

SILVER
AVENIR
UNE AUTRE VISION
DU VIAGER

REPORTING
TRIMESTRIEL
1^{er} TRIMESTRE 2022



1er trimestre 2022

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 se poursuit à un rythme soutenu en ce premier trimestre de l'année 2022, +2,06% au 31 Mars 2022.

Bien que l'année 2021 ait été l'année de tous les records tant en volume de transactions (1,2 M) qu'en progression des prix de l'immobilier (+7%), l'année 2022 semble contrastée par rapport aux deux années précédentes: Le volume des transactions a diminué, on observe un recul des ventes de 5,7% sur ce début d'année. Plusieurs facteurs contribuent à cette évolution: l'essoufflement de "l'effet covid", le durcissement des conditions de crédits et la remontée des taux, ainsi que l'incertitude géopolitique (Conflit Russo-Ukrainien, Élections présidentielles...)

La SCI Silver Avenir poursuit la stabilisation de ses encours de souscription (Rythme hebdomadaire de 6 M€ durant le T1 2022). En parallèle la SCI accélère le rythme de ses transactions, pour atteindre un volume d'une trentaine d'acquisitions sur ce premier trimestre 2022, soit une augmentation de 140% par rapport au trimestre précédent en valeur d'achat.

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

- Des actifs immobiliers constitués de 151 lignes, principalement des actifs résidentiels, maisons ou appartements, pour une valeur libre moyenne de bien de 1,7M€. La SCI a investi au cours du premier trimestre 2022 dans de nouvelles zones géographiques, notamment à Monaco, sur le Bassin d'Arcachon, dans la région Grand-Est sans oublier le Var et la région parisienne. 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.

Au 31 Mars nous comptons 6 biens libérés, dont 3 en location et 3 en cours de travaux. Durant ce trimestre nous n'avons pas eu de nouvelle libération de bien.

- Des actifs financiers représentant 6 lignes (101,5M€ investis en fonds monétaire et 52,9 M€ en fonds obligataires). Un arbitrage a été réalisé entre Federal Euro Aggregate et Schelcher Short Term au cours du T1 2022.

- Des parts d'OPCI gérés par BNP Reim, Sofidy et Swisslife pour 62 M€ 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 Diversipirre (BNP Reim), + 2,89% pour l'OPCI Dynapierre (Swisslife Reim), et +5,16% pour l'OPCI Pierre Europe (Sofidy).

Le marché immobilier résidentiel devrait maintenir son statut de valeur refuge et de protection contre l'inflation. En témoigne le volume de l'investissement résidentiel chez les investisseurs institutionnels et particuliers qui représente plus de 6 Mds € investi en 2021.

ÉVOLUTION DU FONDS

Valeurs Liquidatives sur le trimestre*

17/01/2022	117,28 €
01/02/2022	118,13 €
15/02/2022	118,38 €
01/03/2022	118,82 €
15/03/2022	119,14 €
01/04/2022	119,26 €

