TURGOT
GROUPE MAGELLIM

SCI

# VIAGÉNÉRATIONS.

## RAPPORT DE GESTION TRIMESTRIEL

31/03/2025



**Période analysée : janvier à mars 2025 - Période de validité : avril à juin 2025**

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. L'investissement dans cette SCI comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

# LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.

## VIAGENERATIONS – UNE SOLUTION GAGNANTE EN UC

Terminant l'année 2024 sur une **performance* de l'UC à +4,04%,** la SCI continue sur sa lancée avec une **performance* de l'UC au 1er trimestre 2025 à +0,67%.** En léger recul par rapport à l'année dernière en raison de l'absence d'investissements, la SCI ViaGénérations continue de se situer parmi les meilleures du marché en termes de performance*, toujours grâce à son modèle :

- de démembrement viager qui assure une **reconstitution mécanique générateur de performance** et décorrélé des cycles économiques,
- son positionnement sur le marché immobilier résidentiel haut de gamme qui permet une **valorisation stable du portefeuille sur 2024**.

L'encours du fonds s'établit à **943 M€** avec un périmètre de **513 biens** en baisse au regard des reventes.

## UN 1ER TRIMESTRE AXE SUR LES REVENTES

Les équipes de gestion se sont en effet concentrées sur la **commercialisation des biens en pleine propriété générateur également de performance*** :

- 3,9 M€ d'actifs cédés au cours du 1er trimestre,
- 13 biens actuellement à la revente dont près de 9 M€ sous offre ou promesse.

Nous avons constaté une **accélération du rythme d'obtention des offres** sur janvier/février 2025.

## UNE REPRISE FRAGILE D'UN MARCHE IMMOBILIER QUI RESTE A 2 VITESSES

Le rythme des reventes est finalement en adéquation avec ce qui est constaté sur le **marché de l'immobilier résidentiel, qui montre une sortie de crise, mais une reprise qui reste très fragile.**

Si la **baisse des prix est enrayée, avec une augmentation des prix de +0,3% à l'échelle nationale**, il existe encore des disparités entre les villes, avec des baisses supérieures à 2% comme à Lille ou à Nantes, tandis que certaines voient leur prix repartir à la hausse comme Toulouse ou Lyon. On constate dans certains secteurs une demande supérieure à l'offre. Le marché reste encore fragile avec une forte proportion de négociations.

**Enfin, un marché à 2 vitesses toujours présent, avec le marché du haut de gamme qui continue de se démarquer par une reprise beaucoup marquée et rapide, un retour des acquéreurs étrangers qui confortent l'attractivité de Paris, ce qui est un vrai atout pour la SCI ViaGénérations.**

**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*



# LES CHIFFRES CLÉS DU FONDS.

Au 31/03/2025

**4,9%***

PERFORMANCE ANNUALISÉE
**MOYENNE DEPUIS LA CRÉATION DE L'UC**

**943 M€**
Actif net

**143,43*€**
Valeur liquidative

**0,67%***
Performance YTD 31/03/2025

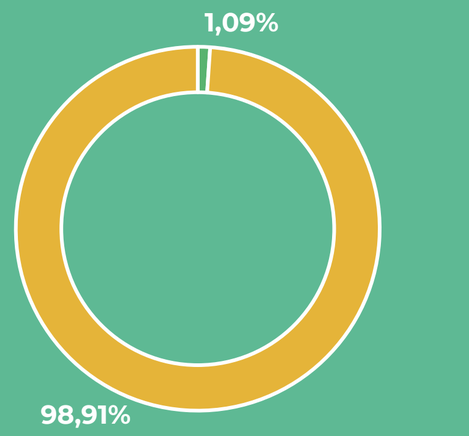
**43,43*%**
Performance cumulée depuis la création

