

Reporting trimestriel

SCI Silver Avenir

Document à caractère promotionnel

1^{er} trimestre 2026
Valable du 01/01/2026 au 31/03/2026



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,

Au premier trimestre 2026, la SCI Silver Avenir affiche une performance de +0,23 %, portant la performance cumulée depuis sa création à +37,29 % et la performance annualisée à +5,67 %.*

À fin mars 2026, le patrimoine immobilier de Silver Avenir, en valeur pleine propriété, s'élève à 985 M€ et se compose de 573 actifs résidentiels, dont 62 sont désormais libérés.

Dans un contexte marqué par une accélération progressive des libérations de biens, l'année 2026 constitue une étape charnière. L'enjeu sera d'identifier, pour chaque actif, les meilleures opportunités de création de valeur, tout en poursuivant notre objectif de performance globale.

Créée en juillet 2020, la SCI Silver Avenir atteint aujourd'hui un niveau de maturité qui ouvre la voie à de nouveaux leviers de performance. Cette évolution repose sur une gestion proactive du portefeuille et sur une anticipation des libérations attendues en 2027 et 2028.

En étroite collaboration avec Arkéa Real Estate et ses équipes d'asset management, cette approche permettra de cibler efficacement les actifs immobiliers à fort potentiel et de structurer des projets s'inscrivant dans une vision de long terme : repositionnement, transformation, restructuration, etc.

Dans cette dynamique, le renforcement de la stratégie d'asset management devrait constituer un moteur de performance complémentaire, aux côtés de la revalorisation naturelle de la nue-propriété.

Malgré un environnement géopolitique incertain, les derniers indicateurs confirment une amélioration progressive du marché résidentiel. Celui-ci entre dans une phase de stabilisation, caractérisée par une reprise graduelle des volumes et des prix globalement stables, en dépit d'ajustements récents et de disparités selon les zones et les typologies de biens.

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 31/03/2026.

Source : Arkéa REIM



Point sur le marché

Un marché francilien en phase d'ajustement

Au premier trimestre 2026, le marché immobilier francilien s'inscrit dans une phase de stabilisation. En Île-de-France, le volume de transactions sur la période novembre 2025 – janvier 2026 atteint 28 820 ventes, en progression de +11 % sur un an. Dans le même temps, les prix apparaissent globalement stables sur un an, avec une évolution de +0,3 % entre janvier 2025 et janvier 2026. À plus court terme, les prix reculent toutefois de -1,3 % sur trois mois (octobre 2025 – janvier 2026), traduisant des ajustements saisonniers. Dans le détail, les appartements progressent de +0,8 % sur un an (6 140 €/m² en moyenne), tandis que les maisons enregistrent encore une baisse de -0,9 % sur un an (322 900 € en moyenne).¹

Paris : une reprise modérée des prix

Début 2026, le marché immobilier parisien montre des signes de reprise, avec une hausse des prix dans la plupart des arrondissements après une période d'hésitation. Le prix moyen atteint environ 9 720 €/m²,

en progression de +1,9 % sur un an, confirmant une dynamique redevenue positive. Cette évolution reste toutefois modérée et masque des disparités importantes selon les secteurs. Certains arrondissements enregistrent des hausses marquées, notamment le 8^{ème} avec +6,8 %, dépassant à nouveau les 12 000 €/m², tandis que d'autres zones progressent plus faiblement. Les quartiers centraux et les emplacements les plus recherchés conservent des niveaux élevés, illustrant leur attractivité persistante. Globalement, il s'agit d'un redémarrage progressif, encore hétérogène selon les localisations, qui pourrait toutefois fortement évoluer en fonction du contexte macroéconomique et de l'amélioration des conditions de financement.²

Sources :

¹ Notaire du grand Paris - mars 2026 - https://paris.notaires.fr/sites/default/files/2026-03/Communiqu%C3%A9%20mensuel_2026-03_prix%20fin%20janvier%202026.pdf

² Capital - février 2026 - <https://www.capital.fr/immobilier/immobilier-les-prix-repartent-a-la-hausse-a-paris-jusqu-a-68-dans-un-arrondissement-1524174>

Point sur le marché

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



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

Sources :

Meilleurs Agents, 31/03/2026. Le graphique fait état des 20 départements les plus représentés en portefeuille. Les actifs se répartissent à fin mars 2026 sur 35 départements.