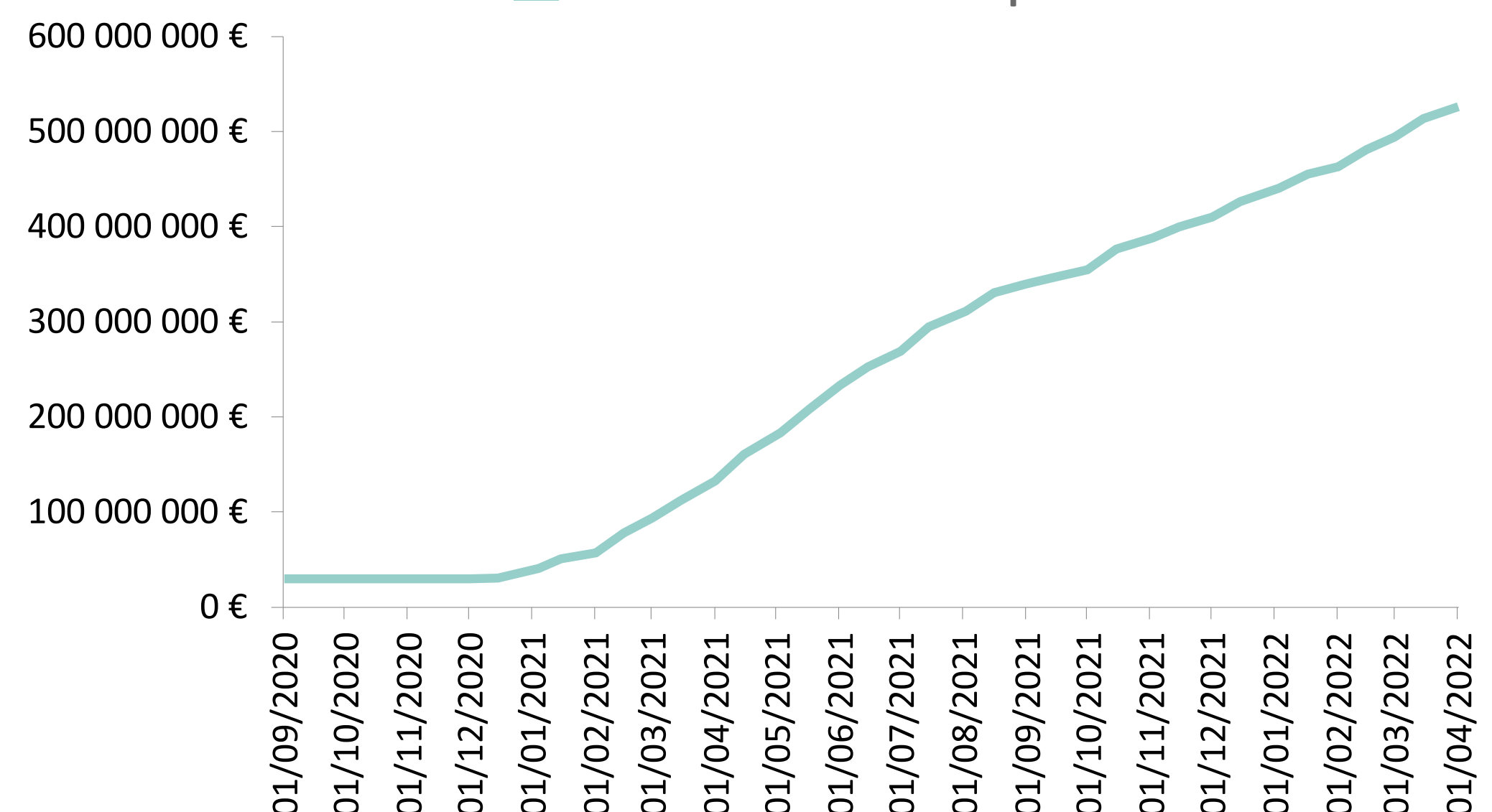
Performances cumulées au 01/04/2022

3 mois ²	YTD ³	1 an ⁴
2,06%	2,06%	4,70%

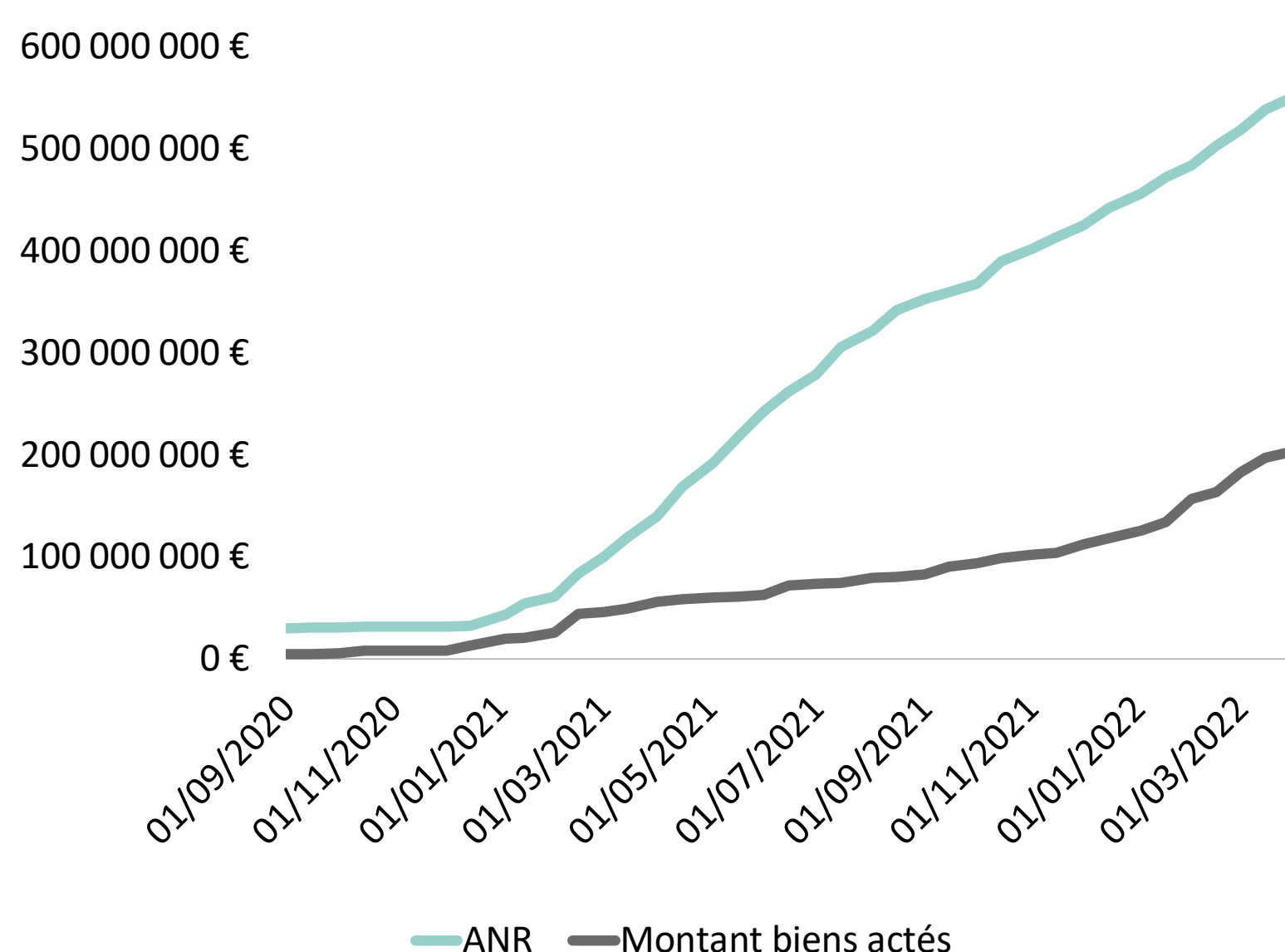
2 & 3 - Performance calculée entre le 03/01/2022 et le 01/04/2022

