SILVER AVENIR
UNE AUTRE VISION DU VIAGER

Reporting trimestriel

SCI Silver Avenir

3ème trimestre 2026
Valable du 01/07/2026 au 30/09/2026

ESG LABEL
certified by LUXFLAG

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.

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

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, chers Partenaires,

Le marché immobilier résidentiel demeure marqué par la forte hausse des taux d'intérêt et les conditions de financement des particuliers. Malgré des signes de reprise, le marché reste fragile et les volumes de transactions limités. Les conditions de financement des ménages demeurent un point de vigilance.

Au premier semestre 2026, l'évolution de la valeur liquidative de Silver Avenir reflète notamment des ajustements ponctuels des valeurs d'expertise de certains actifs (- 0,65% au S1 2026). Au troisième trimestre, les valeurs d'expertise se sont globalement stabilisées (-0,01% évolution vs T2 2026), témoignant de la résilience du patrimoine de la SCI, composé d'actifs résidentiels de prestige principalement situés en Île-de-France, dont 189 biens à Paris intra-muros, ainsi qu'en région PACA. Ce portefeuille résidentiel de qualité se compose de 573 actifs, dont 66 biens libérés et 42 biens loués. Il affiche par ailleurs un taux de recouvrement des loyers de 97 % en 2025.

Depuis le début de l'année 2026, la performance de Silver Avenir demeure modeste mais elle affiche une performance cumulée de 35,97%, soit une performance annualisée depuis le lancement de 5,04 %. Ces résultats s'inscrivent dans le cadre d'un horizon d'investissement de long terme, avec une durée de placement recommandée de huit ans. L'environnement de marché actuel appelle néanmoins à maintenir une approche prudente quant aux perspectives de performance. Notre gestion vise à préserver la valeur du patrimoine et à mobiliser ses leviers de création de valeur, en tenant compte des conditions de marché. En complément de la revalorisation mécanique de la nue-propriété, la gestion active du portefeuille, à travers la relocation des biens, des arbitrages ciblés et des initiatives de valorisation, constitue un levier supplémentaire d'accompagnement de l'évolution du patrimoine.

À court terme et dans le contexte actuel nous n'anticipons pas de baisse significative de la valeur du patrimoine. Nous vous rapellons que les valeurs d'expertise font l'objet d'une revue régulière par un expert externe indépendant et un évaluateur interne.

Nous vous remercions pour votre confiance et poursuivons avec vigilance et engagement la gestion de Silver Avenir, au service de vos intérêts.

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 performances s'entendent hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation.
Données arrêtées au 30/09/2026.
Source : Arkéa REIM



Point sur le marché

Île-de-France : une reprise des transactions, des prix toujours stables

Au troisième trimestre 2026, le marché résidentiel francilien enregistre une progression de son activité, sans hausse significative des prix. Selon les dernières données des Notaires du Grand Paris, 36 810 logements anciens ont été vendus entre mai et juillet 2026, soit une augmentation de 5 % sur un an et de 16 % par rapport à la même période en 2024. Cette progression concerne l'ensemble de la région, avec une hausse des transactions de 6 % en Petite Couronne, contre 4 % à Paris et en Grande Couronne[1].

Les prix restent toutefois orientés légèrement à la baisse. À fin juillet 2026, les appartements franciliens s'établissent à 6 150 €/m^2, en recul de 0,4 % sur un an, tandis que le prix des maisons atteint 321 900 €, soit une diminution de 1,2 %. Le redressement des volumes de ventes ne s'accompagne donc pas, à ce stade, d'une remontée des prix[1].

Les conditions de financement constituent par ailleurs un facteur d'incertitude pour les prochains mois. En septembre, la Banque centrale européenne a relevé ses taux directeurs de 25 points de base, portant le taux de la facilité de dépôt à 2,50 % à compter du 16 septembre 2026[2]. Cette décision pourrait se répercuter sur les taux des crédits immobiliers et freiner la reprise des transactions au dernier trimestre.

Paris : des transactions en hausse malgré des prix légèrement orientés à la baisse

À Paris, les ventes de logements anciens progressent de 4 % sur un an, tandis que le prix des appartements s'établit à 9 550 €/m^2, en baisse de 0,5 % sur un an[1]. Le marché parisien connaît ainsi une reprise modérée des transactions, sans rebond des prix.

