

ANNEXE IV

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

Dénomination du produit : **SILVER AVENIR**

Identifiant d'entité juridique : **969500MNEN4I2OL5BH53** / Code Isin : **FR0013526100**

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ? [cocher et compléter comme il convient; le pourcentage représente investissements durables]

  **Oui**

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%

   **Non**

Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de ___% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

 Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

La SCI Silver Avenir est classifiée « Article 8 » au sens du règlement européen (UE) No 2019/2088 (« SFDR »). Elle est labélisée Luxflag ESG.

Silver Avenir est une solution d'épargne immobilière qui permet d'accéder à de l'immobilier résidentiel de qualité, en combinant la recherche de rendement avec un engagement en faveur de la responsabilité sociale.

Les biens sélectionnés sont exclusivement situés en France. Le fonds investis dans des biens résidentiels acquis en viager, sans paiement de rente. Les régions ciblées sont des régions françaises attractives et dynamiques : l'Île-de-France, la région PACA et les zones situées en bord de mer.

L'objectif d'investissement est de faciliter le maintien à domicile des seniors ayant besoin de ressources supplémentaires pour financer leur retraite et/ou leur dépendance, grâce à l'acquisition de leurs biens immobiliers. Ces biens peuvent être acquis notamment en pleine propriété avec réserve de droit d'usage et d'habitation au bénéfice des seniors, ou en nue-propriété.

Dans le cadre du Label LuxFlag ESG, Silver Avenir met en place une approche ESG structurée autour de trois stratégies clés.

1. Intégration ESG

Appliquée à tous les actifs du portefeuille, aussi bien lors de l'acquisition (intégrée aux comités d'investissement) que pour chaque actif détenu par le fonds. Une grille ESG composée de 27 critères est remplie (pondération : Environnement – 25 %, Social – 50 %, Gouvernance – 25 %) et mise à jour chaque année.

L'évaluation ESG des actifs repose sur une grille de 27 critères, couvrant :

- Performance énergétique et carbone
- Biodiversité
- Confort et mobilité
- Impact social
- Engagement des parties prenantes
- Risques climatiques
- Réglementation et labels
- Gestion responsable des actifs

À chaque acquisition, l'outil de notation ESG est rempli par l'équipe de gestion du fonds, permettant d'obtenir un score ESG sur 100.

Chaque année, au premier trimestre, une mise à jour des scores ESG est réalisée sur l'ensemble du portefeuille. Ces évaluations sont menées par les Property Managers et l'équipe de gestion du fonds.

2. Approche "Best-Progress"

Amélioration continue du score ESG du fonds, en mettant l'accent sur des critères spécifiques comme la biodiversité ou la performance énergétique. La performance extra-financière

annuelle du fonds est mesurée à partir des scores ESG moyens de chaque actif, pondérés par leur valeur respective.

3. Investissement à impact en lien avec les Objectifs de Développement Durable (ODD)

Chaque segment du portefeuille contribue à des objectifs mesurables de durabilité. Les 3 Segments d'Investissement à Fort Impact ESG, identifiés sur le fonds Silver Avenir sont les suivants :

- Viager : Une démonstration de l'impact social positif de cette poche est effectuée en mettant en avant la proportion d'« intentions vertueuses » qui ont motivé les personnes âgées à vendre leurs biens en viager à Silver
ODD : 1. Pas de pauvreté, 3. Bonne santé et bien-être, 10. Réduction des inégalités, 11. Villes et communautés durables
- Logement intermédiaire et social : L'impact social positif est intrinsèque : l'objectif de ce type de bien est de générer un impact social positif et mesurable en répondant aux inégalités et en améliorant la cohésion sociale. L'objectif de ce segment est de faciliter l'accès à un logement décent, proche des lieux de travail, pour les groupes et familles vulnérables.
ODD : 1. Pas de pauvreté, 10. Réduction des inégalités, 11. Villes et communautés durables
- Actifs libérés : Deux types d'impact peuvent être ciblés.
 1. Impact environnemental systématique : Amélioration des classes de DPE des biens classés E, F ou G avant leur relogement ou leur cession.
 2. Impact social ciblé : Mise en place de projets vertueux axés sur le bien vieillir, tels que des initiatives de co-living pour seniors.
ODD : 3. Bonne santé et bien-être, 11. Villes et communautés durables, 7. Énergie propre et abordable, 13. Action climatique

● *Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?*

Les indicateurs de durabilité listés ci-après sont utilisés pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales et sociales du fonds.

- ESG integration - Performance extra-financière du fonds : mesurée à partir des scores ESG moyens de chaque actif, pondérés par leur valeur respective, obtenus grâce à la complétude de la grille ESG produite spécifiquement pour ce fonds.

