

# VIAGÉNÉRATIONS

SCI DE MAINTIEN À DOMICILE

## RAPPORT DE GESTION TRIMESTRIEL

3<sup>ème</sup> trimestre 2024

**Période analysée** : juillet à septembre 2024

**Période de validité** : septembre à décembre 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

## VIAGENERATIONS – UNE SOLUTION GAGNANTE EN UC

### Le marché du résidentiel : des signaux positifs

Une nouvelle baisse des taux directeurs de la BCE (25 bips en septembre), une augmentation de la demande sur le marché du logement (+3,1% en un an), un pouvoir d'achat dopé par la baisse des prix, sont autant de signaux, qui malgré un marché encore tendu, laissent entrevoir une très légère reprise du marché en 2025.

Le secteur de l'immobilier résidentiel haut de gamme, malgré un ralentissement, présente quant à lui des indicateurs positifs (+4% d'évolution des valeurs en IDF et Paris sur l'immobilier de luxe entre 2022 et 2023).

### Une UC qui tient le cap !

Dans ce contexte cependant toujours complexe, la SCI ViaGénérations continue de remplir ses objectifs de performance (+3,44%\* YTD) grâce à sa stratégie de démembrement viager, décorrélée de la situation économique, et de son positionnement haut de gamme.

Cela conforte ainsi le maintien des valeurs du portefeuille, au regard de la très forte proportion de biens haut de gamme détenus par la SCI ViaGénérations (pour rappel la valeur moyenne des actifs en pleine propriété du portefeuille est de 2M€).

Grâce à cette stratégie portée depuis sa création, la SCI ViaGénérations demeure dans les meilleures de sa catégorie (meilleure performance\* annualisée sur 5 ans toutes UC confondues).

Les équipes de gestion ont concentré ce trimestre leurs efforts sur les reventes (volume de 15 M€ depuis le début de l'année), et la réalisation de certains travaux, toujours dans l'optique d'une amélioration des actifs en lien avec la politique SFDR art 8.

### Des opportunités de souscription

Enfin ce 3<sup>ème</sup> trimestre est marqué par un nouveau partenariat majeur avec Eres pour le compte de Spirica. Dans ce contexte nous avons souhaité maintenir l'offre de frais d'entrée à 0% jusqu'à la fin de l'année.

*\*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 30/09/2024 – Meilleurs Agents, CBRE, Quantaly

REPORTING DU 3T 2024 | PÉRIODE ANALYSÉE : JUILLET À SEPTEMBRE 2024

# CHIFFRES CLÉS DU FONDS

AU 30/09/2024

**5,09\* %**

PERFORMANCE  
ANNUALISÉE  
MOYENNE DEPUIS LA  
CRÉATION DE L'UC



**931 231 747 €**

ACTIF NET



**3,44\* %**

PERFORMANCE YTD  
30/09/2024

**141,65\*€**

VALEUR LIQUIDATIVE

**41,65\* %**

PERFORMANCE CUMULÉE  
DEPUIS LA CRÉATION



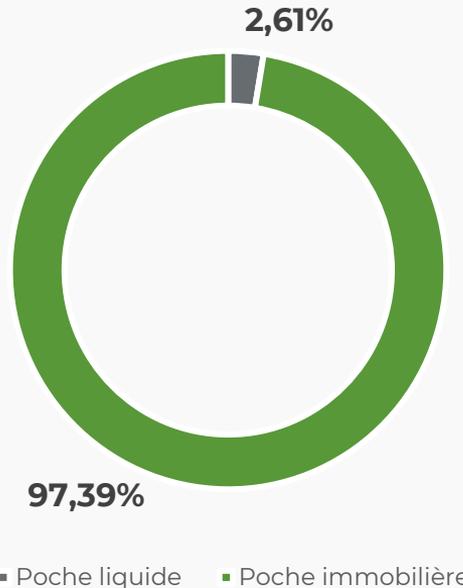
*\*La performance passée n'est pas un indicateur fiable de la performance actuelle ou future, et toutes les données relatives à la performance ou au rendement mentionnées excluent les commissions et frais encourus lors de l'émission ou du rachat de parts.*

