

VIAGÉNÉRATIONS

SCI DE MAINTIEN À DOMICILE

RAPPORT DE GESTION TRIMESTRIEL

2^{ème} trimestre 2024

Période analysée : avril à juin 2024

Période de validité : juillet à septembre 2024



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

1 2 3 4 5 6 7

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

DES OBJECTIFS REMPLIS

Le 2ème trimestre s'est inscrit dans la continuité du précédent, avec un marché toujours très attentiste malgré la baisse de 25 points de base des taux d'intérêt directeurs de la BCE au mois de juin.

Le très léger rebond observé par cet assouplissement a en effet été de courte durée, presque annulé par le contexte politique qui a replongé le marché des acquéreurs et des vendeurs dans un face à face où tout le monde s'attend.

Dans ce contexte cependant, la performance* de l'UC ViaGénération reste au rendez-vous avec les objectifs annoncés en début d'année. Elle continue en effet d'augmenter et s'établit à fin juin 2024 à 2,22%**.

C'est bien la stratégie même du fonds (positionnement résidentiel, investissement haut de gamme, montage en démembrement viager) qui permet d'assurer un tel résultat, et surtout qui place la SCI parmi les meilleures du marché et devant les fonds concurrents.

L'équipe de gestion poursuit sur ce trimestre sa stratégie présentée en début d'année avec un volume d'investissement adapté au contexte (3 nouvelles acquisitions) et des reventes (4 pour un montant total de 10 M€).

La gestion du portefeuille permet que la performance embarquée (reconstitution jusqu'à la valeur de pleine propriété) soit le moteur de performance prépondérant dans ce contexte moins porté par les investissements. C'est la force du fonds de pouvoir maîtriser plusieurs moteurs de performance* dont un (la reconstitution) décorrélé des cycles économiques.

Enfin des travaux ont été réalisés sur certains biens afin de respecter l'engagement SFDR article 8, mais permettre également la revente des biens à un prix de marché, ce qui génère de la performance*.

**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*

***Source: Turgot Asset Management*

REPORTING DU 2T 2024 | PÉRIODE ANALYSÉE : AVRIL À JUIN 2024

CHIFFRES CLÉS DU FONDS

AU 30/06/2024

5,09* %

PERFORMANCE
ANNUALISÉE
MOYENNE DEPUIS LA
CRÉATION DE L'UC



920 252 876€

ACTIF NET



2,22* %

PERFORMANCE YTD
30/06/2024

139,98€**

VALEUR LIQUIDATIVE

39,98* %

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.*

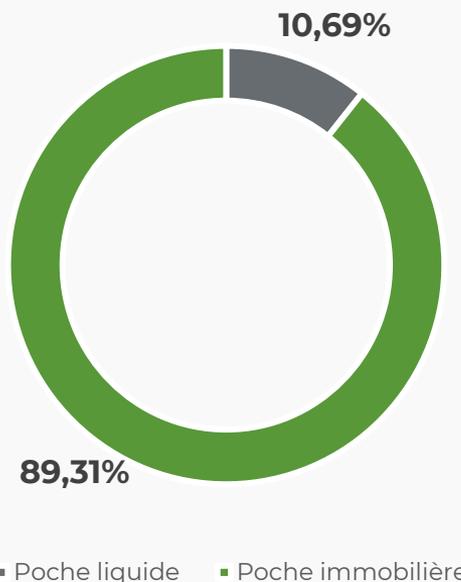
***Source: Turgot Asset Management – données au 30/06/2024*

