

SILVER  
AVENIR  
UNE AUTRE  
VISION DU  
PLACEMENT  
IMMOBILIER



REPORTING  
TRIMESTRIEL  
4ème TRIMESTRE 2021



## PRÉSENTATION : SCI SILVER AVENIR

La Société Civile Immobilière à capital variable « Silver Avenir » est un FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) géré par Federal Finance Gestion. 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. Silver Avenir permet i) d'acquérir des biens avec une décote, ii) de les valoriser au fil du temps (mise en location lors de la libération du bien) et iii) de bénéficier de plus-values de cession in fine (lors de la liquidation du bien).

## COMMENTAIRE DE GESTION

La performance de la SCI Silver Avenir s'établit pour l'année 2021 à 8,80% dépassant ainsi son objectif de performance qui est de 4% à 5%.

Au terme de ce premier exercice complet, marqué par une plus grande instabilité des marchés cotés et d'un dynamisme accru du marché immobilier résidentiel, la SCI Silver Avenir aura en effet tenu ses promesses.

La SCI Silver Avenir continue de stabiliser au maximum ses souscriptions et d'augmenter le rythme des acquisitions, afin de poursuivre son objectif de diminuer la part des liquidités du fonds autour de 30%. Les recrutements de Cécile Bouzoulouk et Benoît Fréret, l'arrivée de nouveaux sourceurs et l'augmentation importante et continue du nombre de vendeurs vont se faire sentir dès le premier trimestre et tout au long de l'année 2022.

La SCI Silver Avenir dispose à ce jour d'un patrimoine, regroupant :

- Des actifs immobiliers constitués de 113 lignes, principalement des actifs résidentiels, maisons ou appartements, pour une valeur libre moyenne de bien de 1,5M€. La SCI a investi durant l'année 2021 dans de nouvelles régions, notamment Rhône, Aquitaine et Ile de France, notamment Yvelines et Hauts de Seine. Cette diversification géographique est amenée à se poursuivre en 2022 pour accompagner les tendances actuelles du marché immobilier résidentiel et capter les zones géographiques les plus dynamiques. La libération des biens est bien plus importante que les prévisions avec 6 biens libérés au cours de l'année 2021 dont 1 déjà mis en location et 3 en cours de travaux et en cours de récupération des clés pour les autres.

- Des actifs financiers représentant 7 lignes (101,5M€ investis en fonds monétaire et 53,1M€ en fonds obligataires).

- Des parts d'OPCI gérés par BNP Reim, Sofidy et Swisslife pour 60,6M€ qui se comportent plutôt bien depuis leurs acquisitions. En effet, ces trois OPCI ont réalisé sur l'année 2021 les performances suivantes : +3,33% pour l'OPCI Diversipièrre (BNP Reim), + 2,89% pour l'OPCI Dynapièrre (Swisslife Reim), et +5,16% pour l'OPCI Pierre Europe (Sofidy).

L'évolution des tendances du marché résidentiel est plutôt positive et pourra représenter dans le contexte actuel, des belles opportunités pour le fonds à moyen terme.

## ÉVOLUTION DU FONDS

### Valeurs Liquidatives sur le trimestre\*\*\*

15/10/2021	116,20 €
02/11/2021	116,38 €
15/11/2021	116,40 €
01/12/2021	116,61 €
15/12/2021	116,70 €
03/01/2022	116,85 €

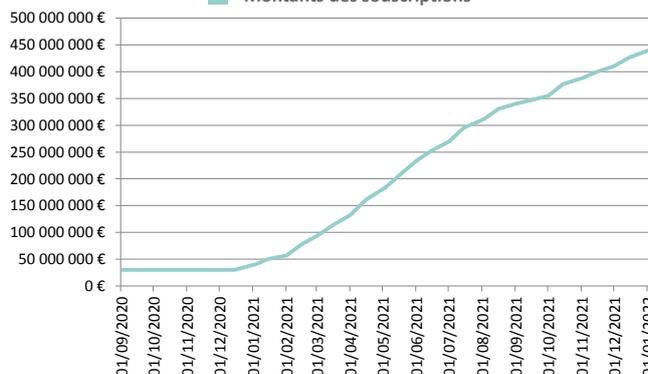
### Performances cumulées au 03/01/2022

3 mois <sup>2</sup>	YTD	1 an <sup>3</sup>
0,68%	NC	8,80%

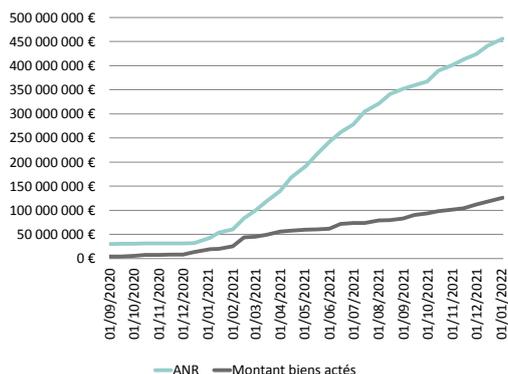
2 - Performance calculée entre le 03/01/2022 et le 01/10/2021

