

Reporting trimestriel

SCI Silver Avenir

2^{ème} trimestre 2026
Valable du 31/03/2026 au 30/06/2026



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 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.

Sauf exception mentionnée, l'ensemble des données chiffrées proviennent de source interne.

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

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



Édito

Chers Associés, chers Partenaires,

Alors que la fin d'année 2025 avait vu le marché résidentiel français retrouver de nouvelles couleurs et que 2026 devait être celle de la reprise, les débuts de la guerre en Iran et la remontée des taux consécutive a marqué une brusque chute des transactions et un nouveau coup de froid sur l'immobilier résidentiel français. Les expertises immobilières des premier et deuxième trimestres 2026 traduisent ce ralentissement du marché résidentiel attendue en 2026. Ainsi au premier trimestre, la baisse des valeurs d'expertise représente une variation de -0,23% soit 2,4 M€ sur un patrimoine de 984 M€. Les expertises du deuxième trimestre confirment cette tendance, avec une évolution des valorisations du même ordre que celle observée au trimestre précédent¹. Ces ajustements, relativement contenus, ont eu un impact limité sur la valeur liquidative. La performance depuis le début de l'année s'établit ainsi à -0,28 % au 30 juin 2026.²

Depuis sa création, Silver Avenir affiche néanmoins une performance cumulée proche de 37 %, illustrant sa capacité à créer de la valeur sur le long terme malgré les différents cycles immobiliers. Les ajustements observés demeurent limités et traduisent une stabilisation progressive des valorisations, même si le marché reste marqué par un niveau d'activité encore

modéré et un environnement macroéconomique et géopolitique très incertain. Compte-tenu de ces fortes incertitudes il est difficile d'établir des prévisions mais nous anticipons une normalisation progressive du marché, dont les effets devraient se matérialiser plus nettement à partir de 2027.

Les perspectives de Silver Avenir demeurent étroitement liées à son horizon d'investissement de long terme. La gestion active du portefeuille, reposant sur la relocation des biens, les arbitrages ciblés et les actions de valorisation des actifs, contribue à accompagner l'évolution du patrimoine, en complément de la revalorisation mécanique de la nue-propriété.

Nous n'anticipons pas de baisse significative et rapide de la valeur du patrimoine au regard des conditions de marché actuelles et de la qualité du portefeuille immobilier détenu par la SCI. En conséquence, nous estimons que l'impact sur la valeur liquidative devrait rester limité. Dans un marché encore en phase d'ajustement, nous maintenons un objectif de performance modérée, en cohérence avec l'évolution attendue du marché résidentiel.

Florian de Saint Priest

Fund Manager - Arkéa REIM

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

¹ Les expertises du T2 2026 seront intégrées à la valeur liquidative du 15 juillet 2026

² Les performances s'entendent hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation. Données arrêtées au 30/06/2026.

Source : Arkéa REIM

Réforme des SCI en assurance-vie

Comprendre les évolutions du décret du 30 avril 2026

Le décret du 30 avril 2026, fait évoluer le régime d'éligibilité des « Autres FIA » en unités de compte au sein des contrats d'assurance-vie et des plans d'épargne retraite (PER).

Pour les SCI déjà référencées et gérées par Arkéa REIM, l'impact est limité.

Objectifs du décret :

- Harmoniser le cadre réglementaire des « Autres FIA » éligibles en unités de compte
- Renforcer la protection des investisseurs et améliorer la transparence des produits
- Favoriser une convergence avec les standards européens

Ce qui change

Le régime réglementaire de référence avec des règles précises sur les actifs éligibles, les quotas et les ratios d'investissement.

Régimes envisagés :

○ **FPS-ELTIF (option privilégiée)**
Application des articles 9 à 16 du règlement (UE) 2015/76

○ **OPCI**
Application des règles applicables aux fonds immobiliers réglementés

Ce qui ne change pas

- La structure juridique des SCI
- Le régime fiscal des véhicules
- La méthode de valorisation des actifs
- La commercialisation des SCI déjà référencées
- La stratégie d'investissement et de gestion

Calendrier d'application

- **30 avril 2026**
Publication du décret
- **30 juin 2027**
Choix du régime réglementaire applicable et transmission des statuts modifiés à l'AMF et aux assureurs
- **1^{er} janvier 2029**
Mise en conformité définitive



Point sur le marché

Marché résidentiel : vers une stabilisation progressive ?