REPORTING DU 2T 2024 | PÉRIODE ANALYSÉE : AVRIL À JUIN 2024

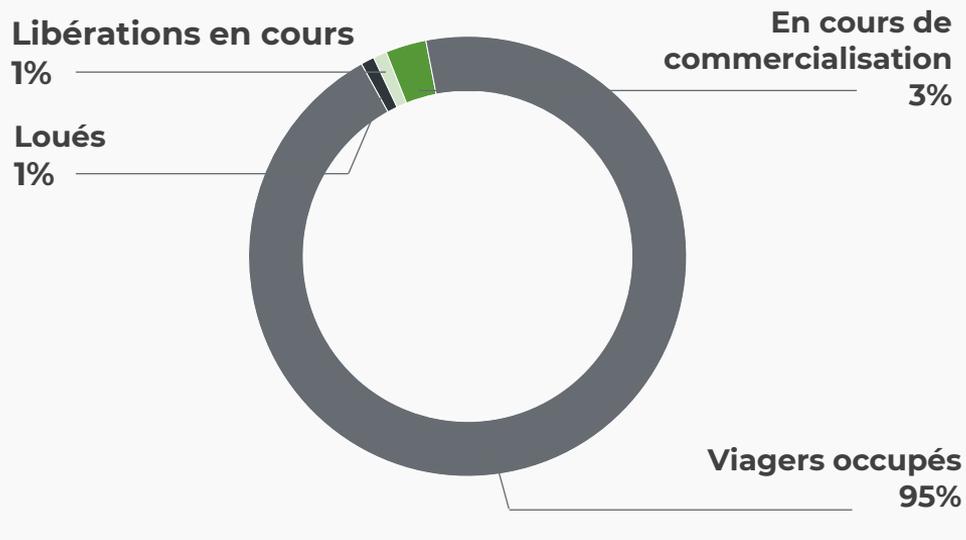
SITUATION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2024

RÉPARTITION DES ACTIFS

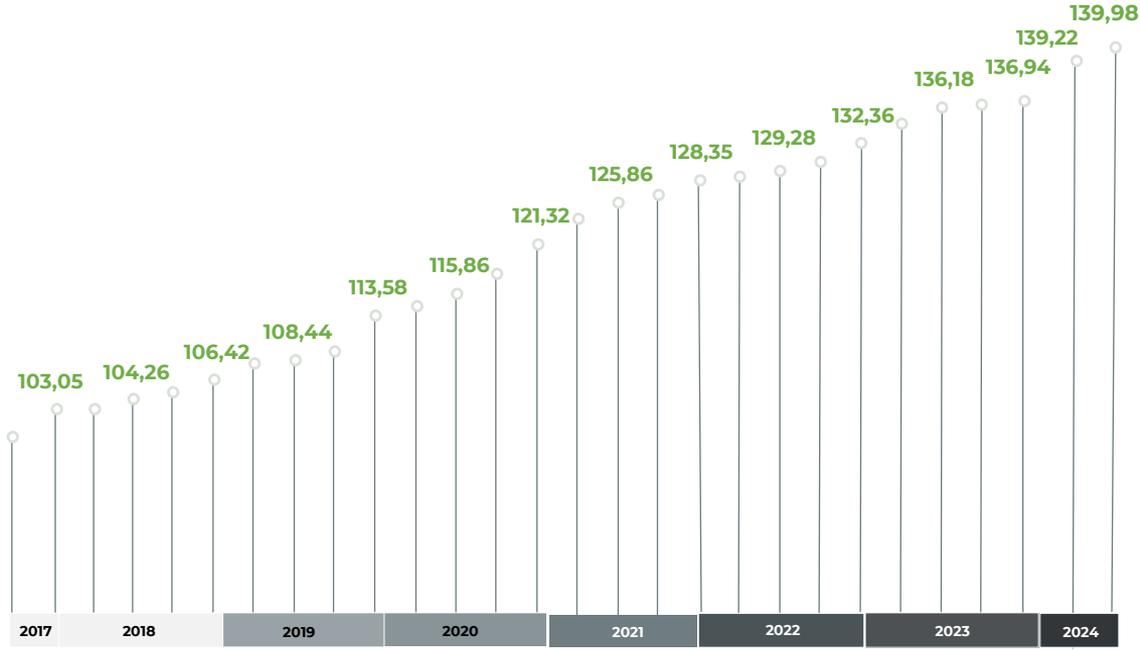


RÉPARTITION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE



ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

AU 30/06/2024



139,98 €
VALEUR LIQUIDATIVE
AU 30/06/2024

0,49 %
VOLATILITÉ 1 AN

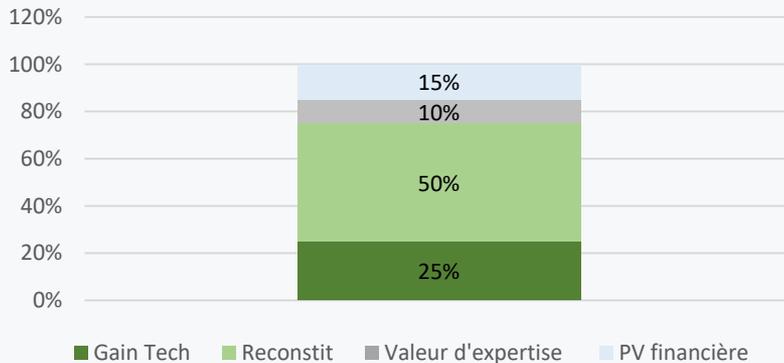
Source: Turgot Asset Management – données au 30/06/2024