Résultats 2024 : 46/100.

- Best-in-Progress : Progrès de la performance extra-financière du fonds : mesurée par le delta des performances extra-financière de l'année N par rapport à l'année N-1

Résultats 2024 : 9,2%

- Impact investing en lien avec les ODD – un indicateur par poche investie :
 - VIAGER : proportion d'actifs (en valeur) pour lesquels une « intention vertueuse » a motivé les personnes âgées à vendre leurs biens en viager au fonds
Résultats 2024 : 51% parmi la poche « Viager » qui représente 81% du fonds en valeur.
 - LOGEMENT INTERMDIAIRE ET SOCIAL : proportion d'actifs (en valeur) qui présentent une décote de loyer par rapport au loyer de marché
Résultat 2024 : 100% parmi la poche « Intermédiaire et Social » qui représente 13% du fonds en valeur.
 - ACTIFS LIBRES : proportion d'actifs (en valeur) qui sont sortis du statut de passoir énergétique grâce à des travaux de rénovation et/ou sur lesquels des projets vertueux axés sur le bien vieillir ont été déployé (ex : co-living seniors).
Résultat 2024 : 11% parmi la poche « actifs libres » qui représente 6% du fonds en valeur.

● *... Et par rapport aux périodes précédentes ?*

A l'occasion de l'obtention de son label Luxflag ESG en mars 2024, Silver Avenir a entrepris une refonte complète de ses indicateurs de suivi permettant de valoriser les caractéristiques environnementales et sociales du fonds, et notamment des modifications profondes ont été apportées à la grille ESG utilisée pour évaluer la performance extra-financière des actifs.

Cependant un suivi de la performance ESG sur la base de l'ancienne grille d'évaluation a été effectuée afin d'être en mesure de constater le progrès effectué en 2024 : amélioration de 9% de la performance ESG totale du fonds, permettant de passer d'une note ESG moyenne du fonds de 29% à 38% entre 2023 et 2024 selon l'ancien référentiel ESG de Silver Avenir. Cette évolution est en grande partie due à un renforcement de l'engagement ESG avec les parties prenantes du fonds, une plus grande connaissance des actifs, et de l'acquisition d'actifs présentant de bonnes performances énergétiques (biens intégralement rénovés, pompes à chaleur etc.).

● *Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?*

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

- **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

- **Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :**

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité à prendre en compte obligatoirement par l'activité d'investissement en immobilier ont été définies dans le tableau 1 du règlement (UE) 2022/1288 du 6 avril 2022 :

- Exposition aux combustibles fossiles via les actifs : part des investissements dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : part des investissements dans des actifs inefficaces sur le plan énergétique (DPE C ou inférieur)

Les principales incidences négatives
correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Par ailleurs, le produit financier est tenu de prendre en compte l'un des indicateurs optionnels défini dans le tableau 2 du règlement (UE) 2022/1288 du 6 avril 2022 :

- **Consommation énergétique totale des actifs immobiliers : Consommations énergétiques par an, tous fluides tous usages, parties communes et parties privatives (source DPE sur tout actif résidentiel)**

PAI - Indicateurs obligatoires et additionnels	Définition de l'indicateur:	Résultat	Couverture (en valeur)
Énergies fossiles	Part des actifs (en valeur) contribuant à l'extraction, au stockage ou au transport d'énergies fossiles	0,0%	100,0%
Efficacité énergétique	Part des actifs (en valeur) inefficaces sur le plan énergétique (DPE inférieur ou égal à C)	86,57%	100,0%
Consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus (en GWh/m ²)	0,19	54,8%

Exposition aux combustibles fossiles - actions planifiées pour réduire l'impact des principales incidences négatives :

NA – Le fonds ne participe pas aux opérations d'extraction ou de stockage de combustibles fossiles à travers ses investissements immobiliers.

Exposition à des actifs immobiliers inefficients sur le plan énergétique et actions planifiées pour réduire l'impact des principales incidences négatives :

Afin d'améliorer le profil énergétique des actifs libérés de tout occupants et qui sont inefficients, la méthode dite "C-M-R" sera déployée sur les actifs du fonds :

- Collecter la donnée énergétique réelle en initiant la production d'une nouveau DPE une fois le bien libéré pour les actifs détenus en Viager ;
- Mesurer la performance du résultat relativement à des benchmarks sectorielles et géographique ;
- Réduire les consommations énergétiques en appliquant les préconisations à fournir par un audit énergétique préalablement mené par un expert. L'objectif de Silver Avenir est de rénover les passoires énergétiques présentant un DPE E, F ou G, afin d'atteindre une performance supérieure ou égale à D.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2024 au 31/12/2024.

