

Reporting trimestriel

SCI Silver Avenir

Document à caractère promotionnel

4^{ème} trimestre 2025
Valable du 01/10/2025 au 31/12/2025



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 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.

Pour plus d'informations sur les investissements et risques : 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

Édito

Chers Associés, chers Partenaires,

En ce début d'année nous tenons tout d'abord à vous souhaiter tous nos meilleurs vœux pour 2026.

Dans un monde toujours plus incertain et un marché immobilier résidentiel toujours en convalescence Silver Avenir continue d'afficher sa résilience. Au T4 2025, la SCl enregistre, certes, une performance annuelle modérée de +0,79 %*, mais depuis sa création sa performance totale s'élève à +36,98 % soit une performance annualisée de 5,88%. La baisse progressive de la performance en 2025 s'explique principalement par l'absence d'acquisitions sur la période, entraînant un effet moindre des gains techniques, sans remettre en cause la qualité du portefeuille.

Le patrimoine demeure solide et se compose de 573 actifs résidentiels, dont 56 biens libérés, majoritairement rénovés ou en cours de revalorisation. Par ailleurs, les derniers indicateurs confirment une amélioration progressive du marché résidentiel, avec une stabilisation des valeurs d'expertise observée depuis deux trimestres.

Malgré le ralentissement marqué de la collecte et des investissements constaté depuis 2023, la phase de

consolidation puis la reprise progressive du marché résidentiel devraient permettre, à terme, d'envisager une revalorisation du patrimoine et une amélioration graduelle de la performance de la SCl sur le long terme.

Dans ce contexte, la trésorerie disponible, supérieure à 10 M€ à fin décembre 2025 ainsi qu'une provision pour travaux de 22 M€, constituera un levier clé en 2026 afin de piloter activement la gestion des biens libérés attendues en 2026 et 2027, d'optimiser les remises en location, cibler des actifs à potentiel de création de valeur.

L'objectif est de poursuivre un travail approfondi d'asset management et de création de valeur sur l'ensemble des biens, afin d'identifier et d'activer l'ensemble des leviers de performance, tout en garantissant une gestion rigoureuse du fonds, en parfaite adéquation avec l'intérêt des associés.

Nous vous remercions pour votre confiance.

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
*Les performances s'entendent hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation. Données arrêtées au 02/01/2026.



Point sur le marché

Une reprise progressive qui se consolide

Au quatrième trimestre 2025, le marché immobilier ancien confirme une reprise progressive et plus lisible. Les volumes de transactions atteignent 921 000 ventes sur douze mois¹, avec une croissance annuelle d'environ +11 %¹. Les conditions de financement se stabilisent, avec des taux de crédit autour de 3,35 %, favorisant le retour d'une demande solvable malgré un environnement bancaire encore sélectif et un taux de l'OAT 10 ans supérieur à 3,45% à fin décembre 2025. Après deux années de correction, les prix se stabilisent¹ : en France métropolitaine, les appartements progressent de +1,3 % sur un an et les maisons de +0,2 %. La tendance devrait se prolonger début 2026, avec près de +2 % attendu sur les appartements et autour de +1 % sur les maisons.^{2,3}

Marché parisien : stabilisation des prix et forte pression locative

À Paris, le marché immobilier au début de l'année 2026 demeure marqué par une phase d'ajustement des prix, tandis que le marché locatif reste tendu. Selon la Fnaim, le prix moyen à l'achat atteint 9 798 €/m² au 1er janvier 2026, en léger repli de -0,5 % sur un an, -2,1 % sur trois mois et -7,7 % sur trois ans, traduisant une correction prolongée après le cycle haussier précédent. Les prix moyens s'établissent à 13 822 €/m² pour les maisons et 9 763 €/m² pour les appartements, avec des écarts modérés selon les typologies. À l'inverse, le marché locatif reste dynamique : d'après l'Observatoire Clameur, le loyer médian s'élève à 28 €/m² hors charges sur les quatre derniers trimestres, en hausse de +1,3 % sur un an, porté par une demande soutenue. Cette progression concerne l'ensemble des typologies, confirmant la persistance de fortes tensions locatives dans la capitale, malgré le ralentissement observé sur les prix à l'acquisition.⁴