¹ Anaxago - mars 2026 - <https://www.anaxago.com/blog/immobilier/luxe-immobilier-2026-cote-azur-rebond>

² Sothey's - fév 2026 - https://www.cotedazur-sothebysrealty.com/fr/actualites/details/1416/immobilier-ultra-prime-cote-azur-report-2026/?utm_source=chatgpt.com

PACA : une résilience du marché du luxe

Le marché de l'immobilier de luxe en région PACA, et plus particulièrement sur la Côte d'Azur, confirme en 2025-2026 une résilience supérieure au marché résidentiel classique. Après un ralentissement marqué entre 2022 et 2024, le segment prestige connaît un rebond significatif des volumes (+30 à +40 % sur un an en 2025) porté par une clientèle internationale largement majoritaire (plus de 70 % des acquéreurs)¹. Les prix restent élevés et globalement orientés à la hausse sur les actifs prime, avec des niveaux pouvant atteindre 30 000 à 45 000 €/m² sur les biens les plus recherchés, dans un contexte de rareté foncière structurelle². Le marché apparaît toutefois de plus en plus sélectif, privilégiant les biens rénovés, bien localisés et répondant aux standards environnementaux, tandis que les actifs secondaires sont davantage pénalisés. Enfin, la dynamique repose largement sur le retour des acheteurs étrangers et sur une logique patrimoniale et lifestyle, confirmant le positionnement de la Côte d'Azur comme marché refuge international malgré un environnement macroéconomique incertain.

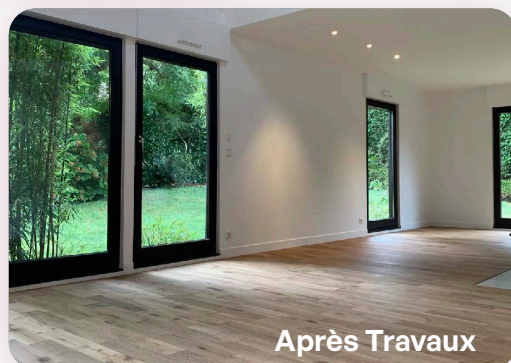
En 2026, le marché immobilier français entre dans une phase de stabilisation après la correction de 2022-2024, avec une reprise encore progressive. Cette dynamique s'inscrit dans un environnement macroéconomique incertain, marqué par les tensions géopolitiques (Ukraine, Moyen-Orient) pesant sur l'inflation et les taux d'intérêt. Néanmoins, le marché fait preuve de résilience, avec une reprise conditionnée à l'amélioration des conditions de financement.

Zoom sur un actif rénové

Actualité du T1 2026

Sèvres (92)

Cette maison d'habitation, acquise en avril 2022, est située dans une commune prisée d'Île-de-France. Entièrement rénovée, elle a ensuite été relouée, illustrant la bonne liquidité du patrimoine de Silver.



Type d'actif

Maison



Localisation

Sèvres (92)



