



SILVER AVENIR
UNE AUTRE VISION DU VIAGER

Reporting trimestriel

SCI Silver Avenir

4^{ème} trimestre 2024
Valable du 01/10/2024 au 31/12/2024



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

Edito

A contre-courant de son marché, Silver Avenir finit 2024 avec une performance positive de +4,03%, en ligne avec l'objectif communiqué en début d'année.

La crise immobilière a rabattu les cartes et a créé un grand écart entre les différentes SCI du marché. Comment Silver Avenir a su tirer profit de ce contexte et afficher une nouvelle fois une des meilleures performances du marché ?

Le dernier trimestre de l'année 2024 a confirmé les tendances de marché du résidentiel amorcées cet été avec une légère reprise de l'activité et des prix. Silver Avenir, qui investit exclusivement dans cette classe d'actif, a pu bénéficier de cette reprise du marché avec des valeurs d'expertises en légère progression (+0,3% au T4 2024). Après deux années de crise, l'immobilier résidentiel haut de gamme a montré sa résilience avec des campagnes d'expertise indépendantes qui se sont toujours révélées positives pour Silver Avenir.

La collecte dynamique sur l'année a permis de concrétiser près de 75 M€ d'acquisitions immobilières. En outre, celles-ci ont été réalisées dans un marché très propice aux acquéreurs, dans lequel peu d'acheteurs ont été capables de se positionner sans financement. Silver Avenir a profité du contexte immobilier pour bénéficier de décotes significativement plus importantes qu'historiquement (45% vs 37% en moyenne pour le portefeuille) ce qui a permis de contribuer très positivement à la performance du véhicule.

Sur le seul quatrième trimestre, la collecte s'est poursuivie, et Silver Avenir a pu acquérir de façon opportuniste six nouveaux actifs représentant un volume d'investissement de 8,5M€. Ces actifs situés en région PACA ou dans des arrondissements parisiens prestigieux s'inscrivent parfaitement dans la stratégie d'acquisition d'actifs "haut de gamme" de la SCI, et contribueront avec la revalorisation mécanique de la nue-propriété, à la performance de demain.

Au 31/12/2024, Silver Avenir détenait 573 biens immobiliers en direct dont 40 ont d'ores et déjà été libérés (+2 sur le trimestre) pour une valeur totale des biens libres de 70M€.

Sur ces 40 biens, 29 sont déjà reloués avec un taux de recouvrement des loyers de 100% et 32 ont bénéficié d'une rénovation significative afin de faciliter leur relocation mais également d'améliorer leurs performances énergétiques (9 d'entre eux ont vu leur DPE gagner plus d'un point de notation).

En termes de perspectives pour l'année prochaine, la stabilisation des taux constatée en fin d'année 2024 devrait se poursuivre en 2025 et ainsi contribuer à une reprise du nombre de transactions immobilières se traduisant in fine par une remontée des prix déjà constatée dans certaines régions et arrondissements parisiens au cours du dernier trimestre.

Avec le sourcing de dossiers d'investissement toujours plus performants, nous sommes convaincus que 2025 sera une année propice pour investir en immobilier résidentiel haut de gamme, et que Silver Avenir a une position unique sur le marché des SCI pour en profiter. Dans ce contexte, et sous réserve d'un maintien de la collecte, nous maintenons un objectif de performance (non garanti) 2025 en ligne avec la performance de l'année 2024.

Pour finir, nous voulons profiter de ce reporting pour vous souhaiter une magnifique année 2025 et vous remercier pour votre confiance tout au long de l'année écoulée.



Benoît
FRERET

Gérant
Silver Avenir

Zoom sur une acquisition du trimestre – Propriété à Gordes

Pourquoi cette acquisition ?

-  **Un emplacement unique** : Gordes, l'un des plus beaux villages de France, alliant patrimoine historique et attractivité culturelle, renforçant l'intérêt de cet investissement.
-  **Une villa de qualité** : Propriété neuve en parfait état, conçue avec des matériaux nobles, respectant l'architecture locale, et offrant des prestations haut de gamme, notamment une vue imprenable sur le Luberon.
-  **Un marché porteur** : Hausse des prix de +9,5 % sur un an et +32,1 % sur cinq ans, témoignant d'une forte demande.
-  **Une opportunité financière** : Acquisition réalisée avec une décote significative de 37 % par rapport à la valeur d'expertise, sur une période de démembrement optimisée de 7 ans.

