



SILVER AVENIR
UNE AUTRE VISION DU VIAGER

Reporting trimestriel

SCI Silver Avenir

3^{eme} trimestre 2023
Valable du 01/07/2023 au 30/09/2023



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 permettre le maintien à domicile des seniors ayant besoin de compléments de ressources pour financer leur retraite et/ou leur dépendance par l'acquisition et la gestion de leurs biens immobiliers, que ce soit en pleine propriété avec droit d'usage et d'habitation ou en nue-propriété avec usufruit.

L'investissement en viager formule 100% bouquet permet également à la SCI de se constituer un patrimoine qualitatif avec une décote à l'achat.

Risque lié au marché immobilier

évolution des prix du marché immobilier à la hausse comme à la baisse ; pénurie de biens correspondants aux critères de sélection.

Risque de perte en capital

le capital initialement investi pourrait ne pas être intégralement restitué.

Risque lié à la gestion discrétionnaire

le style de gestion discrétionnaire repose sur l'anticipation, l'identification et la sélection des actifs et des évolutions de l'offre et de la demande de nouveaux investisseurs susceptibles d'investir dans les actifs.

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 sur-longévité

si espérance de vie supérieure à la table de mortalité.

Risque lié au remboursement des parts

le remboursement des Parts peut dépendre de la capacité de la Société à céder rapidement les actifs investis.

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

Risque juridique

l'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'en leur qualité d'associé d'une société civile leur responsabilité vis-à-vis des créanciers de la Société est indéfinie et conjointe conformément aux dispositions du Code civil.

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 et à la note d'information.

Commentaire de gestion

Nous croyons en la vertu de la transparence en matière de gestion et nous souhaitons vous donner le maximum d'information possible tout en la rendant accessible au plus grand nombre.

Après un très bon premier semestre 2023 à la fois en termes de collecte et de performance, Silver Avenir se démarque dans un marché des UC immobilières morose en offrant une des meilleures performances depuis le 1er janvier et dépasse même son objectif. Avec plus de 69 M€ investis en immobilier direct au cours de ce trimestre, un ratio immobilier en hausse à 84.5% et une performance de 5.1%* depuis le 1er janvier - au-dessus de l'objectif 2023 -, Silver Avenir poursuit sereinement son beau parcours.

Ainsi, au 3ème trimestre 2023, c'est 27 M€ qui ont été collectés alors que des biens immobiliers ont été acquis pour une valeur globale de 69 M€ (représentant 50 transactions). Compte-tenu de ces bons indicateurs de collecte et d'investissement, nous révisons notre perspective de performance à la hausse pour 2023 et tablons désormais sur une performance de 6%* nous autorisant à envisager une place sur le podium pour cette année mouvementée.

La SCI Silver Avenir dispose au 30 septembre 2023 d'un patrimoine, regroupant des actifs immobiliers constitués de 487 lignes pour un total de 809M€ de valeur vénale qui se répartissent à 37% en maisons et à 63% en appartements, pour une valeur libre moyenne de 1,66 M€ et une valeur libre médiane de 1M €. La décote moyenne est stable à 34% avec une espérance de vie à date inchangée par rapport à 2023 (12,2 ans exactement). La SCI a poursuivi sa politique de diversification géographique pour 2023 afin de privilégier les zones géographiques les plus dynamiques (la répartition change peu par rapport au T2 : Paris-IDF 44%, PACA 40% et autres régions 16%).

*Hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation et avant prélèvements sociaux et fiscaux.

Nous poursuivons notre stratégie d'acquisition ultra sélective de programmes de nue-propriété en bloc auprès d'institutionnels. Cet investissement opportuniste nous permet de cibler des zones géographiques moins propices au viager classique et de tirer parti de propositions très attractives. Cette poche d'investissement représente 3.6% de l'ANR actuellement et ne dépassera pas 10% dans son déploiement total.

Au troisième semestre 2023, nous avons eu deux annonces de libération de bien (1 décès et 1 départ). Au total, 19 biens ont été libérés, dont 11 en location et 8 en travaux. Les dépenses de travaux s'élèvent à 903 500 €. Tous les biens en travaux seront mis en location dès que possible.