Sources :

¹Données au 30 septembre 2025

²Notaire.fr - oct 2025 - <https://www.notaires.fr/fr/article/tendances-et-evolutions-des-prix-de-limmobilier-octobre-2025>

³Notaire.fr - dec 2025 - <https://www.notaires.fr/fr/media/1665>

⁴Capital - janv 2026 - <https://www.capital.fr/immobilier/prix-de-l-immobilier-a-paris-en-mai-2025-les-indices-a-l-achat-et-a-la-location-1512263>

Point sur le marché

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



Sources:

¹Forbes - nov 2025 - <https://www.forbes.fr/luxe/la-cote-dazur-toujours-plus-chere/>

²Capital - déc 2025 - <https://www.capital.fr/immobilier/credit-immobilier-baisse-ou-hausse-des-taux-en-2026-voici-les-trois-scenarios-possibles-dici-le-printemps-1522021>

Immobilier de luxe en PACA : un marché solide malgré l'attentisme

En 2025, le marché immobilier haut de gamme sur la Côte d'Azur a fait preuve d'une forte résilience. La région PACA concentre près de 40 % des transactions d'ultra-luxe en France, dans un segment qui représente 17 % de la valeur échangée nationale pour seulement 3,9 % des volumes. Après 2024, les prix affichent des évolutions contrastées selon les segments : +1,4 % sur le premium, -0,4 % sur le luxe et +5,3 % sur l'ultra-luxe, confirmant l'attractivité des actifs les plus rares. Le marché demeure toutefois attentiste, avec des délais de vente allongés et une demande plus sélective, dans un contexte de stabilité des prix plutôt que de correction. Les biens situés dans les zones prime (Cannes, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Saint-Tropez) conservent une excellente liquidité, portés par une clientèle majoritairement internationale et très largement financée en fonds propres.¹

Crédit immobilier : un soutien à la reprise

Après les pics de 2023, les taux de crédit immobilier ont nettement reflué et se sont stabilisés autour de 3,35 % sur 20 ans fin 2025, redonnant de l'oxygène à la capacité d'emprunt des ménages. Cette détente s'est traduite par des mensualités plus faibles et un accès au crédit légèrement facilité. En revanche, un retour aux taux très bas des années 2020 est exclu. Pour le printemps 2026, les scénarios envisagés tablent sur une stabilité ou une légère remontée des taux, comprise entre 3,40 % et 3,60 %, avec un impact limité sur les projets immobiliers. Dans ce contexte, les conditions de financement resteraient globalement plus favorables qu'en 2023, d'autant que les prix immobiliers ont reculé dans de nombreuses villes et que les banques continuent de soutenir la demande par des offres commerciales ciblées.²

En conclusion, l'année 2026 devrait confirmer le retour progressif à un marché immobilier plus équilibré. La stabilisation des taux et l'ajustement déjà opéré sur les prix créent un contexte plus favorable aux décisions d'investissement. La reprise attendue restera modérée et sélective, avec une meilleure tenue des zones attractives et des actifs de qualité. Dans ce cadre, 2026 s'annonce comme une année de consolidation plutôt que de forte accélération.

Livraison d'un immeuble parisien acquis en démembrement

Actualité du T4 2025

Paris (75 - XIX^{ème} arrondissement)

La livraison de l'immeuble situé 27 rue Bouret à Paris 19^{ème} est intervenue le mardi 7 octobre avec deux mois d'avance sur le calendrier initial (prévue le 11 décembre 2025). L'actif, conçu par Constructa, dont l'usufruit est détenu par le bailleur social Régie Immobilière de la Ville de Paris pour une durée de 20 ans, comprend 34 logements pour environ 2 300 m² de surface de plancher. Il accueille également une crèche privée en rez-de-chaussée. Réalisé en VEFA sur l'emprise d'un ancien garage automobile, ce projet constitue une opération emblématique à faible impact carbone. Il intègre notamment des façades en pierre massive, des planchers et façades en bois (CLT), une pompe à chaleur pour le chauffage, ainsi qu'un îlot de fraîcheur végétalisé comprenant des stationnements pour vélos.



