



SILVER AVENIR  
UNE AUTRE VISION DU VIAGER

# Reporting trimestriel

SCI Silver Avenir

4<sup>ème</sup> trimestre 2023  
Valable du 01/10/2023 au 31/12/2023



# 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.

Pour plus d'informations sur les investissements et risques : [www.arkea-reim.com](http://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](mailto:info@arkea-reim.com)

# Edito

L'équipe de gestion de Silver Avenir et Arkéa REIM vous souhaitent une excellente année 2024 ; nous vous remercions tous chaleureusement pour votre engagement et votre confiance. Nous souhaitons poursuivre avec vous l'excellente trajectoire de SILVER AVENIR pour l'année à venir.

Nous sommes fiers d'annoncer que l'objectif annoncé lors du dernier reporting (T3 2023) a été atteint. Silver Avenir se classe cette année encore parmi les meilleures performances des SCI commercialisées en UC. Silver Avenir finit l'année 2023 avec une très belle performance de 6,15% ! Cette performance réalisée dans un contexte de marché singulier est la combinaison de différents facteurs.

Un patrimoine de qualité qui s'apprécie : Silver Avenir est investi à plus de 88% dans de l'immobilier résidentiel haut de gamme, une classe d'actif décorrélée du marché immobilier tertiaire et pour laquelle, les biens les plus primes, notamment en région PACA, ont continué à prendre de la valeur en 2023. Les dernières campagnes trimestrielles de revalorisation des actifs menées par des experts indépendants, ont fait ressortir une évolution positive de près de 2% cette année.

Une revalorisation mécanique des biens : rappelons que Silver Avenir est un fonds Viager, dont les biens acquis en nue-propriété voient leur valeur augmenter mécaniquement grâce à l'évolution de l'espérance de vie des occupants jusqu'à atteindre leur valeur en pleine propriété.

Silver Avenir a pu encore cette année acquérir pour près de 250M€ de biens immobiliers premium grâce à une collecte nette annuelle positive. Au cours du dernier trimestre de l'année, ce sont 34 biens qui ont été acquis. Au 31 décembre 2023, Silver Avenir dispose donc d'un patrimoine constitué principalement d'actifs immobiliers,

soit 521 biens, pour une valeur vénale de près de 864M€, et une valeur libre moyenne de 1,66 M€. La décote moyenne des biens a également progressé ce trimestre pour atteindre 37%, contribuant à la très belle performance de cette année. L'équipe de gestion a continué à cibler les zones dynamiques du littoral, la région PACA et les arrondissements les plus prestigieux de la capitale. Silver Avenir reste ainsi majoritairement investie en Ile-de-France (45%) et en région PACA (39%).

Au quatrième trimestre 2023 nous avons eu 3 nouvelles libérations (un décès et deux départs). Au total, 23 biens ont été libérés, 15 sont déjà reloués et 7 sont en travaux.

Silver Avenir détient également une poche financière de 148M€ investie principalement sur des contrats de capitalisation.

Dans un tel contexte immobilier et en fonction du volume de collecte en 2024, nous ciblons raisonnablement un objectif de performance entre 4% et 5% pour l'année 2024.

Nous profitons de cet édito pour vous annoncer la nomination de Benoît FRERET en tant que Gérant de la SCI Silver Avenir. Benoît a participé à la gestion de plusieurs fonds immobiliers dans des sociétés de gestion de premier plan avant d'intégrer l'équipe Silver Avenir il y a 2 ans.

Il succède à Cécile Bouzoulouk qui prend désormais en charge l'activité Club-Deal au sein d'Arkéa REIM.

**Découvrez notre  
nouvelle brochure !**



# La question du gérant

## Comment expliquer la résilience de Silver Avenir et les performances malgré le contexte ?

Silver Avenir possède 3 moteurs de performance complémentaires qui contribuent à une performance positive depuis sa création :

1. A l'acquisition : le gain technique qui est la différence entre le prix payé et le prix de la nue-propriété calculé contribue à la performance lors de l'acquisition et les années suivantes, permettant ainsi à la SCI de disposer d'une réserve de performance.
2. Durant la période de détention, double mécanisme :
  - revalorisation annuelle des actifs à chaque date d'anniversaire d'acquisition soit environ 25% du portefeuille expertisé chaque trimestre (actif ayant plus d'un an) . Cette revalorisation est positive notamment du fait du positionnement haut de gamme des biens
  - revalorisation mécanique de la valeur des biens du fait de l'évolution de l'espérance de vie des seniors (chaque année la valeur tend vers la valeur de la pleine propriété)
3. A la libération : récupération de 100 % de la valeur libre des biens, évalué à la valeur de marché et mise en place de stratégies de création de valeur.