**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.*

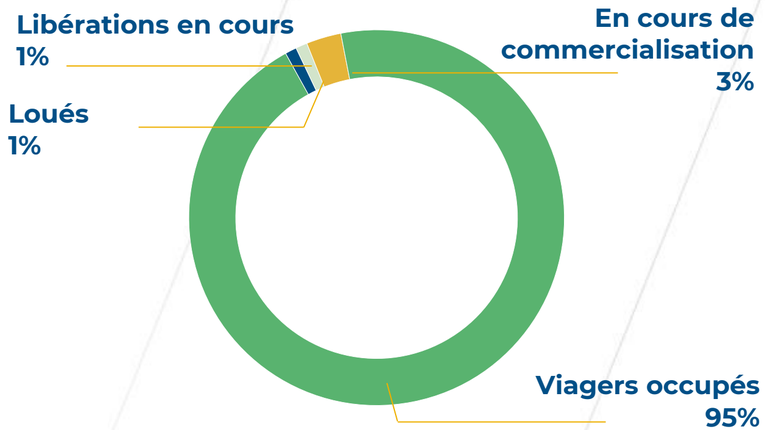
# SITUATION DU PATRIMOINE.

Au 31/03/2025

## RÉPARTITION DES ACTIFS




## RÉPARTITION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

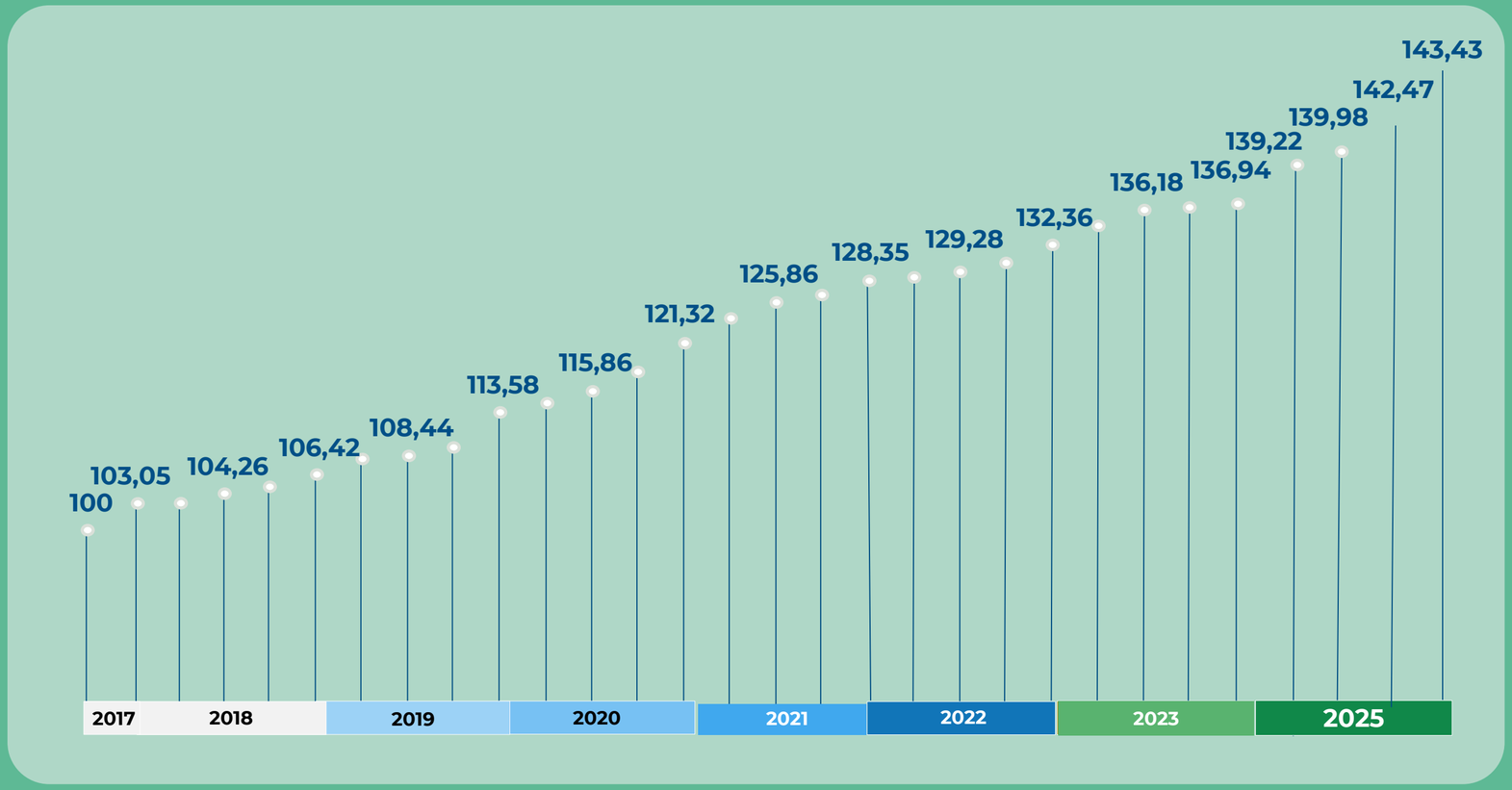





# ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE.

Au 31/03/2025

