourrait contribuer à la reprise du nombre de transactions immobilières qui confortera à terme la reprise des prix déjà constatée dans certaines régions et arrondissements parisiens au cours du dernier trimestre. Néanmoins on ne peut exclure une rechute du marché si les décisions économiques outre-Atlantique conduisaient à une hausse généralisée des taux. Ce n'est pas le scénario que nous privilégions mais dans un monde si incertain, il faut savoir rester prudent. A l'inverse, les périodes de forte volatilité sur les marchés actions ont pu être par le passé favorables à l'investissement immobilier qui peut alors jouer son rôle de valeur refuge.

Merci encore pour votre engagement à nos côtés.

Source : Arkéa REIM
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs

Stabilisation des prix du résidentiel et un marché du luxe dynamique

Au premier trimestre 2025, le marché immobilier français semble amorcer une stabilisation après une période marquée par une baisse significative des transactions et des prix en 2024. Les volumes de ventes de logements anciens se sont consolidés avec 792 000 transactions enregistrées sur les douze derniers mois à fin décembre 2024 indiquant une résorption progressive de la baisse depuis février 2024*. Les prix des logements anciens ont poursuivi leur baisse en 2024 mais à un rythme plus modéré. Le marché n'est pas encore totalement sorti du cycle baissier dans lequel il est entré en 2023 mais il en est en bonne voie. Selon les dernières publications des notaires, les prix seraient quasi stables à fin février 2025, avec une atténuation de la baisse estimée à -0,7 % à la fin du premier trimestre*. Ces évolutions laissent entrevoir une amélioration progressive du marché immobilier, soutenue notamment par des conditions de financement devenues nettement plus favorables.

L'immobilier haut de gamme en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, région où Silver Avenir est investi à 39%, demeure dynamique. Il bénéficie du soutien d'une clientèle senior au fort pouvoir d'achat, peu impactée par le coût du crédit. Le littoral séduit également de jeunes actifs, souvent entrepreneurs du digital, attirés par la qualité de vie et la possibilité de télétravailler. Dans des communes prisées telles que Mougins, Grimaud ou Cannes, les prix progressent de +1,2 %, contre +0,8 % en moyenne pour le reste du marché**.

** Source : www.notaires.fr*
*** Source : www.coldwellbanker.fr*

À Paris, les ventes de biens immobiliers de plus d'un million d'euros ont diminué de moitié en deux ans, passant de 12 637 à 5 848 transactions. Cette chute s'accompagne d'un net recul de l'offre, tombée à 5 600 biens en 2024 contre 12 600 les années précédentes. Malgré ce ralentissement, les prix du segment « luxe » sont restés globalement stables, avec une baisse limitée à 1,7 % sur la Rive Gauche et à seulement 0,1 % sur la Rive Droite**.

Certains signaux laissent entrevoir les prémices d'un retournement progressif du marché à l'horizon 2025. En janvier, la Banque de France a relevé une nouvelle contraction des taux d'intérêt moyens sur les crédits immobiliers, contribuant ainsi à une légère reprise de la demande. Toutefois, le rebond reste fragile : l'évolution récente des taux obligataires pourrait en effet tempérer cette dynamique.

Parallèlement, les tensions géopolitiques persistantes, conjuguées à une instabilité politique intérieure, continuent d'éroder la confiance des acteurs économiques. Le déclenchement par l'administration américaine d'une guerre commerciale à grande échelle ajoute, de surcroît, un facteur d'incertitude supplémentaire pesant sur les perspectives globales.

Dans ce contexte encore mouvant, les signaux d'une reprise apparaissent à la fois épars et peu lisibles, peinant à dessiner une trajectoire claire.

Le marché immobilier, après deux années de repli, semblait s'approcher d'un point d'inflexion mais retient désormais son souffle.

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

Source: Meilleurs Agents, 01/04/2025
*Le graphique fait état des 20 départements les plus représentés en portefeuille. Les actifs se répartissent à fin Avril 2025 sur 35 départements et Monaco.

