

VIAGÉNÉRATIONS

SCI DE MAINTIEN À DOMICILE

RAPPORT DE GESTION TRIMESTRIEL

4^{ème} trimestre 2023

Période analysée : octobre à décembre 2023

Période de validité : janvier à mars 2024



TURGOT
GROUPE MAGELLIM



AVERTISSEMENTS ET RISQUES

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

SUPPORT EN UNITÉ DE COMPTE

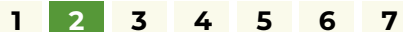
Code ISIN : FR0013305729

Date de création : 18-09-2017

SCI CLASSÉE ARTICLE 8

au sens de la réglementation SFDR
 à compter du T1 2024

Échelle de risque SRRI



Risque + faible <----> Risque + élevé

Cette communication ne saurait constituer une sollicitation ou un conseil d'ordre juridique, fiscal ou en matière de placement de la part de Turgot Asset Management. Ce contenu ne présente pas suffisamment d'informations pour appuyer une décision en matière de placement. Turgot Asset Management décline par la présente toute responsabilité pour toute reproduction, redistribution ou transmission ultérieures, ainsi que de toute responsabilité issue desdites activités.

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. 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. La valeur des investissements et les revenus qui en découlent peuvent varier à la hausse comme à la baisse, et l'investisseur est susceptible de ne pas récupérer la totalité du montant investi initialement. Pour cette raison et compte tenu des frais initiaux habituellement prélevés, un investissement ne convient pas généralement en tant que placement à court terme. Préalablement à toute souscription, l'investisseur doit prendre connaissance du prospectus et/ou DICI mis à disposition sur simple demande. La SCI ViaGénérations est exclusivement accessible au sein de contrats d'assurance-vie en Unité de Compte (UC).

LE MOT DE GESTION

DES PERFORMANCES POSITIVES

Malgré un marché fragilisé par la hausse des taux et un climat d'incertitude sur les supports immobiliers, l'UC SCI ViaGénérations clôture 2023 sur un très bon bilan **avec une performance positive de 3,46 %* et une valeur d'expertise de son patrimoine immobilier en progression de 0,65 %** sur l'année.**

Ses performances immobilières et sa position active à l'investissement avec 147 nouveaux biens immobiliers acquis en 2023, avec une décote moyenne en hausse à 40 %, contribuent à ces bons résultats.

Ils permettent de maintenir le cap sur l'objectif d'une performance cible supérieure à 5 % avec 5,14* % de performance annualisée au 31/12/2023 assortie d'une volatilité toujours faible (0,68 % en moyenne).

DES RÉSULTATS QUI CONFIRMENT LA PERTINENCE DU POSITIONNEMENT IMMOBILIER ET DE SON MODÈLE DE GESTION

Ces résultats confirment la capacité de l'UC SCI ViaGénérations à s'écarter des grands mouvements de marché mais également à répondre à ce double objectif fixé dès sa création : offrir aux investisseurs un support immobilier de diversification, socialement utile, et distinguant par une faible sensibilité aux cycles économiques.

Cette moindre corrélation au regard des autres supports immobiliers est directement liée à :

- sa stratégie d'investissement,
- un positionnement historique sur le segment premium du marché résidentiel,
- son modèle de gestion fondé sur la technique du démembrement de propriété et enfin,
- l'absence de recours à l'endettement bancaire pour financer ses acquisitions.

En cela, elle demeure un des supports immobiliers les plus pertinents pour diversifier son patrimoine dans une logique patrimoniale prudente et de long terme.