Un bien d'exception, tant par sa localisation que par la qualité de ses prestations.



Gordes (84)

Type d'actif	Maison
Valeur d'expertise au moment de l'acquisition	7 692€/m ² (au 11.12.2024)
Prix d'acquisition	4 846€/m ² (au 11.12.2024)
Décote	37%
Durée du démembrement	7 ans

Immersion à Grimaud

Une propriété d'exception

-  Emplacement dans un écrin de verdure calme à **proximité immédiate** du village de Grimaud.
-  Belles vues dégagées sur les massifs environnants et le Château de Grimaud, et **vue mer** depuis la partie haute du terrain.
-  **Propriété édifiée comme un hameau** avec **5 constructions** et de **nombreuses annexes** totalisant 600 m² habitable sur un terrain d'environ 4 hectares.
-  **Prestations valorisantes** recherchées par la clientèle : piscine chauffée, pool-house, tennis, aire de stationnement, parc d'agrément.

Un bien remarquable, comme un village, dans la mythique baie de Saint Tropez.



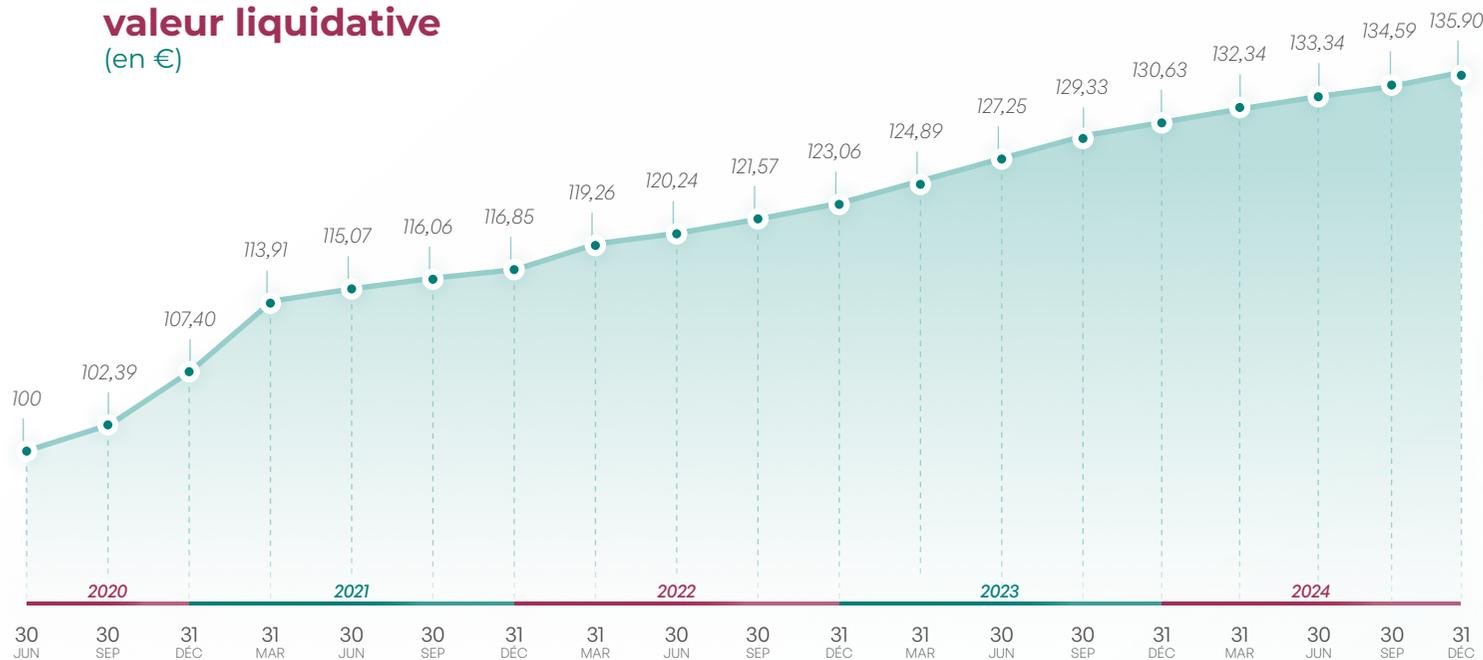
Grimaud (83)