Cette évolution reste contrastée selon les quartiers et les caractéristiques des logements. L'emplacement, l'état du bien et sa performance énergétique continuent de peser sur les décisions d'achat. Les logements nécessitant d'importants travaux peuvent notamment subir des décotes, compte tenu du coût des rénovations et des contraintes réglementaires liées à la performance énergétique.

Selon les projections des Notaires du Grand Paris établies à partir des avant-contrats, le prix des appartements parisiens pourrait atteindre 9 600 €/m^2 en octobre 2026, soit une baisse de 0,5 % sur un an[1]. Les prix devraient donc rester proches de leurs niveaux actuels à court terme, malgré l'amélioration des volumes de transactions.

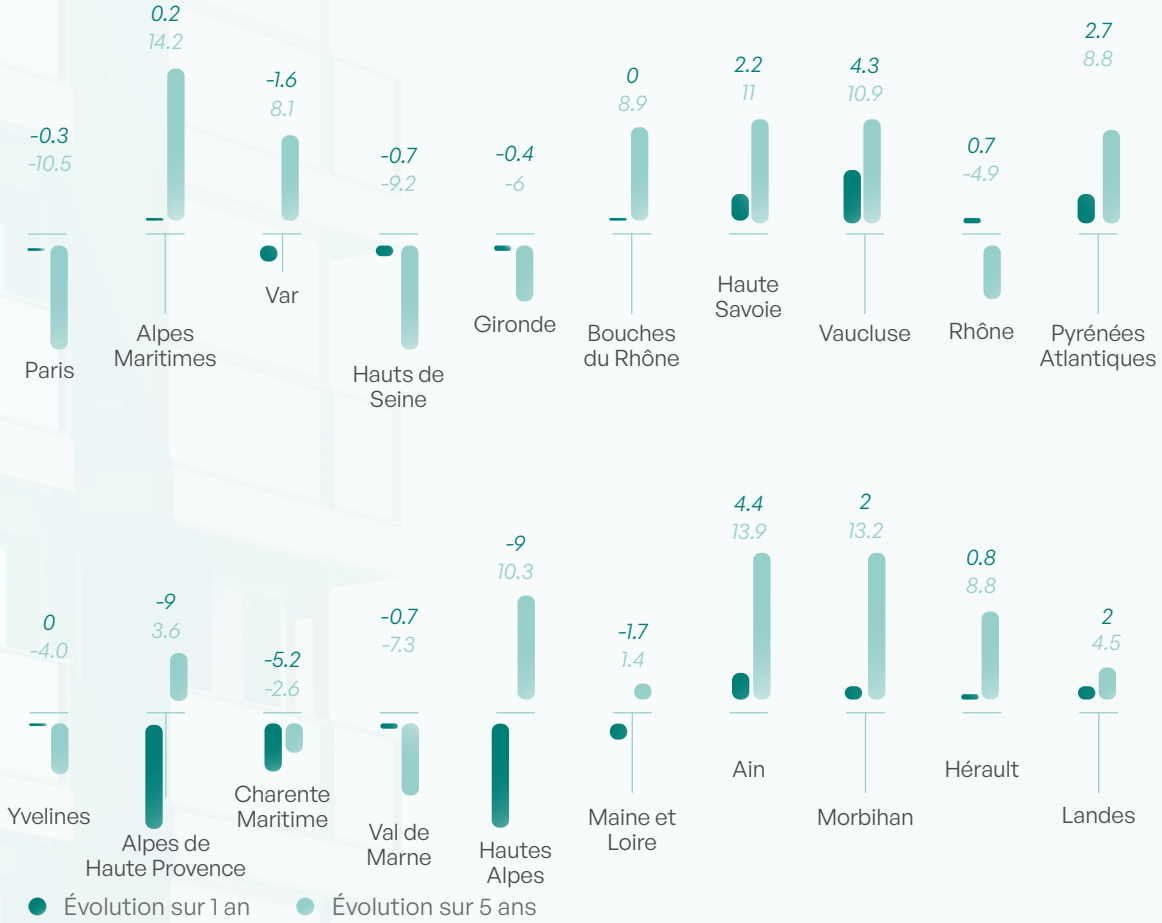
Sources :

