



VIAGÉNÉRATIONS
SCI de maintien à domicile

Point de gestion de l'UC ViaGénération du 1er trimestre 2021

Quelques rappels

Notre objectif: Donner une image moderne du viager auprès des seniors à travers une offre lisible et comprise de tous: 100% bouquet sans rente afin de s'affranchir de l'idée du pari sur la mort.

Notre ambition: Que chaque senior âgés de > 65 ans demain puisse considérer notre solution comme un jeune se pose la question d'acheter ou de louer un logement quand il commence à travailler. Si le marché du viager était confidentiel, celui du patrimoine immobilier des seniors est très important: 3 600 Mds €! Nous avons développé la plateforme www.viagenerations.fr afin de traiter l'ensemble des demandes et sommes convaincus que les notaires tout comme les CGP/Banques Privées/FO seront demain les 1er prescripteurs de notre solution.

Notre proposition d'investissement s'est construite dans le temps: L'essence même d'un fonds est de mutualiser un risque de mortalité dans l'intérêt des investisseurs. Plus le portefeuille a d'antériorité et bénéficie de nombre de biens et plus il a de performance embarquée. C'est pour cette raison que nous avons conçu le développement de notre SCI en plusieurs étapes et de manière responsable (i) en achetant un portefeuille de 24 biens à l'UNMI à la création du fonds en sept 2017 et (ii) en attendant d'avoir un portefeuille d'environ 50 biens et 2 ans de track record avant que nos assureurs ne le distribuent à leur réseau. Ce choix a été validé par l'entrée de Swiss Life qui les a rejoint fin 2020 dans la SCI et qui donne du crédit à notre offre, notre business model et démontre l'intérêt des réseaux de distribution pour notre fonds répondant à 3 piliers essentiels pour les investisseurs aujourd'hui: performance, prudence et sens.

Contexte de la crise sanitaire

« Dans la période de crise sanitaire que nous traversons, nous n'avons eu à déplorer aucun décès lié au Covid ce dont nous nous réjouissons. Cela donne encore plus de sens au "rester chez soi" et au "bien vieillir" pour les seniors, ce dont nous sommes particulièrement fiers. Par ailleurs, la dynamique de cette UC est vertueuse: plus nous avançons dans le temps, plus nous avons un risque de mortalité faible, plus la performance est solide. Deux éléments forts qui devraient être de nature à attirer de nouveaux investisseurs chaque jour plus nombreux »

Merci à tous de nous apporter votre soutien dans ce projet qui nous anime et donne du sens à la finance.

L'équipe de gestion de ViaGénération



VIAGÉNERATIONS
SCI de maintien à domicile

Vous trouverez ci dessous, les principaux événements explicatifs de l'activité de la SCI Viagérations sur le 1er trimestre 2021:

	31/12/2019	31/12/2020	Q1 2021
AUM fin de période	63 745 898 €	141 784 985 €	218 287 492 €

Points Importants

→ La dynamique du fonds s'accélère fortement

La collecte a été multipliée par x4 sur Q1 pour atteindre 72m € équivalente à celle de l'année 2020

Plusieurs raisons expliquent cette dynamique:

- la qualité du "track record" de l'UC Viagérations qui en 2020 a confirmé à nouveau ses performances passées.
 - l'arrivée de Swiss Life en qualité de nouvel associé, distributeur de l'UC Viagérations dans l'ensemble de ses contrats d'assurance vie et PER
 - le renforcement des souscriptions chez les clients de nos assureurs historiques (Ageas Patrimoine et Apicil)
 - l'investissement en direct de petits institutionnels (mutuelles, Caisses Régionales)
- Cette tendance devrait se confirmer sur l'année.

→ Le "Viager nouveau" est arrivé et "prend son envol"

Il suffit de suivre l'actualité dans les médias pour prendre conscience que le viager a changé de visage et s'affranchit jour après jour des clichés qui l'ont rendu célèbre grâce à l'émergence de solutions innovantes à l'image de celle de Viagérations. C'est une 1ère victoire pour nous qui sourçons des biens de qualité et avons pour ambition de nous adresser à tous les seniors ayant un patrimoine immobilier

Le marché est là:

- Les "viagéristes" se multiplient et couvrent dorénavant tout le territoire national
- Le nombre d'opportunités "sans rente", 100% bouquet sont de + en + nombreuses
- Les notaires, légitimes sur les sujets patrimoniaux prescrivent de + en + notre solution
- Notre plateforme Viagenerations.fr distribuée en marque blanche auprès des CGP connaît un grand succès.

Nos canaux de sourcing se renforcent, se multiplient et crédibilisent notre offre

→ 10 nouvelles acquisitions pour un montant de 16,5m€ + 3 dossiers reportés sur Q2 (5,5m€) pour des questions administratives.