4 - Performance calculée entre le 01/04/2021 et le 01/04/2022

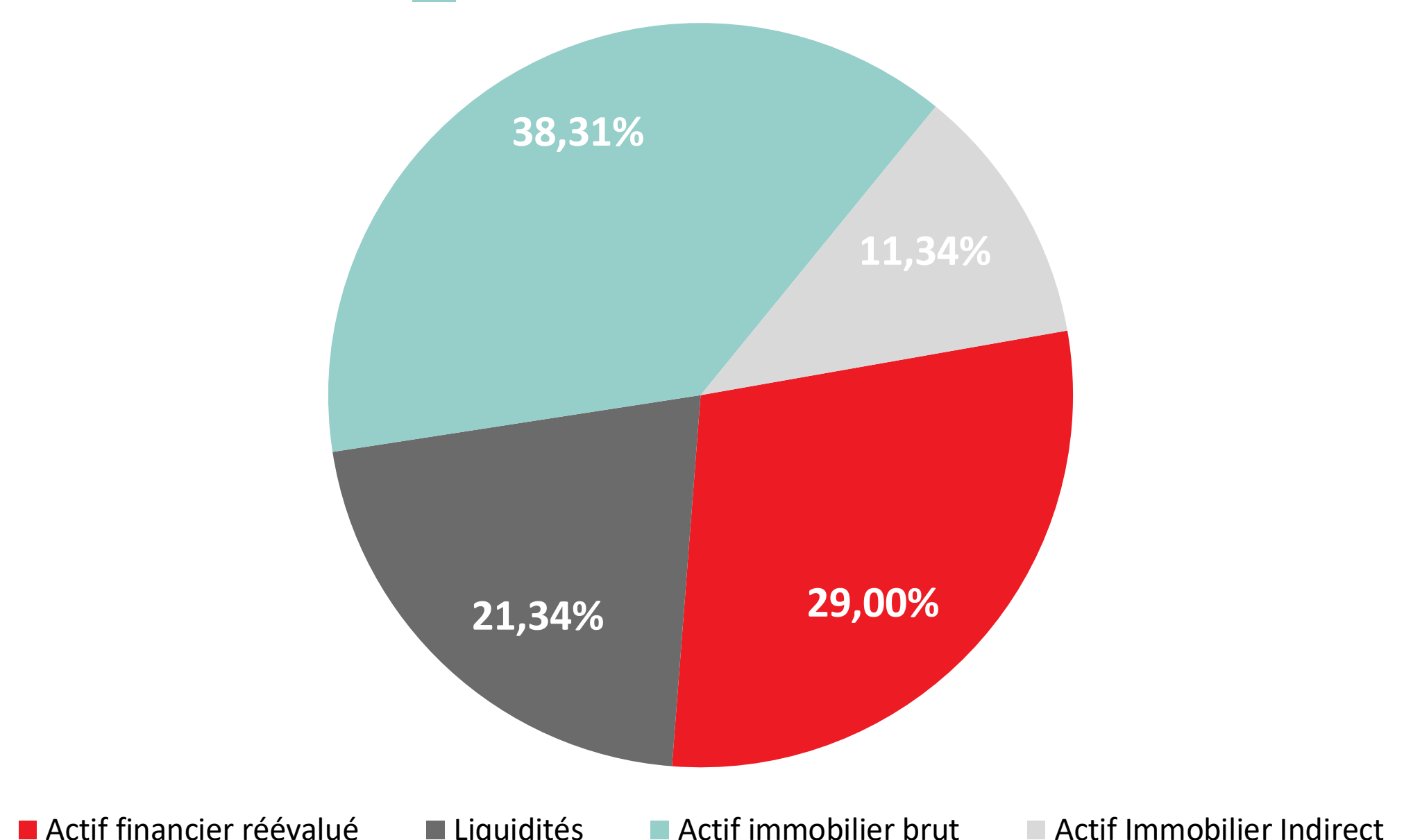
Montants des souscriptions



Actif Net Réévalué vs montant biens actés

