

VIAGÉNÉRATIONS

SCI DE MAINTIEN À DOMICILE

RAPPORT DE GESTION TRIMESTRIEL

4^{ème} trimestre 2024

Période analysée : octobre à décembre 2024

Période de validité : janvier à mars 2025



TURGOT
GROUPE MAGELLIM



AVERTISSEMENTS ET RISQUES

**FONDS 100% RÉSIDENTIEL
RÉPONDANT AUX ENJEUX
SOCIAUX ACTUELS DU
« BIEN VIEILLIR »**

SUPPORT EN UNITÉ DE COMPTE

Code ISIN : FR0013305729

Date de création : 25-09-2017

SCI CLASSÉE ARTICLE 8

au sens de la réglementation SFDR
à compter du T1 2024

Échelle de risque SRRI



Risque + faible <----> Risque + élevé

Le fonds ViaGénérations est uniquement disponible sous forme d'unité de compte dans le cadre de contrats d'assurance vie. Cette communication est exclusivement conçue à des fins d'information et ne constitue ni une recherche en investissement ni une analyse financière concernant les transactions sur instruments financiers, ni ne constitue, de la part de Turgot Asset Management, une offre d'acheter ou vendre des investissements, produits ou services et ne doit pas être considérée comme une sollicitation, un conseil en investissement ou un conseil juridique ou fiscal, une recommandation de stratégie d'investissement ou une recommandation personnalisée d'acheter ou de vendre. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Du fait de sa simplification, cette communication peut être partielle et les opinions, estimations et scénarii qu'elle présente peuvent être subjectifs et sont susceptibles d'être modifiés sans préavis. Aucune garantie ne peut être donnée quant à la réalisation effective des scénarii présentés. Les données, chiffres, déclarations, analyses, prédictions et toute autre information de ce document sont fournies sur la base de notre état de connaissances à la date de sa création. Aucune déclaration ou garantie, expresse ou tacite, ne peut être apportée quant à l'exactitude, la fiabilité ou la complétude des informations énoncées. Le fonds ViaGénérations détient directement ou indirectement des actifs immobiliers dont la vente exige des délais qui dépendent de l'état du marché de l'immobilier. Le capital et le rendement ne sont pas garantis et dépendent de la situation du marché immobilier, de la situation économique et des charges supportées. Ce support présente un risque de liquidité de ses actifs et par conséquent un risque de perte en capital. Préalablement à toute souscription, l'investisseur doit prendre connaissance du prospectus et/ou DIC mis à disposition sur simple demande auprès Turgot Asset Management.

LE MOT DE GESTION

VIAGENERATIONS – L'UC QUI DYNAMISE L'ASSURANCE-VIE GRÂCE AU VIAGER

Bilan 2024

La SCI ViaGénération poursuit son objet social en contribuant au « **mieux vieillir** », vrai enjeu de société de ces prochaines années. En achetant aux séniors la nue-propriété de leurs biens, elle leur permet de rester à vie chez eux tout en augmentant leur pouvoir d'achat.

Avec **28 nouvelles acquisitions, et 13 reventes**, le patrimoine du fonds se compose en fin d'année 2024 de **519 biens** répartis entre appartements (65%) et maisons (35%). L'action de la SCI se poursuit à l'échelle nationale avec cependant une prépondérance à Paris (plus de 35% des biens) et en région PACA (30% des biens).

C'est ce positionnement du fonds sur une classe d'actifs exclusivement résidentielle, et plus encore sur le marché de niche du haut de gamme, qui a permis **le maintien en 2024 de la valorisation du portefeuille** (-0,05% d'évolution des valeurs d'expertise au 31/12/2024).

La récente libération d'un appartement dans le 7^{ème} arrondissement place Vauban, et l'obtention d'une offre au prix du mandat, soit près de 2,5% au-dessus de la valeur d'expertise conforte le maintien de la valorisation du portefeuille.

