



SILVER AVENIR
UNE AUTRE VISION DU VIAGER

Reporting trimestriel

SCI Silver Avenir

4^{ème} trimestre 2022
Valable du 01/10/2022 au 31/12/2022



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 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.

Le présent document est purement informatif et non exhaustif, il ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé d'investissement.

Préalablement à toute décision d'investissement, tout souscripteur doit prendre connaissance de la documentation légale disponible sur le site de Arkéa REIM (www.arkea-reim.com) ou sur simple demande et déterminer lui-même ou avec le concours de ses conseillers l'adéquation de son investissement, en fonction des considérations légales, fiscales et comptables qui lui sont applicables.

A la demande de l'investisseur, Arkéa REIM est en mesure de lui fournir des informations détaillées sur la rémunération allouée au distributeur du fonds qu'il a souscrit. Ce document ne constitue pas une offre commerciale. La performance passée n'est pas un indicateur fiable de la performance future. La valeur d'un investissement peut varier à la hausse comme à la baisse.

La SCI Silver Avenir est un fonds d'investissement alternatif (FIA) de droit français relevant de la qualification d'Autre FIA au sens de l'article L.214-24

III du Code monétaire et financier, constituée sous forme de Société Civile Immobilière à capital variable ayant son siège sociale 118, avenue des Champs Elysées - 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro SIREN 884 728 494. La SCI Silver Avenir n'est pas soumise à l'agrément ou à une procédure de déclaration après de l'Autorité des Marchés Financiers.

Elle est exclusivement accessible au sein de contrats d'assurance vie en Unité de Compte (UC). ARKEA REIM, SAS au capital 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.

Par courrier :

72, rue Pierre Charron - 75008 Paris

Par email :

info@arkea-reim.com

Le mot du gérant

Avec près de 240M€ investis en immobilier direct, un ratio immobilier dépassant les 70% et une performance de 5.31% la plaçant dans les SC les plus performantes du marché, l'année 2022 a été l'année de la consolidation du succès pour Silver Avenir. La maîtrise de la collecte couplée à l'accélération des investissements a été un facteur clé de sa performance.

Ainsi, au T4 2022, des biens immobiliers ont été acquis pour une valeur globale de 58 M€ (représentant 63 transactions) tandis que 39.4 M€ ont été collectés sur la même période. Au total sur l'année 2022, nos investissements immobiliers directs s'élèvent à 238.7 M€ contre 100 M€ pour l'année 2021, soit une augmentation de 140%.

Le bilan de 2022 est plus que positif et nous sommes fiers d'avoir dépassé les 470 M€ d'achats de logements de seniors pour 277 biens, ce qui confirme la forte accélération de la cadence des transactions et l'attractivité de notre offre pour les seniors. Nous avons atteint notre objectif d'acquisitions d'environ 20 M€ par mois pour l'année 2022 et notre ratio d'immobilier s'élève désormais à 70% de l'ANR consacrant les efforts fournis pendant toute l'année par l'équipe de gestion.

La SCI Silver Avenir dispose au 31 décembre 2022 d'un patrimoine, regroupant :

- Des actifs immobiliers constitués de 277 lignes pour un total de 474 M€ de valeur vénale qui se répartissent à 38% en maisons et à 62% en appartements, pour une valeur libre moyenne de 1,79 M€ et une valeur libre médiane de 1,1 M€.

La décote moyenne s'est accrue de 4% pour passer à 32% avec une espérance de vie à date qui poursuit son évolution à la baisse à 11,92 ans. La SCI a poursuivi sa politique de diversification géographique au cours du quatrième trimestre 2022 afin de privilégier les zones géographiques les plus dynamiques et de contenir la part de la région PACA [Paris-IDF 39% (+4%), PACA 49% (-5%) et autres régions 12% (+1%)]. Au 31 décembre 2022, 13 biens ont été libérés, dont 4 en location et 9 en travaux. Durant ce trimestre nous avons eu 3 nouvelles libérations de bien (2 décès et un abandon anticipé du droit d'usage). Tous les biens en travaux seront prochainement mis en location.

