

# VIAGÉNÉRATIONS

SCI DE MAINTIEN À DOMICILE

## RAPPORT DE GESTION TRIMESTRIEL

1<sup>er</sup> trimestre 2024

**Période analysée** : janvier à mars 2024

**Période de validité** : avril à juin 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 TENUS

En ce 1<sup>er</sup> trimestre 2024, le marché immobilier reste encore peu dynamique et relativement attentiste à une baisse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne.

**Malgré ce contexte, la performance de l'UC ViaGénération renoue avec ses niveaux historiques en s'établissant fin mars 2024 à 1,34%\*.**

Des résultats soutenus par son positionnement résidentiel, sa stratégie d'investissement premium, et son montage propre en démembrement viager, moteur principal de performance, décorrélé des cycles économiques.

**Ce début d'année aura été marqué par le maintien des investissements, toujours plus sélectifs, permettant de compléter le portefeuille avec 24 nouveaux biens pour un montant de plus de 18 M€.**

Ces actifs achetés dans des conditions de marché plus favorables, font ressortir une décote de nue-propriété à l'acquisition de 44%\*\* supérieure à celle moyenne du portefeuille de 39%\*\*, permettant d'augmenter la performance embarquée.

**Par ailleurs, comme annoncé précédemment, nous avons fait le choix de poursuivre la campagne de droits d'entrée à 0% jusqu'à fin septembre 2024 afin de nous laisser l'opportunité de capter la performance générée par des nouveaux investissements déjà identifiés dans le pipe, et d'assurer également une revalorisation positive du portefeuille.**

La performance de l'UC sur ce trimestre est portée par 4 libérations et la revente de 4 biens pour un montant global de 10 M€.

L'âge et la taille du fonds nous ont également permis d'adapter le modèle avec une gestion au plus proche de la réalité, et d'ainsi dégager plus de reconstitution, tout en maîtrisant le risque grâce à la taille du portefeuille.

**Ce 1<sup>er</sup> trimestre nous permet donc de rester en phase avec les objectifs annoncés, et de porter ViaGénération en tête des SCI avec la meilleure performance sur 5 ans.**

Nous restons confiants sur le comportement du portefeuille sur le long terme, mais toujours vigilants dans notre gestion pour faire face au contexte de marché.

*\*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*

# CHIFFRES CLÉS AU 01/04/2024

## DU FONDS

**5,15\* %**

PERFORMANCE  
ANNUALISÉE  
MOYENNE DEPUIS LA  
CRÉATION DE L'UC



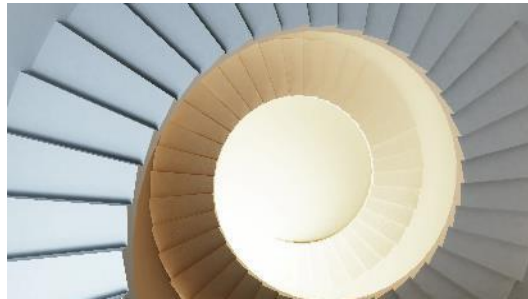
**912 865 695 €**

ACTIF NET



**1,34\* %**

PERFORMANCE IT 2024



**138,77\*\* €**

VALEUR LIQUIDATIVE

**38,77\* %**

PERFORMANCE CUMULÉE  
DEPUIS LA CRÉATION

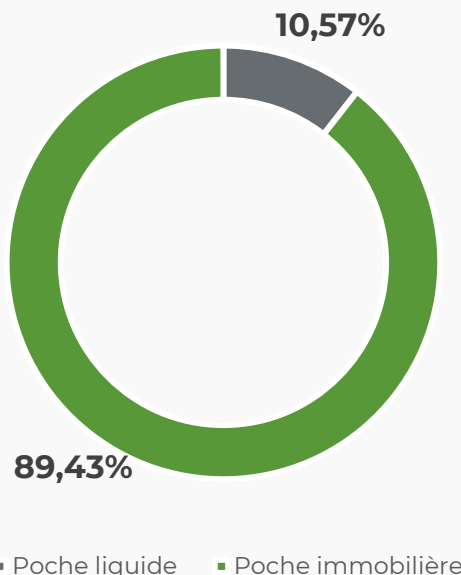
*\*La performance passée n'est pas un indicateur fiable de la performance actuelle ou future, et toutes les données relatives à la performance ou au rendement mentionnées excluent les commissions et frais encourus lors de l'émission ou du rachat de parts.*