## Performances

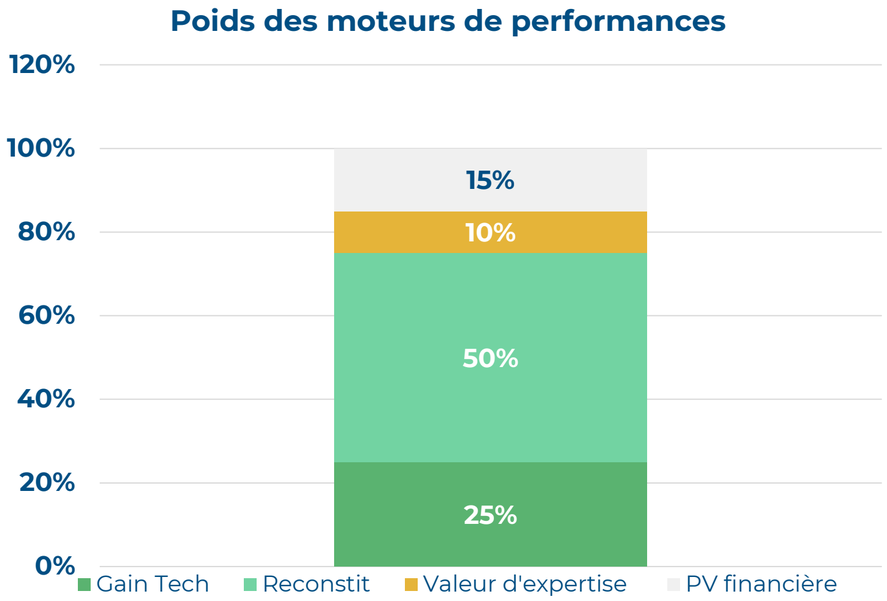



**143,43 €**
Valeur liquidative
au 31/03/2025

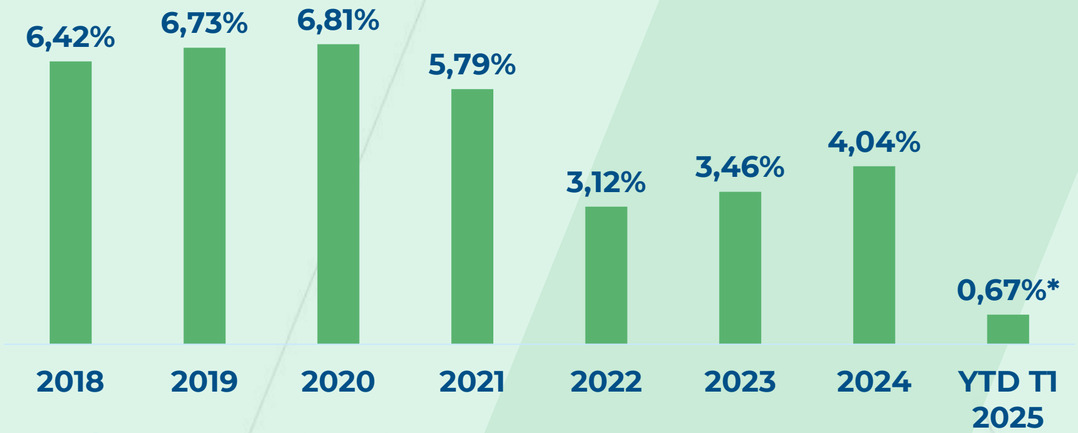
**0,27 %**
Volatilité 1 an

# ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE* DE L'UC.

## Décomposition
De la performance* à fin mars par moteur




## Historique de performance
Depuis la création




*Performance de l'UC du 1er trimestre 2025*

**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*

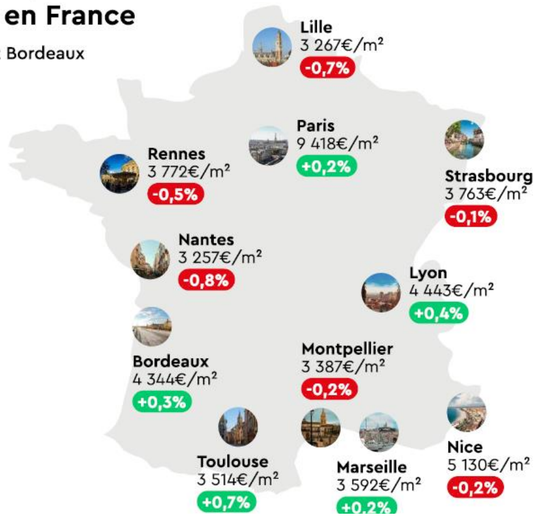
# LE RÉSIDENTIEL.

## Une sortie de crise mais une reprise encore fragile

### Évolution des prix immobiliers en France

Toulouse, Lyon et Bordeaux en hausse

Prix des appartements au m² au 1er avril 2025.
Variation des IPI sur le mois de mars 2025.