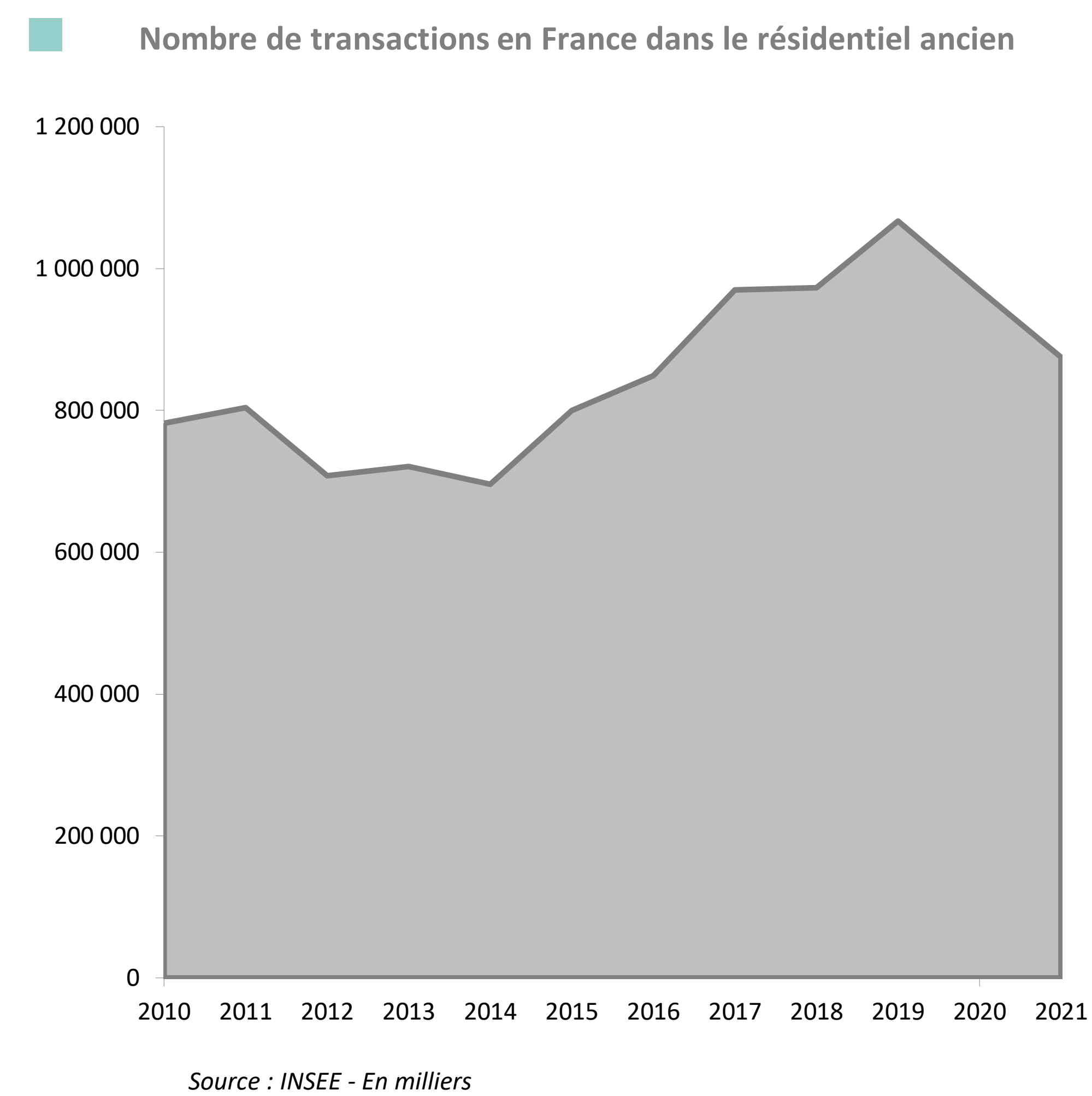
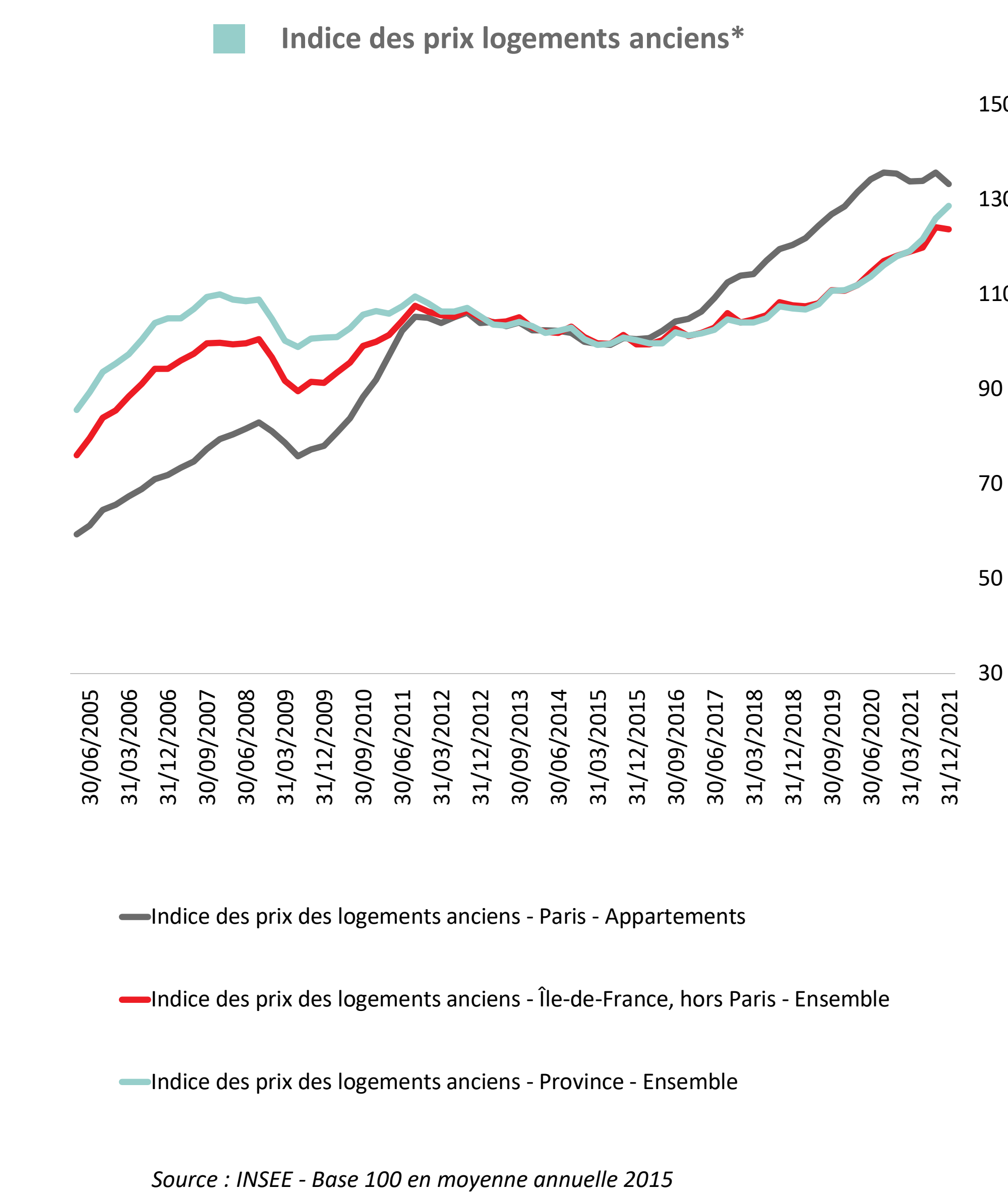


Ratio d'investissement



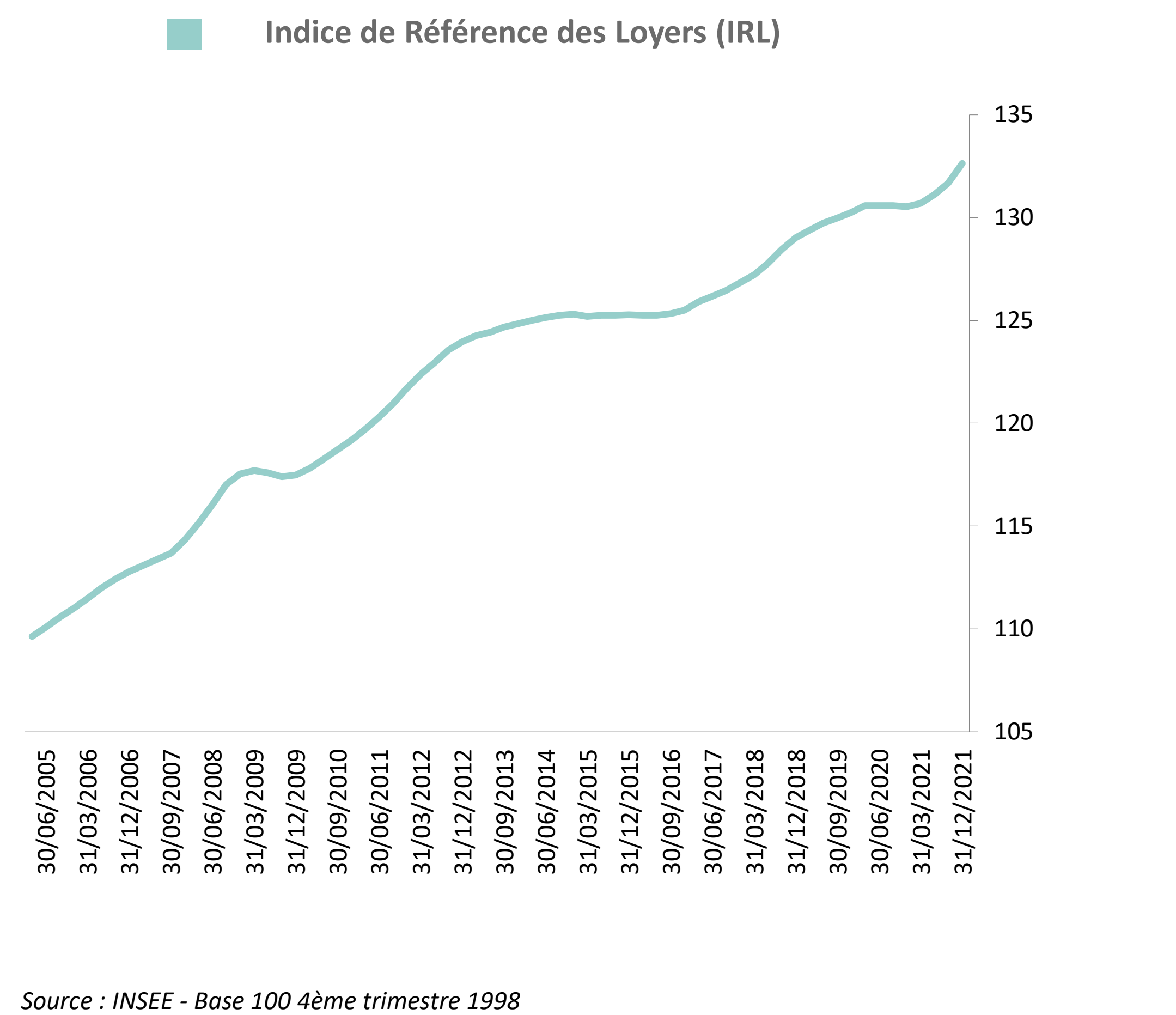
*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps

Pour plus d'informations concernant les indicateurs de risques, merci de vous référer au lexique disponible sur notre site internet www.federal-finance-gestion.fr.
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. FEDERAL FINANCE GESTION, SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 6 500 000 euros, Siège Social : 1, allée Louis Lichou - 29480 LE RELECQKERHUON. Siren 378 135 610 RCS Brest - Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers n° GP 04/006 du 22 mars 2004 - TVA : FR 87 378 135 610.



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

Pour plus d'informations concernant les indicateurs de risques, merci de vous référer au lexique disponible sur notre site internet www.federal-finance-gestion.fr. 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. FEDERAL FINANCE GESTION, SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 6 500 000 euros, Siège Social : 1, allée Louis Lichou - 29480 LE RELECQKERHUON. Siren 378 135 610 RCS Brest - Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers n° GP 04/006 du 22 mars 2004 - TVA : FR 87 378 135 610.



■ Analyse du marché

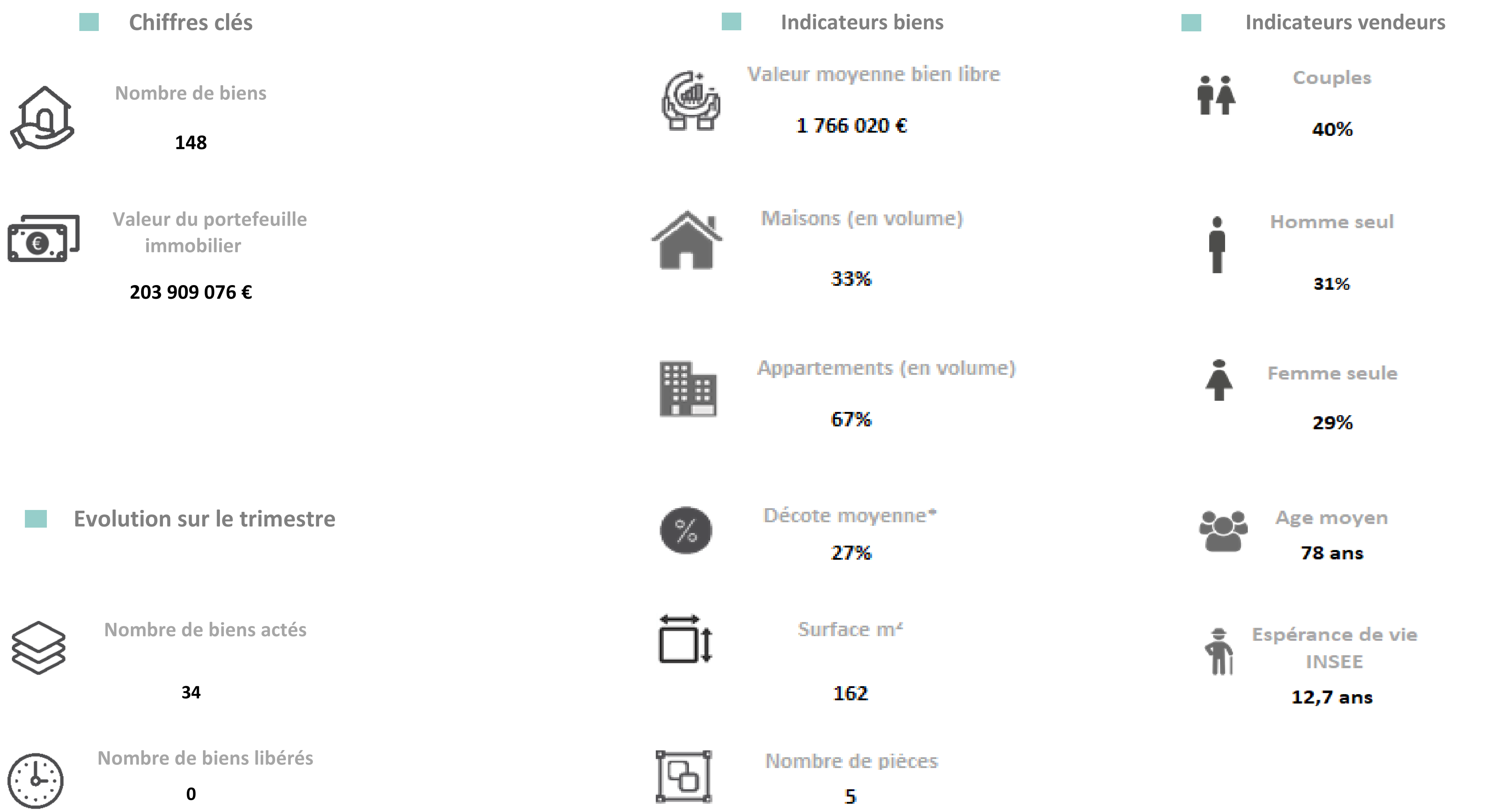
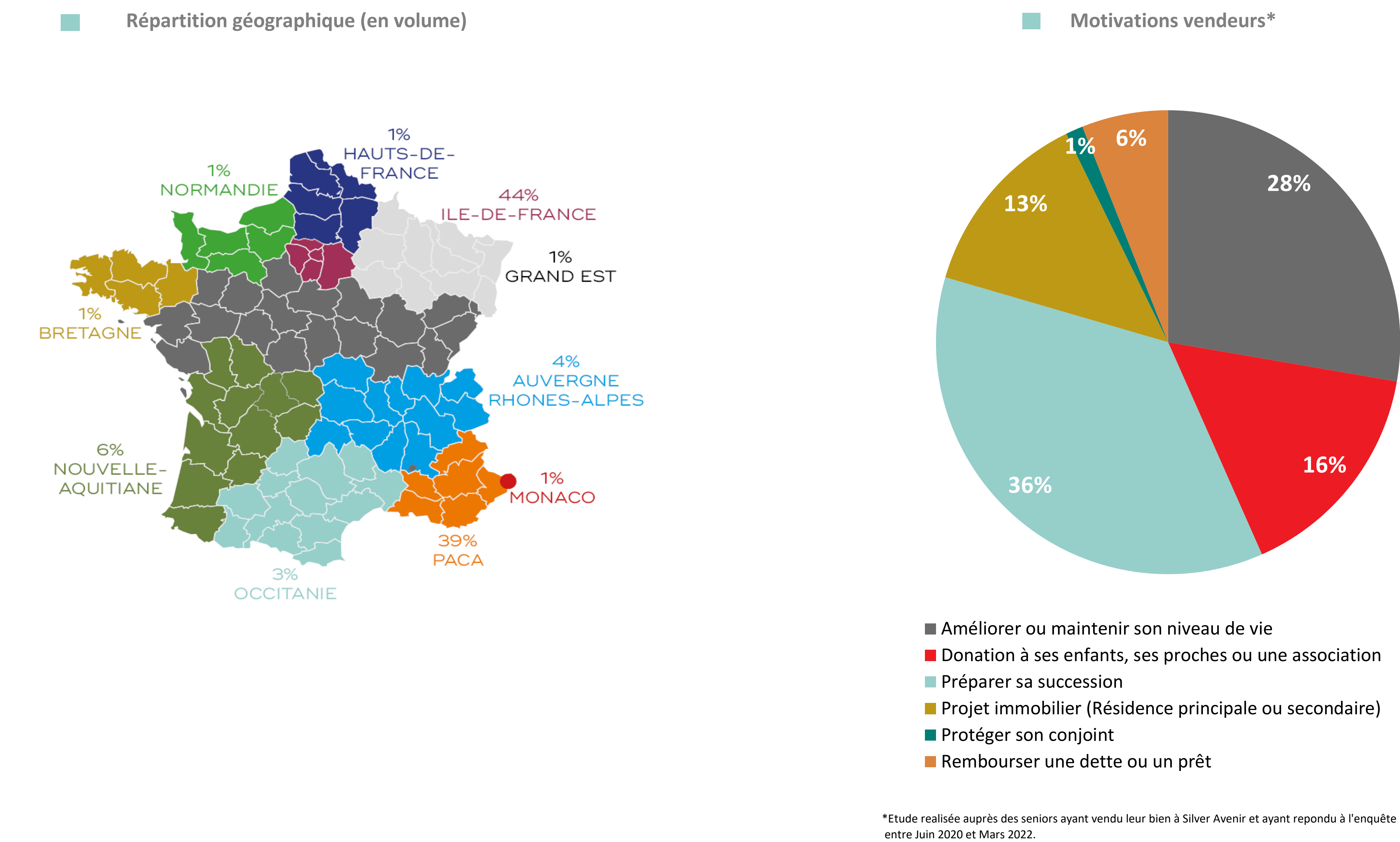
Le nombre de transactions sur 12 mois glissants s'érode depuis septembre 2021, autour de 1 200 000 ventes en France.