[1] Chambre des notaires de Paris - octobre 2026 - https://paris.notaires.fr/fr/presse/communication-immobiliere-mensuelle/conjoncture-immobiliere-en-ile-de-france-de-mai-juillet-2026

[2] BCE - septembre 2026 - https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2026/html/ecb.mp260910~314e508016.fr.html

Point sur le marché

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



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

Sources :

Meilleurs Agents, 30/09/2026. Le graphique fait état des 20 départements les plus représentés en portefeuille. Les actifs se répartissent à fin septembre 2026 sur 35 départements.

[1] PAP - Juillet 2026 - https://www.pap.fr/actualites/bord-de-mer-les-10-villes-les-plus-cheres-de-france-en-2026/a30968

[2] Le Monde - août 2026 - https://www.lemonde.fr/en/money-investments/article/2026/08/29/want-to-enjoy-a-lively-festive-atmosphere-in-france-here-s-to-buy-property_6756959_102.html

PACA : des prix élevés sur les marchés résidentiels de prestige

Au troisième trimestre 2026, les marchés résidentiels les plus exclusifs de la Côte d'Azur continuent d'afficher des niveaux de prix élevés. Selon l'Observatoire PAP publié en juillet 2026, Saint-Jean-Cap-Ferrat enregistre une hausse des prix de 14,9 % sur un an, avec des maisons valorisées à 37 627 €/m^2 en moyenne. À Saint-Tropez, les prix progressent de 9,8 % sur un an, les maisons atteignant 28 101 €/m^2, tandis qu'à Ramatuelle, elles s'établissent à 21 892 €/m^2 [1]. Ces données portent sur les marchés communaux, particulièrement haut de gamme, et non exclusivement sur les transactions de prestige.

Les écarts de valorisation restent importants au sein de ces marchés. Selon Le Monde, les propriétés haut de gamme avec vue mer à Saint-Tropez affichent des prix compris entre 20 000 et 50 000 €/m^2, selon leur emplacement et leurs caractéristiques[2]. Les biens bénéficiant de localisations exceptionnelles conservent ainsi des niveaux de valorisation nettement supérieurs aux moyennes locales. En revanche, les propriétés nécessitant des rénovations importantes peuvent faire l'objet de négociations plus marquées. Le marché du prestige reste donc soutenu sur les emplacements les plus recherchés, sans que cette dynamique soit nécessairement représentative de l'ensemble de la région.

Perspectives : une reprise encore fragile

À l'issue du troisième trimestre 2026, le marché résidentiel francilien montre des signes de reprise, avec une progression des transactions mais des prix encore légèrement orientés à la baisse. La hausse des taux directeurs de la BCE en septembre pourrait toutefois peser sur les conditions de financement au cours des prochains mois.

Sur la Côte d'Azur, les marchés les plus exclusifs continuent d'afficher des prix élevés, avec des évolutions positives dans plusieurs communes recherchées. Pour le dernier trimestre 2026, l'évolution des taux d'intérêt et de la demande constituera un facteur important pour l'activité du marché, tandis que les écarts de valorisation entre les biens devraient rester marqués.