Cette stratégie résidentielle haut de gamme, et le montage en démembrement viager, sont les deux piliers fondamentaux du fonds, qui ont permis de développer une performance YTD **au 31/12/2024 de 4,04%**, ce qui place la SCI parmi les 5 meilleures SC sur l'année, et en pôle-position dans le classement des performances sur 5 ans (performance cumulée de 25,44%). Un résultat d'autant plus remarquable dans le contexte de marché de ces deux dernières années.

Le marché du résidentiel et perspectives 2025

Les signes positifs de fin 2024 se confirment. Avec la baisse des taux d'intérêt et celle des prix, les acquéreurs ont retrouvé du pouvoir d'achat. La demande devrait ainsi continuer à augmenter, tandis que l'offre va tendre à se stabiliser. Si le début de l'année devrait mettre fin lentement à ce cycle baissier, la fin de l'année pourrait être marquée par une vraie reprise et une légère augmentation des valeurs.

Dans ce contexte, et fort des résultats de 2024, la gestion poursuivra sur cette lancée en 2025.

**La performance passée n'est pas un indicateur fiable de la performance actuelle ou future, et toutes les données relatives à la performance ou au rendement mentionnées excluent les commissions et frais encourus lors de l'émission ou du rachat de parts*

Sources : Turgot Asset Management – données au 31/12/2024 – Meilleurs Agents, CBRE, Quantalys
Reporting du 4T 2024 | Période analysée : octobre à décembre 2024

CHIFFRES CLÉS DU FONDS

AU 31/12/2024

5,0* %

PERFORMANCE
 ANNUALISÉE
 MOYENNE DEPUIS LA
 CRÉATION DE L'UC



936 622 570 €

ACTIF NET



4,04* %

PERFORMANCE YTD
 31/12/2024

142,47* €

VALEUR LIQUIDATIVE

42,47* %

PERFORMANCE CUMULÉE
 DEPUIS LA CRÉATION



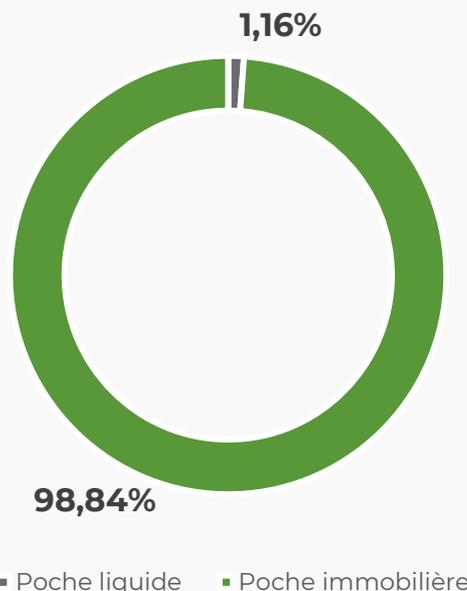
**La performance passée n'est pas un indicateur fiable de la performance actuelle ou future, et toutes les données relatives à la performance ou au rendement mentionnées excluent les commissions et frais encourus lors de l'émission ou du rachat de parts.*

Sources : Turgot Asset Management – données au 31/12/2024 – Meilleurs Agents, CBRE, Quantalys
 Reporting du 4T 2024 | Période analysée : octobre à décembre 2024