Le « résultat » dans le tableau ci-dessus correspond à la valeur d'expertise de l'actif au 31/12/2024 divisé par la somme des valeurs d'expertises de l'ensemble des investissements effectués sur le fonds depuis sa création.

Actif	Secteur	Part de l'actif (en valeur)	Pays
CLAMART CONVERGENCE	Immobilier	1,13%	France
COLLETTI	Immobilier	0,60%	France
MONTUORO 3	Immobilier	0,53%	France
DRAY	Immobilier	0,51%	France
SANTINI	Immobilier	0,47%	France
FABIANO	Immobilier	0,46%	France
CHASSET	Immobilier	0,43%	France
RIGUELLE / SAS MARIMMO	Immobilier	0,40%	France
MONTUORO	Immobilier	0,39%	France
DESPAX	Immobilier	0,39%	France



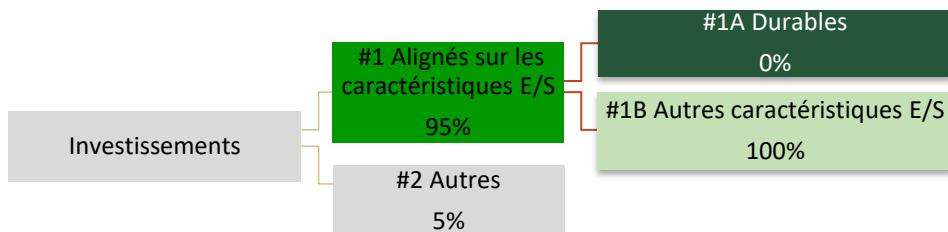
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Le fonds n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2024.



Quelle était l'allocation des actifs ?

Allocation des actifs au 31/12/2024 :



Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances.

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants ou liquidités du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Le fonds n'a pas investi dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2024.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

100 % des investissements ont été réalisés dans le secteur de l'immobilier, actifs réels détenus directement par le fonds.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Sans objet. Le fonds n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2024.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?

Sans objet. Le fonds investit exclusivement dans le secteur immobilier, et, de ce fait, n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou aux énergies fossiles.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La SCI Silver Avenir n'effectue aucun investissement dans des activités transitoires et habilitantes.

- **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE est à 0% et n'a pas évolué par rapport à 2023.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE

Sans objet. Le fonds n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2024.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Sans objet. Le fonds n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2024.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie #2 Autres représentent exclusivement des liquidités investis sur des contrats de capitalisation (5%) en attente d'investissements ou de paiements (distributions, rachats). Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Au cours de la période de référence, Silver Avenir a mis en place plusieurs mesures pour respecter ses engagements environnementaux et sociaux, structurées autour de trois axes :

1. Intégration ESG : Tous les actifs ont été évalués selon une grille de 27 critères couvrant l'énergie, la biodiversité, l'impact social et la gouvernance. Cette évaluation, réalisée lors des acquisitions et mise à jour annuellement, a permis d'atteindre un score ESG moyen de 46/100 en 2024.
2. Approche "Best-Progress" : Le fonds a enregistré une amélioration de 9,2% de sa performance extra-financière, portée par un engagement renforcé avec les parties

prenantes, une meilleure connaissance des actifs et l'acquisition de biens énergétiquement performants (ex. rénovation, pompes à chaleur). Les résultats sont basés sur l'ancienne grille ESG développé au niveau du fonds.

3. Investissement à impact :

- Viager : 51% des vendeurs ont exprimé une "intention vertueuse" (ODD 1, 3, 10, 11) parmi les 81% d'investissements en viager.
- Logement social et intermédiaire : 100% des actifs de cette poche bénéficient d'une décote de loyer (ODD 1, 10, 11), parmi les 13% de logements intermédiaires et sociaux.
- Actifs libres : 11% ont été rénovés pour sortir du statut de passoire thermique ou intégrer des projets de co-living seniors (ODD 3, 7, 11, 13), parmi les 6% de biens libres.

En complément, Silver Avenir a intégré une évaluation des risques physiques et de transition depuis fin 2024 via l'outil de Munich Re, utilisé pour analyser l'exposition du portefeuille aux risques climatiques et réglementaires. Cette approche permet d'anticiper les vulnérabilités des actifs face au dérèglement climatique et d'adapter la stratégie d'investissement en conséquence.

Enfin, en mars 2024, l'obtention du Label Luxflag ESG a conduit à une refonte des indicateurs de suivi ESG, renforçant l'évaluation et l'impact des investissements.