*\*\*Source: Turgot Asset Management – données au 1<sup>er</sup> avril 2024  
REPORTING DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2024 | PÉRIODE ANALYSÉE : JANVIER À MARS 2024*

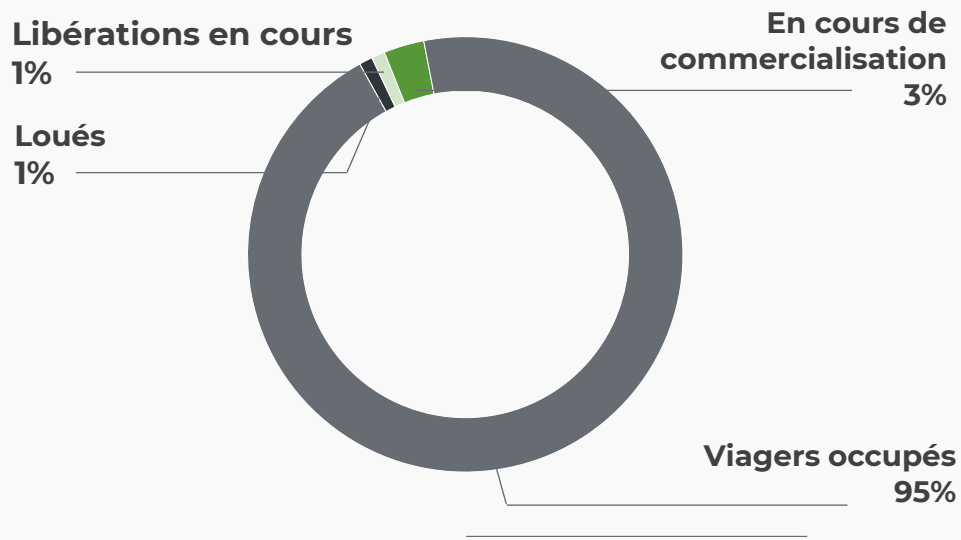
# SITUATION DU PATRIMOINE

AU 01/04/2024

## RÉPARTITION DES ACTIFS



## RÉPARTITION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

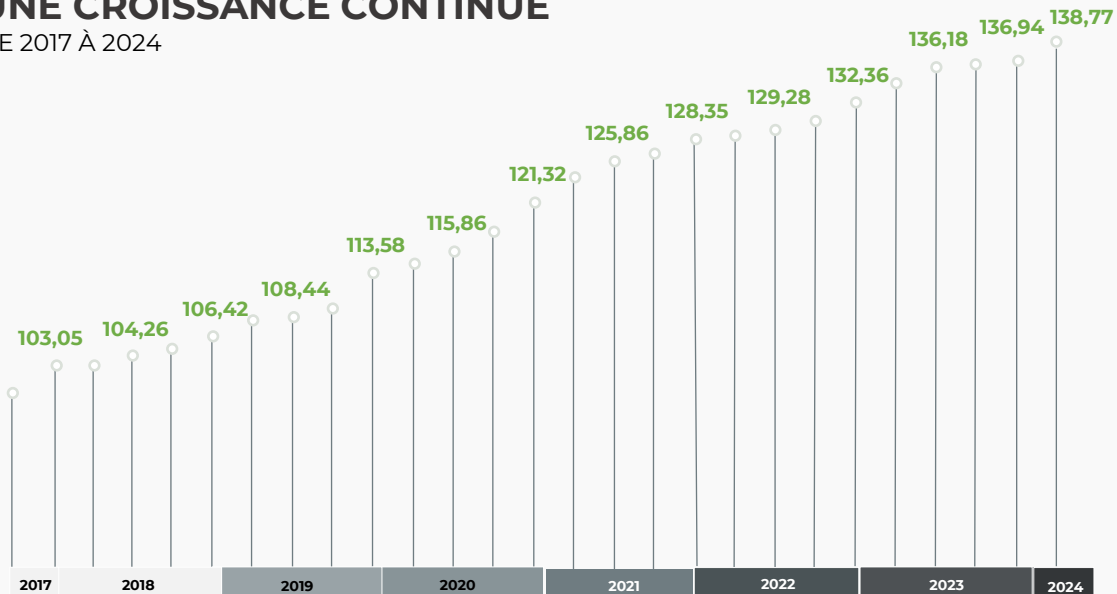


# ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

AU 01/04/2024

## UNE CROISSANCE CONTINUE

DE 2017 À 2024



**138,77**

VALEUR LIQUIDATIVE  
 MOYENNE DU  
 TRIMESTRE

**0,22 %**

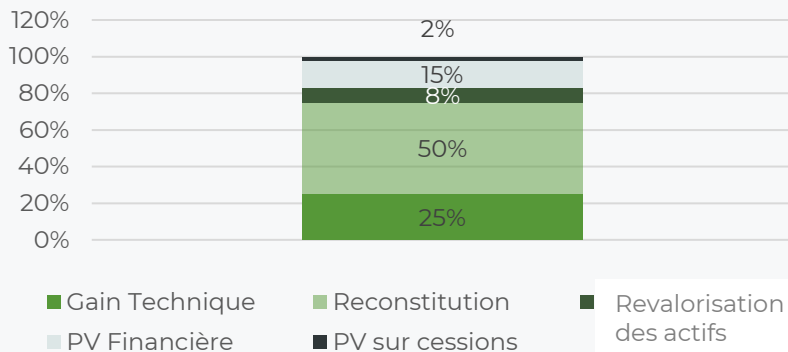
VOLATILITÉ MOYENNE  
 DU TRIMESTRE

# ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE\* DE L'UC

## DÉCOMPOSITION

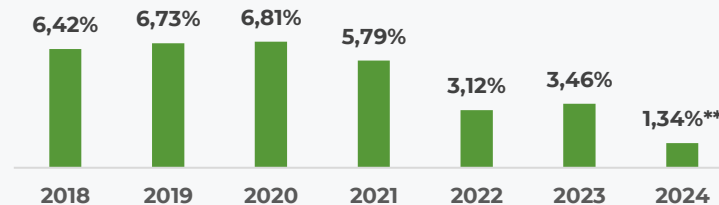
DE LA PERFORMANCE\* A FIN MARS 2024 PAR MOTEUR

### POIDS DES MOTEURS DE PERFORMANCE



## HISTORIQUE DE PERFORMANCE\*

DEPUIS LA CRÉATION



\*\*Performance de l'UC du 1<sup>er</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*

# LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL DES PRIX QUI RESISTENT

Le marché résidentiel est en baisse mais dans une moindre mesure par rapport aux autres classes d'actifs. Le prix moyen des appartements dans l'ancien a enregistré une baisse de 4,1% à l'échelle nationale en 2023.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, la baisse reste très contenue, avec des prix qui continuent de s'ajuster dans certaines régions après plusieurs années de forte hausse. Dans d'autres grandes villes, au contraire, les prix augmentent, cela s'expliquant par une demande bien supérieure à l'offre dans certains territoires.