3 - Performance calculée entre le 03/01/2022 et le 31/12/2020

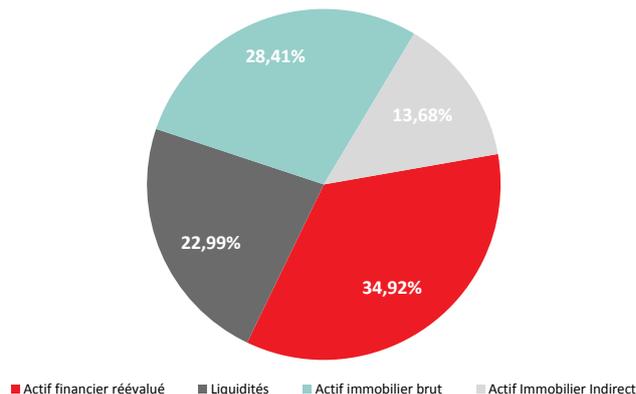
### Montants des souscriptions



### Actif Net Réévalué vs montant biens actés



### Ratio d'investissement

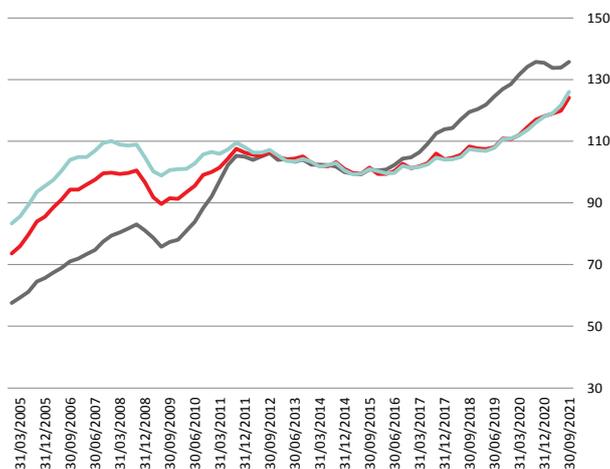


\* Valeur totale biens prix total coûts d'acquisition

\*\* Valeur moyenne du bien prix expertise valeur vénale

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

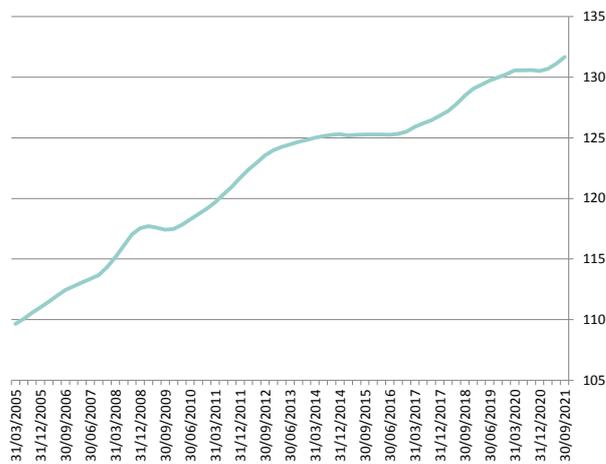
Indice des prix logements anciens\*



- Indice des prix des logements anciens - Paris - Appartements
- Indice des prix des logements anciens - Île-de-France, hors Paris - Ensemble
- Indice des prix des logements anciens - Province - Ensemble