Sources : Turgot Asset Management – données au 30/09/2024 – Meilleurs Agents, CBRE, Quantalys  
REPORTING DU 3T 2024 | PÉRIODE ANALYSÉE : JUILLET À SEPTEMBRE 2024

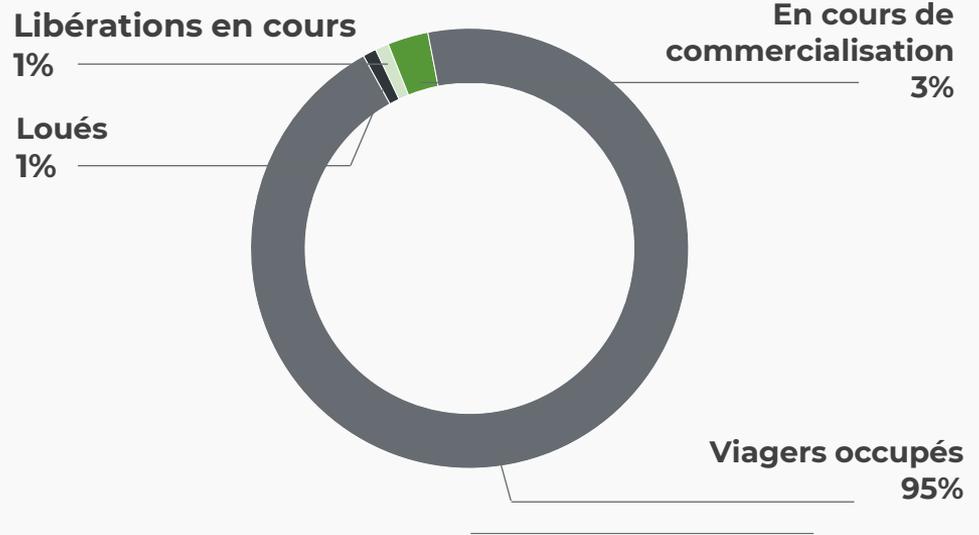
# SITUATION DU PATRIMOINE

AU 30/09/2024

## RÉPARTITION DES ACTIFS

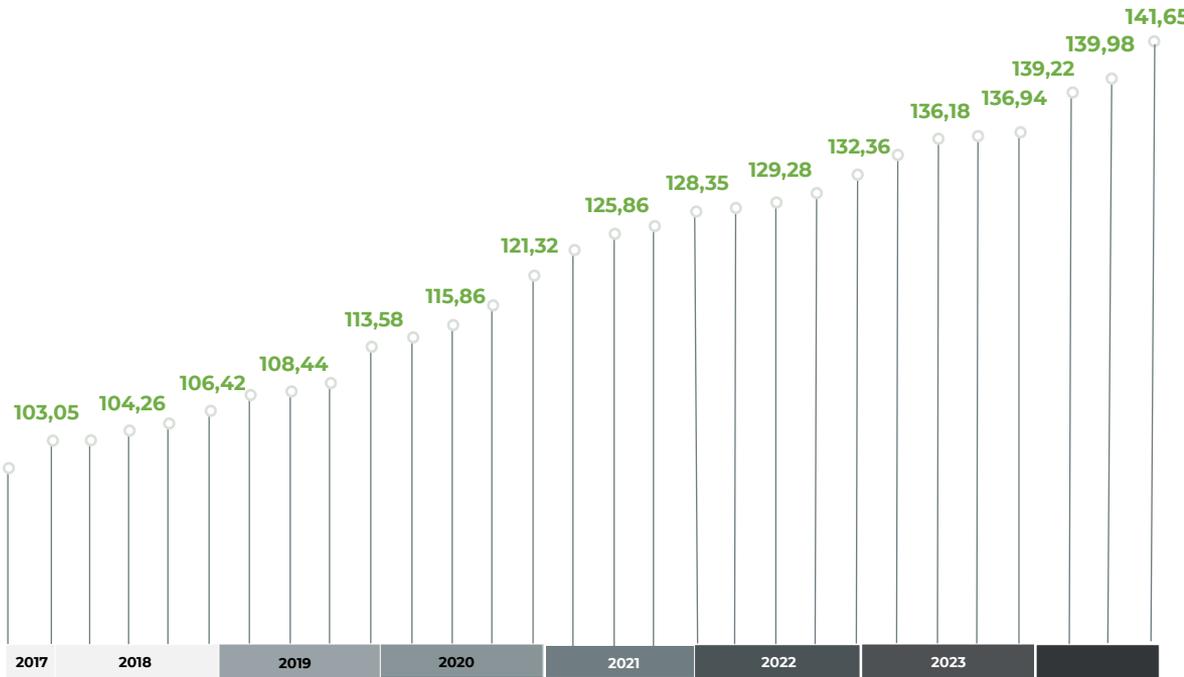


## RÉPARTITION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE



# ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

AU 30/09/2024



**141,65 €**  
VALEUR LIQUIDATIVE  
AU 30/09/2024

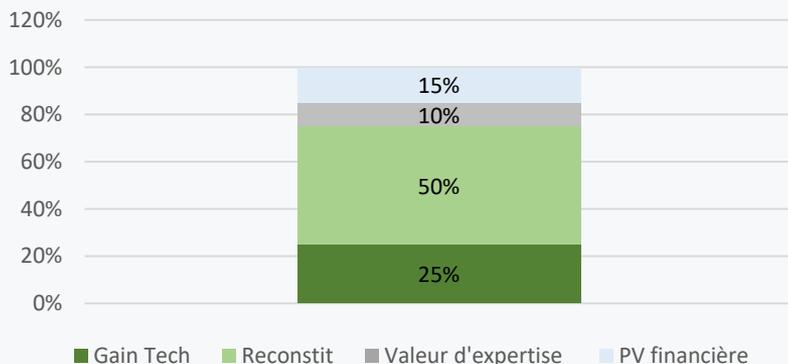
**0,39 %**  
VOLATILITÉ 1 AN

# 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



\*\*Performance de l'UC du 3<sup>ème</sup> 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*

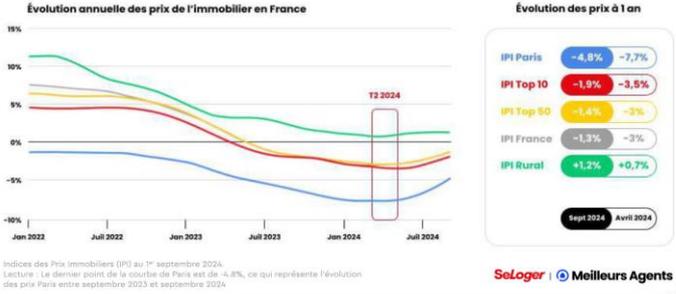
Sources : Turgot Asset Management – données au 30/09/2024 – Meilleurs Agents, CBRE, Quantalys

REPORTING DU 3T 2024 | PÉRIODE ANALYSÉE : JUILLET À SEPTEMBRE 2024

# LE RESIDENTIEL :

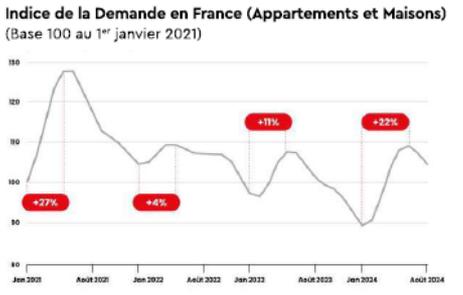
## Une reprise attendue en 2025

**Sur l'ensemble des segments, la situation s'améliore depuis le début du T2**



- Plus forte baisse des prix en avril (-3%) et une légère amélioration observée en cette rentrée 2024 (-1,3% de baisse en septembre 2024)
- Une reprise de la demande après un point bas à fin 2023
- Poursuite de la légère baisse d'ici fin 2024
- Avant une reprise plus forte attendue en 2025, liée à une reprise de la demande (augmentation du pouvoir d'achat avec la poursuite de la baisse des taux d'intérêt)
- **Début d'un cycle haussier avec une légère hausse des prix attendue en fin 2025**

**2024 :**  
le meilleur démarrage depuis 3 ans



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 AU 30/09/2024 :

## Les reventes

10



BIENS REVENDUS

15,0 M€



MONTANT NET VENDEUR

7

OFFRES/PROMESSE

3,2 M€

MONTANT NET VENDEUR

14

BIENS À LA  
REVENTE

22 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 30/09/2024

# CHIFFRES CLÉS

DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/09/2024

**44 %**

DÉCOTE  
MOYENNE  
CONSTATÉE  
AU 30/09/2024  
(vs 39 % depuis la  
création)