Zoom sur un actif rénové

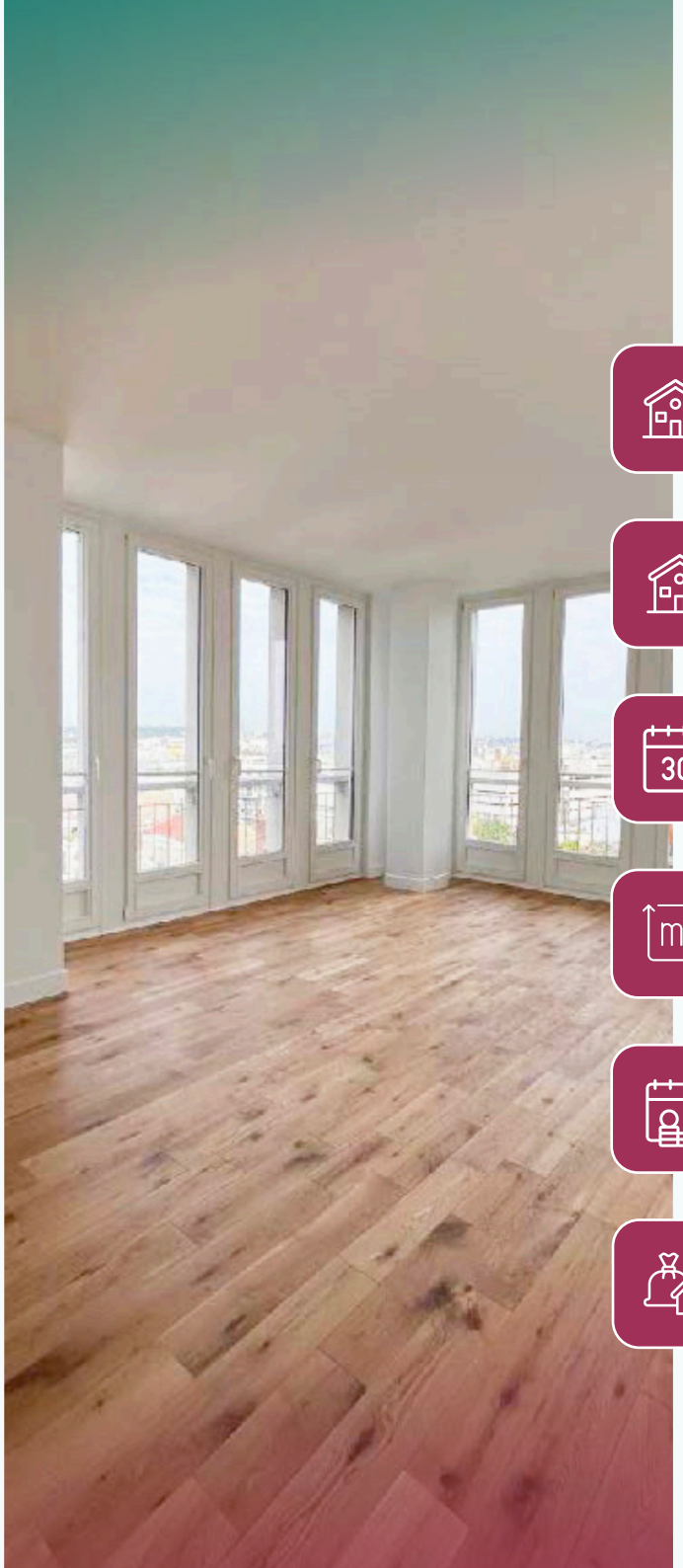
Actualité du T3 2026

Boulogne-Billancourt (92)

Acquis en 2023 et récupéré début 2026, cet appartement bénéficie d'un emplacement privilégié au sein d'un quartier résidentiel recherché de Boulogne-Billancourt.

Achevés en mai 2026, les travaux de rénovation, réalisés sur une période de trois mois, ont permis de moderniser le bien tout en améliorant significativement sa performance énergétique, avec un passage de la classe G à la classe D.

Cette revalorisation a favorisé une mise en location post travaux, témoignant de l'attractivité du bien et de sa liquidité sur le marché locatif.



Type d'actif
Appartement

Localisation
Boulogne-Billancourt (92)