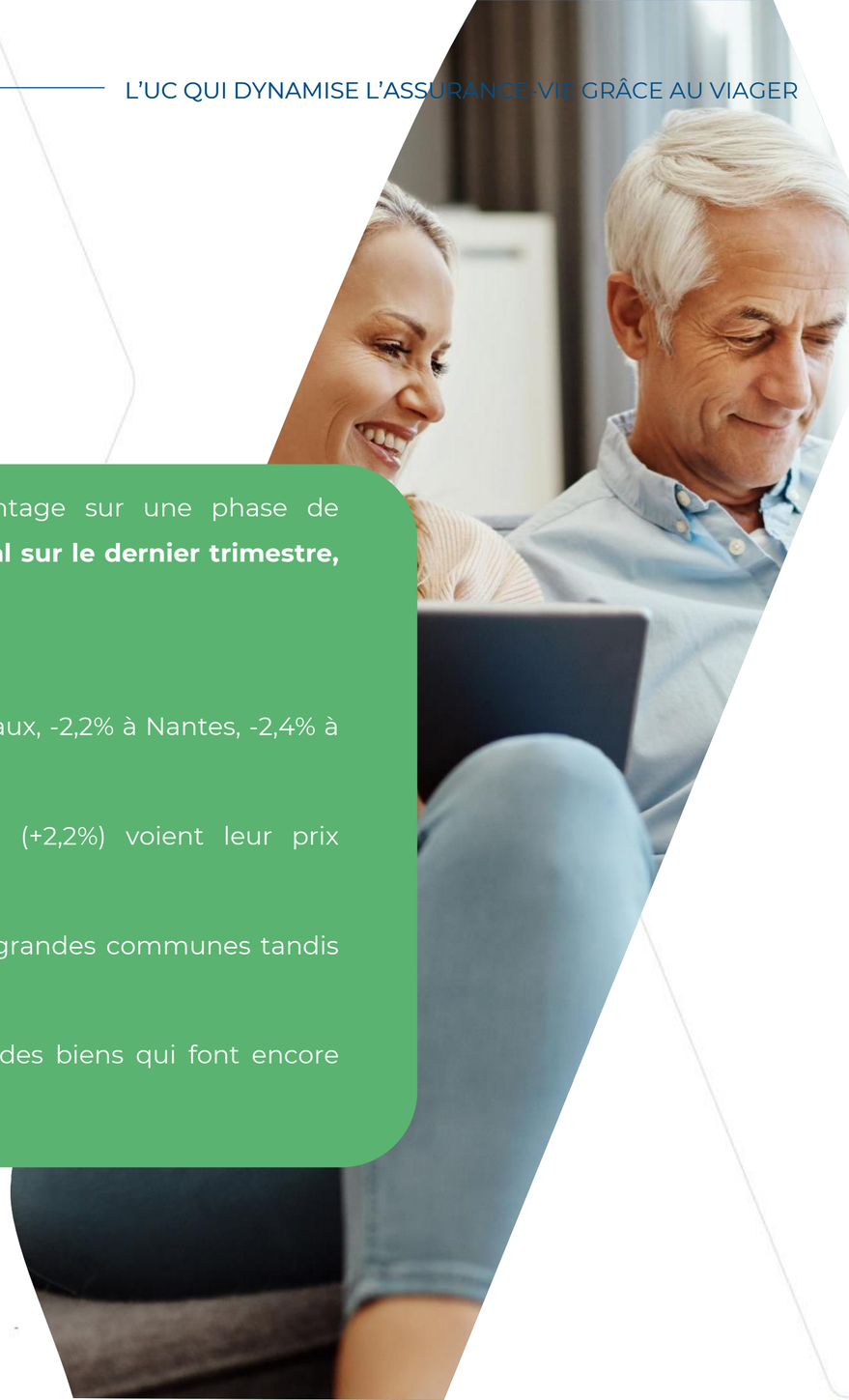

### Indices Des Prix Immobiliers (IPI)

Le printemps s'annonce dans le vert pour le marché immobilier français

| | 10 ans | 5 ans | depuis 1er janv. 2025 | 1 mois | Indice en points |
|---|---|---|---|---|---|
| Paris | 19,4% | -11,1% | 0,7% | 0,2% | 148,77 |
| Top 10 grandes villes | 36,8% | 6,9% | 0,2% | 0,0% | 141,01 |
| Top 50 grandes villes | 31,8% | 10,5% | 0,3% | 0,0% | 127,51 |
| Zones rurales | 31,6% | 23,7% | 1,1% | 0,5% | 112,74 |
| France | 24,9% | 11,4% | 0,3% | 0,1% | 121,61 |

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

- Baisse des prix enrayée, le marché est davantage sur une phase de stabilisation **=> +0,3% des prix au niveau national sur le dernier trimestre, 0% sur les 6 derniers mois.**
- Une disparité entre les villes :
  - certaines encore dans le rouge (-1,1% à Bordeaux, -2,2% à Nantes, -2,4% à Bordeaux)
  - D'autres comme Lyon (+1,7%) et Toulouse (+2,2%) voient leur prix augmenter
- La demande a progressé : +16% dans les 10 plus grandes communes tandis que l'offre recule (-7%).
- La négociation reste de mise avec plus de 75% des biens qui font encore l'objet d'une baisse des prix.



# CHIFFRES CLÉS AU 31/03/2025.

## Les reventes

**6**
**Biens revendus**

**6**
**Offres/promesse**

**13**
**Biens à la revente**

**3,9 M€**
**Montant net vendeur**

**8,8 M€**
**Montant net vendeur**

**14,8 M€**
**Montant net vendeur**

- Très légère reprise du marché : les biens à la vente enregistrent plus de visites.
- Accélération du rythme d'obtention des offres.