Type d'actif	Villa
Valeur d'expertise au moment de l'acquisition	15 569 €/m ² (11.06.2021)
Valeur d'expertise au T4 2024	18 387 €/m ² (31.12.2024)
Évolution de la valeur de l'expertise	+17,93%
Prix d'acquisition	11 912 €/m ² (23.12.2021)
Décote	23%
Durée du démembrement	10 ans

Performances

au 31.12.2024

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 31/12/2024

+4.03%*

Performances*

3 mois	+0.97%
1 an glissant	+4.03%
depuis le lancement (30.06.2020)	+35.90%
annualisée depuis le lancement (30.06.2020)	+7.05%

Performances calendaires*

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

L'essentiel du trimestre

au 31.12.2024

Le chiffre clé
du trimestre

4.03%* Performance
depuis le 01.01.2024

135.90€

Valeur liquidative

3.3M€

Collecte au T4

877.6M€

Actif net

0.45%

Volatilité du
fonds sur un an

*Les performances s'entendent hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation.

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

6 acquisitions
au T4

8.5M€

Montant des biens
actés au T4
(Tous frais et droits inclus)

45%

Décôte à l'acquisition
au T4

573

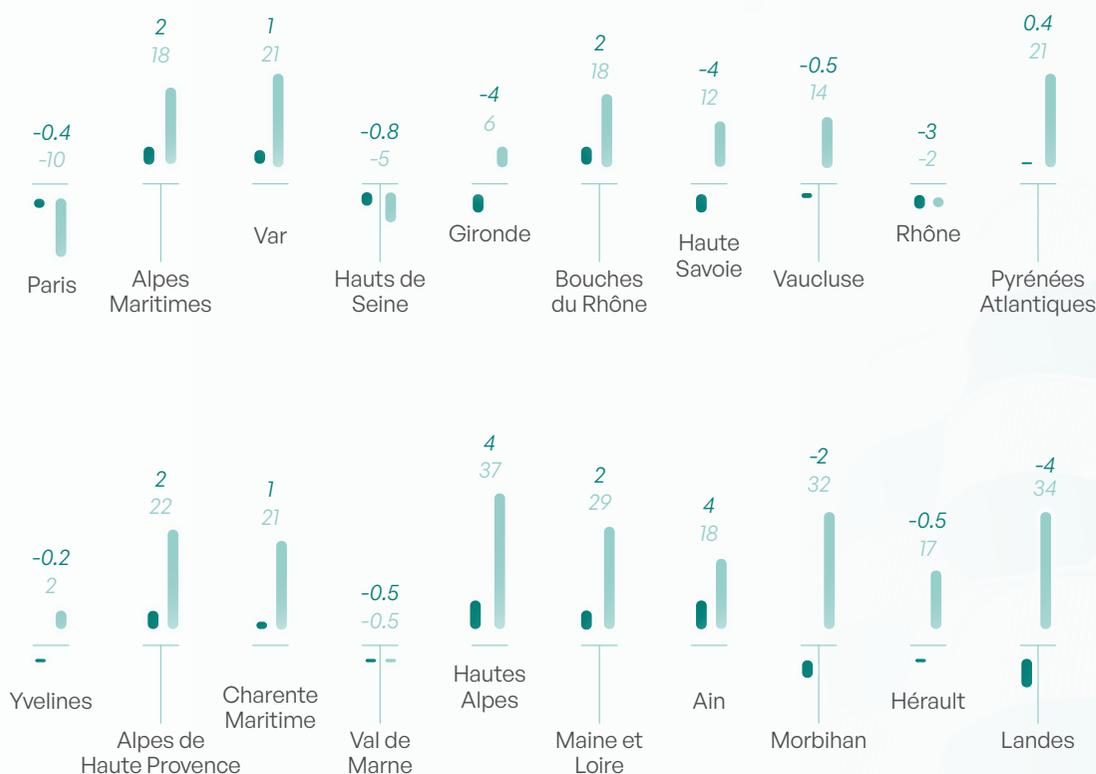
Biens en portefeuille

986.7M€

Valeur Pleine Propriété HD

Stabilisation des prix du résidentiel et marché du luxe dynamique

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



● Évolution sur 1 an ● Évolution sur 5 ans

Source: Meilleurs Agents, 31/12/2024