Acquisition du trimestre

Vallauris (06)

Nichée sur les hauteurs résidentielles du quartier de Super Cannes, cette propriété d'exception bénéficie d'un emplacement privilégié offrant une vue dégagée sur la baie du Golfe Juan et le Cap d'Antibes.

Entièrement rénovée en 2024, la villa développe 356 m^2 habitables sur un terrain paysager de 3 041 m^2. Elle propose des prestations haut de gamme : piscine avec plage immergée, court de tennis, hammam, salle de cinéma, cave à vin, garage double, un jardin aménagé et des espaces annexes indépendants.

Dans un environnement résidentiel calme et sécurisé, cette adresse rare se distingue par sa qualité, son intimité et son fort potentiel patrimonial.

Les investisements passés ne préjugent pas des investissements futurs

Type d'actif
Maison

Valeur d'expertise/m²
18 500€

Prix d'acquisition/m²
11 376€

Durée du démembrement
7 ans

Décote
39%

Vue imprenable sur la mer Méditerranée

Piscine et jaccuzi

Jardin aménagé

Villa entièrement rénovée

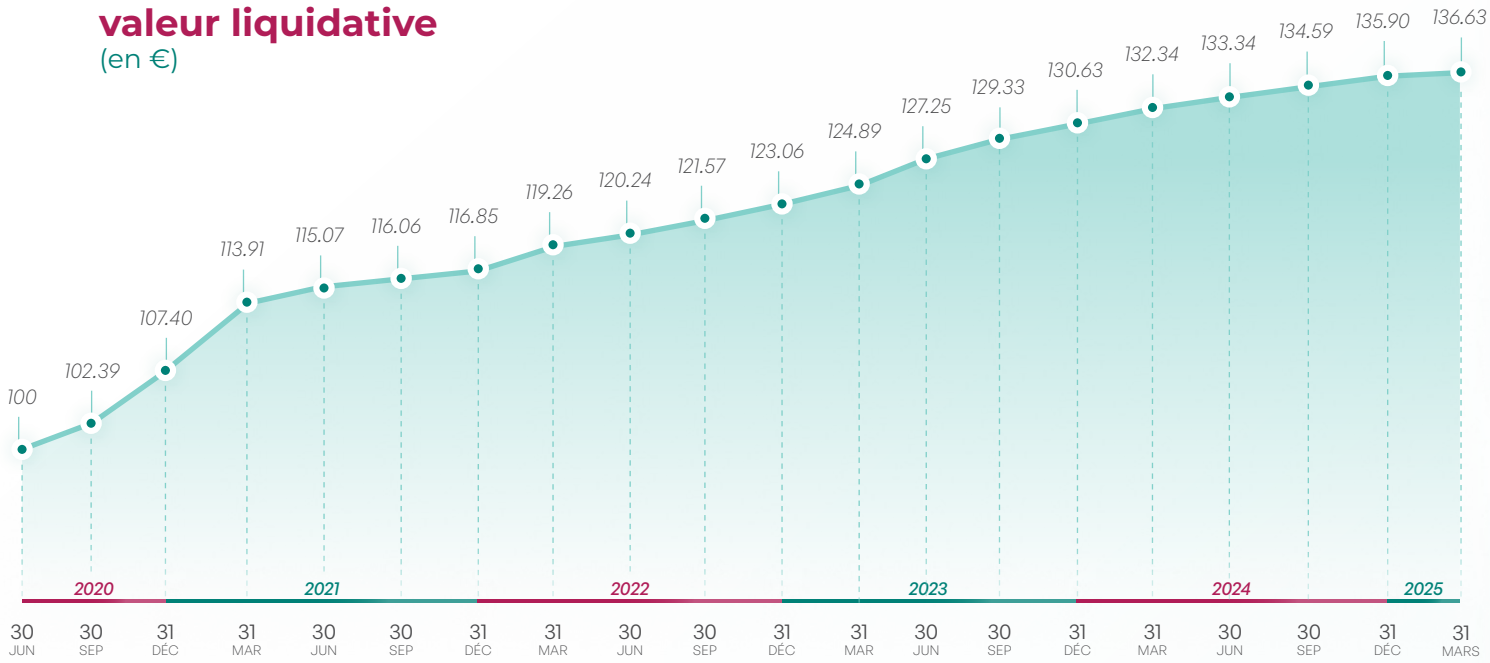
Plus de 3 000 m² habitables

Prestations de qualité : court de tennis, salle de cinéma, cave à vin...