*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*



**Benoît**  
**FRERET**

Gérant  
Silver Avenir

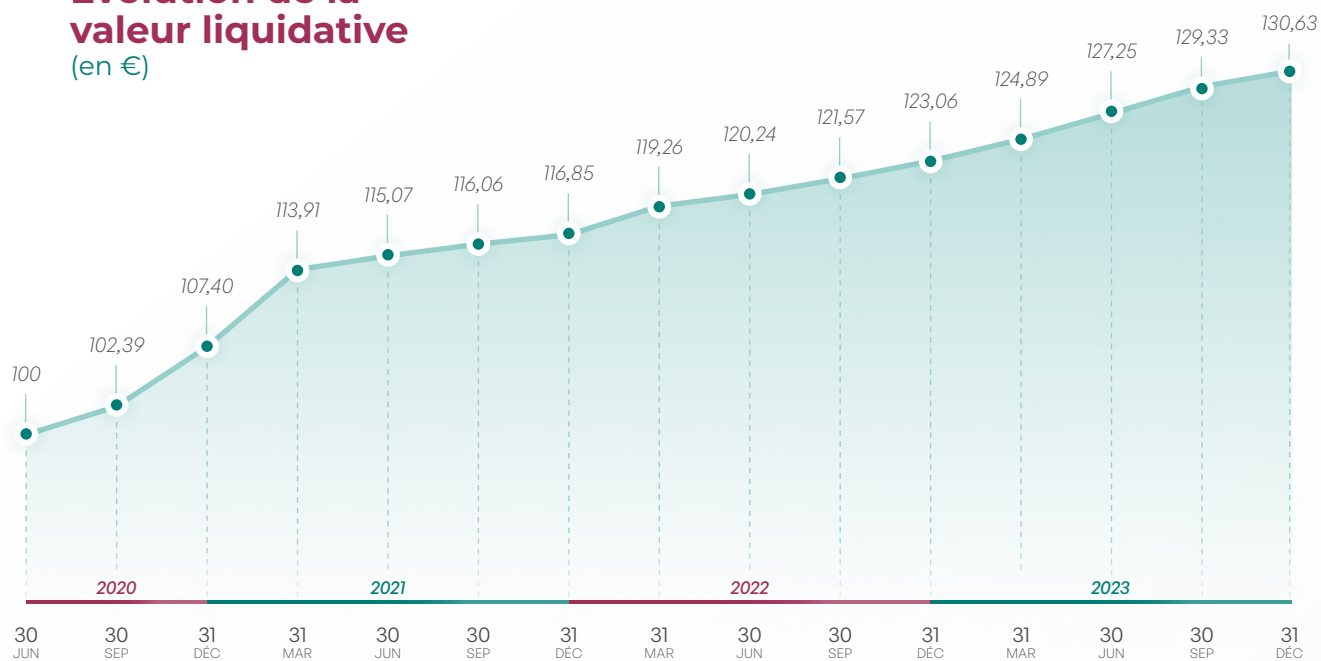
**6.15%**  
Performance 2023

**Risque de perte  
en capital et liquidité  
non garantie**

# Performances

au 31.12.2023

## 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)

**+7.94%**

## Performances\*

2023	6.15%
2022	5.31%
depuis la création (30.06.20) au 31.12.23	30.63%

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

# L'essentiel du trimestre

au 31.12.2023

Le chiffre clé  
du trimestre

**6.15%\***

Performance  
2023

**130.63€**

Valeur liquidative

**2.2M€**

Collecte au T4

**812.8M€**

Actif net

**0.70%**

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

**34** Nombre de biens  
actés au T4

**26.7M€**

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

**864.3M€**

Valeur pleine  
propriété HD

**521**

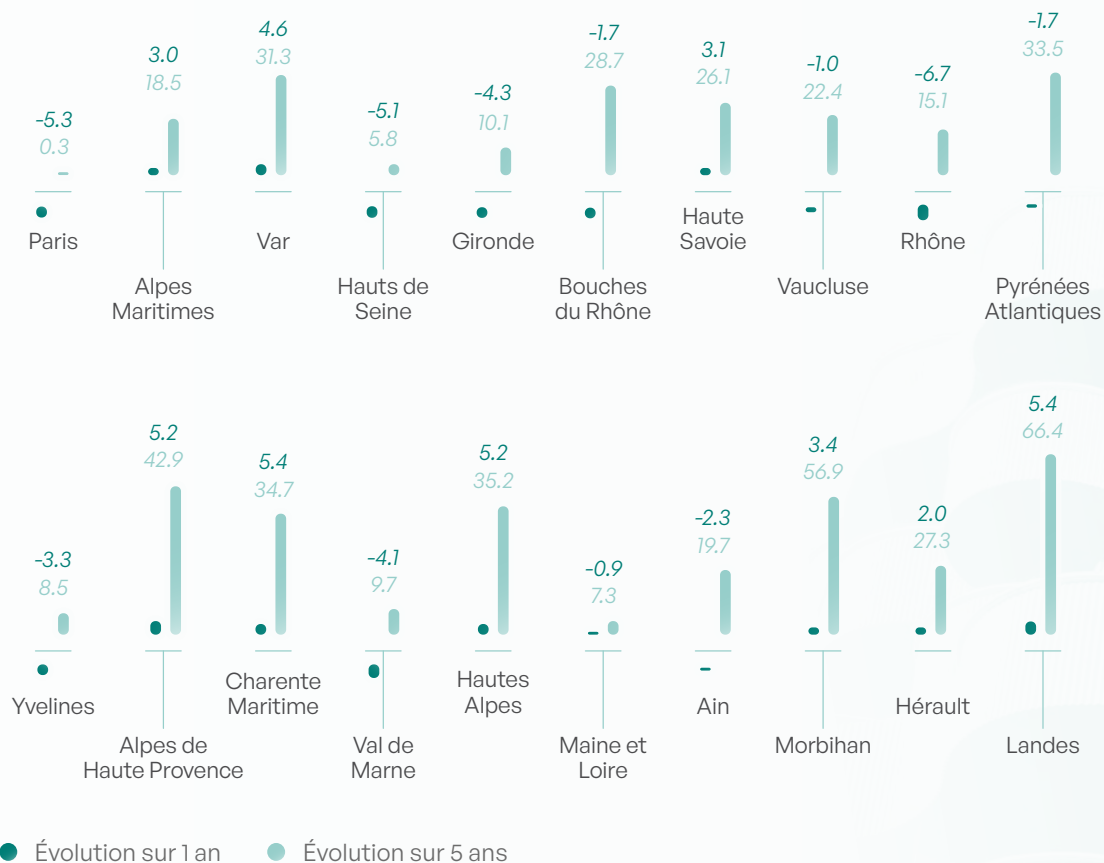
Nombre de biens  
détenus en direct

**88.6%**

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, 03/01/2024

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

2023 a été une année marquante pour le marché résidentiel. Les prix immobiliers en France ont connu une baisse nationale de 1,5%, une première depuis 2016. Des baisses significatives ont été enregistrées dans des villes clés telles que Lyon (-8%), Bordeaux (-9%), et Paris (-5%), cette dernière atteignant un niveau historiquement