*Le graphique fait état des 20 départements les plus représentés en portefeuille. Les actifs se répartissent à fin Décembre 2024 sur 35 départements et Monaco.

Depuis deux ans, le marché résidentiel a été profondément marqué par plusieurs transformations structurelles. D'un côté l'environnement économique et financier a été marqué par la résurgence de l'inflation et l'augmentation des taux d'intérêt mais également l'évolution du contexte socio-démographique a vu s'installer un nouveau rapport travail-logement depuis la fin de la crise du Covid 19 privilégiant davantage la qualité de l'habitat qu'auparavant.

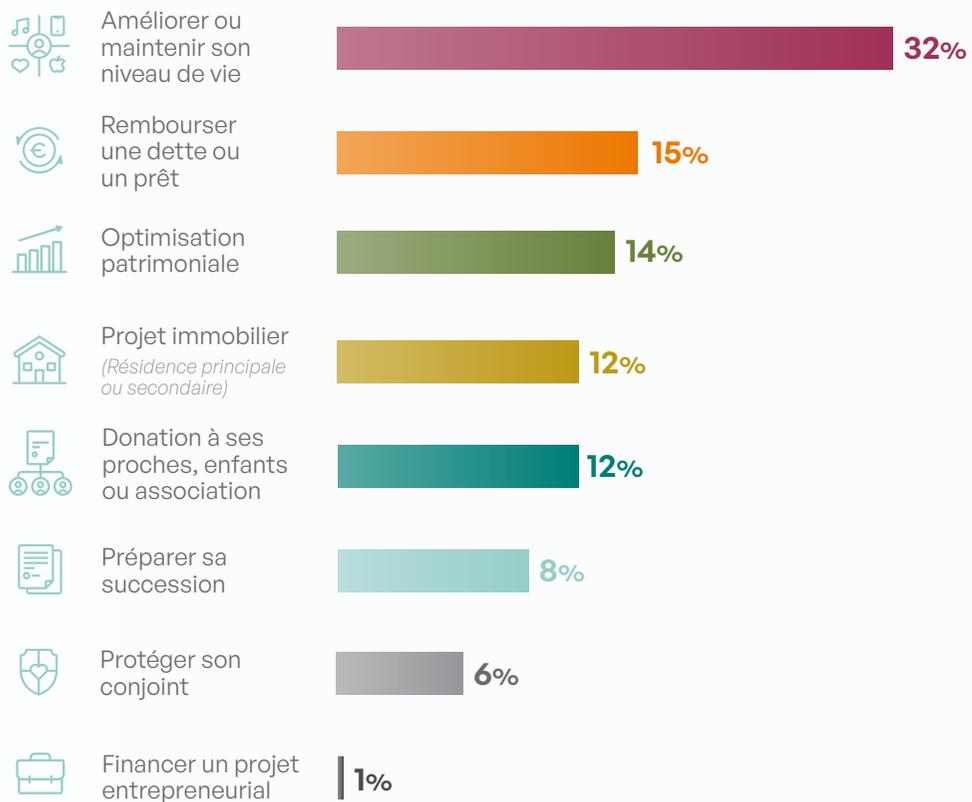
Au cours de cette année et après un an et demi de baisse des prix enregistrée sur le territoire français, les premiers signaux positifs ont été enregistrés à partir de du mois de juin avec d'une part un regain de l'intérêt des ménages pour l'immobilier (Source BPCE - L'Observatoire-Audirep) et d'autre part la reprise du nombre de crédits accordés aux ménages. Ce changement de tendance positif perceptible au niveau national s'est traduit par une stabilisation des prix du résidentiel. Au cours du quatrième trimestre de l'année, Paris (-0,2%) et Bordeaux (-0,5%) ont vu leur prix légèrement baisser alors que des villes comme Montpellier (+0,4%), Toulouse (+0,1%) et Marseille (+0,9%) ont vu leur prix légèrement progresser.