Au deuxième trimestre 2026, après deux années de correction du marché résidentiel en 2023 et 2024, la stabilisation attendue des valeurs peine encore à se concrétiser, dans un contexte économique difficile et marqué par de nouvelles incertitudes sur les conditions de financement. Les dernières données disponibles des Notaires du Grand Paris font état de 29 680 transactions sur la période de février à avril 2026, soit un recul limité de 3 % sur un an¹. Les prix demeurent globalement stables à l'échelle régionale, les appartements affichant un prix moyen de 6 140 €/m² (+0,4 % sur un an), tandis que les maisons s'établissent à 322 900 € en moyenne (-0,9 % sur un an)¹. Si le marché montre des signes de normalisation après plusieurs trimestres de correction, la décision de la Banque centrale européenne de relever ses taux directeurs en juin 2026 pourrait peser sur la dynamique de reprise au cours des prochains mois, en renchérissant progressivement le coût du financement des ménages.

Paris : des prix qui se maintiennent dans un marché ralenti

À fin juin 2026, le marché résidentiel parisien demeure marqué par un niveau d'activité modéré, dans un contexte économique qui continue de peser sur les décisions d'acquisition. Le prix moyen des appartements s'établit désormais autour de 9 530 €/m², soit une progression d'environ 0,4 % sur un an. Les prix apparaissent donc globalement stabilisés, tandis que les volumes de ventes restent en retrait par rapport à leur moyenne¹.

Cette évolution demeure contrastée selon les arrondissements. Les secteurs les plus recherchés, notamment les quartiers centraux et les arrondissements de prestige, continuent d'afficher une meilleure résistance des prix, tandis que les autres marchés connaissent des évolutions plus modérées. Le 8^{ème} arrondissement reste l'un des secteurs les plus valorisés, avec des prix² qui se maintiennent au-dessus de 12 000 €/m².

Dans l'ensemble, le marché parisien s'inscrit davantage dans une phase de stabilisation que de véritable reprise. Les perspectives pour le second semestre 2026 dépendront de l'évolution du contexte macroéconomique, de la confiance des ménages et d'un redémarrage des volumes de transactions, qui restent aujourd'hui le principal indicateur de la vigueur du marché.

Sources :

¹ Chambre des notaires de Paris - février à avril 2026 - <https://paris.notaires.fr/fr/presse/communication-immobiliere-mensuelle/conjoncture-immobiliere-en-ile-de-france-de-fevrier-avril-2026?utm>

² Notaire du Grand Paris - avril 2026 - <https://notairesdugrandparis.fr/fr/carte-des-prix?utm>

Point sur le marché

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



● Évolution sur 1 an ● Évolution sur 5 ans

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

Sources :

Meilleurs Agents, 31/03/2026. Le graphique fait état des 20 départements les plus représentés en portefeuille. Les actifs se répartissent à fin mars 2026 sur 35 départements.

¹ Anaxago - mars 2026 - <https://www.anaxago.com/blog/immobilier/luxe-immobilier-2026-cote-azur-rebond>

² Sotheby's - fev 2026 - https://www.cotedazur-sothebysrealty.com/fr/actualites/details/1416/immobilier-ultra-prime-cote-azur-report-2026/?utm_source=chatgpt.com

PACA : un marché de luxe résilient

Au deuxième trimestre 2026, le marché de l'immobilier de prestige en Provence-Alpes-Côte d'Azur demeure particulièrement résilient, malgré un environnement économique plus incertain. Sur les secteurs les plus recherchés de la Côte d'Azur-Saint-Jean-Cap-Ferrat, Cap d'Antibes, Cannes ou encore le golfe de Saint-Tropez, la rareté de l'offre continue de soutenir les valeurs des actifs les plus qualitatifs. Les biens rénovés, offrant des prestations haut de gamme, une excellente performance énergétique et des emplacements premium concentrent l'essentiel de la demande, tandis que les actifs nécessitant d'importants travaux font l'objet de négociations plus marquées. Le marché demeure peu sensible aux évolutions des conditions de financement, 50 % des acquisitions ultra-prime étant réalisées sans recours à l'emprunt bancaire. Dans les emplacements les plus exclusifs, les prix des biens d'exception dépassent régulièrement 40 000 €/m², voire 60 000 à 70 000 €/m² pour certaines opérations emblématiques en front de mer sur la Croisette ou à Saint-Jean-Cap-Ferrat. Cette capacité de résistance confirme le positionnement de la Côte d'Azur parmi les principaux marchés refuges de l'immobilier résidentiel de luxe à l'échelle internationale.