**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 31/12/2023

DU FONDS

5,14* %

PERFORMANCE
ANNUALISÉE
MOYENNE DEPUIS LA
CRÉATION DE L'UC



989 622 381 €

ACTIF NET



3,46* %

PERFORMANCE 2023



136,94 €

VALEUR LIQUIDATIVE

36,94* %

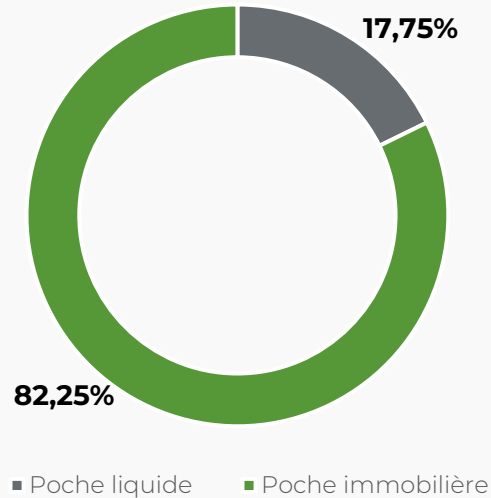
PERFORMANCE CUMULÉE
DEPUIS LA CRÉATION

**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.*

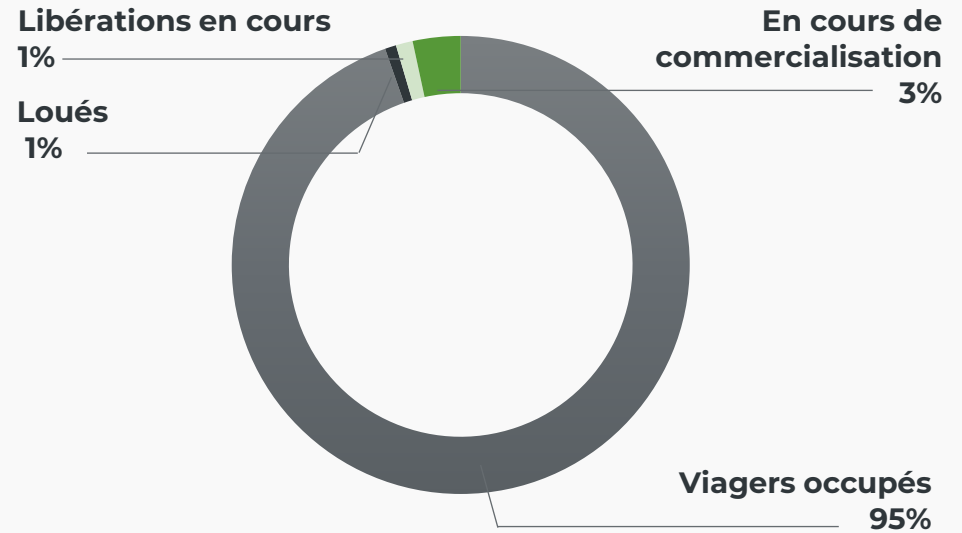
SITUATION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2023

RÉPARTITION DES ACTIFS



RÉPARTITION DE LA POCHÉ IMMOBILIÈRE



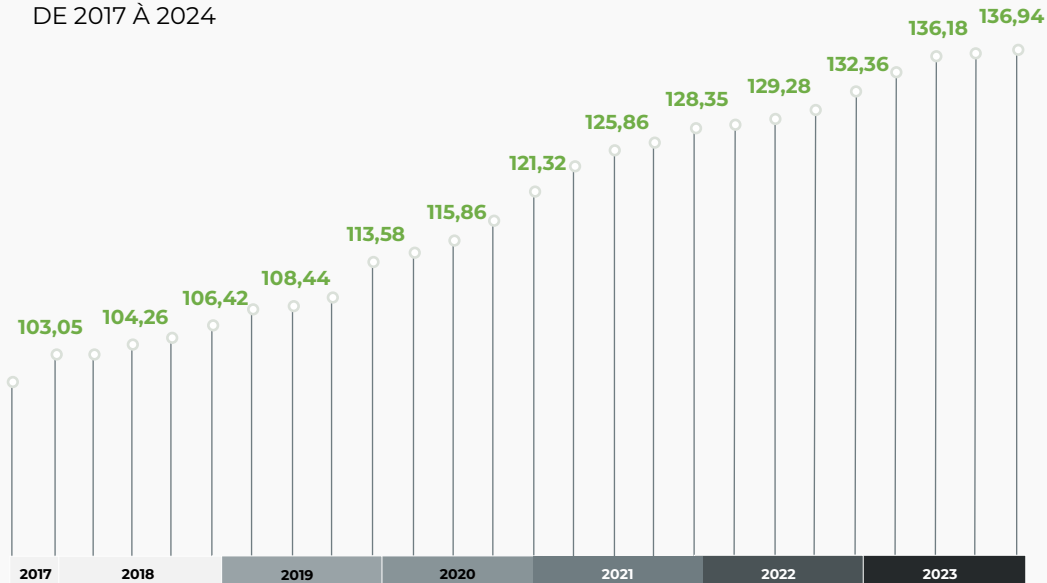
Source: Turgot Asset Management – données au 31/12/2023