Les prix poursuivent leur hausse à un rythme très élevé : +8,2% sur un an en France à fin mars 2022, les maisons connaissent même une évolution à deux chiffres (+10,2%). Cette évolution est principalement liée à la crise Covid qui a généré une forte demande sur les biens bénéficiant d'extérieur, améliorant ainsi la qualité de vie et de télétravail. En dehors de Paris, où ils poursuivent leur légère baisse (-0,9%), les prix augmentent à peu près partout sur le territoire. Ils augmentent moins vite en banlieue parisienne (+4%) et dans les plus grandes villes de province (+5,3%) que dans le reste du territoire : +9,3% en moyenne en province, confirmant les tendances nées de la crise sanitaire. C'est en Bretagne (+15,7%) et dans une moindre mesure dans les Pays de la Loire (+11,2%) que les évolutions sont les plus fortes, avec notamment +14,2% à Brest.

L'offre est toujours orientée à la baisse, ce qui maintient une pression sur les prix. Il est encore trop tôt pour percevoir un éventuel impact de la guerre en Ukraine sur le marché résidentiel. Seule certitude, les taux des crédits immobiliers vont augmenter dans les prochains mois dans le sillage d'une inflation forte (+4,5%) et de taux d'intérêt en hausse sur les marchés financiers. Cependant, l'immobilier résidentiel confirme sa résilience et est une classe d'actif refuge dans le cadre de ce contexte incertain.

Le marché du viager reste un marché en plein essor. Les perspectives d'investissement sur 2022 sont bonnes, et poussés par une collecte 2022 qui devrait être au rendez-vous, les acheteurs institutionnels devraient être encore cette année un acteur important de ce secteur.