bas depuis l'été 2020, repassant sous la barre symbolique de 10 000 €/m<sup>2</sup>. La tendance à la baisse s'est également étendue à d'autres territoires en fin de cycle haussier, notamment les zones rurales et certaines villes du littoral.

Le volume de transactions a également fortement diminué, ne dépassant pas les 900 000 ventes dans l'ancien, un point bas inconnu depuis 2018, avec une baisse de 20% par rapport à l'année précédente. A noter que l'ajustement du marché en réaction à la hausse des taux s'est donc opéré sur les volumes plutôt que sur les prix, se rapprochant du plus bas en termes de nombre de ventes.

Cette baisse des transactions a eu pour effet une tension accrue sur le marché locatif, accompagnée d'une hausse significative des loyers, conséquence du report des projets d'achat par les primo-accédants et de l'inflation constatée depuis 2022.

Sur le marché parisien, le rééquilibrage du marché des appartements familiaux « classiques » apparu en début d'année est désormais bien avancé. Sur ce segment des biens compris entre 1 et 2,5M€, le volume des ventes est en retrait de l'ordre de 9% par rapport à l'année dernière qui était une année marquée par une activité très forte. Les biens luxueux, voire exceptionnels, au-delà de 4M€ sont toujours très recherchés, en témoigne le volume de vente de +22% pour ce type de biens par rapport à 2022 constatée par les agences spécialisées dans les biens de luxe.