Cette inégalité entre les territoires se positionne en faveur de la revalorisation du portefeuille de ViaGénération.

## HAUSSE DES VALEURS EN RÉGION PACA

(31% DU PTF  
VIAGENERATIONS)

## LE PREMIUM PARISIEN RÉSISTE

(37% DU PTF  
VIAGENERATIONS)

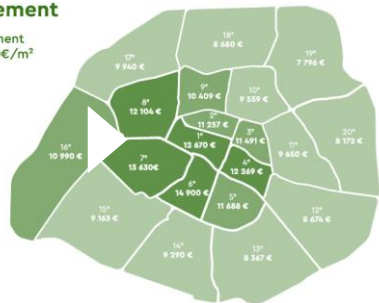
### Évolution des prix en France depuis le début de l'année 2024



### Prix parisiens par arrondissement

Le 17<sup>ème</sup> arrondissement  
passe sous les 10 000€/m<sup>2</sup>

- > à 12 000 €/m<sup>2</sup>
- de 10 000 à 12 000 €/m<sup>2</sup>
- < 10 000 €/m<sup>2</sup>



Source : Meilleurs Agents / SeLoger



# POURQUOI INVESTIR?

# PROJECTIONS DE PERFORMANCE 2024

## DE BONS RESULTATS AU 1T 2024 PERMETTANT DE CONSERVER LES OBJECTIFS FIXÉS

Les projections de performance devraient se situer autour de 5 %. Elle sera générée grâce à la hausse de la performance embarquée du portefeuille récemment constitué avec une décote à l'acquisition plus importante (+ 60 % du portefeuille dans des conditions de taux élevés et du cycle immobilier actuel).

Les opportunités actuellement identifiées, à hauteur d'une centaine de millions d'euros, ainsi que la croissance du volume à la vente de biens libérés, devraient aussi contribuer activement à la progression du résultat avec une première estimation de performance autour de 5 % pour 2024.