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE* DE L'UC

DÉCOMPOSITION

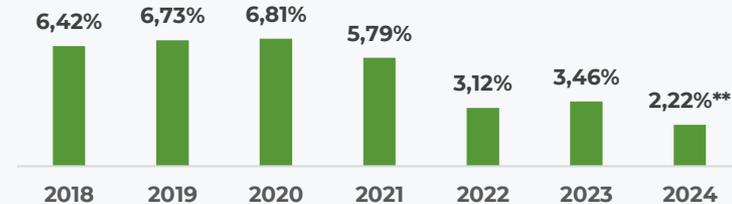
DE LA PERFORMANCE* A FIN JUIN 2024 PAR MOTEUR

Poids des moteurs de performances



HISTORIQUE DE PERFORMANCE*

DEPUIS LA CRÉATION



**Performance de l'UC du 2^{ème} trimestre 2024

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*

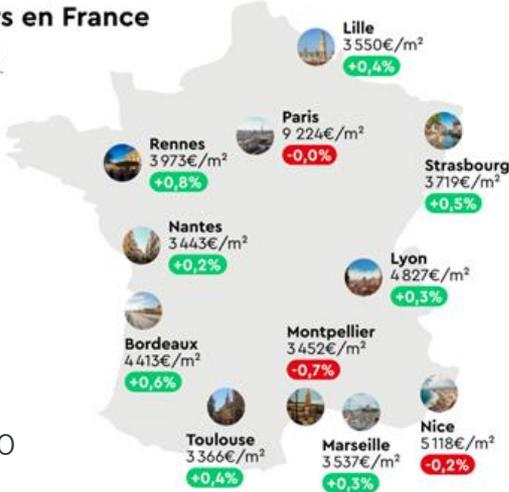
LE RESIDENTIEL :

Un marché résilient

➤ Les prix ont connu un léger rebond au 1^{er} semestre : +0,5% à l'échelle nationale

Évolution des prix immobiliers en France

Prix des appartements au m² au 1^{er} juillet 2024. Variation des IPI sur le mois de juin 2024.



2T 2024 :
+0,8% dans le TOP 50
-0,2% à Paris

➤ Mais il est encore trop tôt pour parler de démarrage du marché :

Un volume de transactions qui continue de diminuer (< 800 000 ventes d'ici fin août).

Les vendeurs temporisent mais ne capitulent pas sur les prix.

Les taux d'emprunt n'ont pas encore suffisamment baissé pour faire revenir les acheteurs.

Les évènements politiques récents ont de nouveau placé le marché dans un état d'attente.

Source: Meilleurs Agents / SELOGER

LE RESIDENTIEL :

Une allocation gagnante sur le long terme

A l'aube d'un nouveau cycle, la classe d'actifs résidentiel, en particulier le montage en démembrement, reste un des placements en immobilier les plus sécurisés :

- une résilience structurelle des prix due à la rareté des biens :

se loger demeure une nécessité

- un montage en démembrement qui permet d'accéder à tous les avantages du logement en termes de revalorisation sans les inconvénients liés à la gestion

CHIFFRES CLÉS DU 1er SEMESTRE 2024 :

Les acquisitions



Neuilly Sur Seine (92)

Appartement 3 pièces
100m²

Valeur Vénale : 1, 5M€
Décote : 37 %



Lyon 6^{ème} (69)

Appartement 4 pièces
118 m²

Valeur Vénale : 745 K€
Décote : 60 %



Cannes (06)

Appartement 4 pièces
121 m²

Valeur Vénale : 1,05 M€
Décote : 35%

20,7M€
D'INVESTISSEMENTS
AU 1 S 2024

27
NOUVEAUX BIENS
DONT 3 SUR LE 2T 2024

44%
DECOTE MOYENNE A
L'ACQUISITION (vs 39%)

- Un rythme d'investissement ajusté au regard du contexte.
- Des actifs primes pour s'inscrire pleinement dans la stratégie d'investissement du fonds.
- Des opportunités de marché permettant de conserver une décote à l'acquisition de 44% relatif à terme de la performance de l'UC.