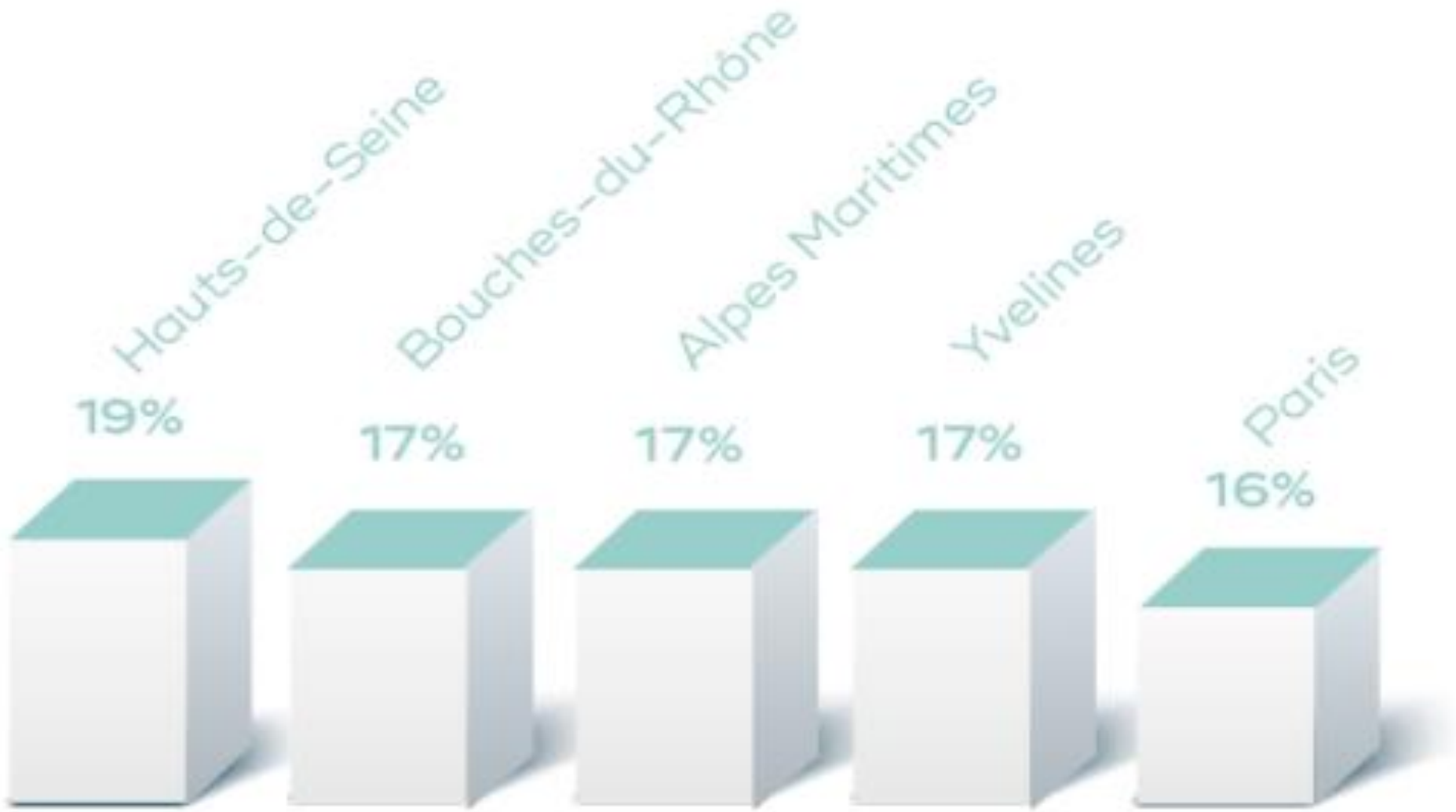
* Source : FNAIM



* - sur base du prix FAI

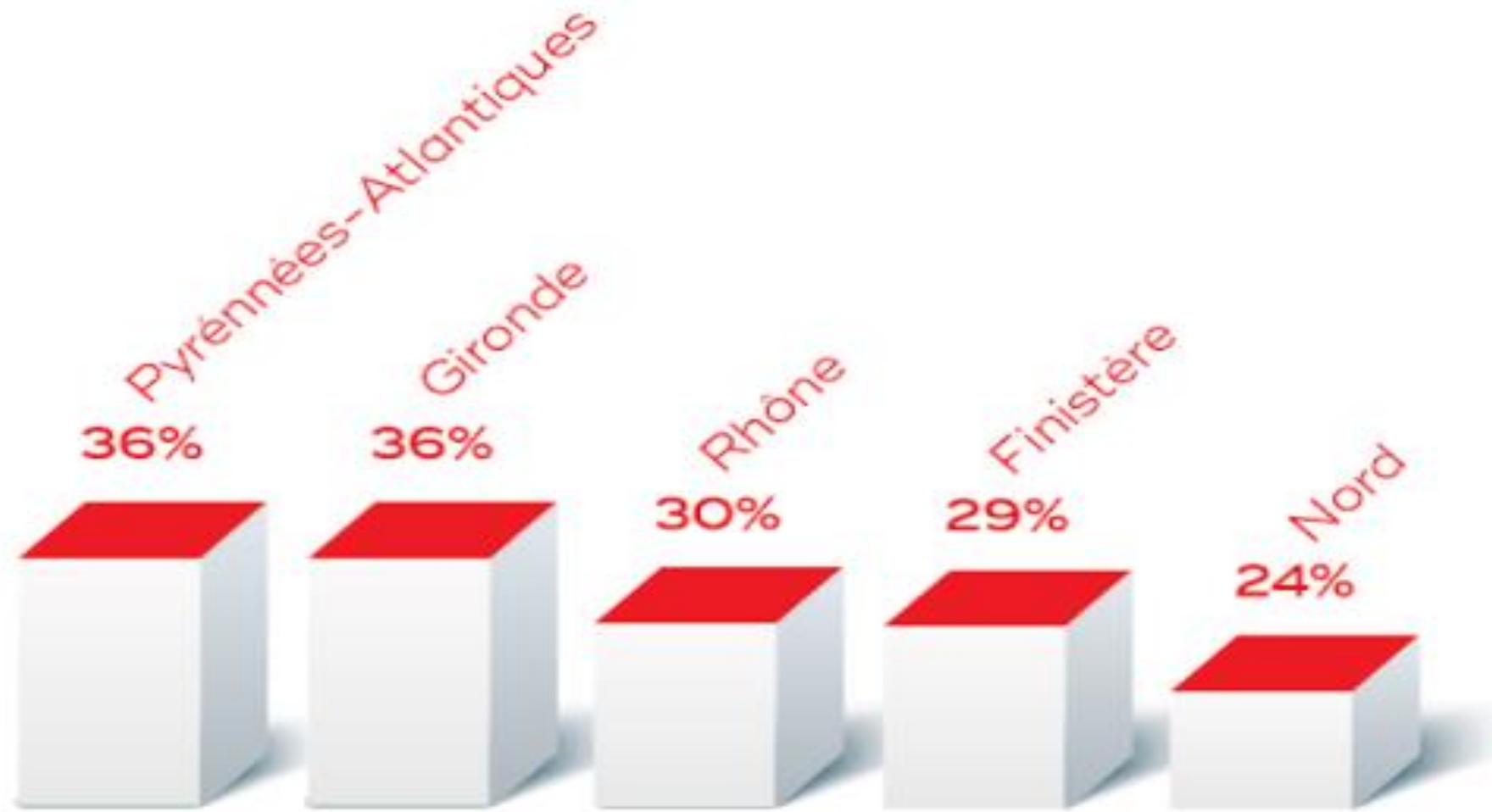
Pour plus d'informations concernant les indicateurs de risques, merci de vous référer au lexique disponible sur notre site internet www.federal-finance-gestion.fr. Les performances et les taux de rendement résultants de l'investissement sur ce support s'entendent hors frais de gestion liés au contrat d'assurance vie ou de capitalisation et/ou à la fiscalité et aux prélèvements sociaux applicables. FEDERAL FINANCE GESTION, SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 6 500 000 euros, Siège Social : 1, allée Louis Lichou - 29480 LE RELECQKERHUON. Siren 378 135 610 RCS Brest - Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers n° GP 04/006 du 22 mars 2004 - TVA : FR 87 378 135 610.