Le portefeuille de la SCI Silver Avenir est également composé :

- Une poche d'immobilier indirect constituée de parts d'OPCI gérés par Sofidy pour 1.9 M€.
- Une poche de liquidités pour 13.1 M€.
- Une poche financière (138.1 M€) investie essentiellement sur des contrats de capitalisation et des dépôts à termes.
- Enfin, une provision pour gros travaux de 26 M€ est constituée afin d'anticiper les futurs travaux à mener sur le patrimoine immobilier direct à sa libération.



Cécile
BOUZOULOUK

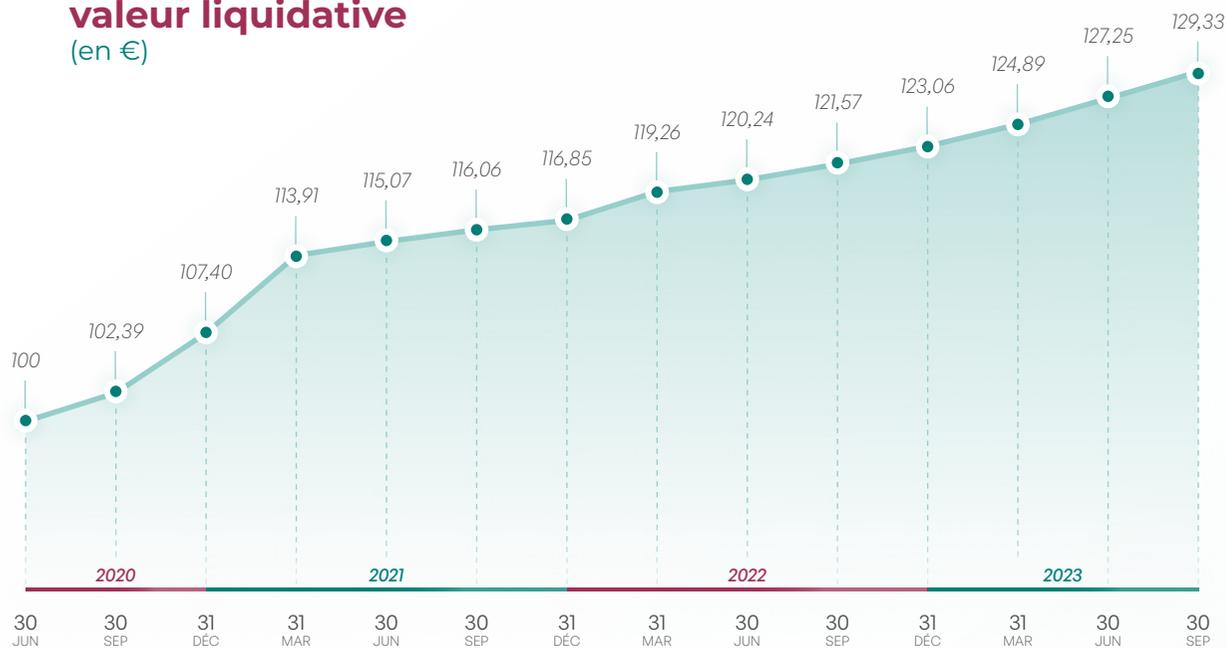
Gérante
Silver Avenir

Les acquisitions passées ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps

Performances

au 30.09.2023

Evolution de la valeur liquidative (en €)



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



Performance annualisée depuis la création* (au 30.06.20)

+8.23%

Performances cumulées*

3 mois	1.63%
YTD	5.10%
1 an glissant	6.38%
depuis la création (30.06.20)	29.33%

*Hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation et avant prélèvements sociaux et fiscaux.

L'essentiel du trimestre

au 30.09.2023

Le chiffre clé
du trimestre

5.10%*

Performance depuis
le 01.01.23

129.33€

Valeur liquidative

27M€

Collecte au T3

807M€

Actif net

0.68%

Volatilité du
fonds sur un an

*Hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation et avant prélèvements sociaux et fiscaux.