CHIFFRES CLÉS DU 1er SEMESTRE 2024 :

Les reventes

7



BIENS REVENDUS

12,5 M€



MONTANT NET VENDEUR

4

OFFRES/PROMESSE

3,4 M€

MONTANT NET VENDEUR

15

BIENS À LA
REVENTE

17 M€

MONTANT NET
VENDEUR

- Des reventes régulières sur le 2^{ème} semestre.
- Les actifs prime continuent de bien se revendre sans décote.
- On observe cependant un ralentissement sur le marché qui est lié au contexte, et à la rareté des acquéreurs.

ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

AU 30/06/2024

CHIFFRES CLÉS

DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/06/2024

44 %

DÉCOTE
MOYENNE
CONSTATÉE
AU S1 2024
(vs 39 % depuis la
création)

524

BIENS IMMOBILIERS

20,7 M€

MONTANT INVESTI EN 2024

1,24M€

VALEUR MOYENNE DE
NUÉ-PROPRIÉTÉ

+0,65 %

PROGRESSION DE LA
VALEUR D'EXPERTISE
GLOBALE EN 2023



35 %

MAISONS



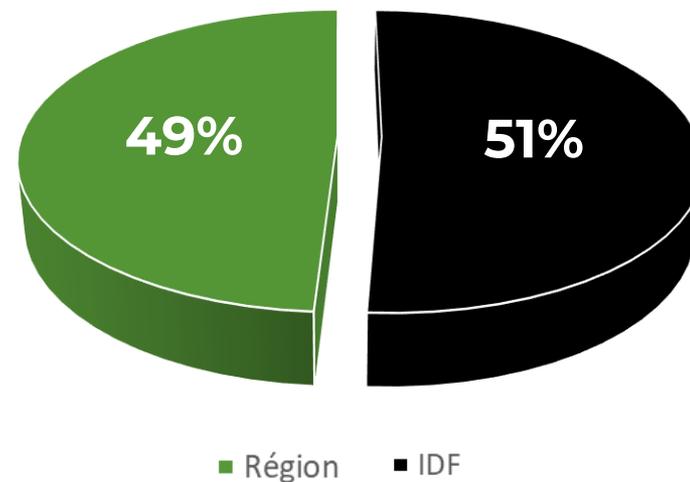
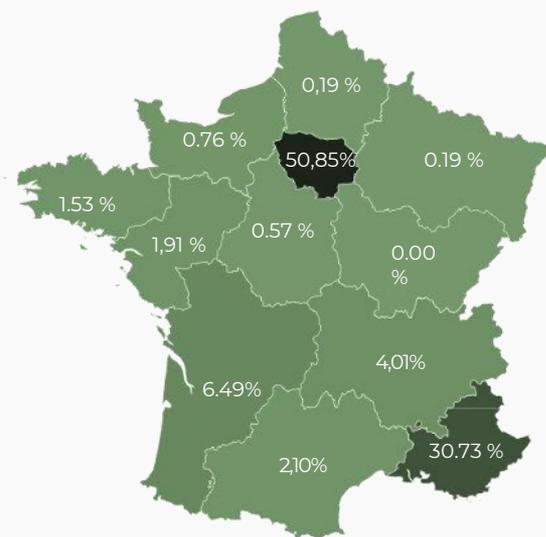
65 %

APPARTEMENTS

Source: Turgot Asset Management

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/06/2024



Source: Turgot Asset Management

REPORTING DU 2T 2024 | PÉRIODE ANALYSÉE : AVRIL À JUIN 2024

PROFIL D'OCCUPATION DU FONDS



79,5 ans

ÂGE MOYEN DES
USUFRUITIERS



15,03 ans

ESPÉRANCE
DE VIE MOYENNE



27 %



34 %



39 %

RÉPARTITION PAR GENRE



POURQUOI INVESTIR?

UN MONTAGE VERTUEUX EN DÉMEMBREMENT VIAGER

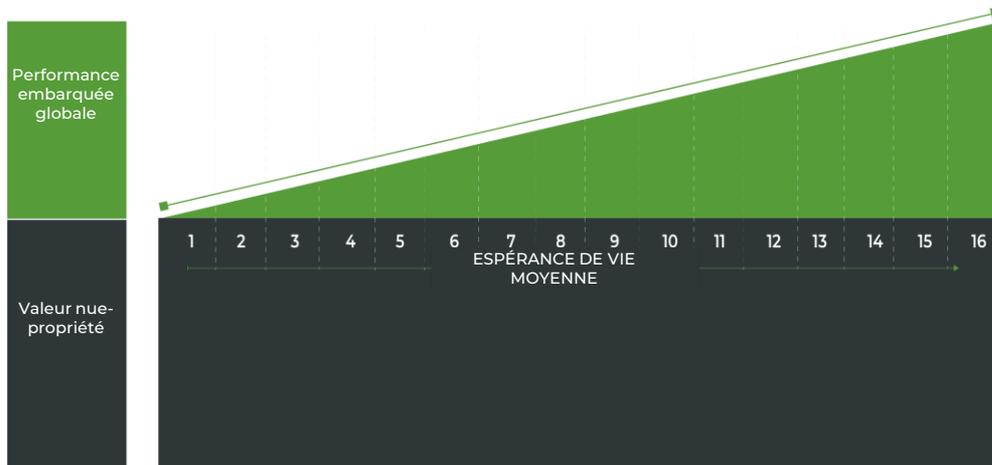
Permettant une performance régulière sur le long terme via plusieurs moteurs de performance qui se déclenchent au fur et à mesure dans le temps :