Date d'acquisition
2023

Valeur d'expertise/m²
9 165 €

Prix d'acquisition/m²
4 689 €

Décote
49 %


Avant travaux


Après travaux

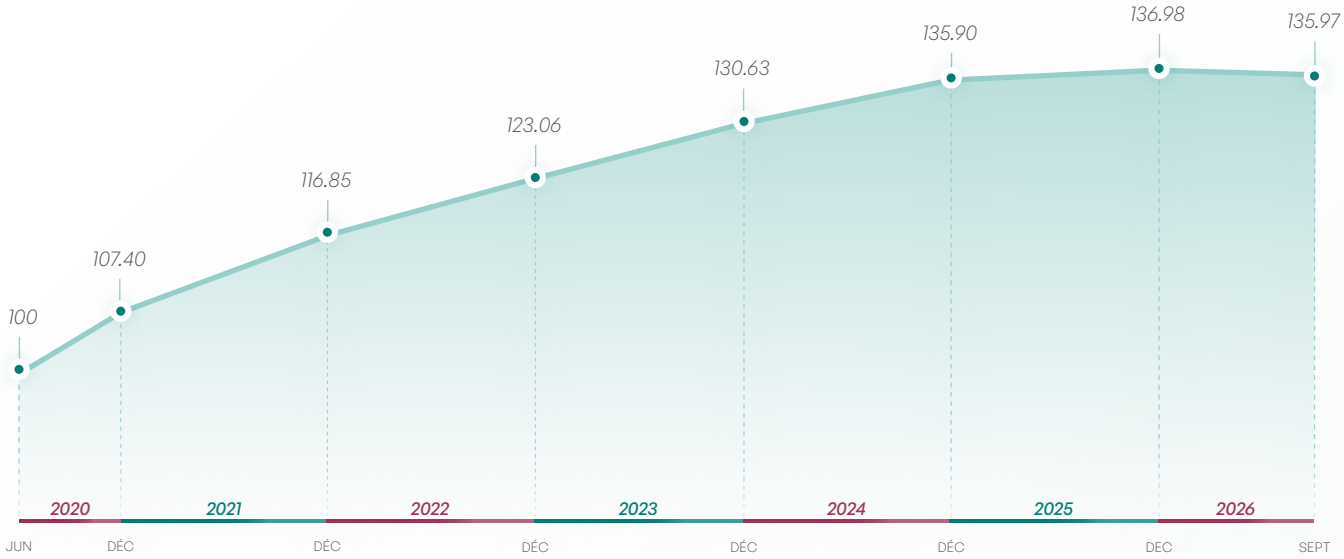

Avant travaux


Après travaux

Performances

Au 30/09/2026

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

-0.74 %*

Performances*

3 mois	-0.46 %
1 an glissant	-0.57 %
depuis le lancement (30/06/2020)	+35.97 %
annualisée depuis le lancement (30/06/2020)	+5.04 %

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 30/09/2026.

L'essentiel du trimestre

Au 30/09/2026

-0.74 %*
Performance
depuis le 01/01/2026

135.97 €
Valeur liquidative

883 M€
Actif net

0.49 %
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 Marseille (13)



Villa à Le Cannet (06)

Portefeuille immobilier

Au 30/09/2026

Le chiffre du trimestre

2 Nombre de biens libérés au T3

0
Acquisition au T3

573
Biens en portefeuille

981 M€
Valeur Pleine Propriété HD

Situation du patrimoine

Poche immobilière
(% de l'ANR[1])

100 %

Immobilier occupé	82 %
Immobilier libéré	11 %
Frais et droits d'acquisition	7 %

Poche financière et de liquidités[2]
(% de l'ANR[1])

Poche financière	1.7 %
Poche de liquidités	0.6 %
Provision pour gros travaux[2]	-2.5 %

La provision pour travaux constitue une charge comptable sans incidence immédiate sur la trésorerie.