Enfin, le manque d'offre devrait rapidement (fin 2024 – début 2025) venir recréer de la tension sur les prix et participer à une revalorisation du portefeuille.

**PERFORMANCE  
EMBARQUÉE À LA  
HAUSSE**

**DYNAMIQUE  
D'INVESTISSEMENT**

**REVALORISATION DU  
PORTEFEUILLE**

*Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elles peuvent être subjectives et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis. Toutes ces données ont été établies sur la base d'informations comptables ou de marché. 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.*

# PIPELINE IDENTIFIÉ

DES OPPORTUNITÉS  
D'INVESTISSEMENTS  
ENCORE PLUS SÉLECTIFS  
ET DES DÉCOTES PLUS  
IMPORTANTES

**45 %**

DÉCOTE MOYENNE  
VS 40 % EN 2023

**+ 61 DOSSIERS**

REPRÉSENTANT PRÈS DE **85 M€**

**41 % BIENS À PARIS ET 23 % EN PACA**

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

**+/- 1,2 M€**

VALEUR MOYENNE UNITAIRE DE LA NUE-  
PROPRIÉTÉ

**14,31 ANS**

ESPÉRANCE DE VIE MOYENNE

Source: Turgot Asset Management

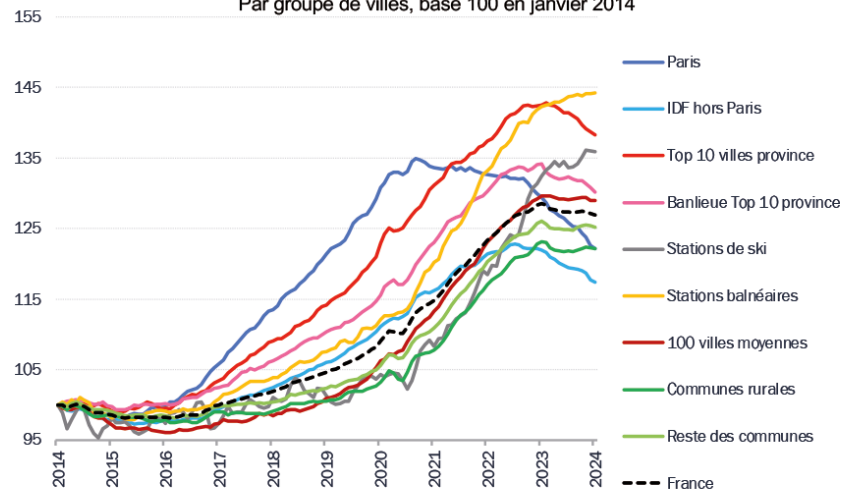
# UN SEGMENT RÉSIDENTIEL STABLE

**Moindre sensibilité aux cycles économiques de l'investissement résidentiel**

**Positionnement sur le marché prime :** des acheteurs moins impactés par la hausse des taux d'intérêt et toujours présents à l'achat

**Création de valeur sur le long terme portée par la demande intrinsèque de logements liée aux évolutions démographiques**

**Evolution du prix des logements**  
Par groupe de villes, base 100 en janvier 2014



Source : Fnaim

# UN MONTAGE VERTUEUX EN DÉMEMBREMENT VIAGER

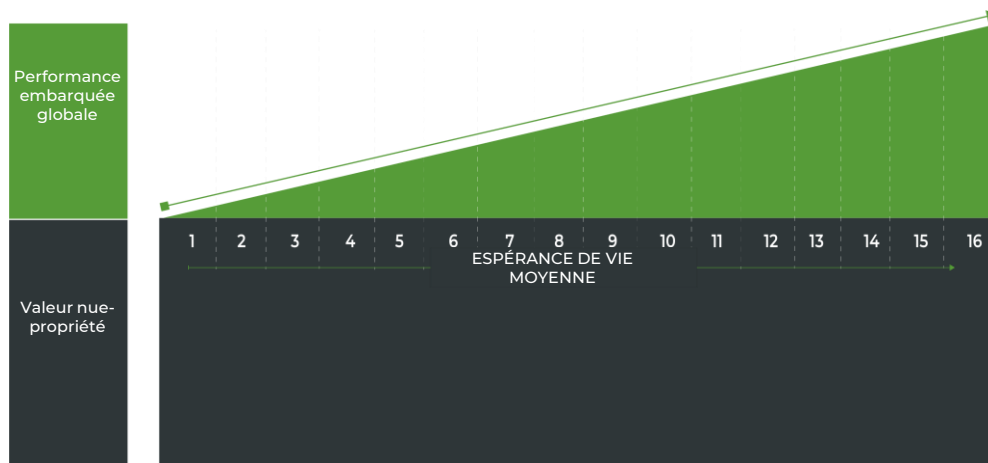
Permettant une performance régulière sur le long terme via plusieurs moteurs de performance qui se déclenchent au fur et à mesure dans le temps :