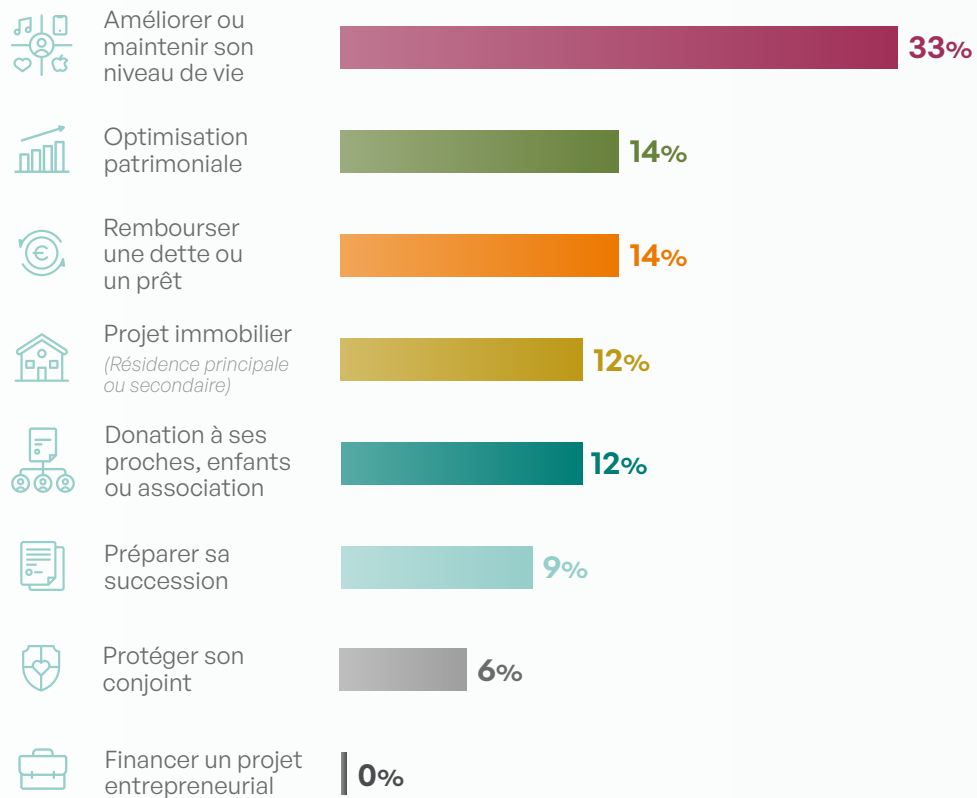
La baisse des prix immobiliers en France, amorcée à l'été 2022, est principalement attribuée au changement de politique monétaire de la Banque centrale européenne (BCE). Cette dernière a augmenté ses taux directeurs onze fois consécutives, entraînant une hausse significative des taux de crédit, actuellement à 4,3% sur vingt ans, soit une augmentation de 2 points par rapport à l'année précédente. Les consignes données aux banques d'arrêter les prêts pour contrôler l'inflation ont provoqué une chute de 50% de la production de crédit, renforçant ainsi la baisse des prix immobiliers. Nous sommes désormais à un palier concernant les conditions de crédit qui devraient s'améliorer progressivement en 2024.

Nous anticipons encore une diminution de l'ordre de -3 à -4% en moyenne en France pour 2024. Le pouvoir d'achat immobilier en déclin contribuera à maintenir cette tendance, même dans des villes comme Lyon ou Bordeaux où les prix ont déjà considérablement baissé mais qui n'ont, semble-t-il, pas encore atteint leur point bas. Cependant, un net ralentissement de l'inflation en cette fin d'année ainsi que les premières diminutions constatées des taux de prêt au cours du mois de décembre peuvent laisser espérer pour l'année 2024 un ralentissement de cette baisse de prix. Un nouvel équilibre satisfaisant entre acheteur et vendeur pourrait prochainement être atteint dans l'ancien en raison de l'importance de la demande pour les biens courants, familiaux et sans défauts majeurs, bien plus importante que le nombre réduit des mises en vente pour ce type de biens et la chute dramatique de la production de logements neufs qui aggrave les tensions croissantes sur le marché.