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

AU 31/12/2023

UNE CROISSANCE CONTINUE

DE 2017 À 2024



136,77

VALEUR LIQUIDATIVE
MOYENNE DU
TRIMESTRE

0,06 %

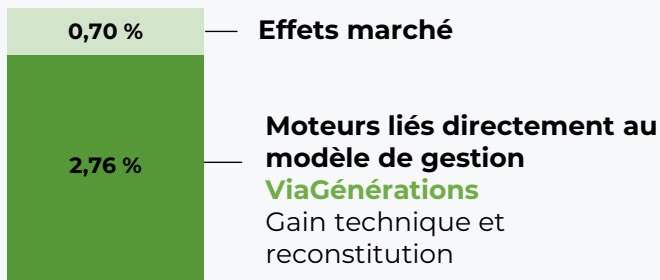
VOLATILITÉ MOYENNE
DU TRIMESTRE

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.

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE DE L'UC

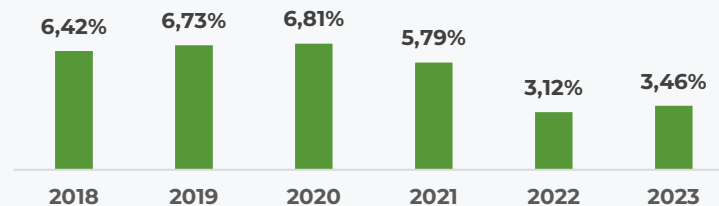
DÉCOMPOSITION

DE LA PERFORMANCE* 2023



HISTORIQUE DE PERFORMANCE*

DEPUIS LA CRÉATION

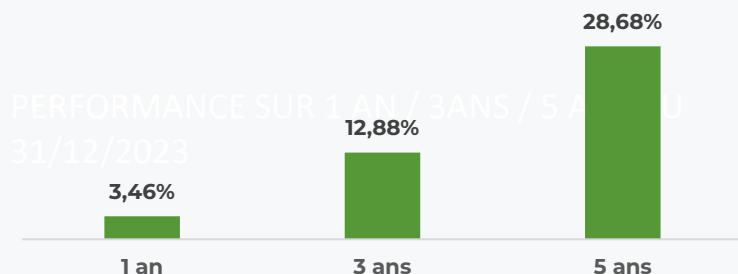


**La performance passée n'est pas un indicateur fiable de la performance actuelle ou future, et toutes les données relatives à la performance ou au rendement mentionnées excluent les commissions et frais encourus lors de l'émission ou du rachat de parts*

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE DE L'UC

HISTORIQUE DE PERFORMANCE*

SUR 1 AN / 3 ANS / 5 ANS AU 31/12/2023



**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.*

Depuis deux ans, nous réalisons une performance positive bien qu'inférieure à l'objectif cible de 5 %. Il nous semblait ainsi important de vous rappeler quelques éléments de contexte :

La performance 2022 de l'UC SCI ViaGénération s'avait été impactée par une collecte très importante réalisée dans un court délai. Soucieux de protéger l'intérêt des associés, nous avons donc privilégié la prudence en suspendant la collecte pendant plusieurs mois afin de maintenir un programme d'investissement qualitatif respectant les critères historiques de ViaGénération. Une situation s'étant révélée payante puisque nos valeurs d'expertise ont toujours été à la hausse, malgré une tendance baissière des prix.

Cette année, face à un contexte de hausse des taux d'intérêt, le marché a été plus complexe. Nous avons continué activement à investir pour saisir des conditions plus favorables de marché relatives de la performance. Il était important pour nous de maintenir les partenariats avec nos sourceurs historiques qui nous permettent l'accès à un pipe qualitatif. Nos investissements se sont toutefois réalisés sur des enveloppes plus faibles et dans des délais plus longs liés à ce contexte économique.