- 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

# ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

AU 01/04/2024

# CHIFFRES CLÉS

DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 01/04/2024

**44 %**

DÉCOTE  
MOYENNE  
CONSTATÉE  
AU T1 2024  
(vs 39 % depuis la  
création)

Source: Turgot Asset Management

**524**

BIENS IMMOBILIERS

**1,24M€**

VALEUR MOYENNE DE  
NUÉ-PROPRIÉTÉ



**35 %**

MAISONS

**18 M€**

MONTANT INVESTI EN 2024

**+0,65 %**

PROGRESSION DE LA  
VALEUR D'EXPERTISE  
GLOBALE EN 2023

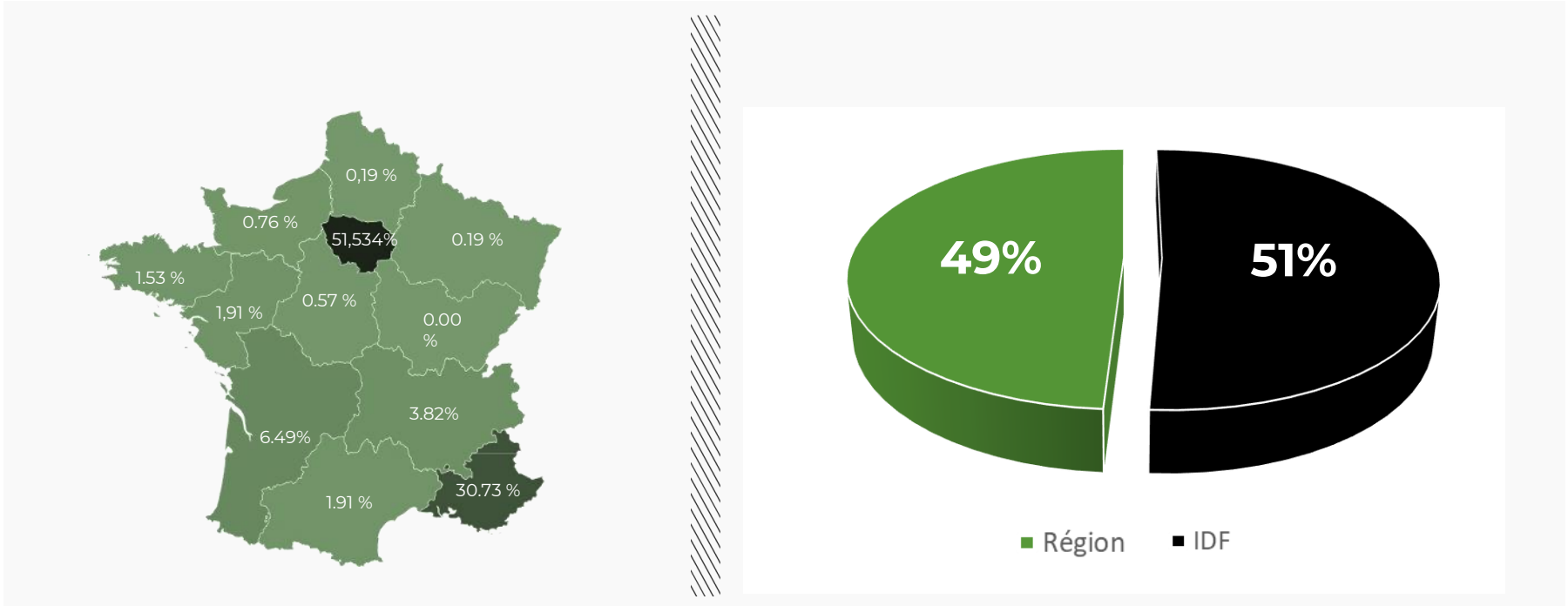


**65 %**

APPARTEMENTS

# RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

## DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 01/04/2024



Source: Turgot Asset Management



# PROFIL D'OCCUPATION DU FONDS



**79,5 ans**

ÂGE MOYEN DES  
USUFRUITIERS



**15,02 ans**

ESPÉRANCE  
DE VIE MOYENNE



**27 %**



**34 %**



**39 %**

RÉPARTITION PAR GENRE

Source: Turgot Asset Management



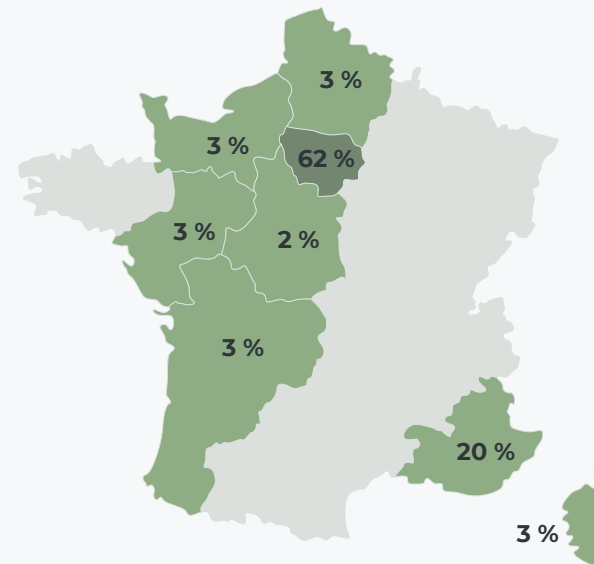
# CHIFFRES IMMOBILIERS DU 1T 2024

**24**

**BIENS ACHETÉS  
AU COURS  
DU TRIMESTRE**

**0,7 M€**  
VALEUR MOYENNE EN  
NUÉ-PROPRIÉTÉ

**44 %**  
DÉCOTE MOYENNE



Source: Turgot Asset Management

# UNE VALORISATION DU PORTEFEUILLE SUR LE LONG TERME

**+ 2,2 %**

PROGRESSION DE LA  
VALEUR D'EXPERTISE  
GLOBALE EN 2022

**+ 0,65 %**

PROGRESSION DE LA  
VALEUR D'EXPERTISE  
GLOBALE EN 2023

**+25 %**

DES BIENS ONT UNE VALEUR DE NUE-PROPRIÉTÉ > 3M€

**51 % EN IDF – 31 % PACA**

LOCALISATION SUR DES SECTEURS OÙ LES VALEURS RÉSISTENT

**65 %**

DES ACQUISITIONS RÉALISÉES ENTRE 2022 ET 2023 DANS  
UN CONTEXTE DE TAUX ÉLEVÉS