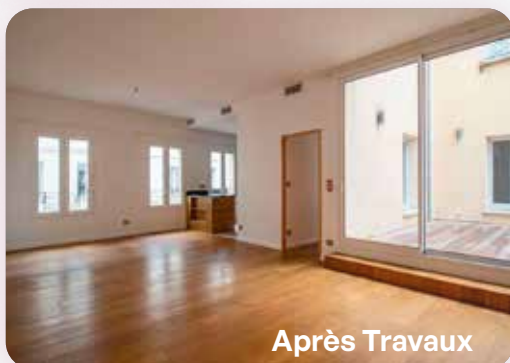
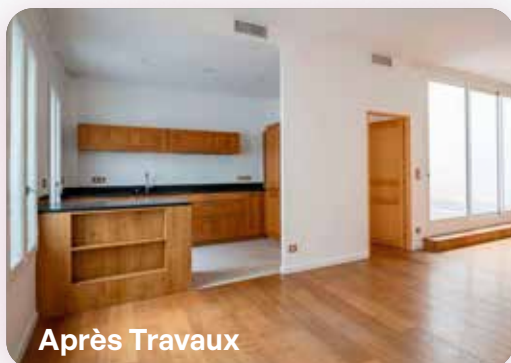
En 2026, le marché immobilier français évolue dans un environnement de transition, où le retour progressif de la confiance des investisseurs s'accompagne d'une reprise de l'activité qui demeure mesurée. Dans ce contexte, le segment de l'immobilier de prestige continue de bénéficier d'une dynamique plus favorable, portée par la rareté des biens et par une clientèle internationale moins sensible aux conditions de financement. Les perspectives restent toutefois tributaires de l'évolution de l'environnement macroéconomique, des tensions géopolitiques et de leurs répercussions sur les marchés financiers et les taux d'intérêt.

Zoom sur un actif rénové

Actualité du T2 2026

Bordeaux (33)

Cet appartement, acquis en 2023 et récupéré en février 2026, profite d'un emplacement central dans le quartier historique de Bordeaux. L'appartement a fait l'objet de légers travaux de remise en état et est actuellement en cours de commercialisation.



Type d'actif

Appartement



Localisation

Bordeaux (33)