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL

L'année 2023 aura été marquée par une diminution significative des transactions (-22 %) sur les marchés de l'ancien et du neuf, ainsi qu'une baisse des prix régulière et tendancielle à l'échelle nationale (-1,3 %).

Si cette tendance baissière est généralisée, certaines zones et villes ont bien résisté : zones littorales, touristiques ou attirant une population aisée et étrangère comme le Sud de la France (Nice, Cannes...) ou certains arrondissements parisiens (6^e, 7^e et 8^e).

Des signes encourageants ont été observés sur les prêts en fin d'année, avec les banques de nouveau prêteuses et une stabilisation des taux. Les taux des crédits immobiliers ont même légèrement baissé, descendant autour de 4 % fin janvier 2024, ce qui devrait freiner le ralentissement du marché à court terme.

Si le marché restera baissier sur le 1^{er} semestre 2024, les prix continuant de s'ajuster à la baisse, ils seront soutenus à moyen terme par une offre très significativement inférieure à la demande et devraient donc repartir à la hausse.

Source : Fnaim

POURQUOI INVESTIR?

QUELLES PROJECTIONS DE PERFORMANCE POUR 2024?

1^{ÈRES} PROJECTIONS DE PERFORMANCE 2024 POUR L'UC SCI VIAGÉNÉRATIONS AUTOUR DE 5 %

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

48 %

DÉCOTE MOYENNE
VS 40 % EN 2023

Source: Turgot Asset Management

+ 75 DOSSIERS

REPRÉSENTANT PRÈS DE **100M€**

42 % BIENS À PARIS ET 37 % EN PACA

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

+/- 1M€

VALEUR MOYENNE UNITAIRE DE LA NUE-
PROPRIÉTÉ

15,7 ANS

ESPÉRANCE DE VIE MOYENNE

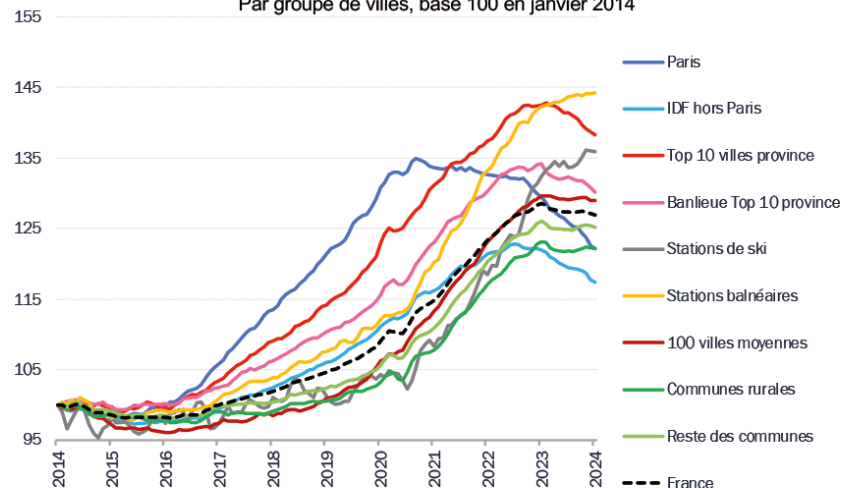
UN SEGMENT RÉSIDENTIEL STABLE

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

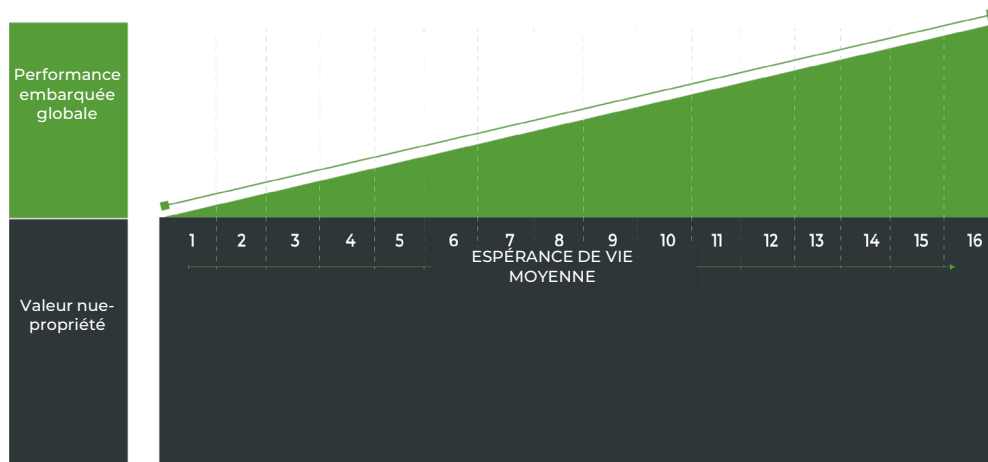
Permettant une performance régulière sur le long terme via plusieurs moteurs de performance qui se déclenchent au fur et à mesure dans le temps :