Répartition de la poche financière



13.76 M€
Contrat de capitalisation
CNP

1.11 M€
Contrat de capitalisation
La Mondiale 2

0.05 M€
Contrat de capitalisation
La Mondiale

0.02 M€
Contrat de capitalisation
AEP

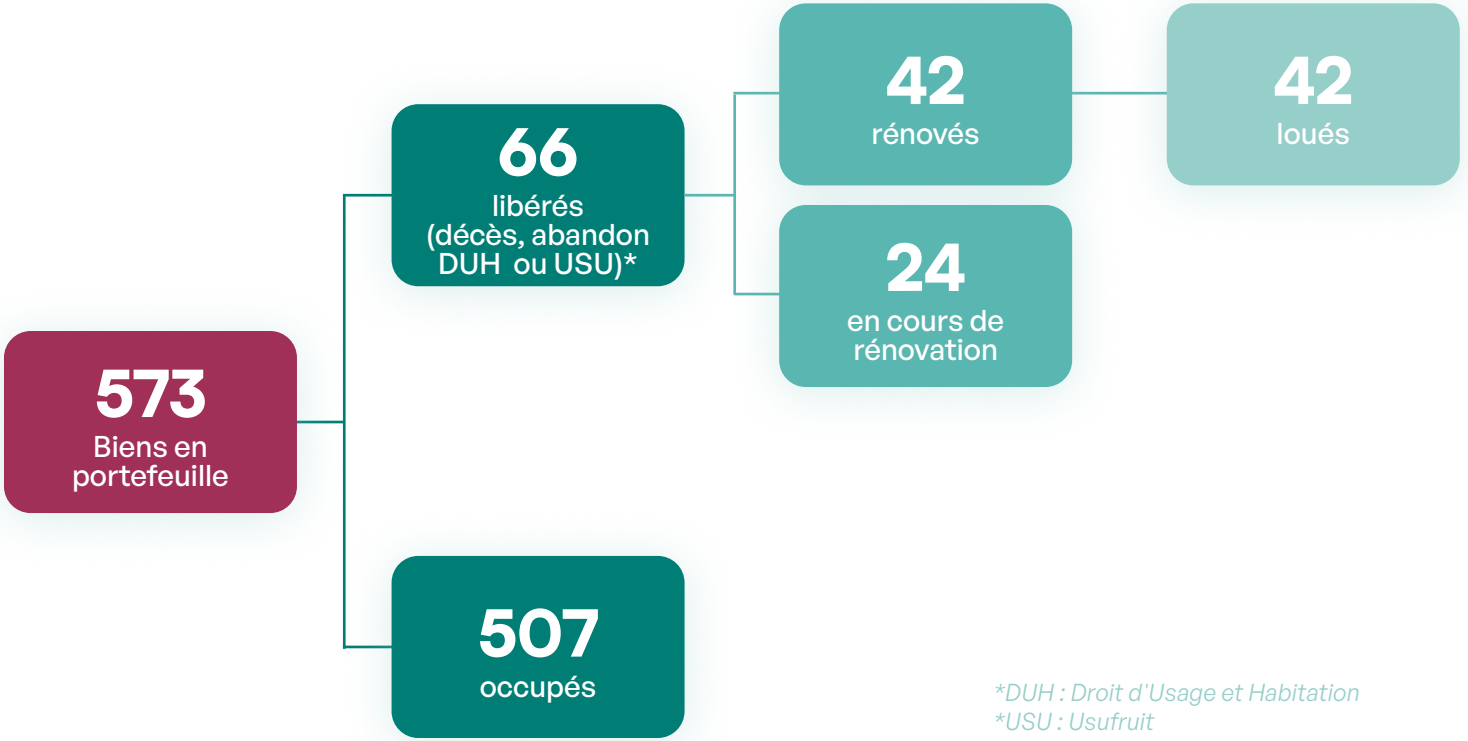
[1] ANR : Actif Net Réévalué (cf. Définitions & Lexique p.16)
[2] Le montant de la provision pour gros travaux (22 M€) est déduit de la poche de liquidités

Situation du patrimoine

Au 30/09/2026

Le patrimoine de la SCI Silver Avenir, est composé de 573 biens résidentiels, dont 66 biens libérés, majoritairement rénovés ou en cours de renovation

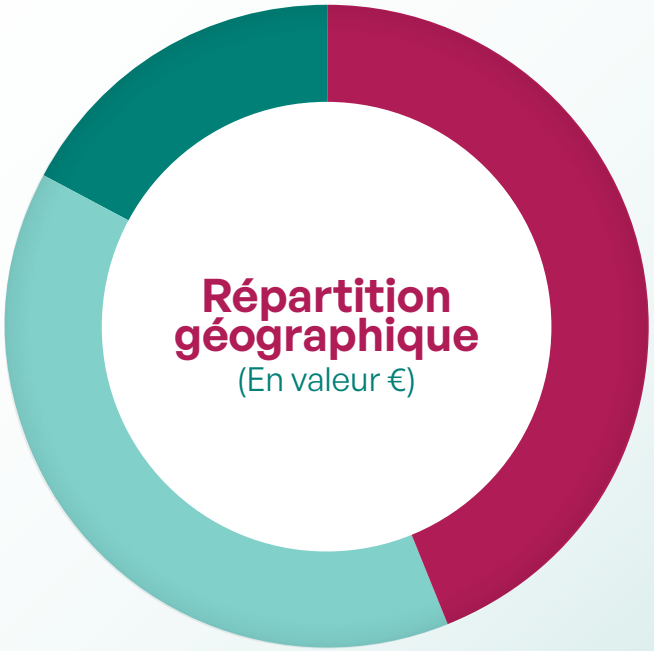
En 2026, la trésorerie disponible permettra de gérer activement les biens qui seront libérés, d'identifier les actifs nécessitant des travaux en vue de leur relocation et de cibler des actifs présentant un potentiel de création de valeur.