Sur l'année 2024, dans les trois principales régions dans lesquelles Silver Avenir investit, les prix ont continué de corriger à Paris avec une baisse annuelle de l'ordre de -4,8% et -0,6% dans les Hauts de Seine alors que les régions PACA (+2,6%) et Nouvelle-Aquitaine (+4%) ont vu leur prix progresser. Le marché de l'immobilier de l'ultra luxe continue d'afficher une excellente dynamique, les acheteurs, souvent étrangers, recherchant des « destinations ». Paris Rive gauche, Cap Ferret, Megève, Cannes et Cap d'Antibes : dans ces cinq destinations, les prix de l'ultra-luxe dépassent 20 000€/m². Paris reste un terrain de jeu particulièrement apprécié des investisseurs étrangers (notamment américains) et l'effet Jeux Olympiques a amplifié cette tendance au cours du second semestre. Sur la Rive Gauche les transactions pour les appartements de luxe se réalisent souvent à plus de 25 000€/m².

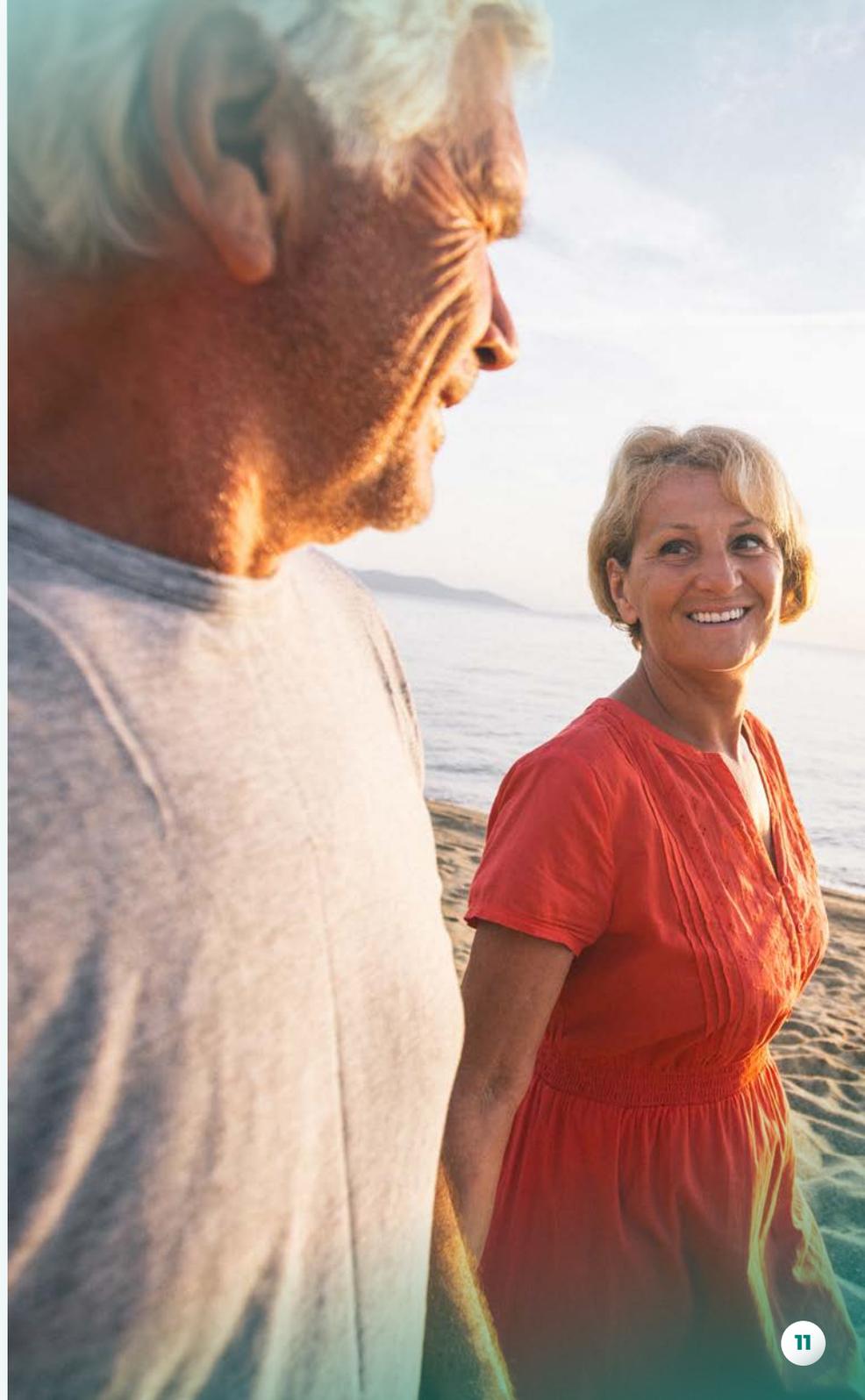
La trajectoire des taux d'intérêt orientée à la baisse, la stabilisation souhaitée du contexte économique national et l'environnement géopolitique international resteront les principaux leviers de la dynamique immobilière pour l'année à venir. Avec une inflation maîtrisée et des taux de crédit moyens qui devraient passer sous la barre des 3%, 2025 pourrait être l'année de la reprise du marché immobilier français.