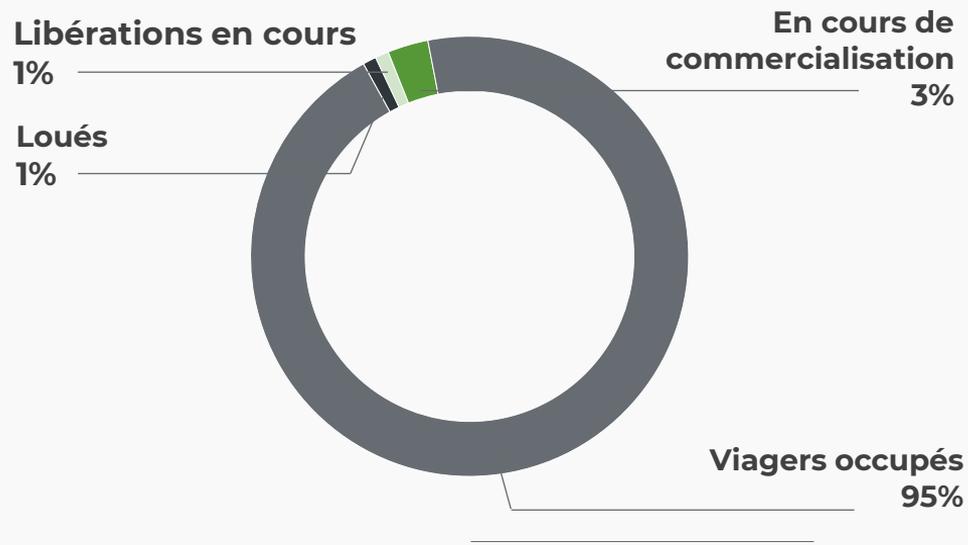
SITUATION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2024