**521**

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

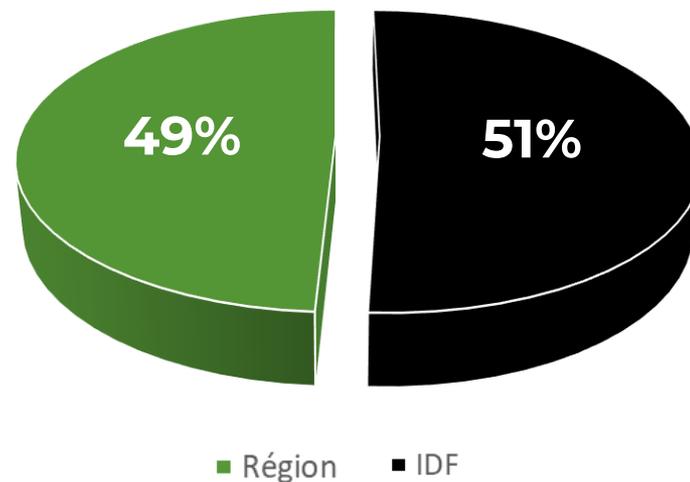
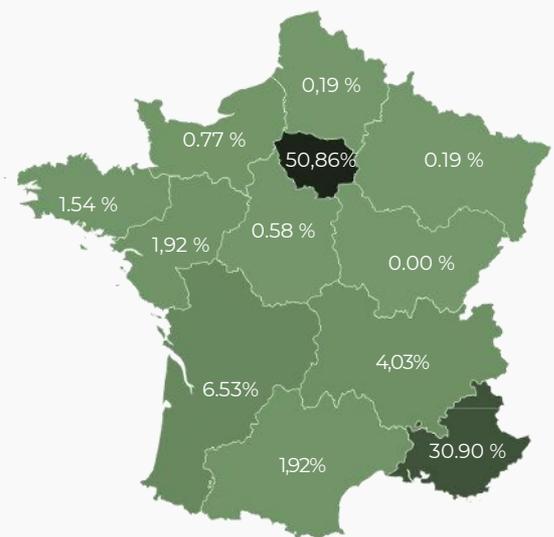


**65 %**

APPARTEMENTS

# RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

## DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/09/2024



# 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

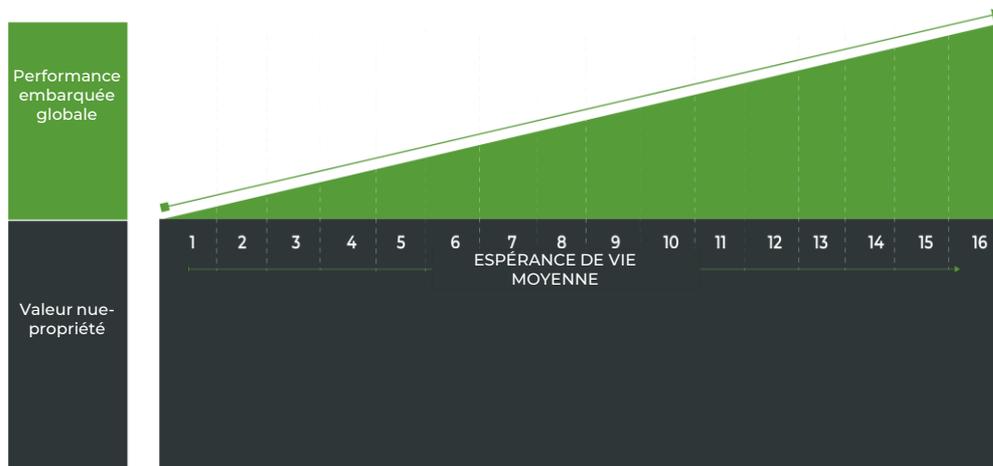
Permettant une performance régulière sur le long terme via plusieurs moteurs de performance qui se déclenchent au fur et à mesure dans le temps :