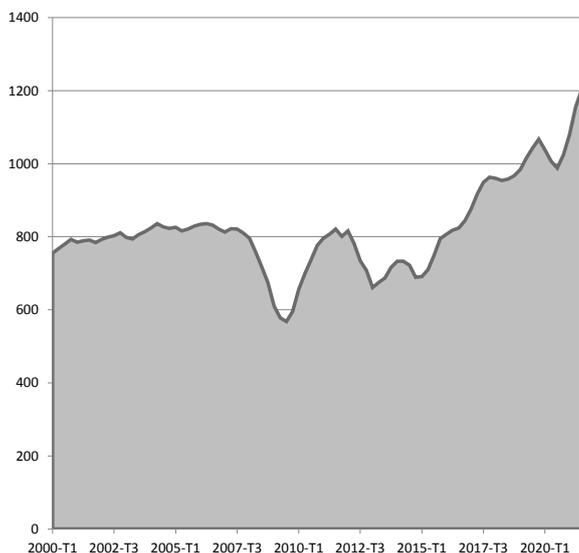
Source : INSEE - Base 100 en moyenne annuelle 2015

Indice de Référence des Loyers (IRL)



Source : INSEE - Base 100 4ème trimestre 1998

Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois



Source : INSEE - En milliers

Analyse du marché

Avec un volume de transactions record estimé à 1 200 000\* ventes sur l'ensemble de l'année 2021 (en hausse de 17% par rapport à 2020) contre 1 067 000 ventes en 2019, année du précédent record de ventes dans l'ancien, le marché résidentiel connaît une hausse des prix de + 7% en province tandis qu'à Paris les prix se sont stabilisés sur un an.

La tendance soulignée le trimestre précédent se confirme : le nombre de transactions augmente au profit d'une nouvelle typologie de biens et vers des zones géographiques qui s'éloignent de l'hypercentre des grandes villes. Certains biens qui répondaient alors à une demande essentiellement locale trouvent désormais preneur auprès d'un panel plus large d'acheteurs. Les maisons ont connu une hausse de prix de 7,1% contre 6,7% pour les appartements en province.

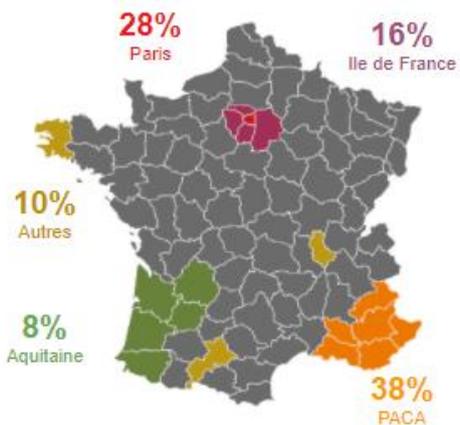
Le redémarrage puissant de l'immobilier résidentiel en 2021 témoigne de sa bonne résilience. C'est une des classes d'actif qui a su le mieux tirer son épingle du jeu dans ce contexte incertain. La crise sanitaire a renforcé l'importance d'avoir un logement où il fait à la fois bon vivre et bon travailler. On remarque également que l'immobilier de prestige suscite l'intérêt des investisseurs avec des indices de confiance record, considéré plus que jamais comme un marché refuge.

Concernant le marché du viager, il est en pleine essor et dépasse les prévisions avec une augmentation des biens à vendre de plus de 60% en 1 an. Le marché gagne en maturité avec des acheteurs institutionnels qui ont des capacités d'achat importantes et suscitent des intérêts vendeurs toujours plus divers. La profondeur du marché est plus conséquente qu'anticipé et conforte nos convictions dans cette classe d'actifs.

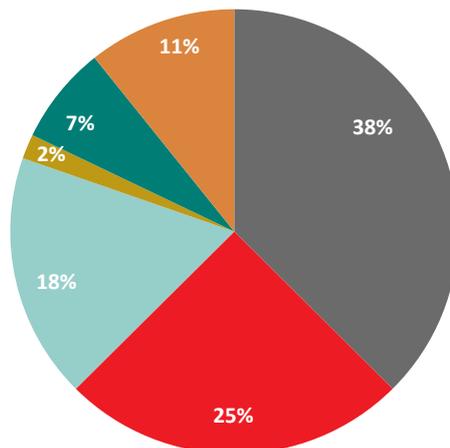
\* Source : FNAIM

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

Répartition géographique (en volume)



Motivations vendeurs\*



- Préparer sa succession
- Améliorer ou maintenir son niveau de vie
- Donation à ses enfants, ses proches ou une association
- Protéger son conjoint
- Rembourser une dette ou un prêt
- Projet immobilier (Résidence principale ou secondaire)

\*Etude réalisée auprès des seniors ayant vendu leur bien à Silver Avenir et ayant répondu à l'enquête entre Juin 2020 et Décembre 2021.