- D'une poche d'immobilier indirect constituée de parts d'OPCI gérés par BNP Reim, Sofidy et Swisslife pour 43.8 M€. Compte-tenu du dynamisme de l'investissement la société de gestion a pris la décision de sortir progressivement au cours de l'année 2023 de cette poche d'immobilier indirect au profit d'acquisitions directes.
- D'une poche de liquidités pour 38.5 M€
- D'une poche financière (168.1 M€) investie majoritairement sur des contrats de capitalisation aux supports réputés peu risqués.
- Enfin, une provision pour gros travaux de 16.9 M€ est constitué afin d'anticiper les futurs travaux à mener sur le patrimoine immobilier direct à sa libération.



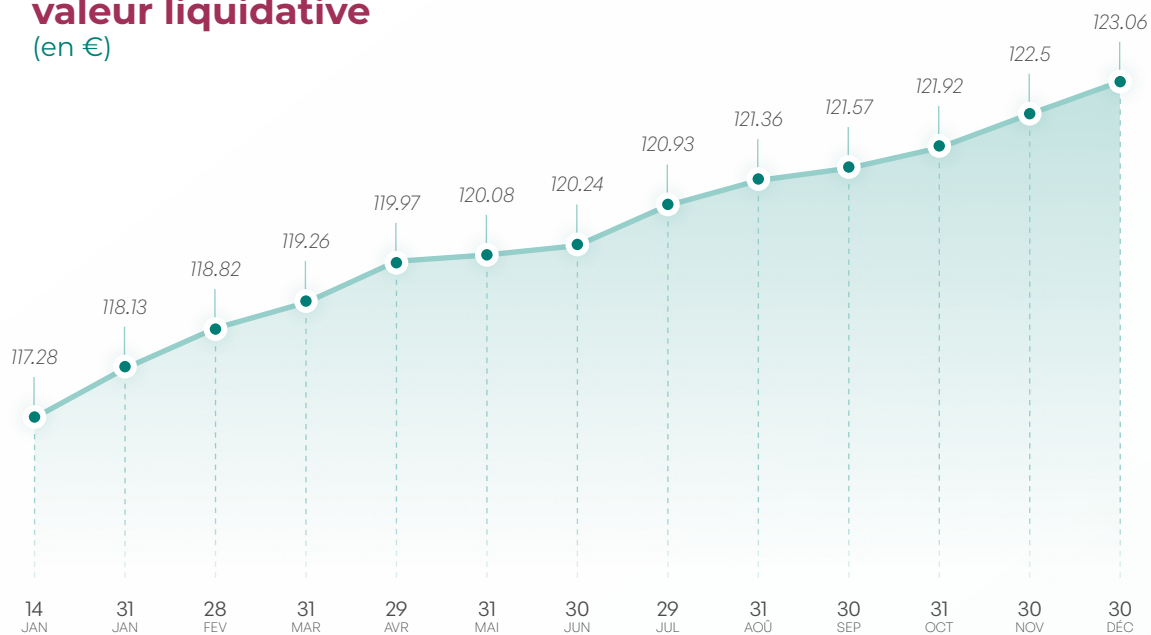
Cécile
BOUZOULOUK

Gérant
Silver Avenir

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.

Performances

Evolution de la valeur liquidative (en €)



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



Performance depuis le lancement

+23.06%

(29.12.22)

Performances cumulées (au 29.12.22)