Type d'actif

Immeuble résidentiel



Localisation

Paris (75019)



Date d'acquisition

12 Juillet 2023



Valeur d'expertise/m²

13 000€



Prix d'acquisition/m²

7 188€



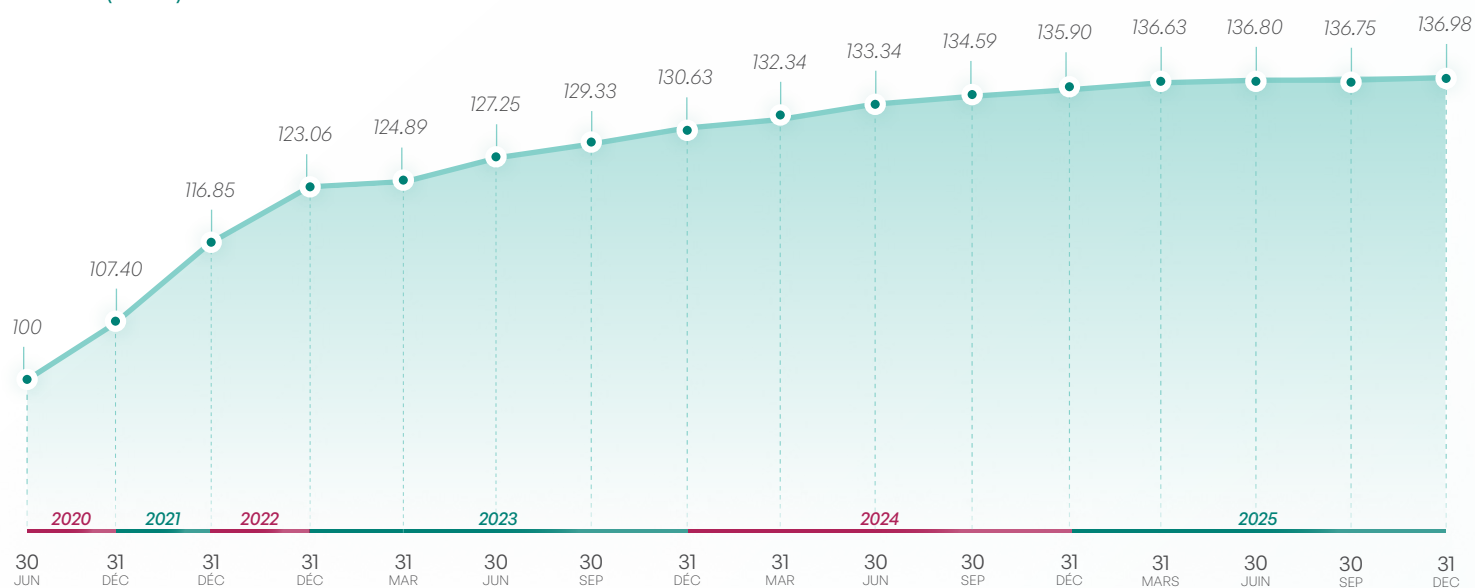
Décote

45 %

Performances

Au 31/12/2025

Evolution de la valeur liquidative (en €)



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



Performance 2025

+0.79 %*

Performances*

3 mois **+0.17 %**

1 an glissant **+0.79 %**

depuis le lancement **+36.98 %**
(30/06/2020)

annualisée depuis le lancement **+5.88 %**
(30/06/2020)

Performances calendaires*

2021 **8.80 %**

2022 **5.31 %**

2023 **6.15 %**

2024 **4.03 %**

*Les performances s'entendent hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation. Données arrêtées au 02/01/2026.