RÉPARTITION DES ACTIFS

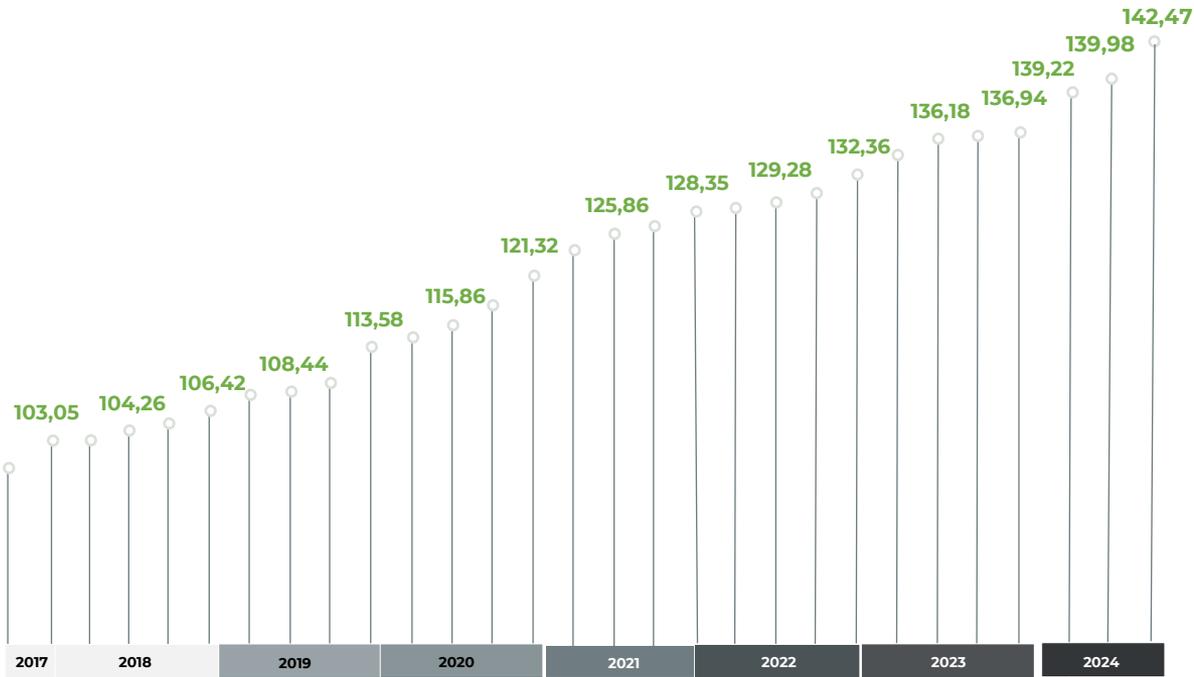


RÉPARTITION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE



ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

AU 31/12/2024



142,47 €
VALEUR LIQUIDATIVE
AU 31/12/2024

0,37 %
VOLATILITÉ 1 AN

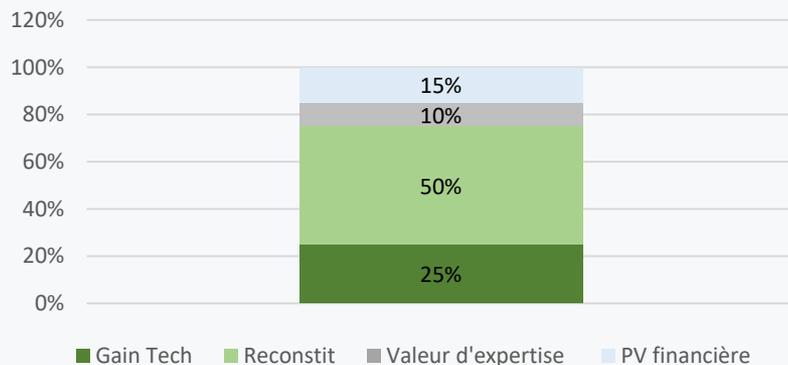
Sources : Turgot Asset Management – données au 31/12/2024 – Meilleurs Agents, CBRE, Quantalys
Reporting du 4T 2024 | Période analysée : octobre à décembre 2024

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE* DE L'UC

DÉCOMPOSITION

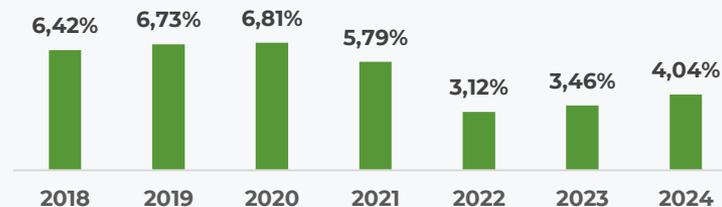
DE LA PERFORMANCE* A FIN SEPTEMBRE 2024 PAR MOTEUR

Poids des moteurs de performances



HISTORIQUE DE PERFORMANCE*

DEPUIS LA CRÉATION



La performance* de l'UC, principalement portée par la reconstitution, mais aussi, dans une moindre proportion par les investissements, est donc liée au niveau de collecte.

*La performance passée n'est pas un indicateur fiable de la performance actuelle ou future, et toutes les données relatives à la performance ou au rendement mentionnées excluent les commissions et frais encourus lors de l'émission ou du rachat de parts

Sources : Turgot Asset Management – données au 31/12/2024 – Meilleurs Agents, CBRE, Quantalys

Reporting du 4T 2024 | Période analysée : octobre à décembre 2024

LE RESIDENTIEL :

« 2025, la reprise du marché se confirme »

Indices Des Prix Immobiliers (IPI)