Date d'acquisition

Décembre 2023



Valeur d'expertise/m²

7 473 € à l'acquisition



Prix d'acquisition/m²

5 136 €



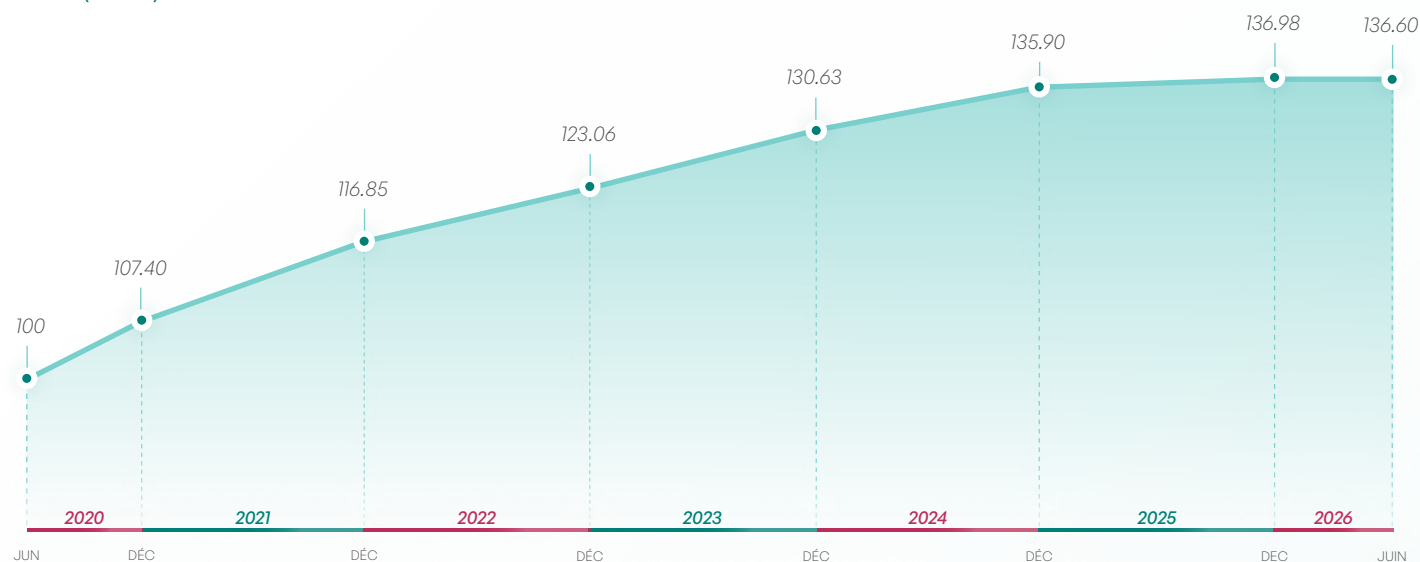
Décote

31 %

Performances

Au 30/06/2026

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

-0.28 %*

Performances*

3 mois -0.02 %

1 an glissant -0.15 %

depuis le lancement +36.60 %
(30/06/2020)

annualisée depuis le lancement +5.34 %
(30/06/2020)

Performances calendaires*

2021 8.80 %

2022 5.31 %

2023 6.15 %

2024 4.03 %

2025 0.79 %

* YTD : Year To Date, performance depuis le début de l'année.
Les performances s'entendent hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation. Données arrêtées au 30/06/2026.

L'essentiel du trimestre

Au 30/06/2026

-0.28 %*

Performance
depuis le 01/01/2026

136.60 €

Valeur liquidative

887 M€

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 Grimaud (83)



Villa à Cannes (06)