- 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 31/12/2023

CHIFFRES CLÉS

DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/12/2023

40 %

DÉCOTE
MOYENNE
CONSTATÉE
À FIN 2023
(vs 38 % depuis la
création)

Source: Turgot Asset Management

504

BIENS IMMOBILIERS

1,3M€

VALEUR MOYENNE DE
NUÉ-PROPRIÉTÉ



36 %

MAISONS

171 M€

MONTANT INVESTI EN 2023

+0,65 %

PROGRESSION DE LA
VALEUR D'EXPERTISE
GLOBALE EN 2023

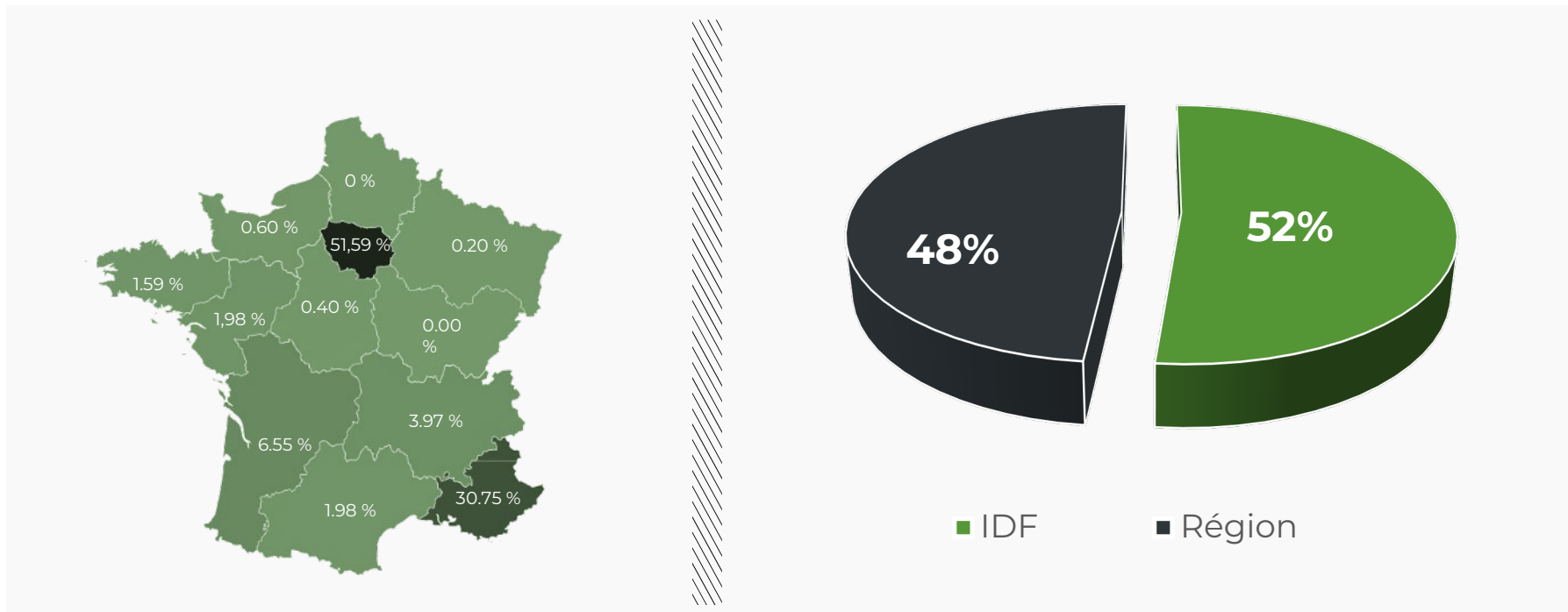


64 %

APPARTEMENTS

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/12/2023



Source: Turgot Asset Management

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

Source: Turgot Asset Management



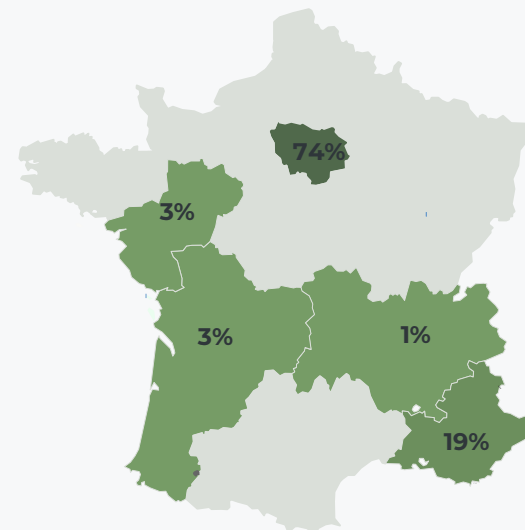
CHIFFRES IMMOBILIERS DU 4T 2023

23

BIENS ACHETÉS
AU COURS
DU TRIMESTRE

1,2 M€
VALEUR MOYENNE EN
NUE-PROPRIÉTÉ

42,3 %
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 RÉSENTENT

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



Nantes (44)

Maison 6 pièces
214 m²

Valeur Vénale : 1,4 M€
Décote : 43 %



Neuilly-sur-Seine (92)

Maison 6 pièces
300 m²

Valeur Vénale : 4,3 M€
Décote : 43 %



Paris 14e (75)

Appartement 4 pièces
97 m²

Valeur Vénale : 1,7 M€
Décote : 47 %



Cannes (06)

Appartement 4 pièces
167 m²

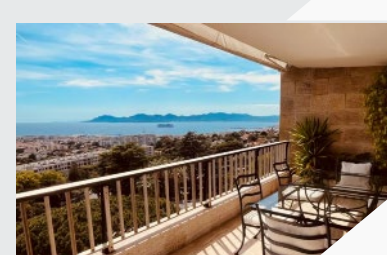
Valeur Vénale : 1,8 M€