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





L'essentiel du trimestre

Portefeuille immobilier

Le chiffre clé du trimestre

50 Nombre de biens
actés au T3

69.2M€

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

809.3M€

Valeur pleine
propriété HD

487

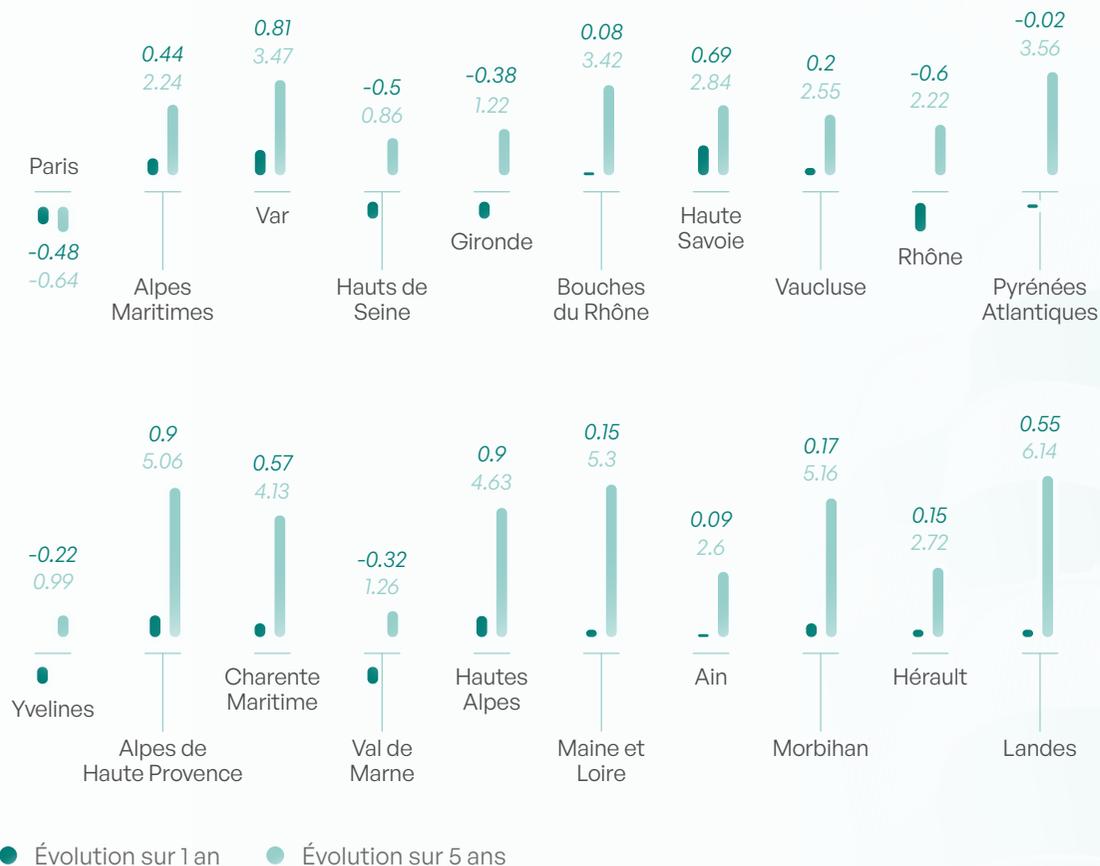
Nombre de biens
détenus en direct

84.5%

Part d'immobilier
direct et indirect

Un marché du haut de gamme qui continue de résister

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



Source: Meilleurs Agents, 01/10/2023

*Le graphique fait état des 20 départements les plus représentés en portefeuille. Les actifs se répartissent à fin Septembre 2023 sur 35 départements et Monaco.

La baisse du marché immobilier résidentiel français se poursuit et affiche une chute de 0,5% en moyenne dans toute la France. Les raisons sont désormais bien identifiées : les taux d'intérêt ont explosé, les primo-accédants peinent à emprunter, les biens à vendre sont nombreux et les délais de vente s'allongent.

Dans les grandes villes du Top 10 hors Paris, les prix ont baissé d'un faible 1% quand Paris baisse de façon légèrement plus marquée (-3.3% depuis le 1er janvier). Les villes moyennes (Top 50) s'accrochent (+0.1%) et les zones rurales résistent mieux (+2.7%). Paris est passé sous la barre symbolique des 10 000 €/m² et Bordeaux et Lyon accusent des baisses de plus de 8%. Lille, Nice et Marseille sont encore dans le vert mais commencent à s'effriter également.

