

INFORMATIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ESG

SCI SILVER AVENIR

Article 10 du Règlement (UE)
2019/2088 (SFDR)



SILVER AVENIR

UNE AUTRE VISION DU VIAGER



A. RESUMÉ

Le Silver Avenir est un fonds classifié article 8 SFDR, qui promeut des caractéristiques environnementales et sociales sans viser d'investissement durable au sens de l'article 9. Le fonds est labellisé LuxFLAG ESG, garantissant une prise en compte systématique des enjeux extra-financiers à travers une grille ESG interne couvrant 27 critères (Environnement 25 %, Social 50 %, Gouvernance 25 %). L'approche repose sur trois axes : intégration ESG, best-in-progress et impact investing aligné sur les Objectifs de Développement Durable (ODD).

L'évaluation ESG des actifs repose sur une grille de 27 critères, couvrant :

- Performance énergétique et carbone
- Biodiversité
- Confort et mobilité
- Impact social
- Engagement des parties prenantes
- Risques climatiques
- Réglementation et labels
- Gestion responsable des actifs À chaque acquisition, l'outil de notation ESG est rempli par l'équipe de gestion du fonds, permettant d'obtenir un score ESG sur 100.

Chaque année, au premier trimestre, une mise à jour des scores ESG est réalisée sur l'ensemble du portefeuille. Ces évaluations sont menées par les Property Managers et l'équipe de gestion du fonds.

B. OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

Le produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

C. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES

Silver Avenir est une solution d'épargne immobilière qui permet d'accéder à de l'immobilier résidentiel de qualité, en combinant la recherche de rendement avec un engagement en faveur de la responsabilité sociale.

Les biens sélectionnés sont exclusivement situés en France. Le fonds investit dans des biens résidentiels acquis en viager, sans paiement de rente. Les régions ciblées sont des régions françaises attractives et dynamiques : l'Île-de-France, la région PACA et les zones situées en bord de mer.

L'objectif d'investissement est de faciliter le maintien à domicile des seniors ayant besoin de ressources supplémentaires pour financer leur retraite et/ou leur dépendance, grâce à l'acquisition de leurs biens immobiliers. Ces biens peuvent être acquis notamment en pleine propriété avec réserve de droit d'usage et d'habitation au bénéfice des seniors, ou en nue-propriété.

Dans le cadre du Label LuxFlag ESG, Silver Avenir met en place une approche ESG structurée autour de trois stratégies clés.

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par Silver Avenir sont mesurées au travers des indicateurs de durabilité suivants :

- **ESG integration** : performance extra-financière du portefeuille, mesurée à partir du score ESG moyen pondéré de chaque actif, obtenu via la grille ESG développée spécifiquement pour Silver Avenir.
- **Best-in-Progress** : progression de la performance ESG d'une année sur l'autre, calculée à partir du delta de score ESG entre l'année N et N-1.
- **Impact investing en lien avec les ODD**, mesuré à travers trois indicateurs spécifiques aux poches d'investissement du fonds :
 - **Viager** : proportion d'actifs (en valeur) acquis avec une intention vertueuse exprimée par les vendeurs seniors,
 - **Logement intermédiaire et social** : proportion d'actifs (en valeur) présentant une décote de loyer par rapport au loyer de marché,
 - **Actifs libres** : proportion d'actifs (en valeur) sortis du statut de passoire énergétique suite à rénovation, ou ayant fait l'objet de projets vertueux favorisant le bien vieillir (ex : co-living seniors).

Dans son approche « Best-in-Progress », Silver Avenir s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue du score ESG, en mettant l'accent sur des critères spécifiques tels que la biodiversité ou la performance énergétique. La performance extra-financière annuelle du fonds est mesurée à partir des scores ESG moyens de chaque actif, pondérés par leur valeur respective.

D. PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES (PAI)

Dans le cadre de son approche ESG "best-in-progress", et impact investing en lien avec les ODD, la SCI Silver Avenir prend en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

En particulier la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des investissements tendent à diminuer grâce aux actions menées par la société de gestion sur les actifs en viager libérés qui présentent des DPE inférieurs ou égal à E.

Ces actions incluent le remplacement d'équipements énergivores par des modèles plus économes et un travail continu sur la sobriété par l'usage des actifs immobiliers.