- Acquisitions calibrées pour un montant de collecte de 10m€/mois = 2 x collecte 2020
- Mi février, nous avons sélectionné de nouvelles opportunités afin de répondre à l'augmentation de la collecte tout en conservant des critères de sélection "premium" très strictes
- Le temps entre l'identification de l'investissement et le closing étant en moyenne de 5 à 6 mois, nous en tirerons les fruits dans les prochains trimestres.
- Nous avons près de 100m€ d'offres à différents stades de maturité en plus de 35m€ d'acquisitions en cours de signature chez le notaire qui nous permettent d'être serein pour 2021.



VIAGÉNÉRATIONS
SCI de maintien à domicile

Photos des 10 acquisitions réalisées sur le 1er trimestre 2021



06 - Nice



75007 Paris



94 Fontenay



92 - Issy les Moulineaux



06 - Nice



75014 Paris



75005 - Paris



17 - Saint Martin en Ré



75011 Paris



75016 - Paris



VIAGÉRATIONS
SCI de maintien à domicile

Portefeuille de biens immobiliers 1er trimestre 2021

PORTEFEUILLE BIEN N°	DATE D'ACQUISITION	GENRE	TYPE DE VIAGER	CP	VILLE	TYPE DE BIEN
1	05/08/2016	C	DUH	77210	AVON	APPARTEMENT
2	27/12/2016	H	DUH	13001	MARSEILLE	APPARTEMENT
3	20/01/2017	H	DUH	93100	MONTEUIL	APPARTEMENT
4	07/10/2016	H	DUH	06400	CANNES	APPARTEMENT
5	21/06/2016	F	DUH	75018	PARIS	APPARTEMENT
6	26/01/2017	C	DUH	75007	PARIS	APPARTEMENT
7	24/02/2017	H	DUH	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	APPARTEMENT
8	24/02/2017	H	DUH	14390	CABOURG	APPARTEMENT
9	05/08/2016	H	DUH	33110	LE BOUSCAT	APPARTEMENT
10	24/11/2016	F	DUH	75020	PARIS	APPARTEMENT
11	15/09/2016	H	DUH	75009	PARIS	APPARTEMENT
12	05/08/2016	C	DUH	93500	PANTIN	APPARTEMENT
13	13/07/2016	C	DUH	83320	CARQUEIRANNE	APPARTEMENT
14	24/06/2016	F	DUH	75015	PARIS	APPARTEMENT
15	08/11/2016	C	DUH	06000	NICE	APPARTEMENT
16	26/09/2016	C	DUH	64200	BIARRITZ	APPARTEMENT
17	29/12/2016	H	DUH	75017	PARIS	APPARTEMENT
18	14/12/2016	C	DUH	64600	ANGLET	APPARTEMENT
19	09/12/2016	F	DUH	06000	NICE	APPARTEMENT
20	06/07/2016	C	DUH	92120	MONTRouGE	APPARTEMENT
21	18/07/2016	H	DUH	83600	FREJUS	APPARTEMENT
22	29/12/2016	H	DUH	75010	PARIS	APPARTEMENT
23	05/08/2016	H	DUH	33800	BORDEAUX	MAISON
24	30/12/2016	C	DUH	83700	SAINT RAPHAEL	APPARTEMENT
25	30/11/2017	F	DUH	75015	PARIS	APPARTEMENT
26	01/12/2017	C	DUH	17370	SAINT ROJAN LES BAINS	MAISON
27	07/12/2017	C	DUH	.06100	NICE	APPARTEMENT
28	08/12/2017	H	DUH	75013	PARIS	APPARTEMENT
29	15/12/2017	C	DUH	06110	LE CANNET	MAISON
30	05/01/2018	C	DUH	93160	NOISY LE GRAND	MAISON
31	09/02/2018	F	DUH	75116	PARIS	APPARTEMENT
32	13/02/2018	C	DUH	17570	LA PALMYRE	MAISON
33	07/03/2018	F	DUH	75004	PARIS	APPARTEMENT
34	07/03/2018	F	DUH	44500	LA BAULE	MAISON
35	08/03/2018	F	USU	75008	PARIS	APPARTEMENT
36	16/03/2018	F	DUH	33000	Bordeaux	APPARTEMENT
37	19/04/2018	F	USU	83600	FREJUS	APPARTEMENT
38	23/04/2018	C	USU	06400	CANNES	APPARTEMENT
39	27/04/2018	H	DUH	64600	ANGLET	MAISON
40	13/07/2018	F	DUH	83400	HYERES	APPARTEMENT
41	26/07/2018	H	DUH	75018	PARIS	APPARTEMENT
42	31/07/2018	H	USU	75016	PARIS	APPARTEMENT
43	01/08/2018	H	USU	75009	PARIS	APPARTEMENT
44	12/10/2018	F	DUH	.06310	BEAULIEU SUR MER	APPARTEMENT
45	30/10/2018	H	DUH	75009	PARIS	APPARTEMENT
46	28/11/2018	F	DUH	75015	PARIS	APPARTEMENT
47	12/12/2018	F	USU	75004	PARIS	APPARTEMENT
48	19/12/2018	C	USU	.06330	ROQUEFORT LES PINS	MAISON
49	27/03/2019	F	DUH	83110	SANARYS/MER	APPARTEMENT
50	03/04/2019	H	DUH	13008	MARSEILLE	APPARTEMENT
51	07/06/2019	H	DUH	92210	ST CLOUD	APPARTEMENT
52	03/07/2019	H	DUH	75007	PARIS	APPARTEMENT
53	30/07/2019	C	DUH	75015	PARIS	APPARTEMENT
54	29/08/2019	C	DUH	75018	PARIS	APPARTEMENT
55	04/09/2019	C	DUH	06400	CANNES	APPARTEMENT
56	04/09/2019	F	DUH	06110	LE CANNET	APPARTEMENT
57	16/09/2019	H	DUH CAPE 5 ANS	83240	CAVALAIRE	APPARTEMENT
58	04/10/2019	F	DUH	83350	RAMATUELLE	MAISON
59	23/10/2019	H	DUH	06000	NICE	APPARTEMENT
60	14/11/2019	H	DUH	13008	MARSEILLE	MAISON