Portefeuille immobilier

Au 30/06/2026

Le chiffre du trimestre

2

Nombre de biens libérés au T2

0

Acquisition au T2

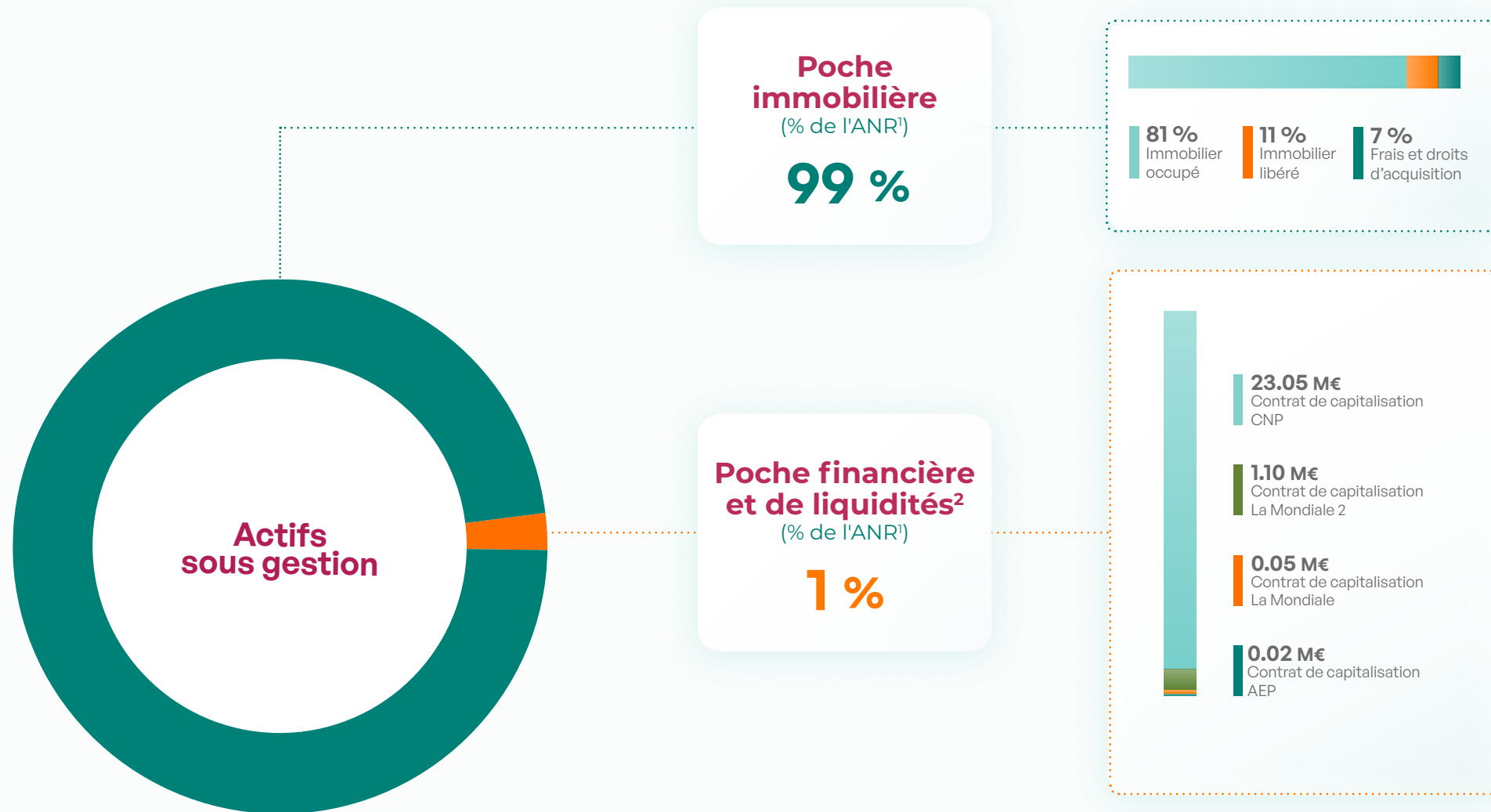
573

Biens en portefeuille

983 M€

Valeur Pleine Propriété HD

Situation du patrimoine



¹ ANR : Actif Net Réévalué (cf. Définitions & Lexique p.16)

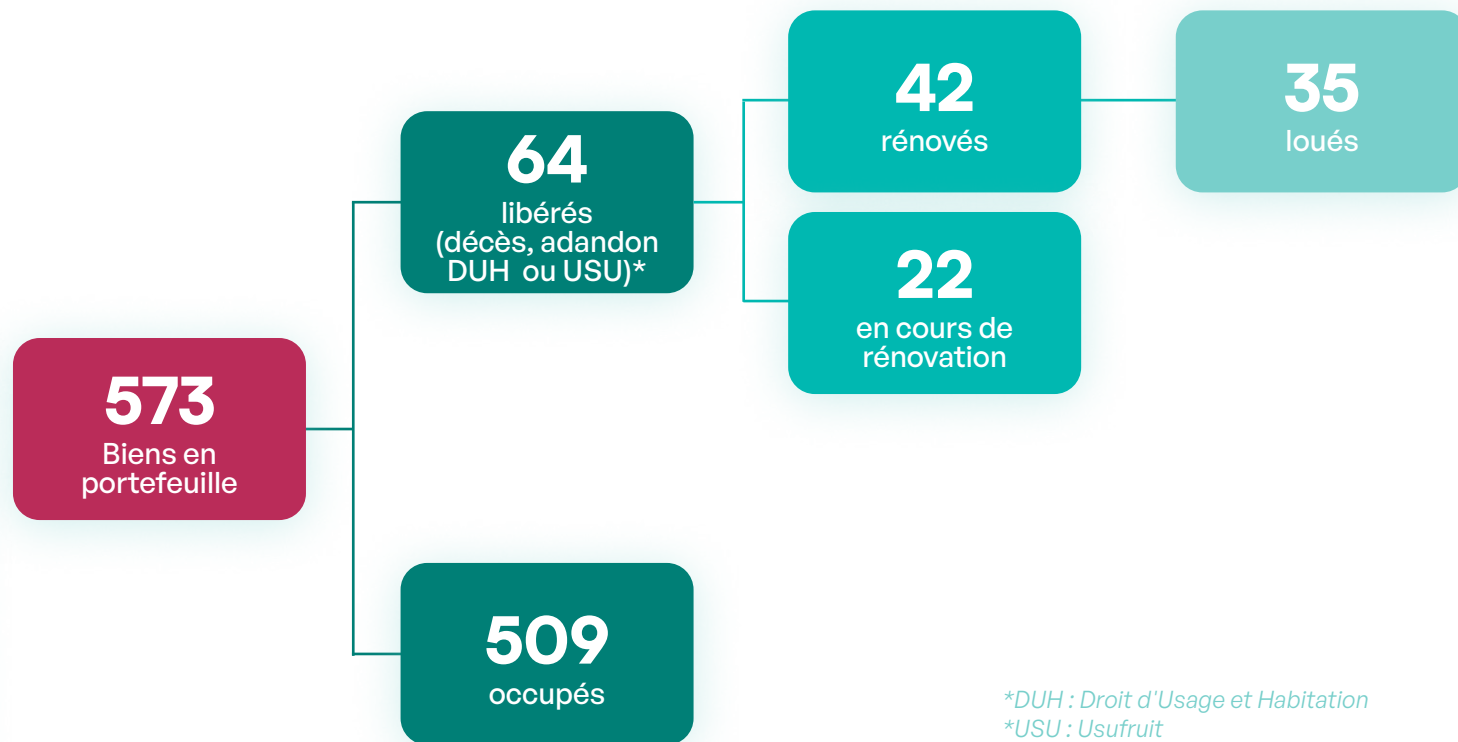
² Le montant de la provision pour gros travaux (22 M€) est déduit de la poche de liquidités