Afin de prendre en compte les impacts négatifs de ses investissements, la société de gestion s'engage à collecter, publier et améliorer en continue les deux indicateurs obligatoires et un additionnel, comme requis par la réglementation SFDR.

Les principaux impacts négatifs des investissements dans des actifs immobiliers, tels que définis dans les tableaux 1 et 2 de l'annexe I du Règlement (UE) 2019/2088 (SFDR), sont les suivants :

- Exposition aux combustibles fossiles via les actifs : Part des investissements dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : Part des investissements dans des actifs inefficaces sur le plan énergétique (DPE C ou inférieur) ;
- Consommation énergétique totale des actifs immobiliers : Consommations énergétiques par an, tous fluides, tous usages, parties communes et partie privatives (source DPE sur tout actif résidentiel).

E. OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE

Silver Avenir ne définit pas d'objectifs chiffrés standardisés, mais identifie trois poches à fort impact ESG alignées avec les Objectifs de Développement Durable (ODD) :

- **Viager** : Favoriser le maintien à domicile et l'autonomie des seniors. Indicateur : part des acquisitions motivées par une intention vertueuse.
- **Logement intermédiaire et social** : Accès à un logement abordable pour des publics modestes. Indicateur : part d'actifs loués en-dessous du loyer de marché.
- **Actifs libérés** : Transformation d'actifs post-viager en logements durables. Indicateur : part des actifs sortis du statut de passoire ou accueillant des projets tels que du co-living senior.

F. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

Silver Avenir investit dans l'immobilier résidentiel situé en France, principalement via l'acquisition de biens occupés par des seniors sous forme de viager sans rente ou de nue-propriété. Cette approche permet de concilier utilité sociale – en favorisant le maintien à domicile des personnes âgées – et création de valeur à long terme.

La stratégie repose sur une logique d'investissement à fort impact sociétal, avec une dimension patrimoniale durable. Les actifs libérés à terme peuvent faire l'objet de projets de rénovation énergétique ou d'affectation sociale, tels que du logement intermédiaire, du coliving senior ou des résidences à vocation inclusive.

Chaque acquisition intègre une analyse ESG approfondie à l'aide d'une grille propriétaire développée par la société de gestion, comportant 27 critères pondérés (E 25 %, S 50 %, G 25 %). Cette grille couvre notamment la performance énergétique, l'exposition aux risques climatiques, la qualité d'usage, la situation locative, l'accès aux transports et l'ancrage territorial. Elle est renseignée lors de l'investissement et actualisée annuellement.

Cette approche permet un pilotage actif de la performance ESG du portefeuille sur l'ensemble du cycle de détention.

La SCI Silver Avenir a pour objet, pour elle-même ou en participation avec des tiers, tant en France qu'à l'étranger :

- De permettre le maintien à domicile de seniors ayant besoin de compléments de ressources pour financer leur retraite et/ou leur dépendance (dont l'aménagement de leur logement), par l'acquisition et la gestion de leurs biens immobiliers. Ces biens immobiliers pourront être acquis notamment en pleine propriété avec réserve du droit d'usage et d'habitation au profit des seniors ou en nue-propriété ;
- La constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation principalement immobilière susceptible d'être composé à la fois (i) d'immeubles, (ii) de droits immobiliers, (iii) de valeurs mobilières, (iv) de titres de sociétés immobilières et (v) d'instruments financiers ayant un rapport avec l'activité immobilière

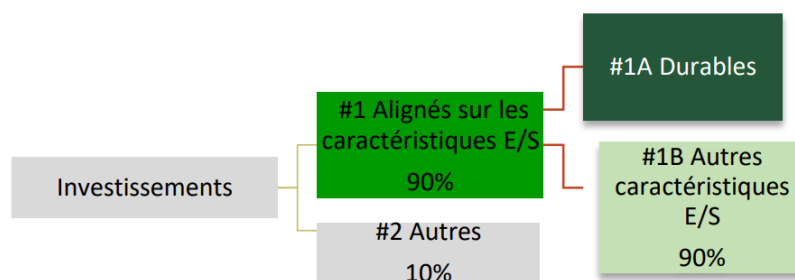
La première étape de l'approche ESG lors de l'acquisition consiste à compléter la grille ESG définie par Arkéa REIM pour le fonds Silver Avenir, comprenant 27 critères E, S et G.