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

## PERFORMANCE EMBARQUÉE DÈS L'ACQUISITION

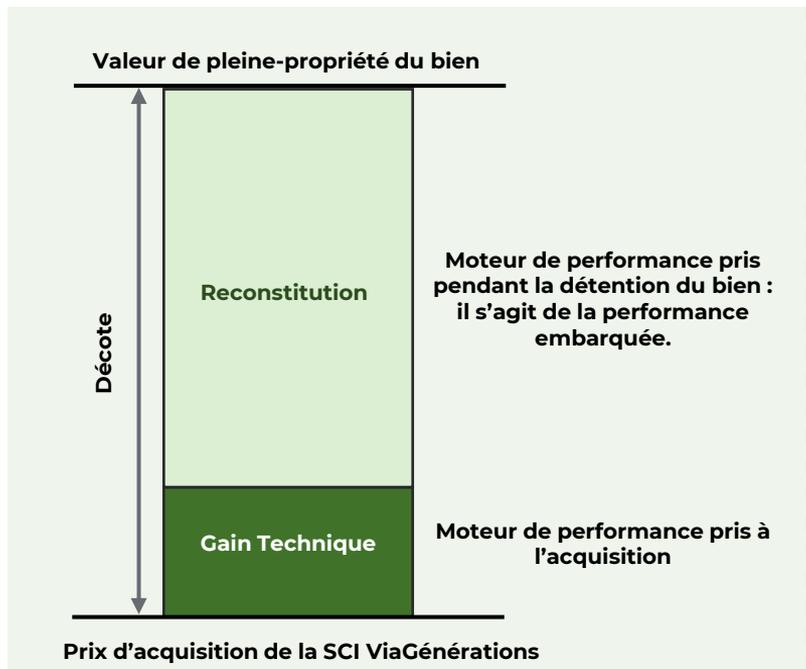
CHAQUE EURO INVESTI SUR LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL GÉNÈRE MÉCANIQUEMENT ET CHAQUE ANNÉE UNE CONTRIBUTION POSITIVE À L'ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

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 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

<b>FORME JURIDIQUE</b>	Société civile immobilière à capital variable ne faisant pas d'offre au public
<b>CODE ISIN</b>	FR0013305729
<b>DATE DE CRÉATION</b>	25/09/17
<b>DURÉE DE VIE</b>	93 ans
<b>DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE</b>	8 ans
<b>ACTIF NET</b>	931 231 747,10 €
<b>VALEUR LIQUIDATIVE <sup>1</sup></b>	141,65 €
<b>POCHE IMMOBILIÈRE</b>	97,39% (523 lignes)
<b>POCHE LIQUIDE</b>	2,61% (8 lignes)
<b>EXPERTS IMMOBILIER</b>	BNP REAL ESTATE BPCE EXPERTISE
<b>DÉPOSITAIRE</b>	CACEIS Bank France
<b>COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	PWC
<b>VALORISATEUR</b>	Forstone

## ACTUELLEMENT SUR VIAGÉNÉRATIONS OPÉRATION DROITS D'ENTRÉE À 0%

<b>VALORISATION</b>	Bi-mensuelle VL +
<b>SOUSCRIPTION</b>	VL + 0,00%
<b>FRAIS D'ENTRÉE (3)</b>	0,00%
<b>FRAIS DE GESTION</b>	1,60 %
<b>FACTEURS DE RISQUES</b>	En capital et en liquidité de marché
<b>PERFORMANCE YTD</b>	3,44 %
<b>PERFORMANCE 2023</b>	3,46 %
<b>VOLATILITÉ 1 AN</b> (ANNÉE GLISSANTE ET VALORISATION BI-MENSUELLE) <sup>1</sup>	0,39 %
<b>NB DE PARTS AU 30/09/2024</b>	6 574 174
<b>SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	TURGOT AM (SIREN N° : 509 199 816 RCS PARIS)
<b>AGRÈMENT AMF</b>	GP 0800 0055 (EN DATE DU 09/12/08)
<b>VALEUR IFI<sup>2</sup> 2023 RÉSIDENTS</b>	109,32 €
<b>VALEUR IFI<sup>2</sup> 2023 NON-RÉSIDENTS</b>	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 30/09/2024 – Meilleurs Agents, CBRE, Quantalys

REPORTING DU 3T 2024 | PÉRIODE ANALYSÉE : JUILLET À SEPTEMBRE 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



**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