TURGOT
GROUPE MAGELLIM

# ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER.

Au 31/03/25

# LES CHIFFRES CLÉS.

## Du portefeuille immobilier au 31/03/2025

**39%**

DÉCOTE MOYENNE CONSTATÉE DEPUIS LA CRÉATION

**513**
**Biens immobiliers**

**6**
**Biens revendus**

**1,26 M€**
**Valeur moyenne de nue-propriété**

**-0,5 %**
**Progression de la valeur d'expertise globale en 2024**



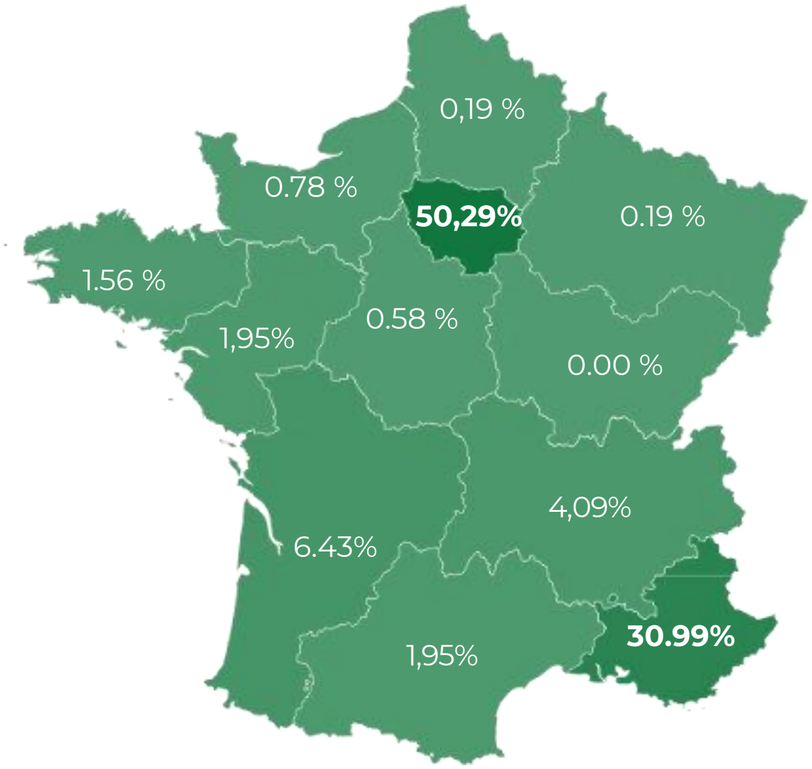
**35%**
Maisons

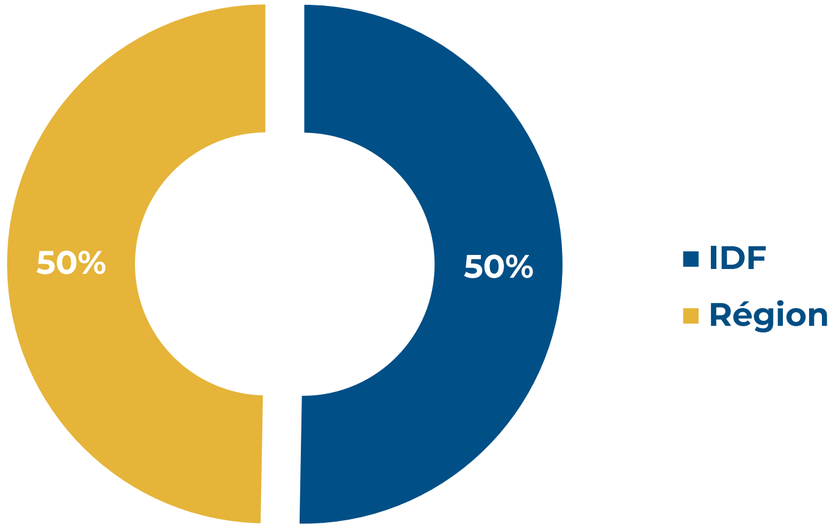


**65%**
Appartement

# RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE.

## Du portefeuille immobilier au 31/03/2025



# PROFIL D'OCCUPATION DU FONDS.

**79,3 ans**
Âge moyen des usufruitiers

**15,18 ans**
Espérance de vie moyenne

**27%** **33%** **40%**
Répartition par genre