Un mois avec des prix qui s'équilibrent

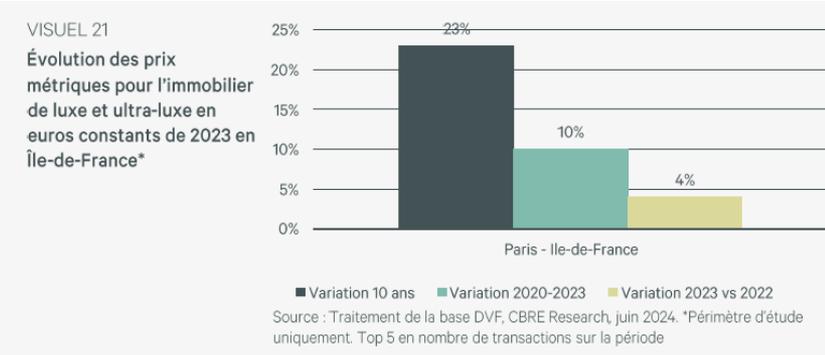
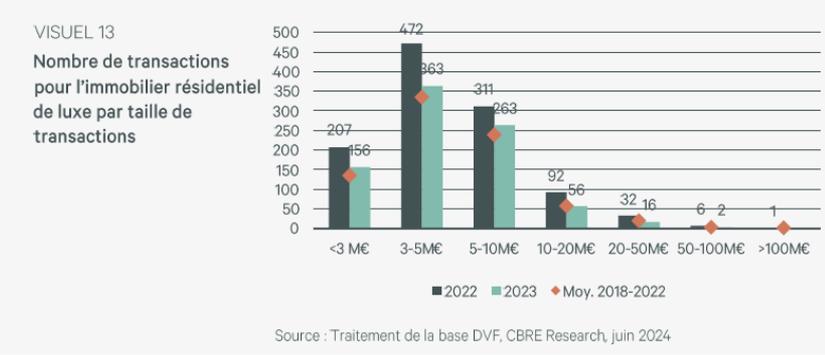
	10 ans	5 ans	dépuis 1 ^{er} janv. 2024	1 mois	Indice en points
● Paris	18,7%	-10,0%	-1,2%	-0,1%	147,8
● Top 10 grandes villes	36,4%	9,1%	-0,1%	0,0%	141,2
● Top 50 grandes villes	31,2%	12,2%	-0,3%	0,0%	125,3
● Zones rurales	30,3%	23,5%	2,0%	-0,1%	111,3
● France	24,4%	13,0%	0,5%	0,0%	121,5

Source : IPI Meilleurs Agents
Indices base 100 au 1^{er} janvier 2008

- Nombre de transactions proche des **800 000** à fin 2024, signe d'une légère reprise
- Sur un an les prix se sont stabilisés : **+0,4%** au niveau national
- Baisse des taux directeurs de la BCE à venir, **stabilisation de l'inflation** (autour des 2%)
- Les taux d'intérêt des crédits aux particuliers continuent de diminuer (ils pourraient atteindre la barre symbolique des 3% avant l'été)
- Le pouvoir d'achat immobilier des ménages devrait continuer à augmenter sensiblement au cours du 1^{er} semestre
- Point de bascule au 2^{ème} semestre avec une reprise de la demande et une stabilisation de l'offre
- Nouveau cycle haussier avec une tendance qui pourrait être de l'ordre de +2% en fin d'année

LE RESIDENTIEL :

Un marché re boosté fin 2024



Les acteurs du secteur sont unanimes :

- L'ultra-luxe (biens > 3 M€) se porte toujours bien (immobilier plaisir, investissement locatif ou long terme, **valeur refuge**)
- Biens rares et plus convoités par la clientèle internationale
- Paris, toujours en tête, avec un nouveau souffle apporté par les JO

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2024 :

Les reventes

13



BIENS REVENDUS

16,3 M€



MONTANT NET VENDEUR

4

OFFRES/PROMESSE

1,8 M€

MONTANT NET VENDEUR

13

BIENS À LA
REVENTE

19 M€

MONTANT NET
VENDEUR

- Très légère reprise du marché : les biens à la vente enregistrent plus de visites
- Les actifs prime continuent de bien se revendre sans décote.

ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

AU 31/12/2024

CHIFFRES CLÉS

DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/12/2024

44 %

DÉCOTE
MOYENNE
CONSTATÉE
AU 31/12/2024
(vs 39 % depuis la
création)