Date d'acquisition

Avril 2022



Valeur d'expertise/m²

9 760 € à l'acquisition



Prix d'acquisition/m²

5 640 €



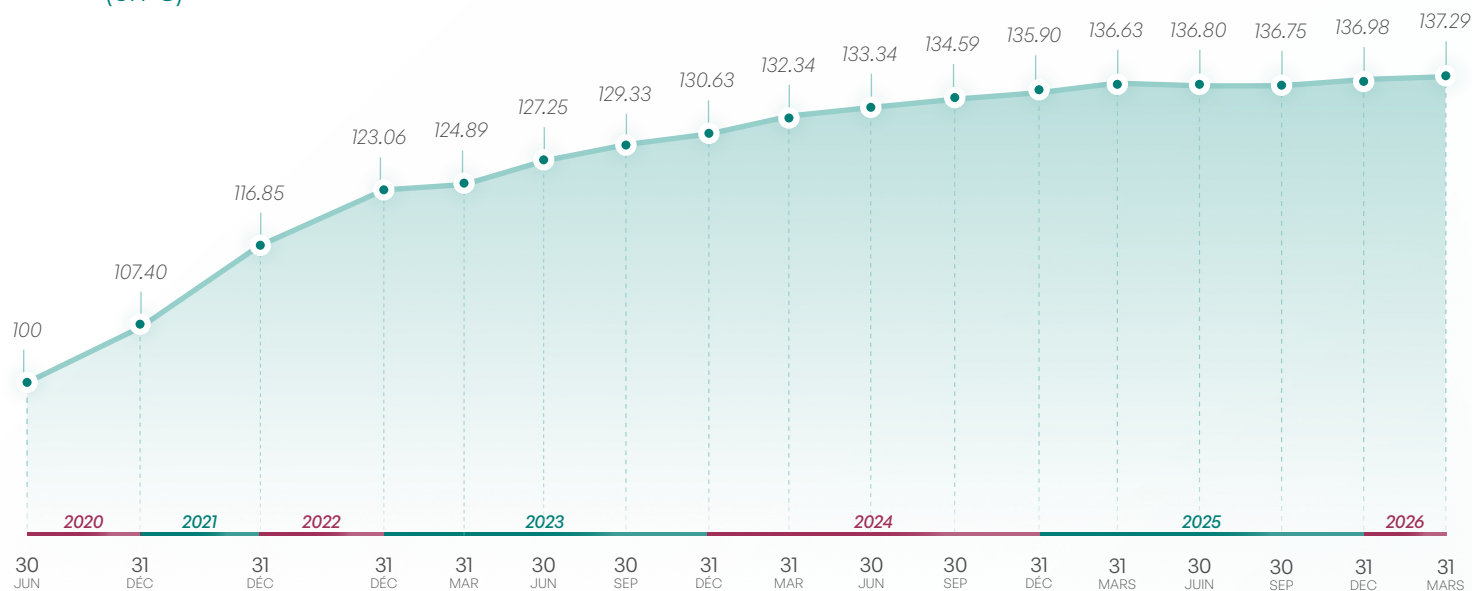
Décote

42 %

Performances

Au 31/03/2026

Evolution de la valeur liquidative (en €)



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



Performance YTD

+0.23 %*

Performances*

3 mois **+0.23 %**

1 an glissant **+0.48 %**

depuis le lancement (30/06/2020) **+37.29 %**

annualisée depuis le lancement (30/06/2020) **+5.67 %**

Performances calendaires*

2021 **8.80 %**

2022 **5.31 %**

2023 **6.15 %**

2024 **4.03 %**

2025 **0.79 %**

* YTD : Year To Date, performance depuis le début de l'année. Les performances s'entendent hors frais applicables au contrat d'assurance vie ou de capitalisation. Données arrêtées au 31/03/2026.

L'essentiel du trimestre

Au 31/03/2026

Le chiffre du trimestre

0.23 %* Performance depuis le 01/01/2026

137.29 €

Valeur liquidative

892 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.



Villa à Mougins (06)



Villa à St-Tropez (83)