3 mois	1.23%
YTD	5.31%
1 an glissant	5.31%

L'essentiel du trimestre

Performances

Le chiffre clé
du trimestre

5.31%

Performance depuis
le 01.01.22

198M€

Collecte
en 2022

123.06€

Valeur liquidative

39.4M€

Collecte au T4

680.2M€

Actif net

0.8%

Volatilité du
fonds sur un an

*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

70%

Part d'immobilier
direct et indirect

238M€

Montant des biens
actés en 2022 sur
163 biens

495M€

Valeur pleine
propriété HD

277

Nombre de biens
détenus en direct

63

Nombre de biens
actés au T4

57.9M€

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

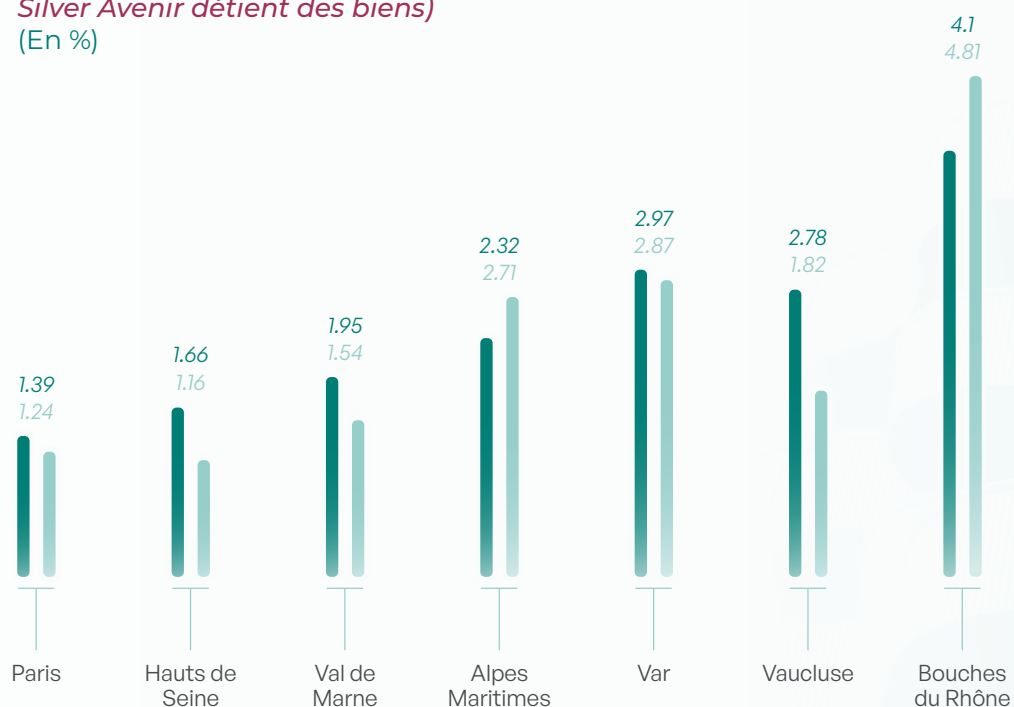
*Les performances
passées ne préjugent
pas des performances
futures et ne sont pas
constantes dans le
temps*

Marché de l'immobilier

Evolution des prix du marché résidentiel par département

(Exemples de départements dans lesquels Silver Avenir détient des biens)

(En %)



● Évolution sur 5 ans ● Évolution sur 10 ans

Source: Meilleurs Agents, 31/12/2022

Positive dans l'ensemble, l'évolution du marché de l'immobilier résidentiel au cours des douze derniers mois a été marquée par 2 périodes très contrastées. En effet le second semestre a pâti du changement de politique monétaire de la Banque Centrale Européenne entraînant la remontée rapide des taux de crédit.

En seulement douze mois, le taux d'un prêt immobilier sur vingt ans est passé de 1% à 2,4% - conditions qui restent historiquement basses même si elles ne sont plus exceptionnelles. Les prix, quant à eux, ont continué à progresser de l'ordre de 4,6% sur 2022 grâce à la belle performance des zones rurales (+7,5%) contre 4.7% pour grandes villes.