Chiffres clés

Nombre de biens  
**113**

Valeur du portefeuille immobilier  
**125 859 085 €**

Indicateurs biens

Valeur moyenne bien libre  
**1 505 925 €**

Maisons (en volume)  
**35%**

Appartements (en volume)  
**65%**

Décote moyenne\*  
**33%**

Surface m<sup>2</sup>  
**159**

Nombre de pièces  
**5**

Indicateurs vendeurs

Couples  
**37%**

Homme seul  
**32%**

Femme seul  
**31%**

Age moyen  
**78 ans**

Espérance de vie INSEE  
**13,3 ans**

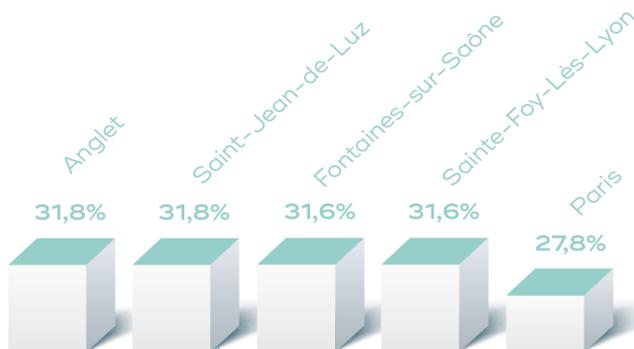
Evolution sur le trimestre

Nombre de biens actés  
**23**

Nombre de biens libérés  
**3**

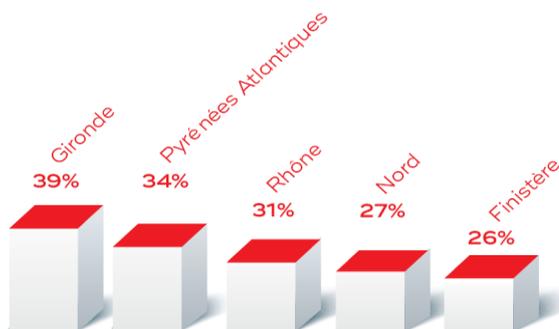
\* - sur base du prix FAI

■ Top 5 des Indices de Tension Immobilière (ITI) des départements en portefeuille sur 5 ans



Source : Meilleurs agents - Décembre 2021

■ Top 5 de l'évolution des prix immobiliers des départements en portefeuille sur 5 ans



Source : Meilleurs agents - Décembre 2021

■ Exemples de biens acquis



**PARIS (07)**  
Appartement T4  
Prix Marché : 19 562 €  
Prix acquisition : 13 224 €  
Âge : 78 ans  
Décote : 33%



**PARIS (07)**  
Appartement T2  
Prix Marché : 17 455 €  
Prix acquisition : 12 818 €  
Âge : 69 ans  
Décote : 27%



**SEVRES**  
Maison T9  
Prix Marché : 10 184 €  
Prix acquisition : 5 528 €  
Âge : SCI  
Décote : 56%



**BOULOGNE BILLANCOURT**  
Appartement T3  
Prix Marché : 10 445 €  
Prix acquisition : 5 670 €  
Âge : 73 ans  
Décote : 46%