Performances

Au 31/03/2025

Evolution de la valeur liquidative
(en €)



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

YTD au 31/03/2025

+0.54%*

Performances*

3 mois	+0.54%
1 an glissant	+3.17%
depuis le lancement (30/06/2020)	+36.6%
annualisée depuis le lancement (30/06/2020)	+6.75%

Performances calendaires*

2021	8.80%
2022	5.31%
2023	6.15%
2024	4.03%

*Les performances s'entendent hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation. Données arrêtées au 01/04/2025.

L'essentiel du trimestre

Au 31/03/2025

Le chiffre du trimestre

0.54%* Performance depuis le 01/01/2025

136.63 €
Valeur liquidative

4.8 M€
Collecte nette au T1

887.4 M€
Actif net

0.39%
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 Saignon (84)

Villa au Cannet (06)

Portefeuille immobilier

Au 31/03/2025

Le chiffre du trimestre

37% Décote moyenne à l'acquisition

1
Acquisition au T1

4.5 M€
Montant du bien acté au T1
(Tous frais et droits inclus)

574
Biens en portefeuille

992 M€
Valeur Pleine Propriété HD

Risque de perte en capital et liquidité non garantie

Situation du patrimoine

Poche immobilière
(% de l'ANR)

98%

80 % Immobilier occupé

9 % Immobilier libéré

9 % Frais et droits d'acquisition

Poche financière et de liquidités*
(% de l'ANR)

2%

40 M€ Contrat de capitalisation CNP

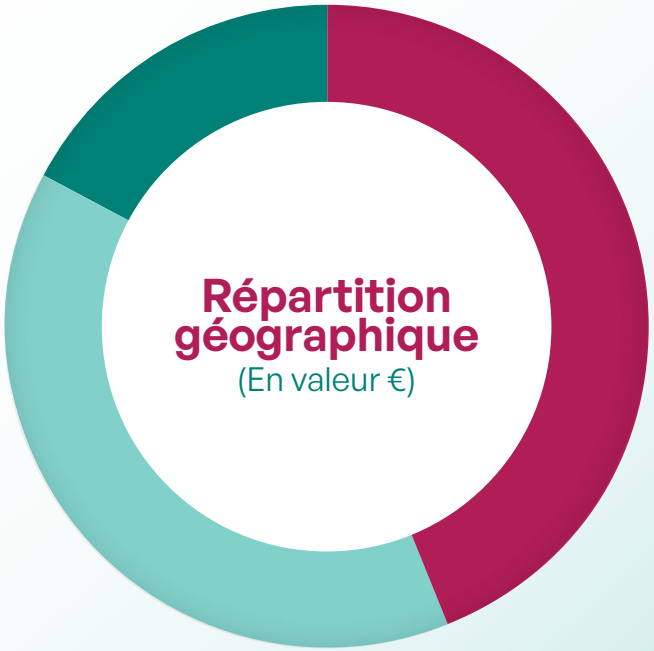
1.07 M€ Contrat de capitalisation La Mondiale 2

0.50 M€ Contrat de capitalisation La Mondiale

0.20 M€ Contrat de capitalisation AEP

**Le montant de la provision pour gros travaux (25.6 M€) est déduit de la poche de liquidités*

Poche immobilier direct



Répartition géographique
(En valeur €)

44 % Ile-de-France

39 % PACA

17 % Autres régions

Répartition géographique
(En nombre)