La SCI est réservée uniquement à des investisseurs professionnels au sens de la Directive MIF II et distribuée exclusivement via des contrats d'assurance-vie. Ce document est à caractère promotionnel.



VIAGÉNÉRATIONS
SCI de maintien à domicile

Portefeuille de biens immobiliers 1er trimestre 2021 (suite)

PORTEFEUILLE BIEN N°	DATE D'ACQUISITION	GENRE	TYPE DE VIAGER	CP	VILLE	TYPE DE BIEN
61	19/11/2019	F	DUH	06000	NICE	APPARTEMENT
62	27/11/2019	C	DUH	13008	MARSEILLE	APPARTEMENT
63	29/11/2019	F	DUH	06560	VALBONNE	APPARTEMENT
64	11/12/2019	C	USU	83990	ST TROPEZ	MAISON
65	13/12/2019	H	USU	74200	THONON	APPARTEMENT
66	20/12/2019	C	DUH	06250	MOUGINS	MAISON
67	30/12/2019	C	USU	75007	PARIS	APPARTEMENT
68	30/12/2019	F	DUH	06590	THEOULE S/MER	MAISON
69	07/01/2020	F	DUH	31000	TOULOUSE	APPARTEMENT
70	09/01/2020	H	DUH	75001	PARIS	APPARTEMENT
71	31/01/2020	F	DUH	06160	ANTIBES	APPARTEMENT
72	27/02/2020	F	DUH	33000	BORDEAUX	MAISON
73	12/03/2020	H	DUH	06000	NICE	APPARTEMENT
74	30/04/2020	H	DUH	83600	FREJUS	APPARTEMENT
75	20/05/2020	H	USU	06210	MANDELIEU LA NAPOULE	APPARTEMENT
76	28/05/2020	H	DUH	74930	REIGNIER	MAISON
77	04/06/2020	C	USU	75007	PARIS	APPARTEMENT
78	17/06/2020	C	DUH	75116	PARIS	APPARTEMENT
79	19/06/2020	H	USU	83600	FREJUS	APPARTEMENT
80	24/06/2020	C	DUH	75011	PARIS	APPARTEMENT
81	26/06/2020	H	DUH	94130	NOGENT SUR MARNE	MAISON
82	30/06/2020	H	DUH	06130	GRASSE	MAISON
83	24/07/2020	C	DUH	75016	PARIS	APPARTEMENT
84	29/07/2020	F	DUH	75016	PARIS	APPARTEMENT
85	29/07/2020	C	USU	06310	BEAULIEU SUR MER	APPARTEMENT
86	30/07/2020	F	USU	06210	MANDELIEU LA NAPOULE	MAISON
87	31/07/2020	F	DUH CAPE 15 ANS	75016	PARIS	APPARTEMENT
88	05/08/2020	C	DUH CAPE 10 ANS	06150	CANNES LA BOCCA	MAISON
89	09/09/2020	F	USU	83990	SAINT TROPEZ	MAISON
90	14/09/2020	C	USU	06210	MANDELIEU	APPARTEMENT
91	29/09/2020	C	DUH	83350	RAMATUELLE	MAISON
92	29/09/2020	H	DUH	83600	FREJUS	APPARTEMENT
93	06/10/2020	F	USU	92400	COURBEVOIE	APPARTEMENT
94	12/10/2020	C	USU	83580	GASSIN	MAISON
95	15/10/2020	C	DUH	75008	PARIS	APPARTEMENT
96	13/11/2020	H	DUH	06800	CAGNES/ S / MER	MAISON
97	13/11/2020	C	USU	83700	SAINT RAPHAËL	APPARTEMENT
98	30/11/2020	C	DUH	83000	TOULON	APPARTEMENT
99	11/12/2020	C	DUH	83120	PLAN DE LA TOUR	MAISON
100	14/12/2020	F	DUH	75007	PARIS	APPARTEMENT
101	16/12/2020	F	USU	75011	PARIS	APPARTEMENT
102	16/12/2020	H	DUH	83120	SAINTE MAXIME	APPARTEMENT
103	18/12/2020	C	DUH	06370	MOUANS-SARTHOUX	MAISON
104	21/12/2020	C	DUH	83120	PLAN DE LA TOUR	MAISON
105	21/12/2020	F	DUH	75007	PARIS	APPARTEMENT
106	22/12/2020	F	USU	75116	PARIS	APPARTEMENT
107	23/12/2020	H	DUH	75008	PARIS	APPARTEMENT
108	08/01/2021	H	DUH 10 ANS	06000	NICE	MAISON
109	27/01/2021	H	DUH	75007	PARIS	APPARTEMENT
110	29/01/2021	F	USU	94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	MAISON
111	29/01/2021	H	USU	92130	ISSY LES MOULINEAUX	APPARTEMENT
112	04/02/2021	F	DUH	06000	NICE	APPARTEMENT
113	11/02/2021	F	DUH	75014	PARIS	APPARTEMENT
114	11/02/2021	F	DUH	75005	PARIS	APPARTEMENT
115	05/03/2021	F	DUH	17410	SAINT MARTIN DE RE (Ile de Ré)	MAISON
116	12/03/2021	H	USU	75011	PARIS	APPARTEMENT
117	30/03/2021	F	DUH	75016	PARIS	APPARTEMENT