519

BIENS IMMOBILIERS

29,2 M€

MONTANT INVESTI EN 2024

1,26 M€

VALEUR MOYENNE DE
NUÉ-PROPRIÉTÉ

-0,05 %

PROGRESSION DE LA
VALEUR D'EXPERTISE
GLOBALE EN 2024



35 %

MAISONS

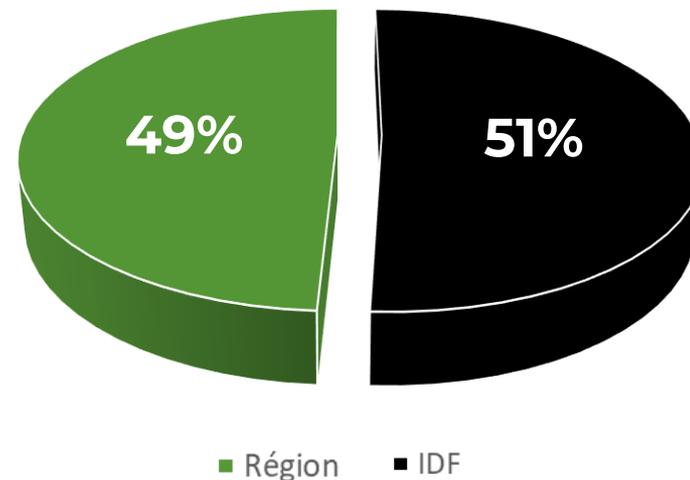
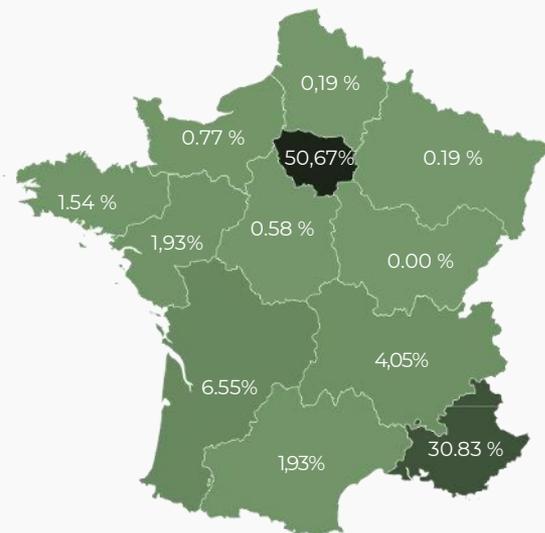


65 %

APPARTEMENTS

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/12/2024



Des actifs diversifiés et de qualité



Paris (75)

Appartement 5 pièces
192 m²

Valeur Vénale : 2,9 M€
Décote : 56 %



Cannes (06)

Appartement 5 pièces
170 m²

Valeur Vénale : 2,3 M€
Décote : 50 %



PARIS (75)

Appartement 4 pièces

Valeur Vénale : 1,7M€
Décote : 47 %



Cannes (06)

Appartement 3 pièces
120 m²

Valeur Vénale : 1,9 M€
Décote : 32 %



Neuilly Sur Seine (92)

Appartement 7 pièces
160 m²

Valeur Vénale : 2,2M€
Décote : 41 %



Nice (06)

Maison 6 pièces 300 m²

Valeur Vénale : 2,3 M€
Décote : 57 %

PROFIL D'OCCUPATION DU FONDS



79,4 ans

ÂGE MOYEN DES
USUFRUITIERS



15,08 ans

ESPÉRANCE
DE VIE MOYENNE



27 %



33 %



40 %

RÉPARTITION PAR GENRE



POURQUOI INVESTIR?