Les investisements passés ne préjugent pas des investissements futurs

Poche immobilier direct

Les chiffres clés

Décote moyenne
(Base : pleine propriété)
37%

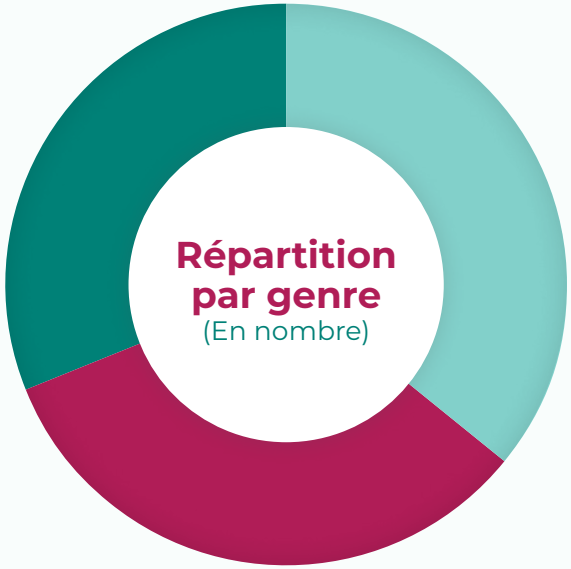
Espérance de vie actuelle
11.4 ans

Âge moyen
81 ans

Valeur libre moyenne
1.72M€

Valeur libre médiane
1M€

Surface moyenne des biens en portefeuille
167m²



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 emblématiques

Ramatuelle (83)

Type d'actif	Maison
Valeur d'expertise/m²	37 428 €
Prix d'acquisition/m²	24 940 €
Durée du démembrement	7 ans
Décote	33%

Megève (74)

Type d'actif	Maison
Valeur d'expertise/m²	18 530 €
Prix d'acquisition/m²	13 227 €
Durée du démembrement	5 ans
Décote	29%

Cannes (06)

Type d'actif	Maison
Valeur d'expertise/m²	17 870 €
Prix d'acquisition/m²	12 987 €
Durée du démembrement	2 ans
Décote	27%

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs

État du patrimoine

La rapidité de mise en location démontre la liquidité de nos actifs sur le marché

- **46 biens libérés** depuis la création du fonds, illustrant une gestion dynamique du parc immobilier
- **35 biens rénovés**, avec des travaux ciblés et de qualité, améliorant significativement la valeur patrimoniale
- **32 biens reloués**, témoignant d'une bonne attractivité et d'un repositionnement efficace sur le marché locatif
- **Durée moyenne de relocation après libération de quelques mois**, un délai maîtrisé reflétant une gestion réactive et structurée

Travaux de rénovation énergétique réalisés, permettant :

- Le respect rigoureux des **normes environnementales** en vigueur
- Une **valorisation durable** des actifs

Zoom
sur un actif rénové

Avant rénovation

Après rénovation

Appartement - Paris VIII

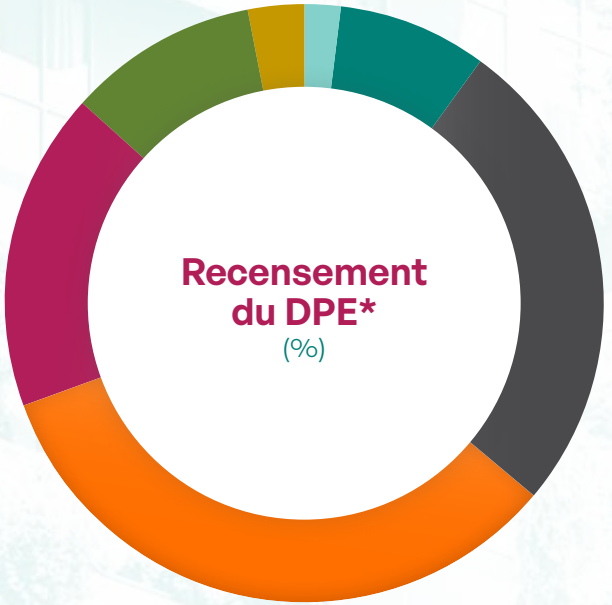
- 6 pièces
- 195 m²
- Balcon orienté ouest
- Prestations haut de gamme
- Quartier privilégié