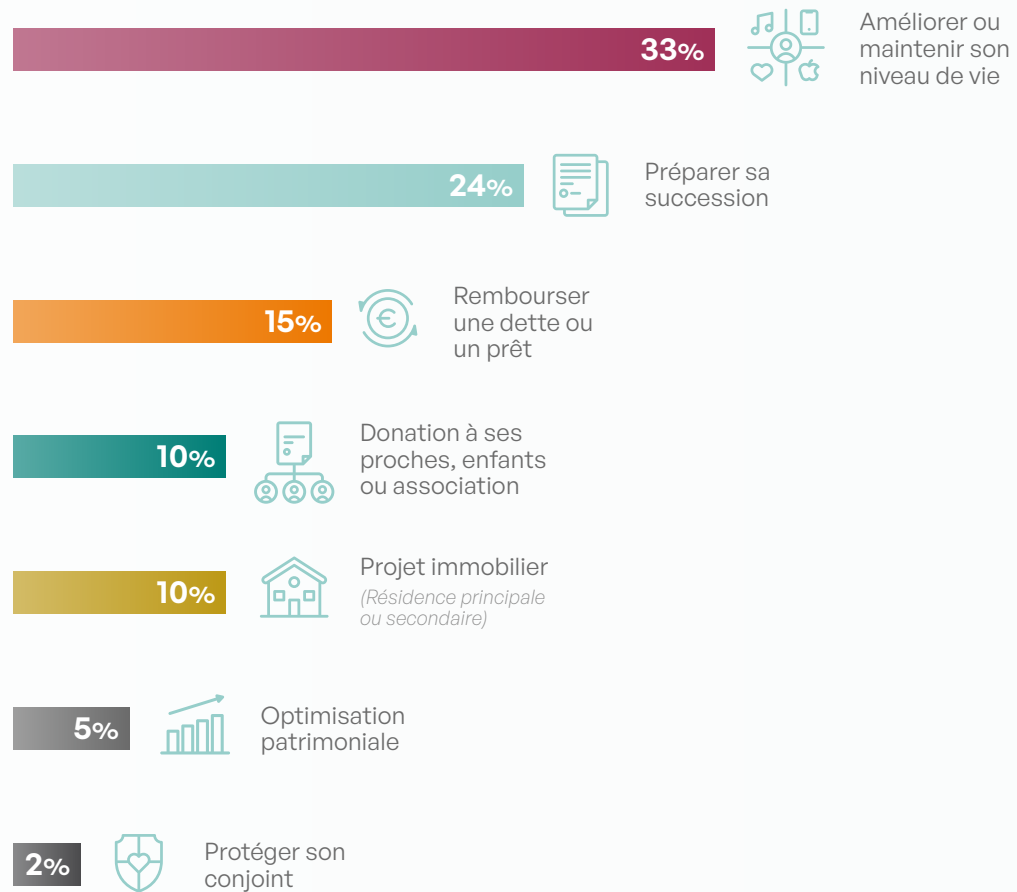
On constate la même rupture entre le premier et le second semestre avec un véritable ralentissement de la hausse des prix depuis l'été.

Au niveau national, alors que les tarifs ont augmenté de 3,6% entre janvier et juin, ils n'ont progressé que de 1% entre juillet et décembre. A nouveau, ce phénomène touche davantage les grandes métropoles où, au regard des prix atteints, le pouvoir d'achat immobilier s'avère de plus en plus contraint et de plus en plus dépendant des taux de crédit pratiqués.

Il est difficile de tirer des conclusions générales sur le marché résidentiel dans les dynamiques sont différentes selon les régions avec un dynamisme toujours marqué des zones littorales.

Motivation des vendeurs

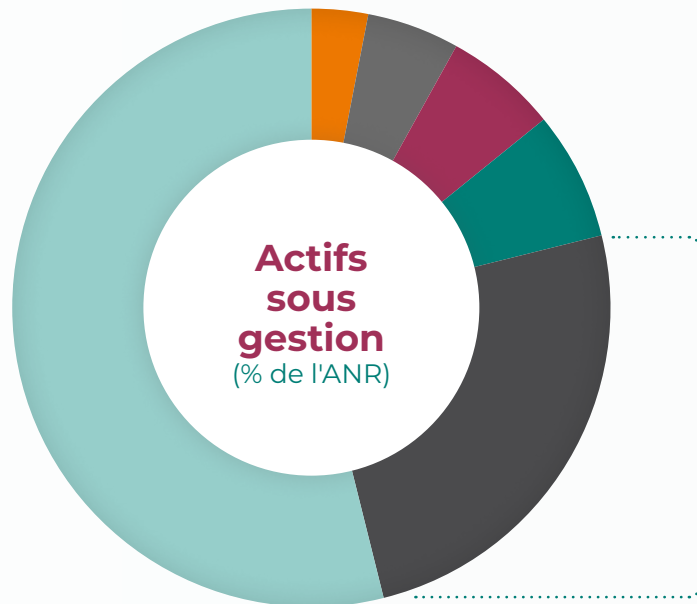
Pour une vente en viager



Données récoltées parmi les 191 vendeurs qui ont souhaité nous indiquer la raison de la vente