UN MONTAGE VERTUEUX EN DÉMEMBREMENT VIAGER

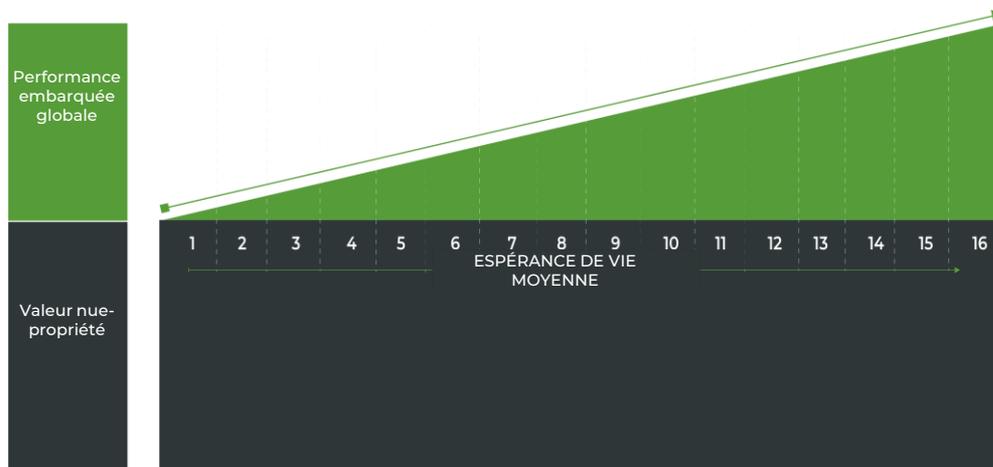
Permettant une performance régulière sur le long terme via plusieurs moteurs de performance qui se déclenchent au fur et à mesure dans le temps :

- La marge générée par les acquisitions
- La **performance embarquée**, liée à la **reconstitution automatique** de la valeur du bien en pleine propriété
- Le **gain lié aux libérations au fil du temps**

PERFORMANCE EMBARQUÉE DÈS L'ACQUISITION

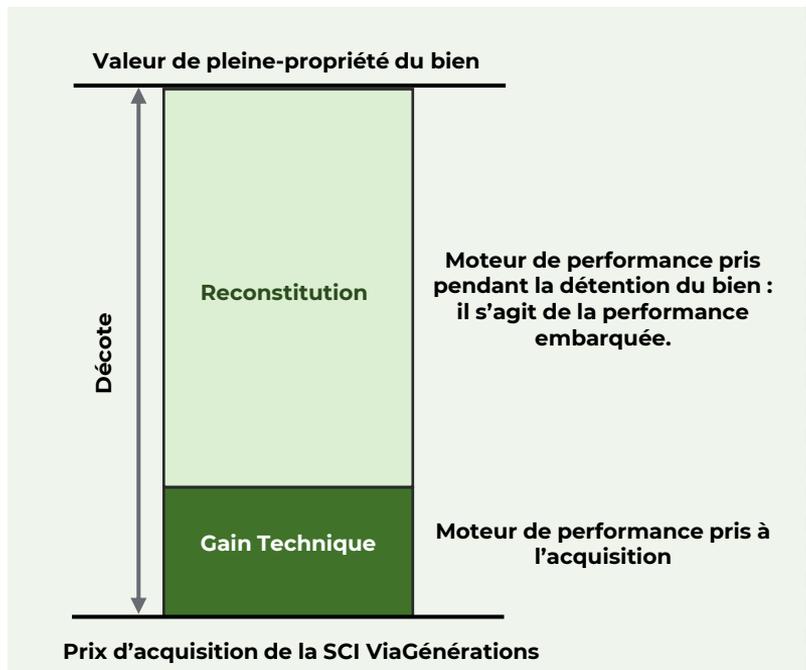
CHAQUE EURO INVESTI SUR LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL GÉNÈRE MÉCANIQUEMENT ET CHAQUE ANNÉE UNE CONTRIBUTION POSITIVE À L'ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

La performance embarquée totale intègre le gain technique (différence entre le prix payé à l'acquisition et la valeur de la nue-propiété) et celui lié à la reconstitution de la pleine propriété (différence entre la valeur pleine propriété et la nue-propiété)



Source: Turgot Asset Management

LA DECOTE DE NUE-PROPRIETE



- La **valeur de pleine propriété** est validée par un expert indépendant. Elle prend en compte toutes les caractéristiques du bien, et se base sur des comparables de marché.
- Le **prix d'acquisition de la SCI ViaGénération** est déterminé en appliquant la décote de nue-propriété sur cette valeur de pleine propriété.
- La **décote de nue-propriété** tient compte de la valeur locative du bien et de l'espérance de vie du sénior. Elle peut être augmentée au regard de conditions particulières du bien et de l'état du marché. Il est plus facile de négocier des décotes plus importantes lorsqu'il y a moins d'acquéreurs. C'est une source d'opportunité actuellement pour le fonds.