- 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

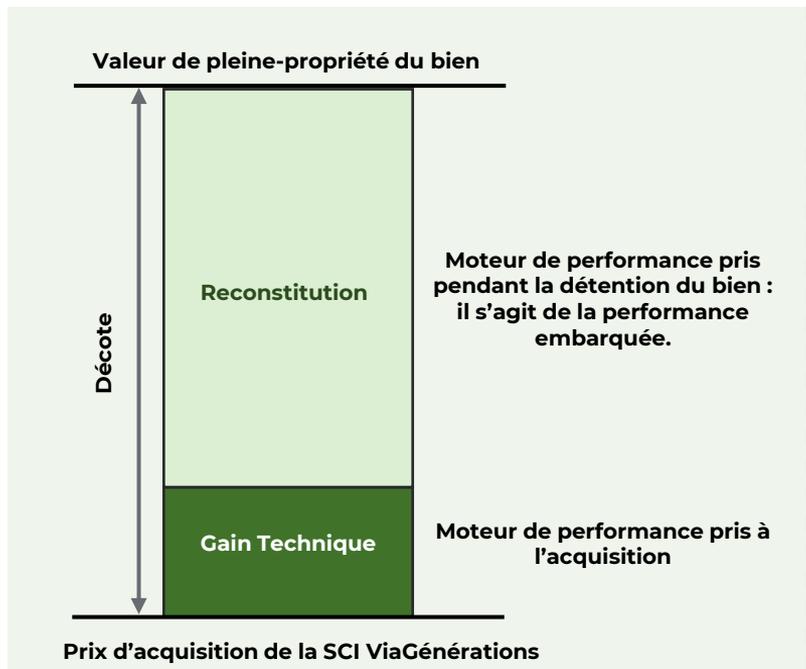
CHACQUE EURO INVESTI SUR LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL GÉNÈRE MÉCANIQUEMENT ET CHAQUE ANNÉE UNE CONTRIBUTION POSITIVE À L'ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

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 ViaGénérations** 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	920 252 876,52 €
VALEUR LIQUIDATIVE ¹	139,98 €
POCHE IMMOBILIÈRE	89,31% (524 lignes)
POCHE LIQUIDE	10,69% (10 lignes)

EXPERTS IMMOBILIER	BNP REAL ESTATE
DÉPOSITAIRE	BPCE EXPERTISE
COMMISSAIRE AUX COMPTES	CACEIS Bank France
VALORISATEUR	PC FI partners

ACTUELLEMENT SUR VIAGÉNÉRATIONS OPÉRATION DROITS D'ENTRÉE À 0%

VALORISATION	Bi-mensuelle VL +
SOUSCRIPTION	VL + 0,00%
FRAIS D'ENTRÉE*	0,00%
FRAIS DE GESTION	1,60 %
FACTEURS DE RISQUES	En capital et en liquidité de marché

PERFORMANCE YTD	2,22 %
PERFORMANCE 2023	3,46 %
VOLATILITÉ 1 AN (VALORISATION BI-MENSUELLE) ¹	0,49 %
NB DE PARTS AU 30/06/2024	6 574 174

SOCIÉTÉ DE GESTION	TURGOT AM (SIREN N° : 509 199 816 RCS PARIS)
AGRÈMENT AMF	GP 0800 0055 (EN DATE DU 09/12/08)
VALEUR IFR² 2023 RÉSIDENTS	109,32 €
VALEUR IFR² 2023 NON-RÉSIDENTS	108,59 €

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

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

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



Stephan BESNAINOU

Directeur de Région
Nord-Ouest et IDF

44 avenue de Villiers
75017 PARIS

📞 06 50 57 82 04

✉️ sbesnainou@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