Le marché anticipe la poursuite de la baisse des prix immobiliers pour 2024 avec une contraction supplémentaire du volume de transactions. Pour rappel, le nombre de ventes a déjà fondu de 20% cette année par rapport à 2022. Au 31 décembre 2023, on ne devrait pas enregistrer plus de 900 000 transactions.

La fin d'année devrait voir la poursuite de ce mouvement baissier avec des prix toujours en déclin dans les communes où le stock de biens à vendre augmente en raison de l'accès difficile au crédit, de la sortie du marché des primo-accédants et des investisseurs locatifs. Il y a un an seulement, on s'alarmait sur la pénurie de biens à vendre sur le marché immobilier français. Aujourd'hui, les stocks ont dépassé les niveaux d'avant la crise de 2018. Néanmoins le fait que l'essentiel des transactions immobilières ait été réalisé à taux fixe et l'aubaine financière que représente un taux bas dans le contexte actuel permet aux vendeurs de ne pas subir de contrainte de vente (on estime qu'environ 650 000 transactions annuelles sont des ventes "forcées" suite à une naissance, une mutation, un divorce ou un décès). Ainsi, même si le volume de transactions chute, les prix restent marginalement impactés car les vendeurs préfèrent globalement attendre.

Enfin, côté locations, la raréfaction de l'offre disponible due à l'effet combiné de la baisse des mises en chantier et de la disparition des investisseurs locatifs particuliers conjugué à la persistance de l'inflation pousse les valeurs locatives à la hausse de façon significative (hors villes plafonnées).

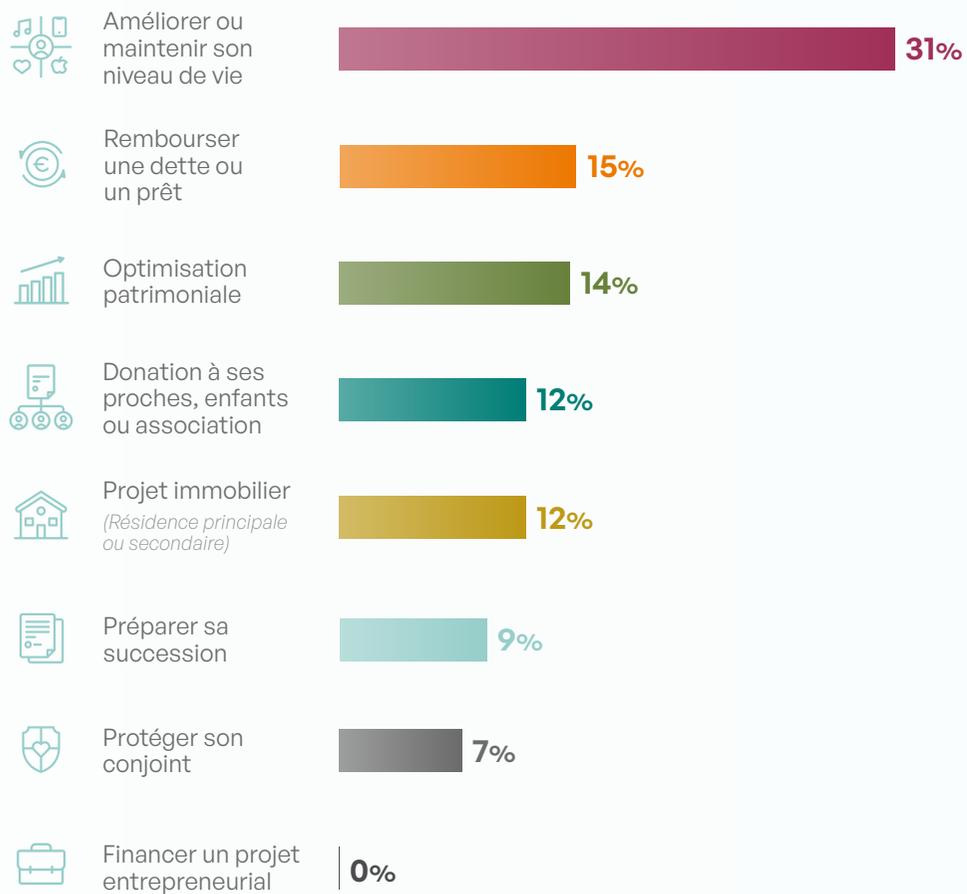
Qu'en est-il de l'immobilier premium jusqu'ici épargné ?