Situation du patrimoine



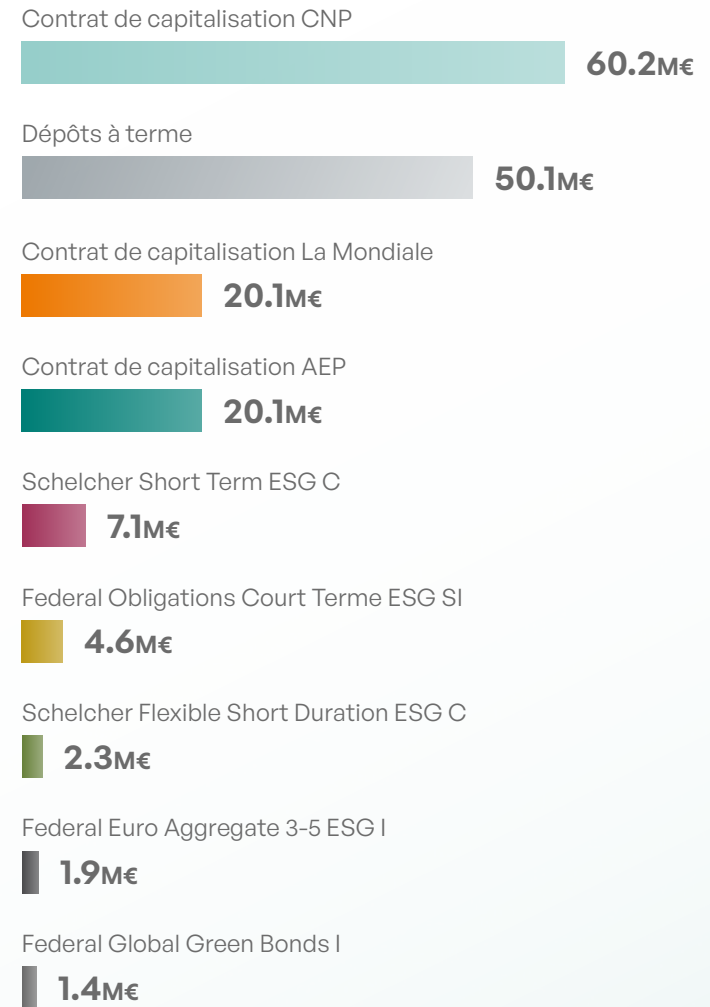
- **25%** Poche financière
- **5%** Poche de liquidités*
- **54%** Immobilier occupé
- **6%** Immobilier indirect
- **7%** Frais et droits d'acquisition
- **3%** Immobilier libéré

*Le montant de la provision pour gros travaux (16,9 M€) est déduit de la poche de liquidités

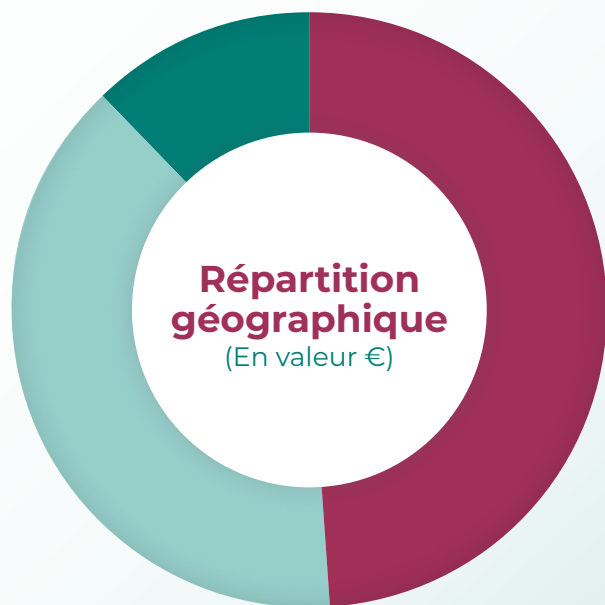
Poche immobilière
(% de l'ANR)

70%
soit **474M€**

Poche financière



Poche immobilier direct



- 49% PACA
- 39% Ile-de-France
- 12% Autres régions



Poche immobilier direct

Les chiffres clés

Décote moyenne
(Base : pleine propriété)