*DUH : Droit d'Usage et Habitation
*USU : Usufruit



Poche immobilier direct



Répartition géographique
(En valeur €)

44 % Ile-de-France

40 % PACA

16 % Autres régions



Répartition géographique
(En nombre)

Poche immobilier direct

Les chiffres clés

Décote moyenne
(Base : pleine propriété)
37%

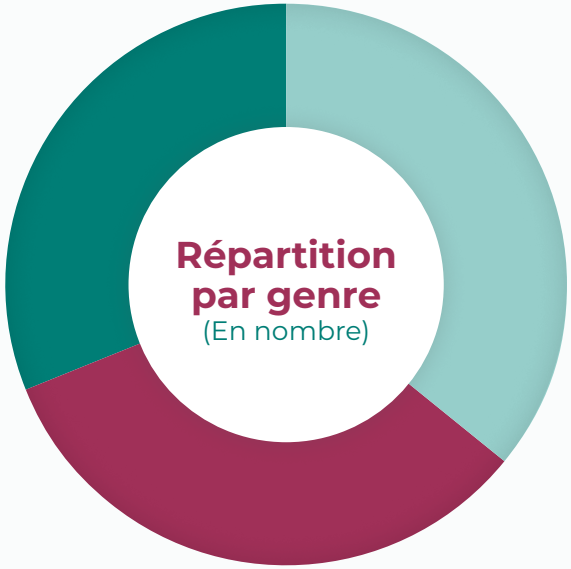
Espérance de vie actuelle
11 ans

Âge moyen
82 ans

Valeur libre moyenne
1.73M€

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

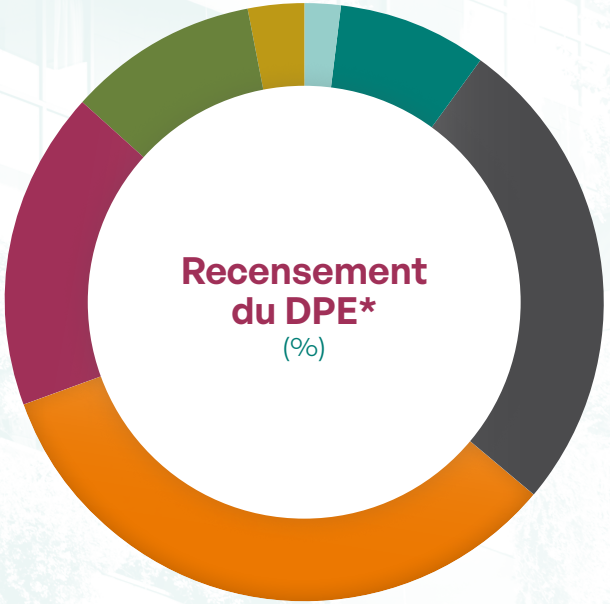
37% Maisons

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



Villa à Ramatuelle (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 30/09/26 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) 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



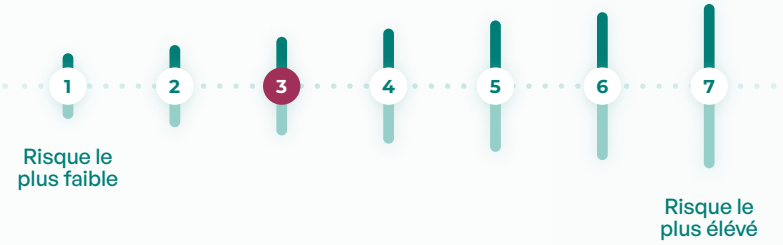
Caractéristiques générales

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

*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