L'essentiel du trimestre

Au 31/12/2025

Le chiffre
du trimestre

0.79 %* Performance 2025

136.98 €

Valeur liquidative

0.03 M€

Collecte nette au T4

890 M€

Actif net

0.27 %

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.



Châlet à Megève (74)



Villa à Menton (06)

Portefeuille immobilier

Au 31/12/2025

Le chiffre du trimestre

3

Nombre de biens
libérés au T4

0

Acquisition au T4

37 %

Décote moyenne à l'acquisition

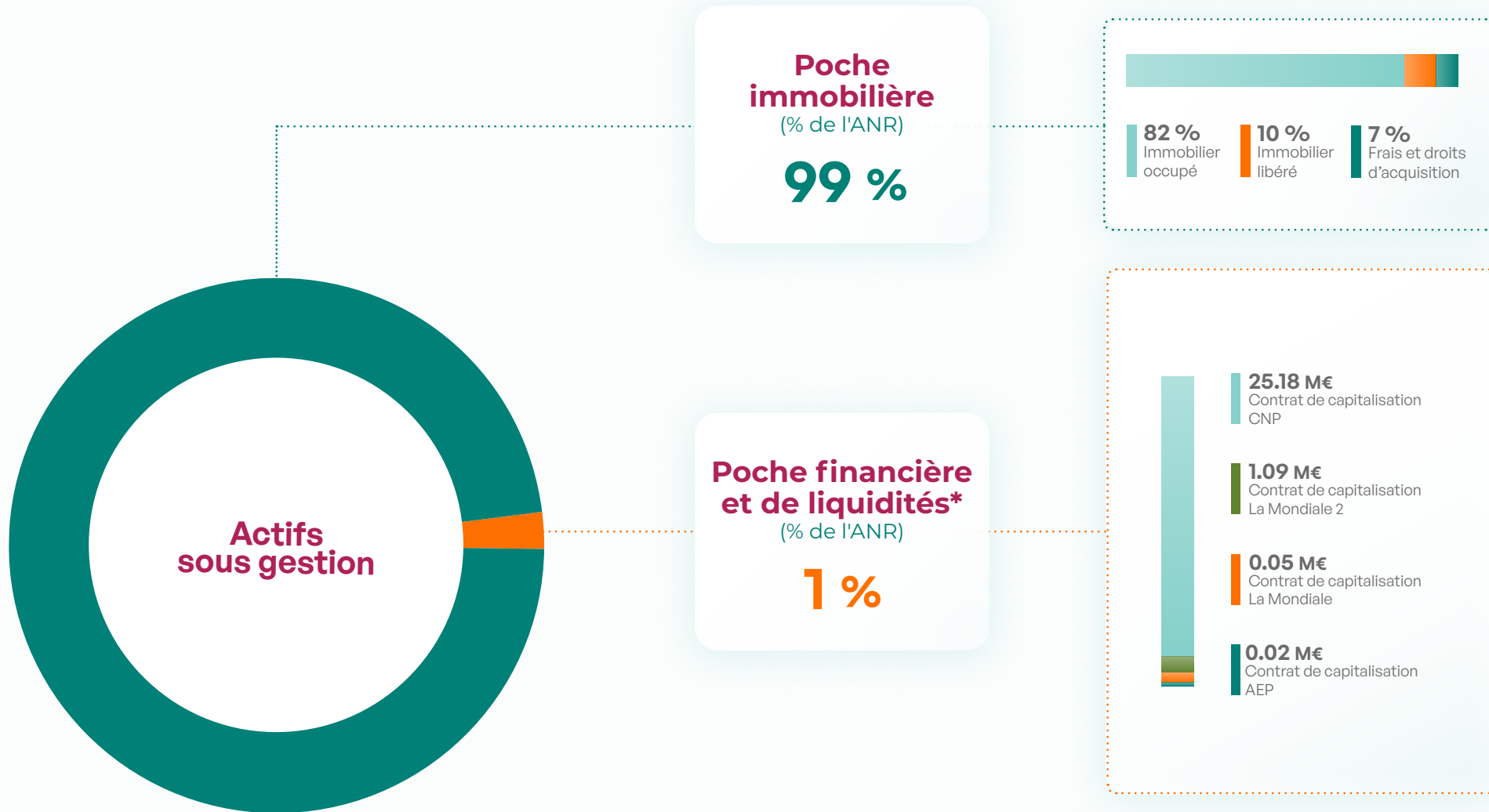
573

Biens en portefeuille

985 M€

Valeur Pleine Propriété HD

Situation du patrimoine



*Le montant de la provision pour gros travaux (22 M€) est déduit de la poche de liquidités