32%

Espérance de
vie actuelle

12 ans

Valeur libre
moyenne

1.78M€

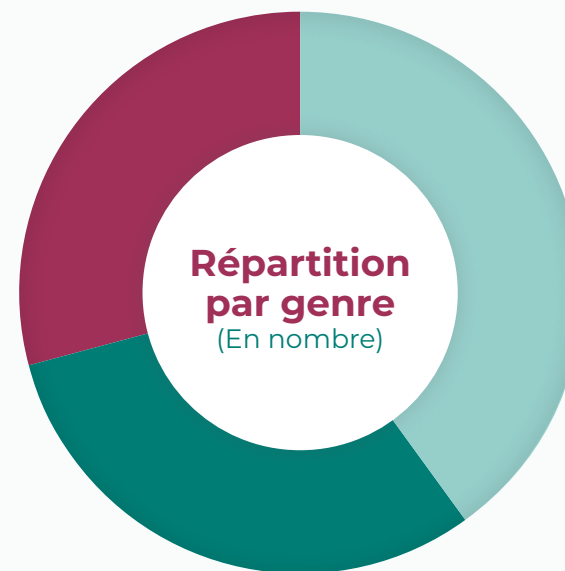
Valeur libre
médiane

1.1M€

Surface moyenne
des biens en
portefeuille

140m²

*Les investissements passés ne préjugent
pas des investissements futurs*



♥ **38%**
Couples

♂ **32%**
Homme seul

♀ **30%**
Femme seule

Répartition par typologie
(En nombre)



62%
Appartements

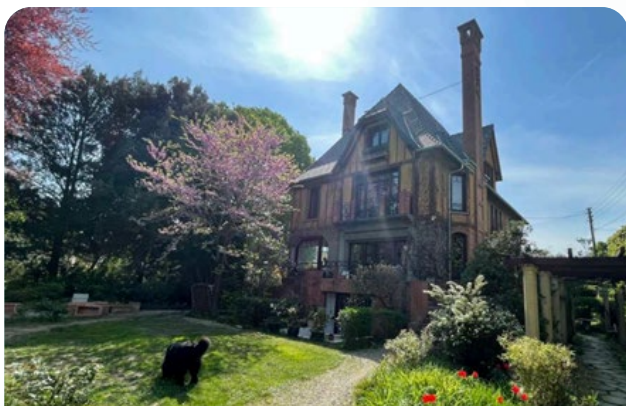


38%
Maisons

Exemples d'acquisitions du trimestre

Acquisitions sur le trimestre

63



Draveil

Centre-ville

Type d'actif	Maison
Valeur d'expertise/m ²	2 600€
Prix d'acquisition/m ²	1 540€
Durée du démembrement	10 ans
Décote	41%



Paris VI

Rive Gauche

Type d'actif	Appartement
Valeur d'expertise/m ²	19 205€
Prix d'acquisition/m ²	14 370€
Age	88 ans
Décote	25%



Trouville sur Mer

Centre-ville

Type d'actif	Appartement
Valeur d'expertise/m ²	7 170€
Prix d'acquisition/m ²	4 645€
Age	75 ans
Décote	35%

Les acquisitions passées ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions

Exemples d'acquisitions du trimestre

Acquisitions sur le trimestre

63



Colmar

Centre-ville

Type d'actif	Maison
Valeur d'expertise/m ²	3 500€
Prix d'acquisition/m ²	2 240€
Durée du démembrement	10 ans
Décote	36%



Marseille

8^e arrondissement

Type d'actif	Appartement
Valeur d'expertise/m ²	8 275€
Prix d'acquisition/m ²	4 830€
Age	75 ans
Décote	42%



Biarritz

Type d'actif	Maison
Valeur d'expertise/m ²	6 790€
Prix d'acquisition/m ²	5 430€
Durée du démembrement	8 ans
Décote	20%

Les acquisitions passées ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions

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'OP-CI grand public gérés par BNP REIM, Sofidy et Swiss Life

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

Informations utiles

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

Droits d'entrée 2% acquis à la SCI

Frais de gestion 1,60% de l'actif net

Expert immobilier BNP REAL ESTATE
JLL Expertises France

Dépositaire CACEIS Bank

Commissaire aux comptes Mazars

Valorisateur Fi Partners

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



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.