# Motivation des vendeurs

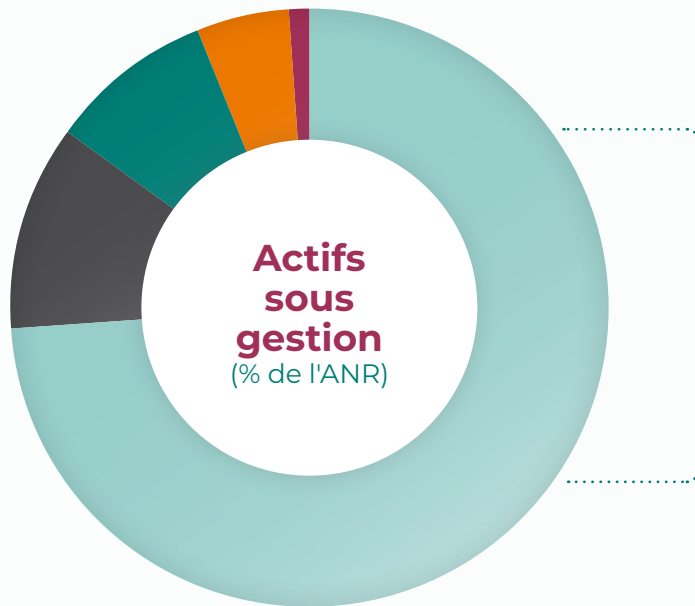
Pour une vente en viager



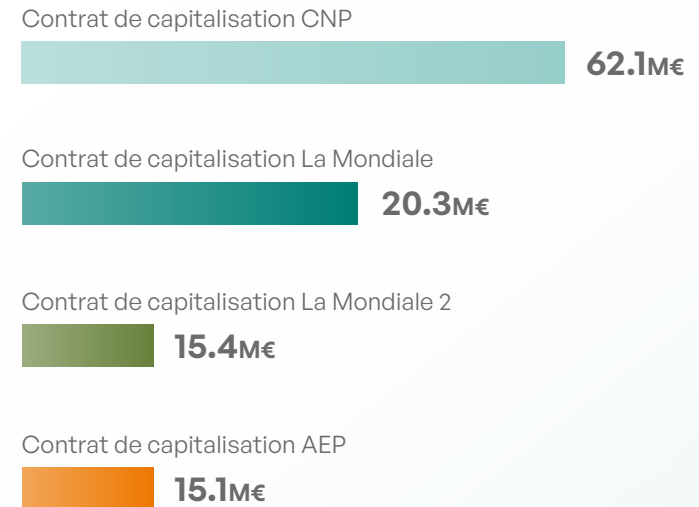
Données récoltées parmi les 457 vendeurs qui ont souhaité nous indiquer la raison de la vente au 04/01/2024



# Situation du patrimoine



## Poche financière et de liquidités



● **11%**  
Poche financière et de liquidités\*

- **74%** Immobilier occupé
- **9%** Frais et droits d'acquisition
- **5%** Immobilier libéré
- **<1%** Immobilier indirect

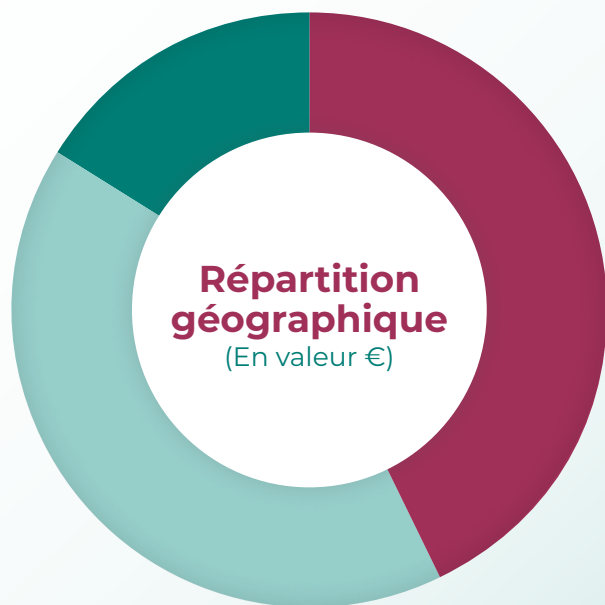
## Poche immobilière

(% de l'ANR)