Situation du patrimoine

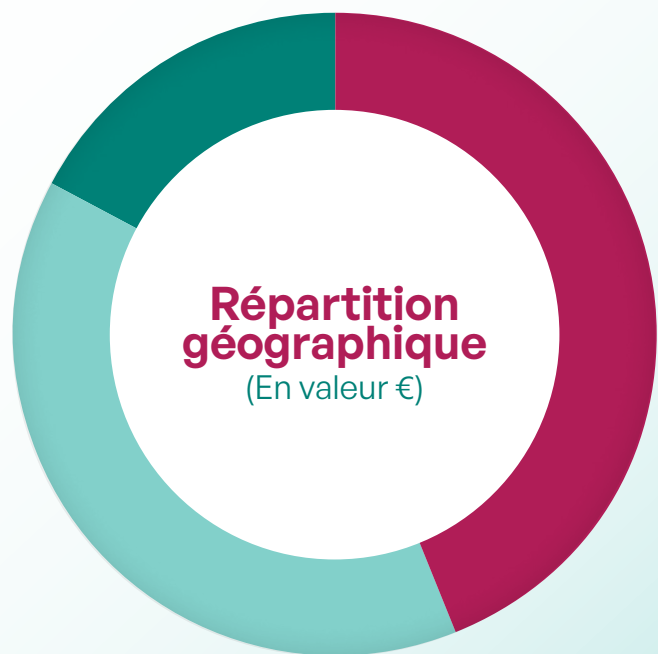
Au 30/06/2026

Le patrimoine de la SCI Silver Avenir, est composé de 573 biens résidentiels, dont 64 biens libérés, majoritairement rénovés ou en cours de renovation

En 2026, la trésorerie disponible permettra de gérer activement les biens qui seront libérés, d'identifier les actifs nécessitant des travaux en vue de leur relocation et de cibler des actifs présentant un potentiel de création de valeur.