TURGOT
GROUPE MAGELLIM

# POURQUOI INVESTIR ?

# UN MONTAGE VERTUEUX EN DÉMEMBREMENT VIAGER.

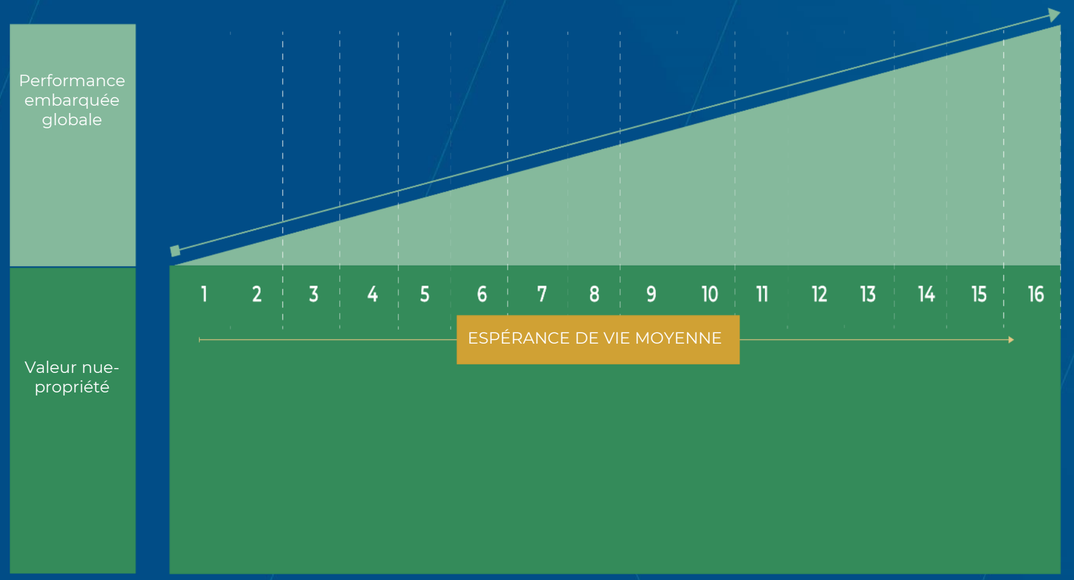
**Permettant une performance régulière sur le long terme** via plusieurs moteurs de performance qui se déclenchent au fur et à mesure dans le temps :

- 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

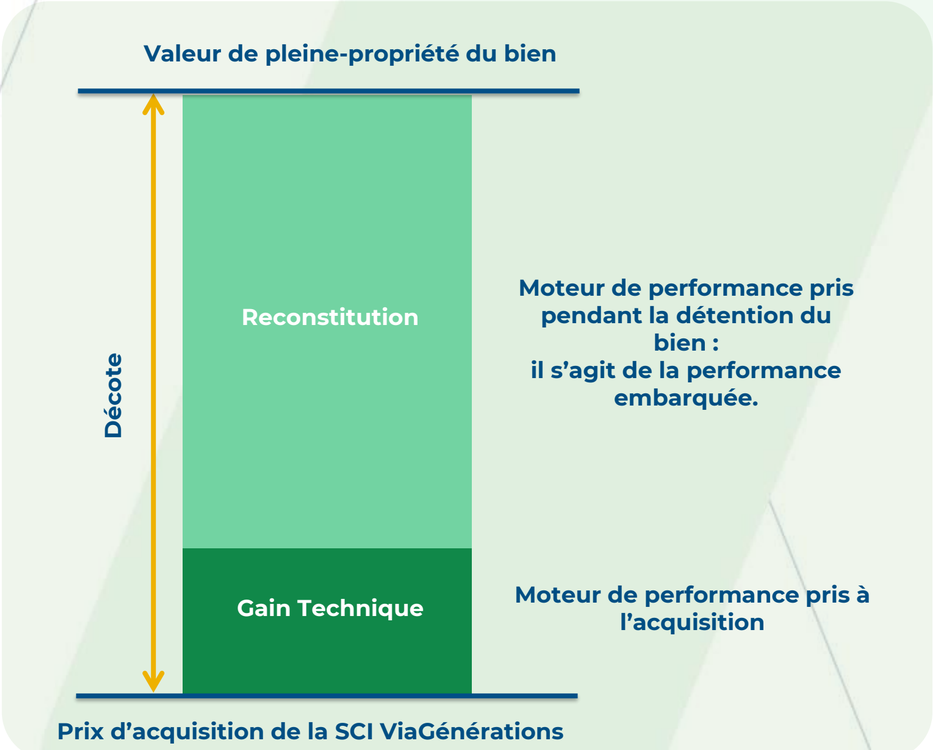
### CHAQUE EURO INVESTI SUR LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL GÉNÈRE MÉCANIQUEMENT ET CHAQUE ANNÉE UNE CONTRIBUTION POSITIVE À L'ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

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




*Source: Turgot Asset Management*

# LA DÉCOTE DE NUE-PROPRIÉTÉ.




- 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.