Motivation des vendeurs

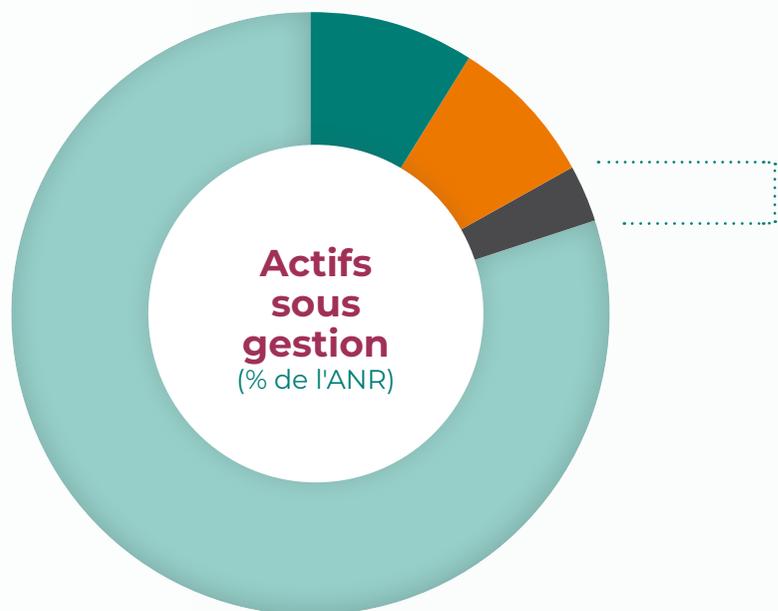
Pour une vente en viager



Données récoltées parmi les 499 vendeurs qui ont souhaité nous indiquer la raison de la vente au 31/12/2024



Situation du patrimoine



● **3%**
Poche financière et de liquidités*

● **80%**
Immobilier occupé

● **8%**
Immobilier libéré

● **9%**
Frais et droits d'acquisition

Poche immobilière
(% de l'ANR)