Portefeuille immobilier

Au 31/03/2026

Le chiffre du trimestre

6

Nombre de biens
libérés au T1

0

Acquisition au T4

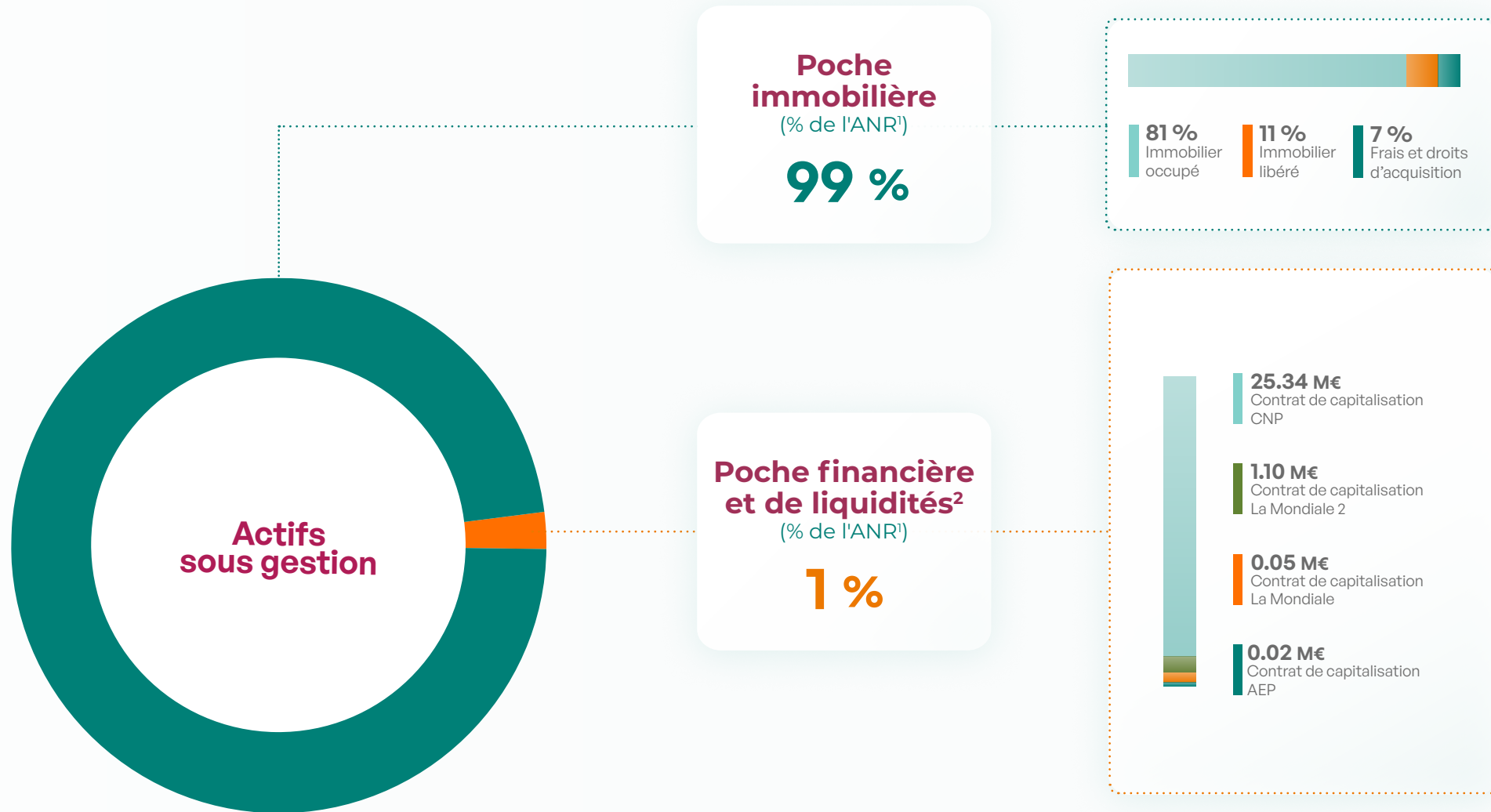
573

Biens en portefeuille

985 M€

Valeur Pleine Propriété HD

Situation du patrimoine



¹ Le montant de la provision pour gros travaux (22 M€) est déduit de la poche de liquidités
² 1 ANR : Actif Net Réévalué (cf. Définitions & Lexique p.16)