CARACTÉRISTIQUES

CARACTÉRISTIQUES DU SUPPORT

FORME JURIDIQUE	Société civile immobilière à capital variable ne faisant pas d'offre au public
CODE ISIN	FR0013305729
DATE DE CRÉATION	25/09/17
DURÉE DE VIE	93 ans
DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE	8 ans
ACTIF NET	936 622 569,78 €
VALEUR LIQUIDATIVE ¹	142,47 €
POCHE IMMOBILIÈRE	98,84% (519 lignes)
POCHE LIQUIDE	1,16% (3 lignes)
EXPERTS IMMOBILIER	BNP REAL ESTATE BPCE EXPERTISE
DÉPOSITAIRE	CACEIS Bank France
COMMISSAIRE AUX COMPTES	PWC
VALORISATEUR	Forstone

ACTUELLEMENT SUR VIAGÉNÉRATIONS OPÉRATION DROITS D'ENTRÉE À 0%

VALORISATION	Bi-mensuelle VL +
SOUSCRIPTION	VL + 0,00%
FRAIS D'ENTRÉE (3)	0,00%
FRAIS DE GESTION	1,60 %
FACTEURS DE RISQUES	En capital et en liquidité de marché
PERFORMANCE YTD	4,04 %
PERFORMANCE 2023	3,46 %
VOLATILITÉ 1 AN (ANNÉE GLISSANTE ET VALORISATION BI-MENSUELLE) ¹	0,37 %
NB DE PARTS AU 31/12/2024	6 574 316
SOCIÉTÉ DE GESTION	TURGOT AM (SIREN N° : 509 199 816 RCS PARIS)
AGRÈMENT AMF	GP 0800 0055 (EN DATE DU 09/12/08)
VALEUR IFI² 2023 RÉSIDENTS	109,32 €
VALEUR IFI² 2023 NON-RÉSIDENTS	108,59 €

1- Valeur liquidative bi-mensuelle à partir du 31/05/18

2 - La valeur définitive de l'IFI est calculée sur la base de la valeur liquidative du 31/12/2023 : 136,94 €

3 - Frais d'entrée: 0,00 % jusqu'au 31/12/2024.

Sources : Turgot Asset Management – données au 31/12/2024 – Meilleurs Agents, CBRE, Quantalys

Reporting du 4T 2024 | Période analysée : octobre à décembre 2024

VIAGÉNÉRATIONS

SCI DE MAINTIEN À DOMICILE

CHAQUE INVESTISSEMENT CONTRIBUE POSITIVEMENT AU MAINTIEN À DOMICILE DE NOS AINÉS

*La SCI VIAGÉNÉRATION comporte un risque de perte en capital.
La durée de détention recommandée est de 8 ans.*

VOS INTERLOCUTEURS

VIAGÉNÉRATIONS

SCI DE MAINTIEN À DOMICILE



Guillaume HILAIRE
Directeur Général Délégué
au Développement du
Groupe Magellim

44 avenue de Villiers
75017 Paris

📞 07 70 21 46 11

✉️ ghilaire@magellim.com



Edouard DE BILLY
Responsable des
Partenariats
Groupe Magellim

6 rue Colbert
44000 Nantes

📞 06 81 86 90 32

✉️ edebilly@magellim.com



Pascal FERNANDEZ
Directeur de Région
Sud-Ouest et Centre

44 avenue de Villiers
75017 PARIS

📞 06 50 34 56 49

✉️ pfernandez@magellim.com



Cédric THIEBAUD
Directeur de Région
Grand-Est

19 rue de La Haye
67 300 SCHILTIGHEIM

📞 06 73 72 12 21

✉️ cthiebaud@magellim.com