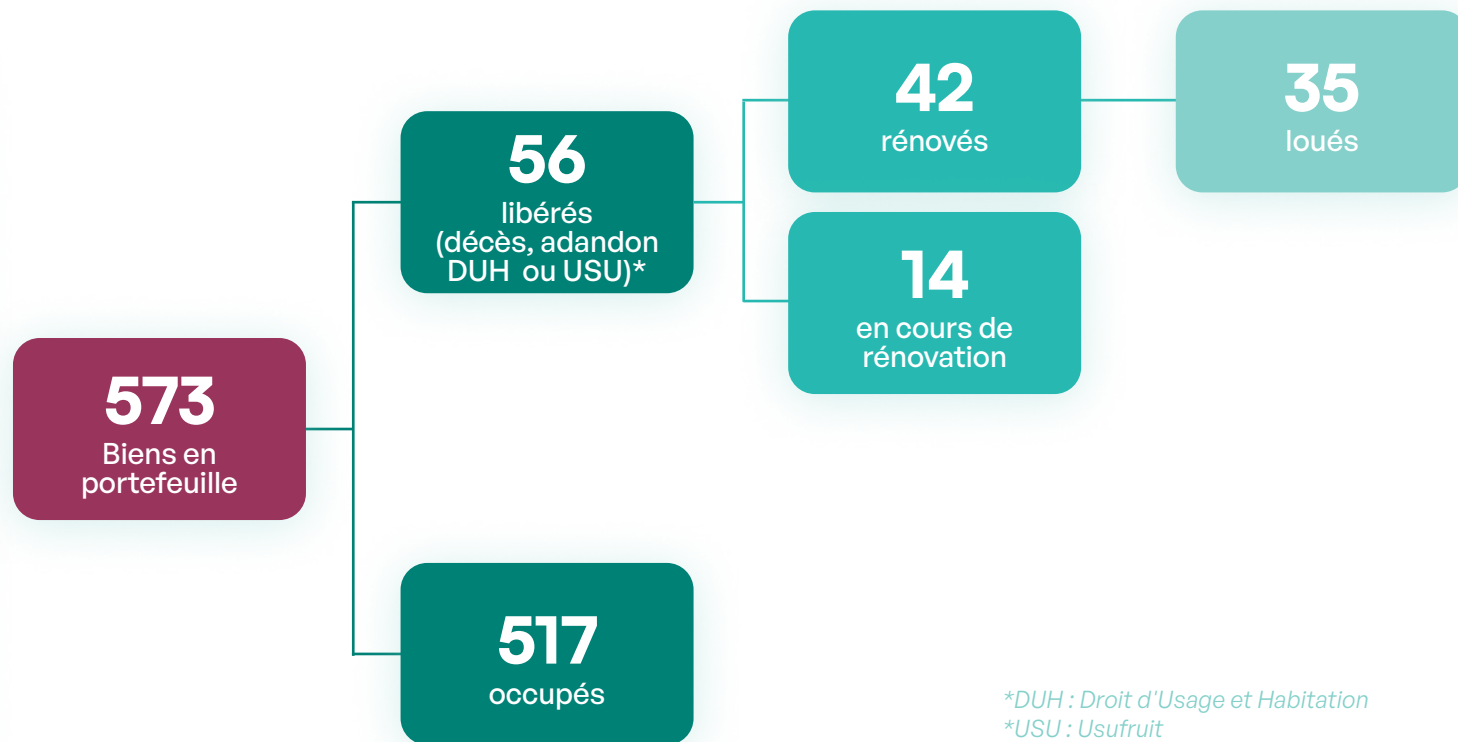
Situation du patrimoine

Au 31/12/2025

Le patrimoine de la SCI Silver Avenir, est composé de 573 biens résidentiels, dont 56 biens libérés, majoritairement rénovés ou en cours de revalorisation.