Les logements "d'entrée de haut de gamme" mis sur le marché (biens familiaux d'une superficie moyenne de 80-150 m² et dont le prix se situe entre 1.5 et 3 M€) voient leurs prix plus négociés en ce moment. En revanche dans le marché de l'ultra luxe (biens au-dessus de 5 M€), les ventes se maintiennent avec le retour de la clientèle étrangère depuis l'été 2022 (américains suivis de près par de nouveaux investisseurs chinois et taïwanais). Paris reste d'ailleurs la ville de cœur des ultra-riches qui privilégient des quartiers emblématiques comme Saint-Germain-des-Prés, l'Île Saint-Louis ou encore le Triangle d'Or.

Ce paradoxe du marché immobilier résidentiel s'observe de la même manière dans le portefeuille détenu par la SCI Silver Avenir dans lequel le résidentiel premium est prépondérant et dont les revalorisations restent positives.

Motivation des vendeurs

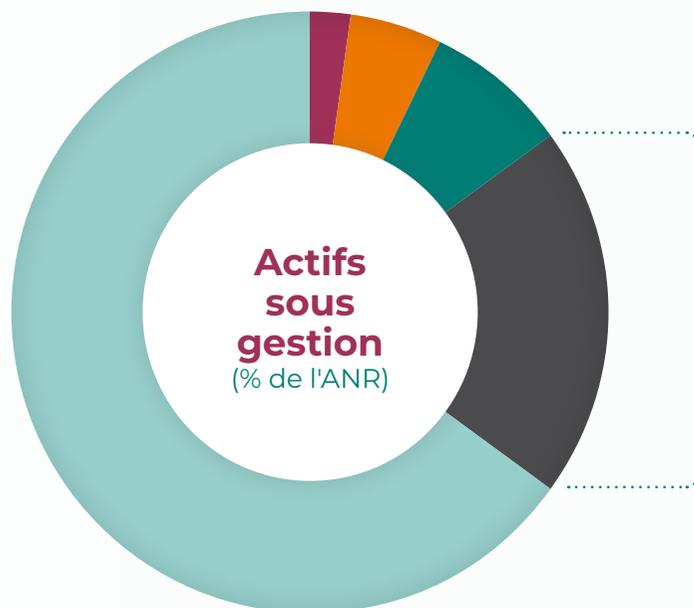
Pour une vente en viager



Données récoltées parmi les 357 vendeurs qui ont souhaité nous indiquer la raison de la vente au 30/09/2023



Situation du patrimoine



● **15%**
Poche financière et de liquidités*

- **71%** Immobilier occupé
- **9%** Frais et droits d'acquisition
- **4%** Immobilier libéré
- **1%** Immobilier indirect

Poche immobilière
(% de l'ANR)

85%

Poche financière et de liquidités

Contrat de capitalisation CNP

61.8M€

Dépôts à terme

25.1M€

Contrat de capitalisation La Mondiale

20.2M€

Contrat de capitalisation La Mondiale 2

15.2M€

Contrat de capitalisation AEP

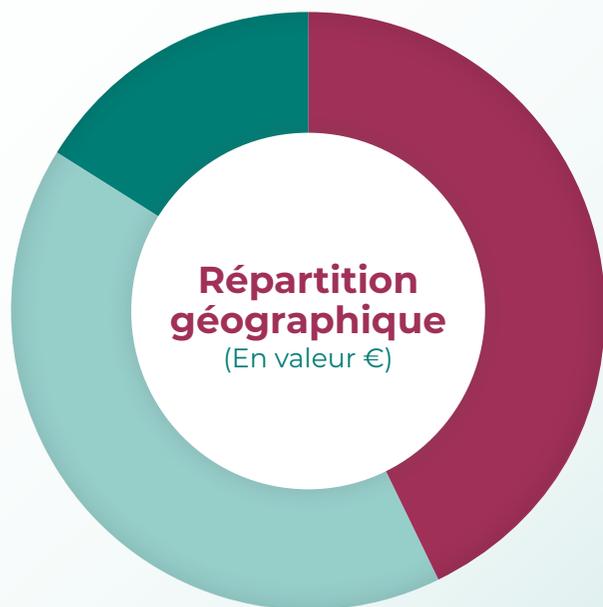
15M€

Federal Global Green Bonds I

690k€

*Le montant de la provision pour gros travaux (25,9 M€) est déduit de la poche de liquidités