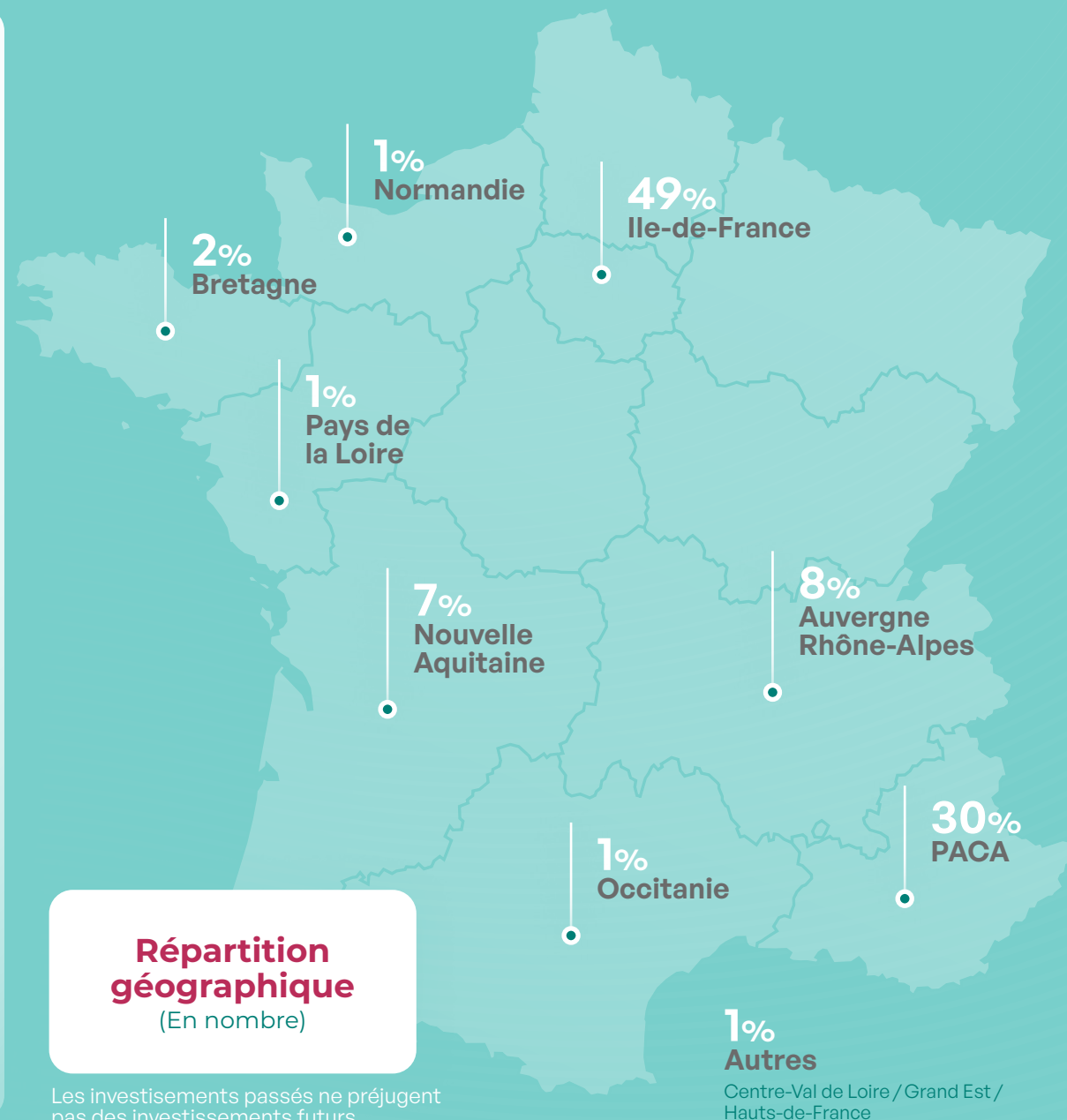
Poche immobilier direct



44 %
Ile-de-France

40 %
PACA

16 %
Autres régions



Poche immobilière direct

Les chiffres clés

Décote moyenne
(Base : pleine propriété)

37%

Espérance de
vie actuelle

11 ans

Âge
moyen

82 ans

Valeur libre
moyenne

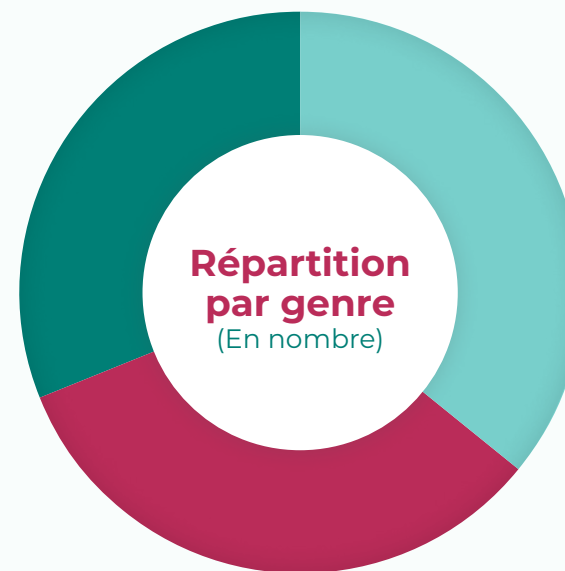
1.71M€

Valeur libre
médiane

1M€

Surface moyenne
des biens en
portefeuille

169m²



37%
Couples



33%
Femme seule



30%
Homme seul

Répartition par typologie
(En nombre)