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

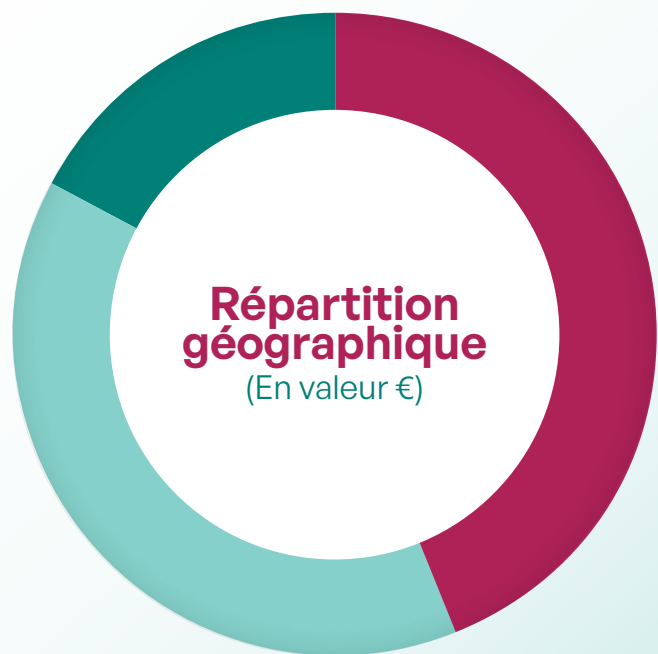
Les valeurs d'expertise du portefeuille sont restées stables sur le trimestre. Cette stabilisation constitue un signal encourageant après les phases d'ajustement observées précédemment. Elle apparaît cohérente avec les évolutions récentes du marché immobilier, marquées par les premiers signes de reprise des prix et par une progression des volumes de transactions.