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



Source : Meilleurs agents - Mars 2022

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



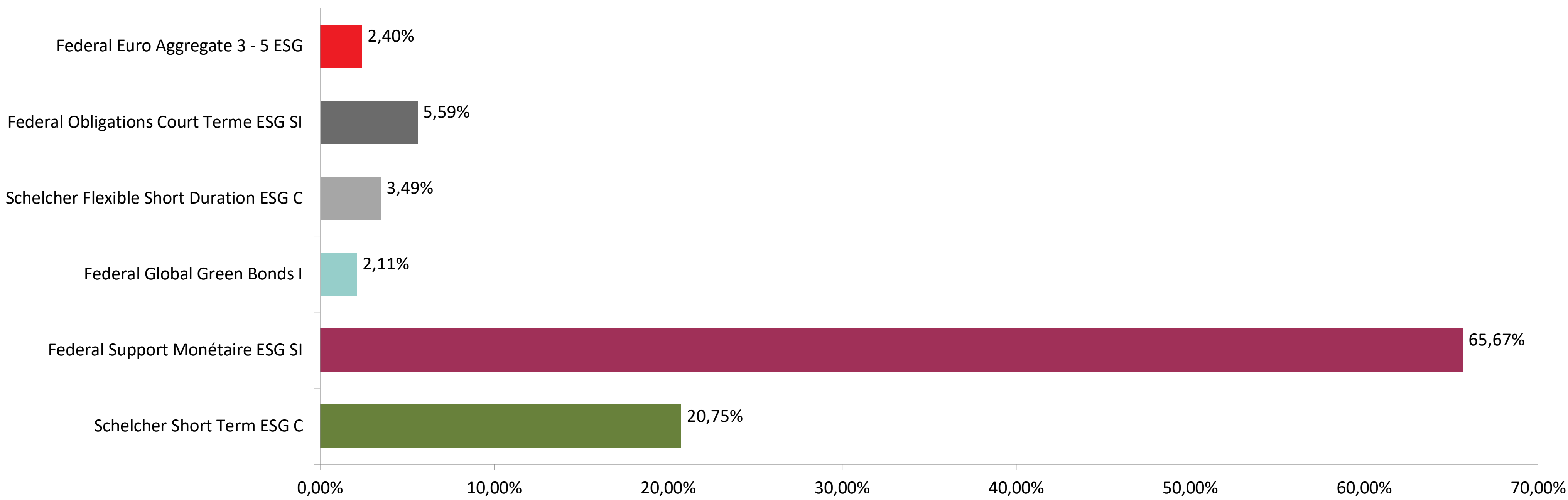
Source : Meilleurs agents - Mars 2022

■ Exemples de biens acquis

MARSEILLE Maison T6 Prix Marché : 13 000 € Prix acquisition : 10 000 € Âge : 89 ans Décote : 23%	PARIS Appartement T9 Prix Marché : 21 176 € Prix acquisition : 13 629 € Âge : 75 ans Décote : 36%	CHARBONNIER LES BAINS Appartement T6 Prix Marché : 5 117 € Prix acquisition : 3 567 € Âge : 85 ans Décote : 30%
LONGUYON Maison T10 Prix Marché : 2 381 € Prix acquisition : 1 382 € Âge : 75 ans Décote : 42%	ARCACHON Appartement T2 Prix Marché : 13 448 € Prix acquisition : 8 621 € Âge : 79 ans Décote : 36%	VALLAURIS Maison T6 Prix Marché : 28 182 € Prix acquisition : 18 636 € Âge : 66 ans Décote : 34%



Répartition du portefeuille mobilier



CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique	Société Civile Immobilière à capital variable	Valorisation	Bi-Mensuelle
Code ISIN	FR0013526100	Souscription	VL + frais d'entrée
Date de création	30 juin 2020	Frais d'entrée	2,00 % acquis à la SCI
Durée de la SCI	99 ans	Frais de gestion	1,60% HT
Durée de détention recommandée	8 ans	Frais de sortie	Néant
Code LEI	969500MNEN4I2OL5BH53	Facteurs de risques	Risques immobiliers, opérationnels, financiers, de liquidité et de longévité
Expert immobilier	BNP REAL ESTATE / JLL Expertises France	Société de gestion	Federal Finance Gestion
Dépositaire	CACEIS Bank	Agrément AMF	GP-04000006 délivré le 22/03/2004
Commissaire aux comptes	Mazars	Echelle de risque	1234567
Valorisateur	FI Partners		
			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