Poche immobilier direct



- **44%** Ile-de-France
- **40%** PACA
- **16%** Autres régions



**2%
Autres**
Centre-Val de Loire / Grand Est /
Hauts-de-France / Monaco

Poche immobilier direct

Les chiffres clés

Décote moyenne
(Base : pleine propriété)

34%

Espérance de
vie actuelle

12.2 ans

Âge
moyen

79 ans

Valeur libre
moyenne

1.66M€

Valeur libre
médiane

1M€

Surface moyenne
des biens en
portefeuille

159m²



♥ **36%**
Couples

♀ **30%**
Femme seule

♂ **34%**
Homme seul

Répartition par typologie
(En nombre)



63%
Appartements



37%
Maisons

Exemples d'acquisitions du trimestre

Acquisitions sur le trimestre

50



Neuilly-sur-Seine (92) Saint-James

Type d'actif	Hôtel particulier
Valeur d'expertise/m ²	17 500€
Prix d'acquisition/m ²	12 800€
Durée du démembrement	5 ans
Décote	27%



Roquebrune Cap Martin (06)

Type d'actif	Villa
Valeur d'expertise/m ²	11 800€
Prix d'acquisition/m ²	7 300€
Durée du démembrement	10 ans
Décote	38%



Deauville (14)

Type d'actif	Maison
Valeur d'expertise/m ²	9 000€
Prix d'acquisition/m ²	5 825€
Âge	84 ans
Décote	35%

Exemples d'acquisitions du trimestre

Acquisitions sur le trimestre

50



Saint Paul De Vence (06)

Type d'actif	Villa
Valeur d'expertise/m ²	12 580€
Prix d'acquisition/m ²	9 000€
Durée du démembrement	7 ans
Décote	28%



Versailles (78)

Notre Dame

Type d'actif	Appartement
Valeur d'expertise/m ²	13 400€
Prix d'acquisition/m ²	7 000€
Âge	70 ans
Décote	48%



Saint Coulomb (35)

Type d'actif	Maison
Valeur d'expertise/m ²	3 500€
Prix d'acquisition/m ²	2 400€
Âge	91 ans
Décote	31%

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) 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)

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 indirect

La poche immobilier indirect est constituée de parts d'OPCI grand public gérés par Sofidy

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 à investir (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

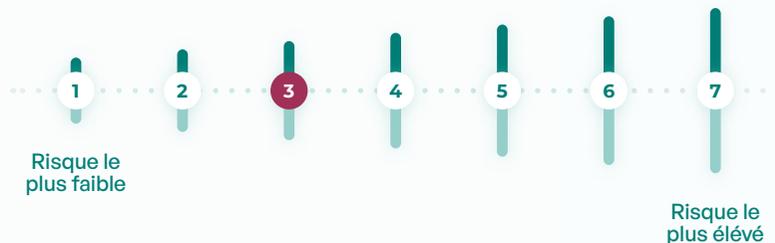
Date de création du véhicule	30 juin 2020
Durée de placement recommandée	8 ans
Code ISIN	FR0013526100
Code LEI	969500MNEN4I2OL5BH53
Forme juridique	SCI à Capital Variable
Valeur de souscription	VL + droits d'entrée
Valorisation	Bi-mensuelle
Dépositaire	CACEIS Bank
Commissaire aux comptes	Mazars

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% acquis à la SCI
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

Profil de risque



RENDEZ VOUS

sur arkea-reim.com

*Pour retrouver toutes les informations
sur Silver Avenir*

Arkéa REIM est une entité d'Arkéa Investment Services.

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.