Cette complétude se base sur la documentation disponible parmi le rapport d'expertise, les diagnostics techniques et une analyse des risques physiques liés au changement climatique.

Les résultats de cette grille ESG, qui inclut également la dimension d'impact social actuel et futur de ces opportunités d'investissements, sont insérés au sein du support de comité d'investissement et participent à la prise de décision finale d'investir ou non dans ces opportunités.

G. PROPORTION DES INVESTISSEMENTS

L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques, comme ce qui suit :



#1 Les actifs « Alignés sur des caractéristiques E/S » comprennent les investissements que le produit financier réalise pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

#2 Autres : Le solde de l'actif (non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissement ou de paiement (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la Société.

H. CONTROLE DES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES PROMUES

Les indicateurs ESG suivis par Silver Avenir sont :

Les 5 indicateurs de durabilité suivis par Silver Avenir sont utilisés pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales et sociales du fonds :

1. Score ESG moyen pondéré du portefeuille,
2. Évolution annuelle du score ESG (Best-in-Progress),
3. Proportion d'actifs issus du viager avec "intention vertueuse",
4. Proportion d'actifs à loyers inférieurs au marché,

5. Proportion d'actifs libérés sortis du statut de passoire ou accueillant des projets à impact social (co-living, etc.).

Par ailleurs, le contrôle de la mise en œuvre de la stratégie ESG de Silver Avenir est pleinement intégré au plan de contrôle global annuel d'Arkéa REIM.

I. METHODES APPLICABLES AUX CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES

L'évaluation ESG repose sur une grille interne de 27 critères remplie lors de l'acquisition et mise à jour chaque année. La méthode de scoring produit une note sur 100, agrégée au niveau portefeuille.

J. SOURCES ET TRAITEMENT DES DONNEES

Les données ESG sont transmises par le Property Manager pour la majorité des indicateurs de la grille d'analyse ESG des actifs du fonds Silver Avenir. Ces données sont issues de rapports techniques, de DPE, d'expertises, mais également de rapports de visite de site qui permettent, par exemple, de constater la présence sur site de dispositifs adaptés aux personnes à mobilité réduite ou d'autres points de contrôle de la grille d'analyse ESG.

Dans les faits, une attention particulière est portée aux actifs ayant été récemment libérés, qui, par nature, ont fait l'objet d'un travail spécifique tel que décrit ci-dessus. En plus de ces actifs, le Property Manager profite de ses visites annuelles courantes pour collecter et transmettre aux équipes de gestion de Silver Avenir les données ESG de la grille. Ces données sont centralisées dans un fichier Excel d'analyse, permettant de consolider les données ESG de l'ensemble des actifs du fonds. Chaque année, la notation ESG des actifs du fonds est mise à jour puis revue par les équipes de gestion de Silver Avenir, notamment sur la base des informations communiquées par les Property Managers.

Certains critères de notation et indicateurs sont directement renseignés par ONATA à l'aide d'outils d'analyse utilisés dans le cadre de leurs missions de suivi ESG du portefeuille. C'est le cas, par exemple, pour les questions relatives aux analyses de risques climatiques, renseignées à l'aide de Munich Re.

Compte tenu de la spécificité du fonds, les données liées à l'énergie et au carbone sont systématiquement estimées sur la base des DPE. Nous utilisons les informations indiquées dans les DPE en matière de consommation énergétique et

d'émissions carbone. Pour les actifs ne disposant pas de DPE ou ayant un DPE vierge, les données énergie/carbone sont considérées comme non disponibles.

K. LIMITES DES METHODOLOGIES ET DES DONNEES

L'ancienneté et l'occupation des biens peuvent entraîner des limites dans l'accès aux données. La société met en place une amélioration continue de la collecte ESG et complète les manques par des campagnes de mesure ou d'audit.

L. DUE DILIGENCE

Une analyse ESG est systématiquement intégrée aux comités d'investissement via la grille ESG, complétée par une analyse des risques climatiques, de l'impact social, et de la situation locative.

M. INDICE DE REFERENCE

Aucun indice de référence ESG n'est utilisé pour mesurer la performance environnementale ou sociale du fonds.

Mise à jour : Avril 2026