97%

Poche financière et de liquidités

Contrat de capitalisation CNP



Contrat de capitalisation La Mondiale 2



Contrat de capitalisation La Mondiale

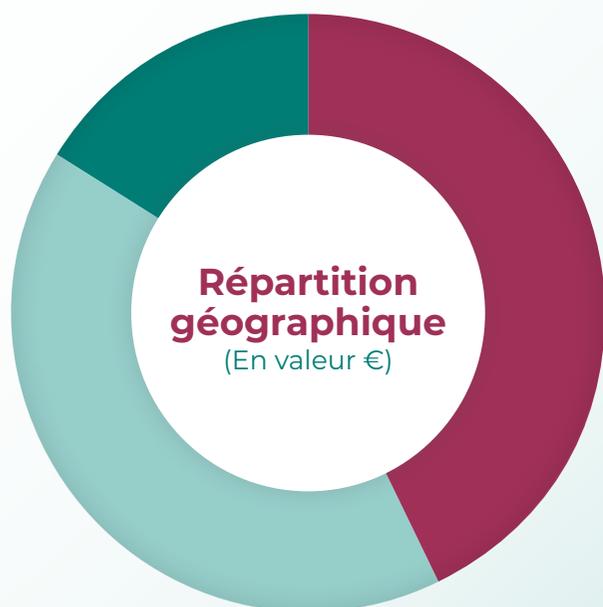


Contrat de capitalisation AEP

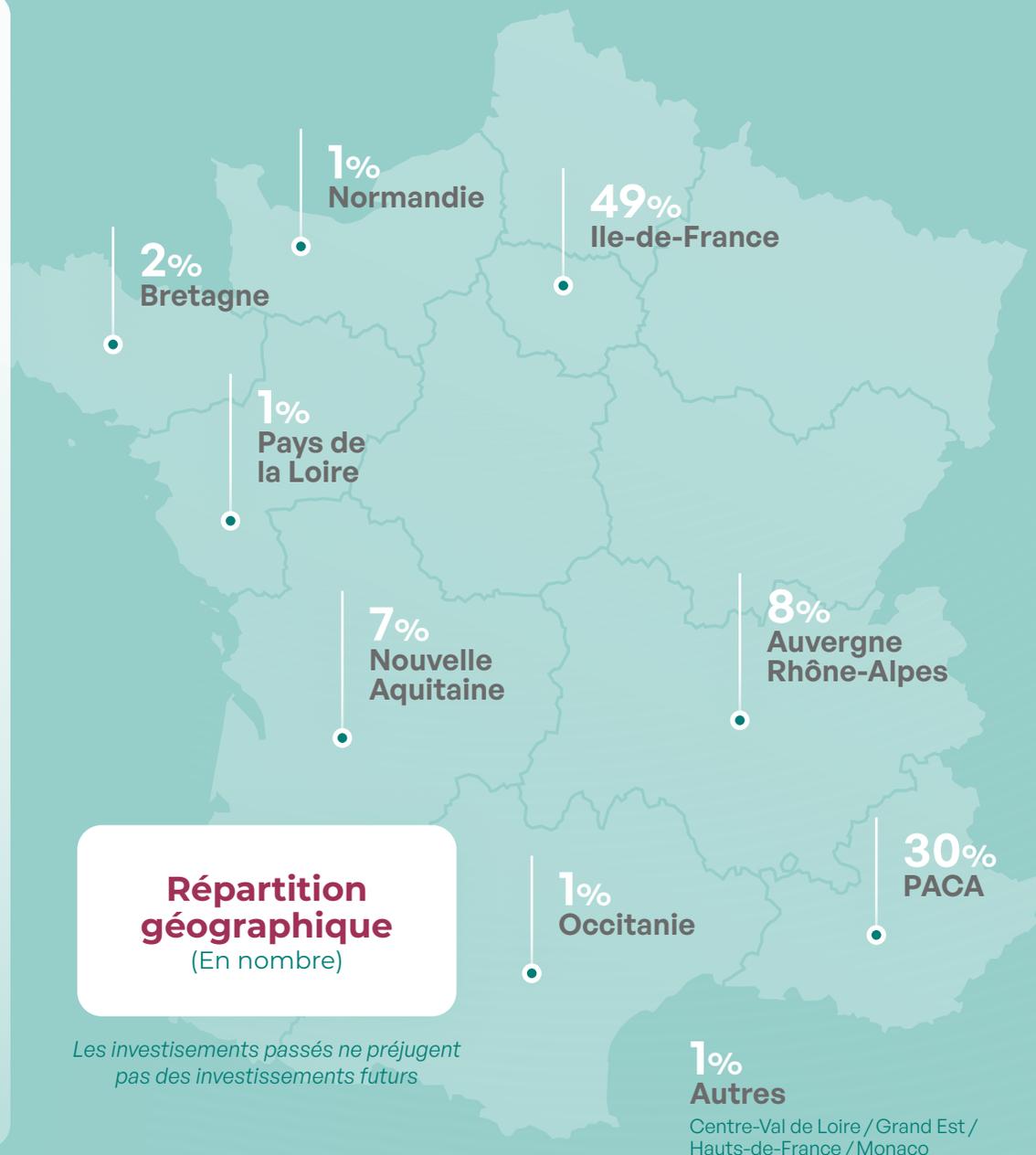


*Le montant de la provision pour gros travaux (28.2M€) est déduit de la poche de liquidités