**GRIMAUD (83)**  
Maison T15  
Prix Marché : 15 559 €  
Prix acquisition : 11 912 €  
Âge : 73 ans  
Décote : 23%



**PARIS (06)**  
Appartement T5  
Prix Marché : 25 981 €  
Prix acquisition : 21 983 €  
Âge : 85 ans  
Décote : 15%



**PARIS (16)**  
Appartement T4  
Prix Marché : 13 401 €  
Prix acquisition : 10 198 €  
Âge : 88 ans  
Décote : 24%



**ASNIERES SUR SEINE**  
Maison T7  
Prix Marché : 10 787 €  
Prix acquisition : 5 208 €  
Âge : 68 ans  
Décote : 51%

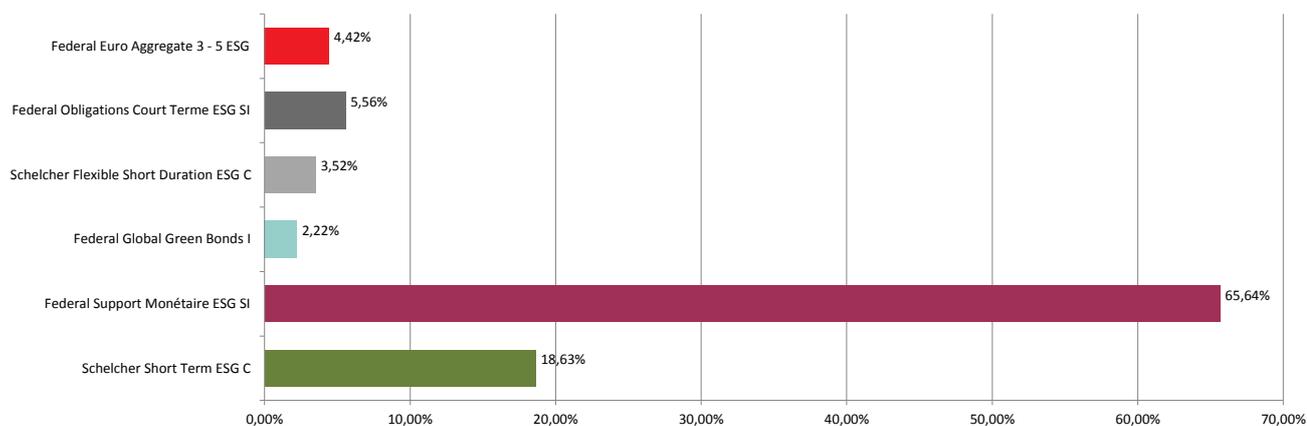


**IVRY SUR SEINE**  
Appartement T3  
Prix Marché : 6 499 €  
Prix acquisition : 3 282 €  
Âge : 76 ans  
Décote : 49%



**VILLEFRANCHE SUR MER (06)**  
Appartement T4  
Prix Marché : 11 647 €  
Prix acquisition : 6 406 €  
Âge : 79 ans  
Décote : 45%

## Répartition du portefeuille mobilier



## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

<b>Forme juridique</b>	Société Civile Immobilière à capital variable
<b>Code ISIN</b>	FR0013526100
<b>Date de création</b>	30 juin 2020
<b>Durée de la SCI</b>	99 ans
<b>Durée de détention recommandée</b>	8 ans
<b>Code LEI</b>	969500MNEN4I2OLS5BH53

<b>Expert immobilier</b>	BNP REAL ESTATE / JLL Expertises France
<b>Dépositaire</b>	CACEIS Bank
<b>Commissaire aux comptes</b>	Mazars
<b>Valorisateur</b>	FI Partners

<b>Valorisation</b>	Bi-Mensuelle
<b>Souscription</b>	VL + frais d'entrée
<b>Frais d'entrée</b>	2,00 % acquis à la SCI
<b>Frais de gestion</b>	1,60% HT
<b>Frais de sortie</b>	Néant
<b>Facteurs de risques</b>	Risques immobiliers, opérationnels, financiers, de liquidité et de longévité

<b>Société de gestion</b>	Federal Finance Gestion
<b>Agrément AMF</b>	GP-0400006 délivré le 22/03/2004
<b>Echelle de risque<sup>1</sup></b>	

1 - Risque plus faible, rendement potentiellement plus faible  
7- Risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé

Pour plus d'informations, contactez Silver Avenir par email : [silveravenir@arkea-is.com](mailto:silveravenir@arkea-is.com)



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 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers. Elle est exclusivement accessible au sein de contrats d'assurance vie en Unité de Compte (UC).

Ce document a été réalisé dans un but d'information uniquement et ne constitue ni une offre ni une recommandation personnalisée ou une sollicitation en vue de la souscription du produit cité. Informations à jour en date du document, susceptibles d'évoluer dans le temps.

Toutefois en cas de souscription, l'investisseur doit obligatoirement consulter le Document d'Information des Investisseurs afin de prendre connaissance de manière exacte des risques encourus notamment le risque de perte en capital.

L'investissement doit s'effectuer en fonction de ses objectifs d'investissement, son horizon d'investissement et sa capacité à faire face au risque lié à la transaction. Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures, ne sont pas constantes dans le temps et ne tiennent pas compte des éventuels frais de souscription et/ou liés au contrat d'assurance vie.

Les informations légales concernant le FIA cité, notamment le Document d'Information des Investisseurs sont disponibles auprès de la Société de Gestion, Federal Finance Gestion ou sur le site Internet [www.federal-finance-gestion.fr](http://www.federal-finance-gestion.fr).

Arkea Investment Services est une marque commerciale de Federal Finance. Federal Finance - Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 20 747 030 euros, siège social : 1, allée Louis Lichou - 29480 LE RELECQ-KERHUON, immatriculée au RCS de Brest sous le numéro 318 502 747.