*DUH : Droit d'Usage et Habitation

*USU : Usufruit

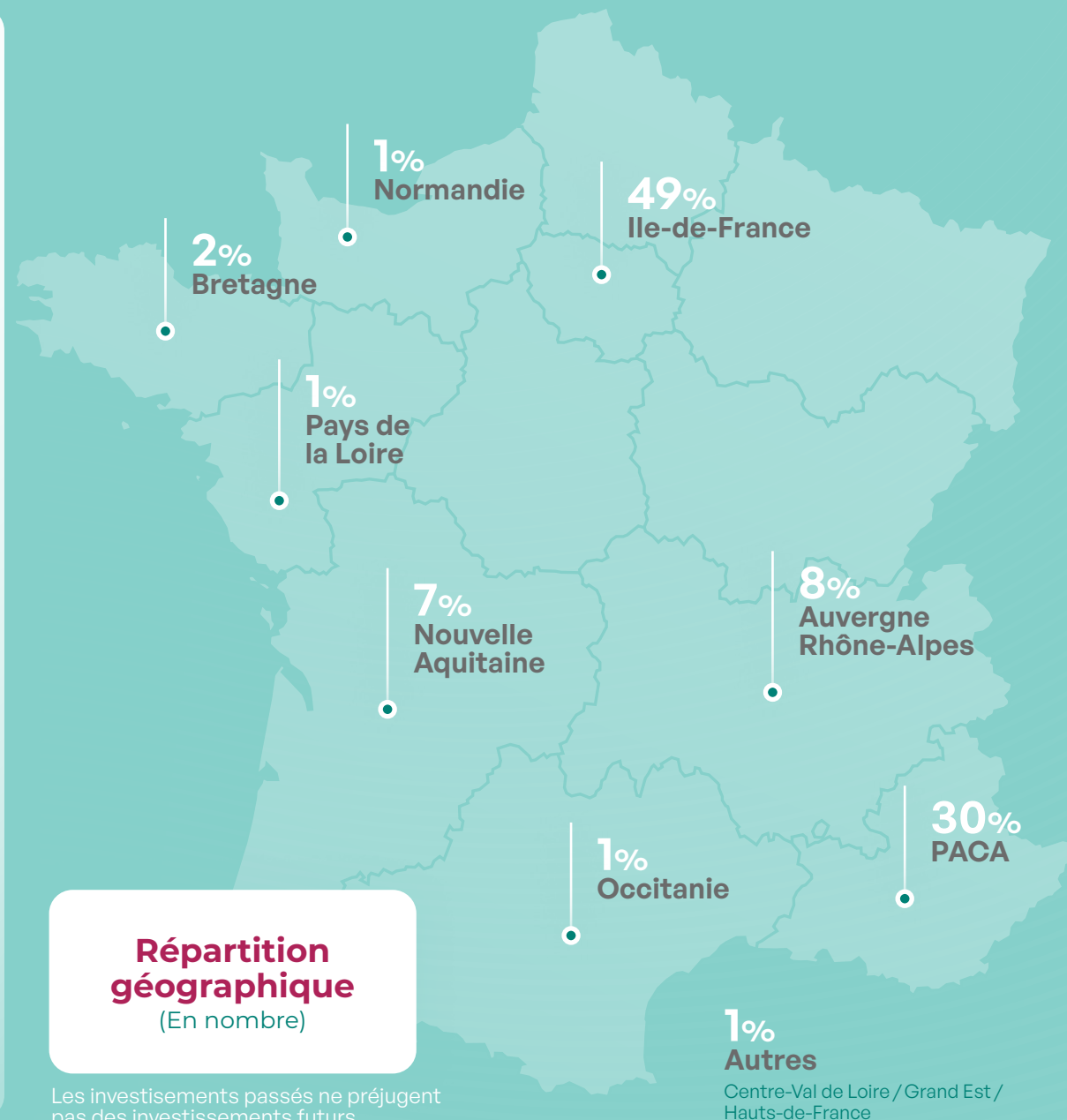
Poche immobilier direct



44 %
Ile-de-France

40 %
PACA

16 %
Autres régions



Poche immobilière direct

Les chiffres clés

Décote moyenne
(Base : pleine propriété)

37%

Espérance de
vie actuelle

11 ans

Âge
moyen

81 ans

Valeur libre
moyenne

1.72M€

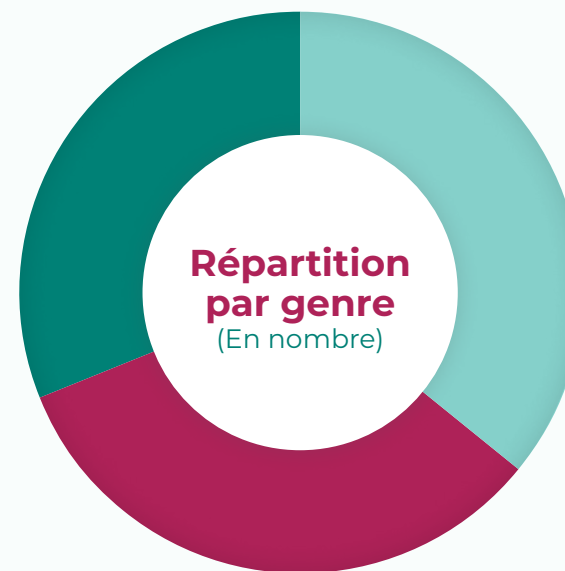
Valeur libre
médiane

1M€

Surface moyenne
des biens en
portefeuille

169m²

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



37%
Couples



33%
Femme seule



30%
Homme seul

Répartition par typologie
(En nombre)