Avant rénovation

Après rénovation

Villa à Saint Tropez (83)

Répartition de la consommation énergétique



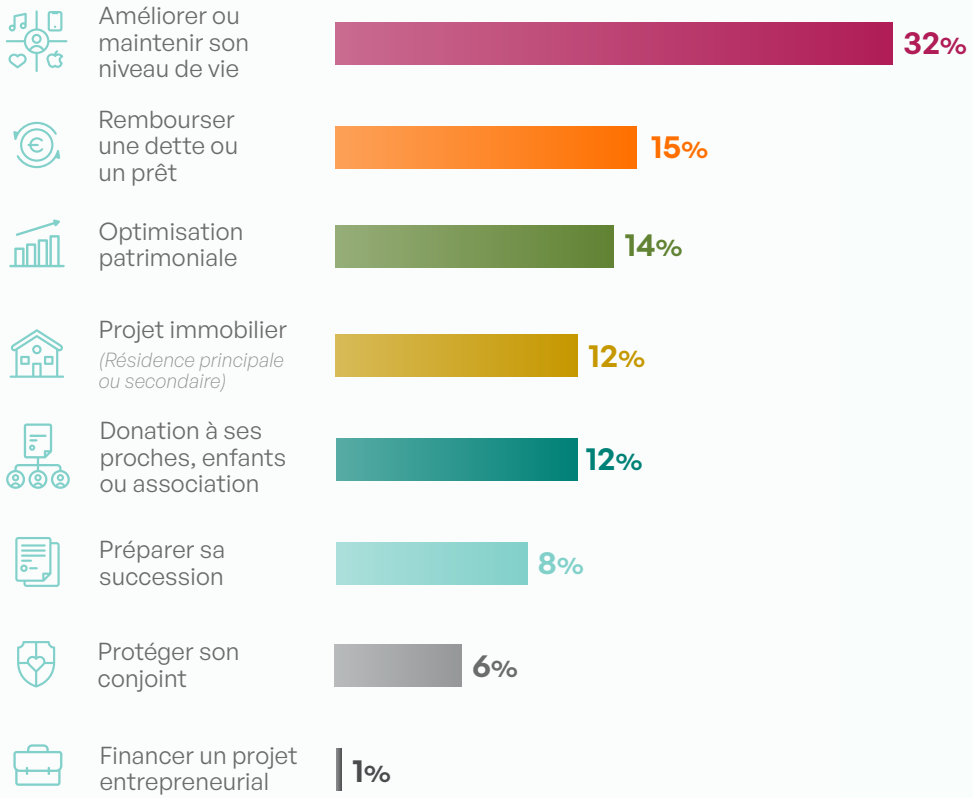
*DPE : Diagnostic de Performance Énergétique

- **2%** A
- **9%** B
- **26%** c
- **32%** D
- **17%** E
- **10%** Passoire énergétique
- **4%** VIERGE ou VEFA

Sur la totalité des biens en portefeuille au 31/03/25

Motivation des vendeurs

Pour une vente en viager



Données récoltées parmi les 500 vendeurs qui ont souhaité nous indiquer la raison de la vente au 31/03/2025

Définitions & 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)

Frais et droits d'acquisition

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

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

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

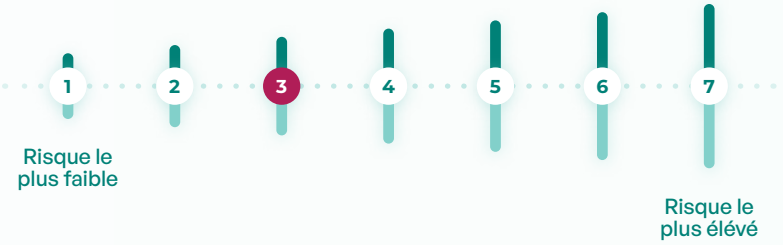
Caractéristiques générales

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
Valeur IFI résidents fiscaux	121.54 €/part au 31/12/2024
Valeur IFI non résidents fiscaux	120.49 €/part au 31/12/2024

*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.

ARKEA REIM