Décote : 35 %



Châtelaillon-Plage (17)

Maison 6 pièces
174 m²

Valeur Vénale : 1,4 M€
Décote : 48 %



Cannes (06)

Appartement 3 pièces
120 m²

Valeur Vénale : 1,9 M€
Décote : 38 %

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	989 622 380,84€
VALEUR LIQUIDATIVE	136,94 €
POCHE IMMOBILIÈRE	82,25% (504 lignes)
POCHE LIQUIDE	17,75%(11 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 + 1,00%
FRAIS D'ENTRÉE	1,00%
FRAIS DE GESTION	1,60 %
FACTEURS DE RISQUES	En capital et en liquidité de marché

PERFORMANCE YTD	3,46 %
PERFORMANCE 2023	3,46 %
VOLATILITÉ 1 AN (VALORISATION BI-MENSUELLE) ¹	0,68%
NB DE PARTS AU 31/12/2023	7 226 686

SOCIÉTÉ DE GESTION	TURGOT AM (SIREN N° : 509 199 816 RCS PARIS)
AGRÈMENT AMF	GP 0800 0055 (EN DATE DU 09/12/08)
VALEUR IFI INDICATIVE 2022 RÉSIDENTS	77,79 €
VALEUR IFI INDICATIVE 2022 NON-RÉSIDENTS	76,25 €

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

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

3 rue Anatole de la Forge
75017 Paris

07 70 21 46 11

ghilaire@magellim.com



Stephan BESNAINOU

Directeur de Région
Nord-Ouest et IDF

3 rue Anatole de la Forge
75017 PARIS

06 50 57 82 04

sbesnainou@magellim.com



Pascal FERNANDEZ

Directeur de Région
Sud-Ouest et Centre

3 rue Anatole de la Forge
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