Poche immobilier direct



- **45%** Ile-de-France
- **38%** PACA
- **17%** Autres régions



Poche immobilier direct

Les chiffres clés

Décote moyenne
(Base : pleine propriété)

37%

Espérance de
vie actuelle

11.6 ans

Âge
moyen

80 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

Exemples d'acquisitions du trimestre

Acquisitions sur le trimestre

6



Gordes (84)

Type d'actif	Maison
Valeur d'expertise/m ²	7 692€
Prix d'acquisition/m ²	4 846 €
Durée du démembrement	7 ans
Décote	37%



Paris (75)

7^e

Type d'actif	Appartement
Valeur d'expertise/m ²	28 244€
Prix d'acquisition/m ²	12 214€
Âge	82 ans
Décote	57%



Le Cannet (06)

Type d'actif	Maison
Valeur d'expertise/m ²	10 755€
Prix d'acquisition/m ²	7 283€
Âge	91 ans
Décote	32%

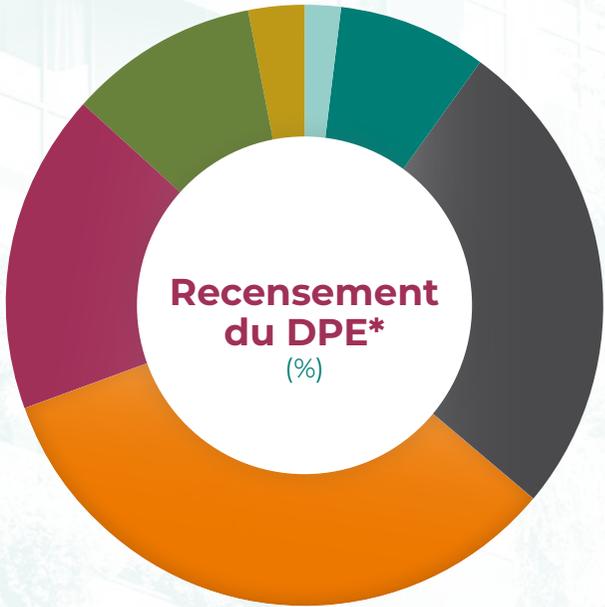


Auribeau-sur-Siagne (06)

Type d'actif	Maison
Valeur d'expertise/m ²	6 485€
Prix d'acquisition/m ²	4 010€
Durée du démembrement	7 ans
Décote	38%



Répartition de la consommation énergétique



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

**DPE : Diagnostic de Performance Énergétique*

Sur la totalité des biens en portefeuille au 31/12/24

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 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

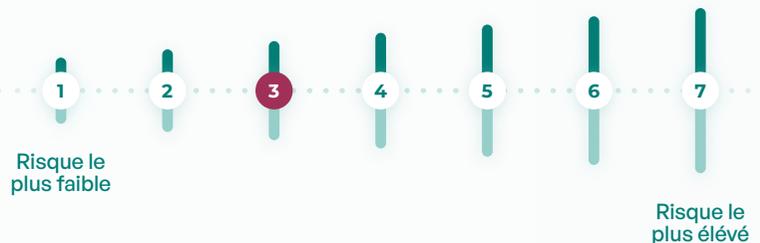
Valorisateur	Fi Partners
Eligibilité	Assurance-Vie
Expert immobilier	BNP REAL ESTATE JLL Expertises France
Société de Gestion	Arkéa REIM, agrément AMF n° GP-20228 délivré le 23 mars 2022
Facteurs de risques	Risques immobiliers, opérationnels, financiers, de liquidité et de longévité Liste des risques 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

*Sous réserve des conditions appliquées par chaque assureur.

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 et/ou à la fiscalité et aux prélèvements sociaux applicables.