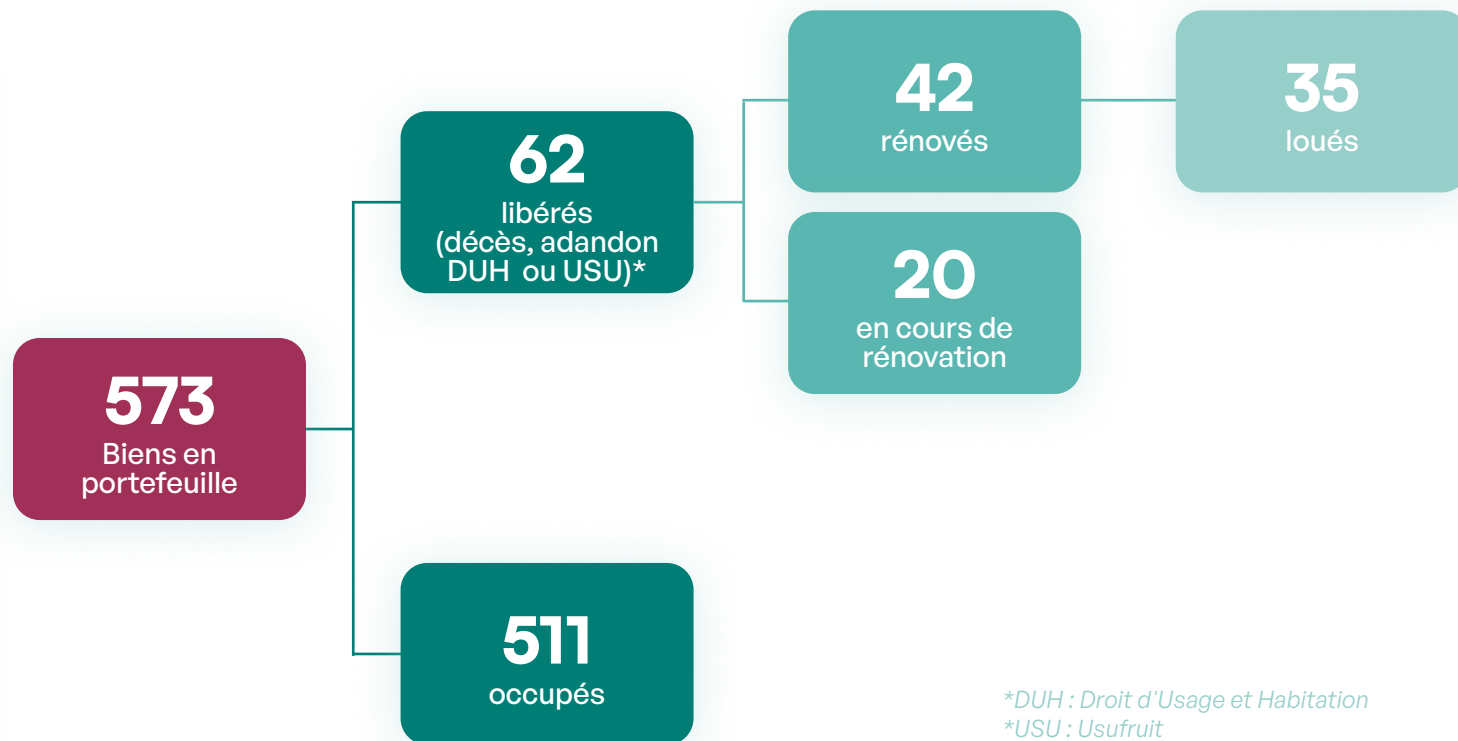
Situation du patrimoine

Au 31/03/2026

Le patrimoine de la SCI Silver Avenir, est composé de 573 biens résidentiels, dont 62 biens libérés, majoritairement rénovés ou en cours de rénovation

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

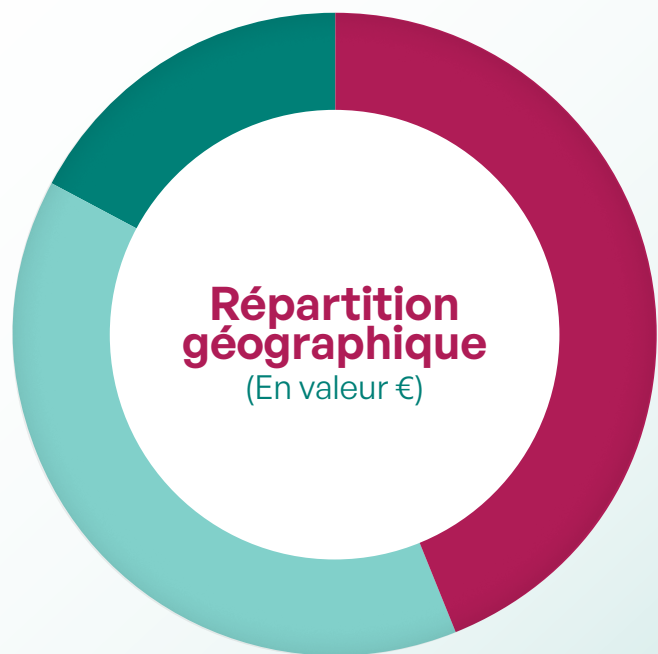
L'évolution de la valeur vénale au 1^{er} trimestre 2026 concerne uniquement une partie du portefeuille. Cette progression modérée reflète une stabilisation progressive des valeurs dans un contexte de reprise graduelle du marché immobilier résidentiel. Les ajustements observés demeurent ponctuels et concernent principalement des actifs présentant des caractéristiques spécifiques.