**DÉFICIT DE LOGEMENTS**

TENSION SUR LES PRIX

Source: Turgot Asset Management

# EXEMPLES D'ACTIFS DU PORTEFEUILLE



**Paris (75)**

Appartement 5 pièces  
192 m<sup>2</sup>

**Valeur Vénale** : 2,9 M€  
**Décote** : 56 %



**Corse (20)**

Maison 6 pièces  
130 m<sup>2</sup>

**Valeur Vénale** : 1,2 M€  
**Décote** : 53 %



**Neuilly-sur-Seine (92)**

Appartement 4 pièces  
100 m<sup>2</sup>

**Valeur Vénale** : 1,2 M€  
**Décote** : 52 %



**Villeneuve-Loubet (06)**

Appartement 3 pièces  
55 m<sup>2</sup>

**Valeur Vénale** : 0,5 M€  
**Décote** : 49 %



**Neuilly Sur Seine (92)**

Appartement 4 pièces  
115 m<sup>2</sup>

**Valeur Vénale** : 2 M€  
**Décote** : 37 %



**Sainte-Maxime (83)**

Appartement 4 pièces  
125 m<sup>2</sup>

**Valeur Vénale** : 1,2 M€  
**Décote** : 43 %

# 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>	912 865 695,28€
<b>VALEUR LIQUIDATIVE <sup>1</sup></b>	138,77 €
<b>POCHE IMMOBILIÈRE</b>	89,43% (524 lignes)
<b>POCHE LIQUIDE</b>	10,57%(12 lignes)

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

## 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</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>	1,34 %
<b>PERFORMANCE 2023</b>	3,19 %
<b>VOLATILITÉ 1 AN</b> (VALORISATION BI-MENSUELLE) <sup>1</sup>	0,64%
<b>NB DE PARTS AU 31/12/2023</b>	6 578 264

<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> PREVISIONNELLE 2023 RÉSIDENTS</b>	109,32 €
<b>VALEUR IFI<sup>2</sup> PREVISIONNELLE 2023NON-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 €

# **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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:cthiebaud@magellim.com)