**89%**

\*Le montant de la provision pour gros travaux (27,1M€) est déduit de la poche de liquidités

# Poche immobilier direct



- **45%** Ile-de-France
- **39%** PACA
- **16%** Autres régions



# Poche immobilier direct

Les chiffres clés

Décote moyenne  
(Base : pleine propriété)

**37%**

Espérance de  
vie actuelle

**12.1 ans**

Âge  
moyen

**80 ans**

Valeur libre  
moyenne

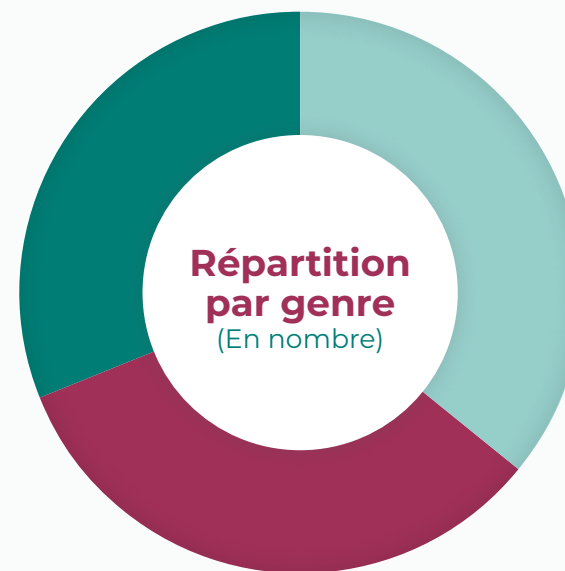
**1.65M€**

Valeur libre  
médiane

**1M€**

Surface moyenne  
des biens en  
portefeuille

**156m<sup>2</sup>**



♥ **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

34



## La Teste de Buch (33)

Type d'actif	Maison
Valeur d'expertise/m <sup>2</sup>	5 700€
Prix d'acquisition/m <sup>2</sup>	3 700€
Âge	86 ans
Décote	35%



## Le Rayol-Canadel-sur-Mer (83)

Type d'actif	Villa
Valeur d'expertise/m <sup>2</sup>	9 900€
Prix d'acquisition/m <sup>2</sup>	6 400€
Âge	78 ans
Décote	35%



## Salon-de-Provence (83)

Type d'actif	Villa
Valeur d'expertise/m <sup>2</sup>	4 200€
Prix d'acquisition/m <sup>2</sup>	2 600€
Âge	91 ans
Décote	38%

# Exemples d'acquisitions du trimestre

Acquisitions sur le trimestre

34



## Paris (75)

15°

Type d'actif	Appartement
Valeur d'expertise/m <sup>2</sup>	13 400€
Prix d'acquisition/m <sup>2</sup>	9 700€
Âge	75 ans
Décote	28%



## Cannes (64)

Type d'actif	Villa
Valeur d'expertise/m <sup>2</sup>	5 000€
Prix d'acquisition/m <sup>2</sup>	3 100€
Âge	79 ans
Décote	39%



## Anglet (64)

Type d'actif	Villa
Valeur d'expertise/m <sup>2</sup>	11 100€
Prix d'acquisition/m <sup>2</sup>	7 000€
Âge	78 ans
Décote	36%

# 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

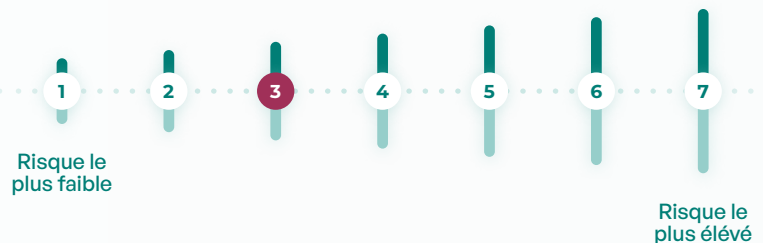
Date de création du véhicule	30 juin 2020
Durée de placement recommandée	8 ans
Code ISIN	FR0013526100
Code LEI	969500MNEN4I2OL5BH53
Forme juridique	SCI à Capital Variable
Valeur de souscription	VL + droits d'entrée
Valorisation	Bi-mensuelle
Dépositaire	CACEIS Bank
Commissaire aux comptes	Mazars

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	<b>Risques immobiliers, opérationnels, financiers, de liquidité et de longévité</b> 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](https://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.