*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

82 ans

Valeur libre
moyenne

1.72M€

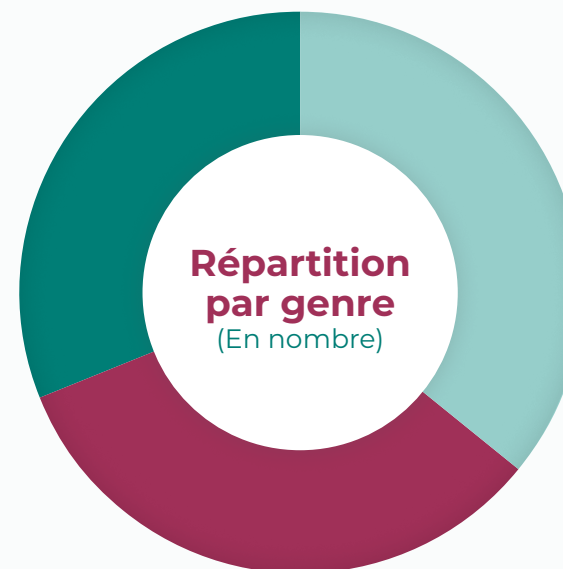
Valeur libre
médiane

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

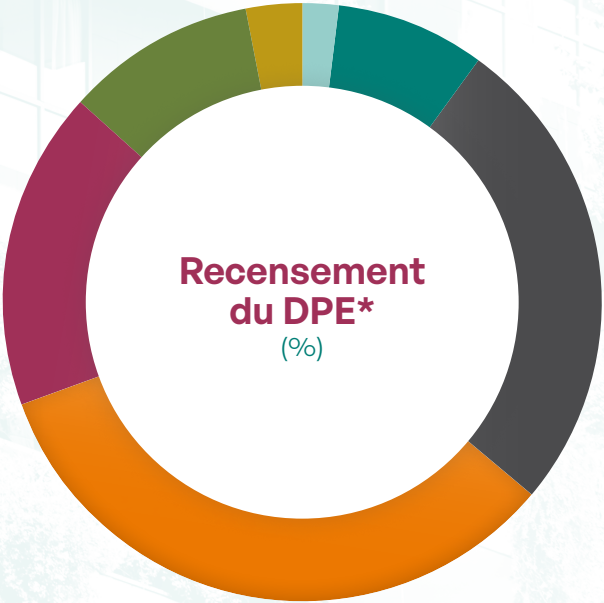


37%
Maisons

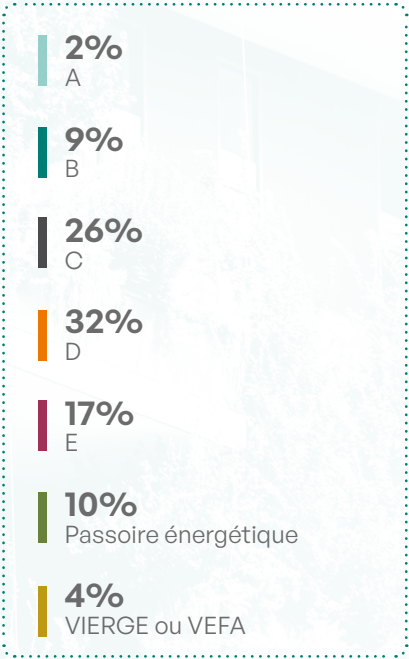


Appartement à Miromesnil (75)

Répartition de la consommation énergétique



*DPE : Diagnostic de Performance Énergétique



Sur la totalité des biens en portefeuille au 31/03/26

Motivation des vendeurs

Pour une vente en viager



Améliorer ou maintenir son niveau de vie

32%



Rembourser une dette ou un prêt

15%



Optimisation patrimoniale

14%



Projet immobilier
(Résidence principale ou secondaire)

12%



Donation à ses proches, enfants ou association

12%



Préparer sa succession

8%



Protéger son conjoint

6%



Financer un projet entrepreneurial

1%

Données récoltées parmi les 500 vendeurs qui ont souhaité nous indiquer la raison de la vente au 31/03/2026

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

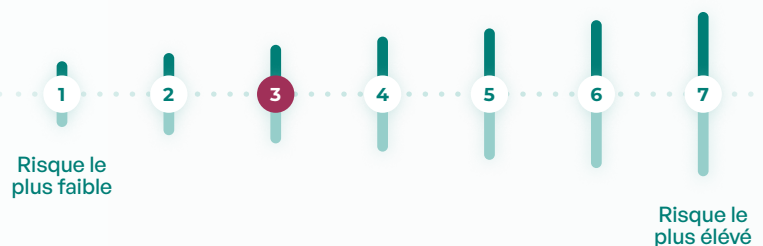
Date de création du véhicule	30 juin 2020
Durée de placement recommandée	8 ans
Code ISIN	FR0013526100
Code LEI	969500MNEN4I2OL5BH53
Forme juridique	SCI à Capital Variable
Valeur de souscription	VL + droits d'entrée
Valorisation	Bi-mensuelle
Dépositaire	CACEIS Bank
Commissaire aux comptes	Mazars

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	126.13 €/part au 31/12/2025
Valeur IFI non résidents fiscaux	126.13 €/part au 31/12/2025

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.