63%
Appartements

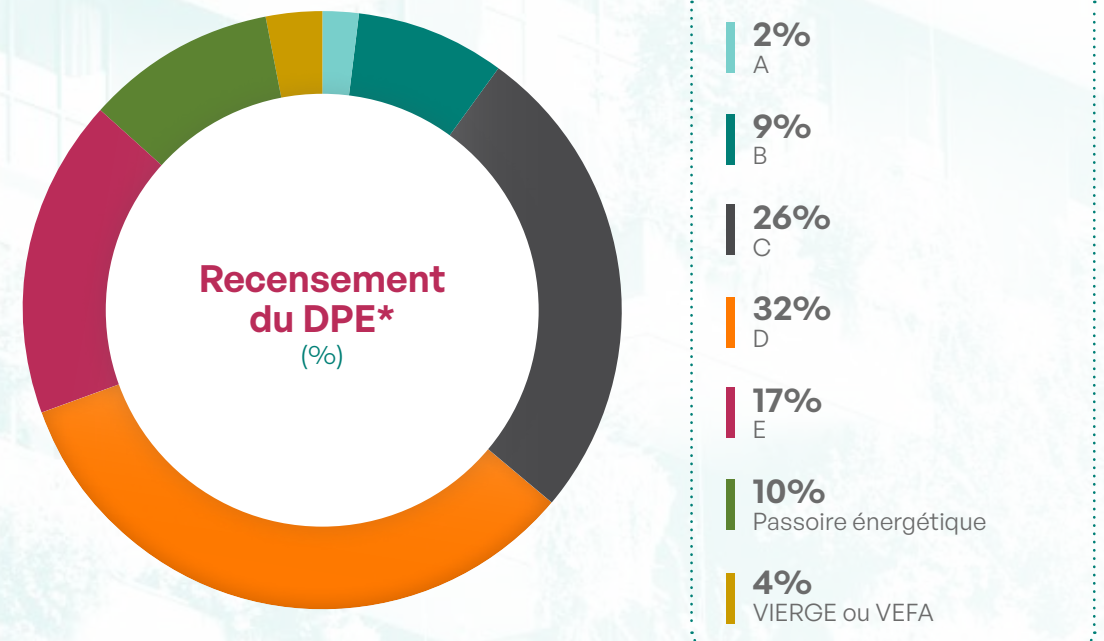


37%
Maisons

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



Répartition de la consommation énergétique



*DPE : Diagnostic de Performance Énergétique

Sur la totalité des biens en portefeuille au 30/06/26
Derniers DPE connus

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) 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)

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

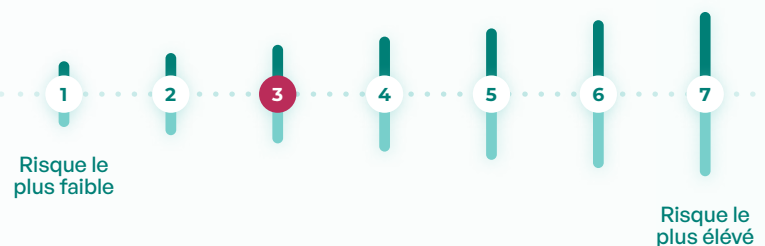
Date de création du véhicule	30 juin 2020
Durée de placement recommandée	8 ans
Code ISIN	FR0013526100
Code LEI	969500MNEN4I2OL5BH53
Forme juridique	SCI à Capital Variable
Valeur de souscription	VL + droits d'entrée
Valorisation	Bi-mensuelle
Dépositaire	CACEIS Bank
Commissaire aux comptes	Mazars

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

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	126.13 €/part au 31/12/2025
Valeur IFI non résidents fiscaux	126.13 €/part au 31/12/2025

Profil de risque



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.