# LE RÉSIDENTIEL.

## 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



# CARACTÉRISTIQUES. Au 31/03/2025

| | |
|---|---|
| Forme juridique | Société civile immobilière à capital variable ne faisant pas d'offre au public |
| Code ISIN | FR0013305729 |
| Date de création | 25/09/2017 |
| Durée de vie | 92 ans |
| Durée de détention recommandée | 8 ans |
| Actif net | 943 012 089 € |
| Valeur liquidative (1) | 143,43 € |
| Poche immobilière | 98,91 % (519 lignes) |
| Poche liquide | 1,09 % (3 lignes) |
| Experts immobiliers | BNP Real Estate, BPCE Expertise |
| Dépositaire | CACEIS Bank France |
| Commissaire aux comptes | PWC |
| Valorisateur | Forstone |

| | |
|---|---|
| Valorisation | Bi-mensuelle VL + |
| Souscription | VL + 0,00 % |
| Frais d'entrée (3) | 0,00 % (jusqu'au 30/06/2025) |
| Frais de gestion | 1,60 % |
| Facteurs de risques | En capital et en liquidité de marché |
| Performance YTD | 0,67 % |
| Performance 2024 | 4,04 % |
| Volatilité 1 an (année glissante et valorisation bi-mensuelle)(1) | 0,27 % |
| Nombre de parts au 31/03/2025 | 6 574 720 |

| | |
|---|---|
| Société de gestion | Turgot AM (SIREN N° : 509 199 816 RCS PARIS) |
| Agrément AMF | GP 0800 0055 (EN DATE DU 09/12/08) |
| Date d'agrément | 09/12/2008 |
| Valeur IFI (2) 2024 Résidents | 125,11 € |
| Valeur IFI (2) 2024 Non-Résidents | 125,01 € |

*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 31/12/2024 : 142,47 €*
*3 – Frais d'entrée: 0,00 % jusqu'au 30/06/2025.*



# 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.*

TURGOT
GROUPE MAGELLIM

# L'ÉQUIPE COMMERCIALE CGP ET BANQUES PRIVÉES



**Guillaume HILAIRE**
Directeur Général Délégué au Développement
+33 (0)7 70 21 46 11
ghilaire@magellim.com

## BANQUES PRIVÉES



**Julien INIGUEZ**
Directeur Commercial Grands Comptes
+33 (0)6 62 31 71 97
jiniguez@magellim.com



**Cédric LEHMMAN**
Responsable des partenariats Banque Privées
+33 (0)6 31 96 59 96
clehmann@magellim.com



**Frédéric GUEHO**
Responsable des partenariats Banque
+33 (0)6 37 38 26 02
fgueho@magellim.com

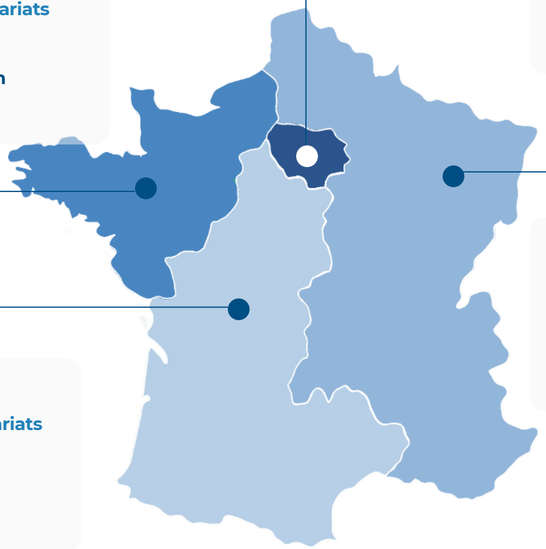
## CGP



**Edouard DE BILLY**
Responsable des Partenariats Nord-Ouest
+33 (0)6 81 86 90 32
edebilly@magellim.com



**Benoit FAITOT**
Responsable des Partenariats Paris / IDF
+33 (0)6 70 07 38 21
bfaitot@magellim.com





**Cédric THIEBAUD**
Directeur de régions Grand-Est
+33 (0)6 73 72 12 21
cthiebaud@magellim.com



**Elisa GALL**
Responsable des Partenariats Sud-Ouest
+33 (0)7 69 10 37 75
egall@magellim.com

Retrouvez toute l'équipe

# 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

**SRRI 2/7**
**Profil de risque**

# AVERTISSEMENTS ET RISQUES

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.