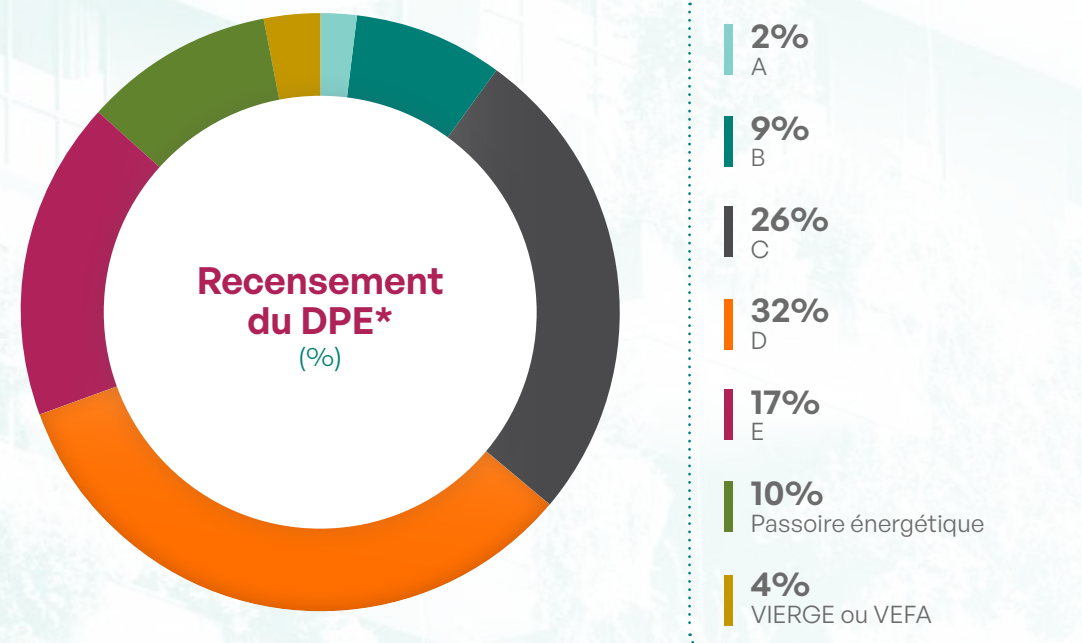


63%
Appartements



37%
Maisons

Répartition de la consommation énergétique



*DPE : Diagnostic de Performance Énergétique

Sur la totalité des biens en portefeuille au 31/12/25

Motivation des vendeurs

Pour une vente en viager



Améliorer ou maintenir son niveau de vie



Rembourser une dette ou un prêt



Optimisation patrimoniale



Projet immobilier
(Résidence principale ou secondaire)



Donation à ses proches, enfants ou association



Préparer sa succession



Protéger son conjoint



Financer un projet entrepreneurial



Données récoltées parmi les 500 vendeurs qui ont souhaité nous indiquer la raison de la vente au 31/12/2025



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) 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)

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

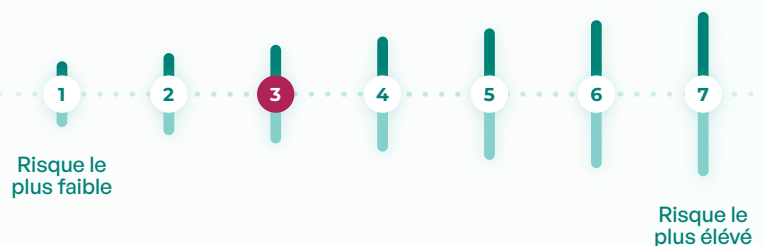
Date de création du véhicule	30 juin 2020
Durée de placement recommandée	8 ans
Code ISIN	FR0013526100
Code LEI	969500MNEN4I2OL5BH53
Forme juridique	SCI à Capital Variable
Valeur de souscription	VL + droits d'entrée
Valorisation	Bi-mensuelle
Dépositaire	CACEIS Bank
Commissaire aux comptes	Mazars

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

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	121.54 €/part au 31/12/2024
Valeur IFI non résidents fiscaux	120.49 €/part au 31/12/2024

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.