VIAGÉNÉRATIONS
SCI de maintien à domicile

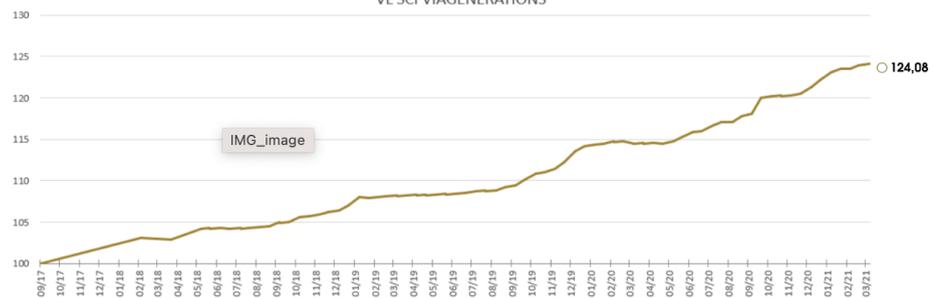
Le fonds présenté ne bénéficie d'aucune garantie ni protection, il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué.

Rappel des performances de la SCI ViaGénérations depuis sa création

PERFORMANCES FINANCIÈRES

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE DU SUPPORT DE L'UNITÉ DE COMPTE (EN BASE 100 DEPUIS SA CRÉATION)

VL SCI VIAGENERATIONS



PERFORMANCES ANNUELLES ³

YTD	2020	2019	2018
+ 2,27%	+ 6,81%	+6,73%	+6,42%

PERFORMANCES CUMULÉES ³

CRÉATION	1 AN GLISSANT
+ 24,08%	+ 8,40%

(*) Les performances sont nettes de frais de gestion de l'unité de compte et brutes de frais de gestion appliqués au contrat d'assurance. Les revenus sont capitalisés et non distribués. Les revenus sont capitalisés et non distribués

ANALYSES DES PERFORMANCES (depuis la création)

	1 mois	3 mois	6 mois	12 mois
Performance moyenne	0,57%	1,61%	3,25%	6,07%
Meilleure période	3,05%	3,80%	5,56%	9,01%
Moins bonne période	-0,25%	-0,03%	0,64%	3,90%
% période > 0	92,96%	97,18%	100,00%	100,00%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps

La SCI est réservée uniquement à des investisseurs professionnels au sens de la Directive MIF II et distribuée exclusivement via des contrats d'assurance-vie. Ce document est à caractère promotionnel.



VIAGÉNERATIONS
SCI de maintien à domicile

Rappel des risques auxquels est soumise la SCI ViaGénérationns

Risque opérationnel

risque de défaillance d'un locataire
risque de vacance locative

Risque immobilier

risque lié à l'évolution du prix des marchés immobiliers
risque lié au contrat de promotion immobilière

Risque financier

Risque de crédit et de taux

Ce risque résulte de la sensibilité des actifs de la SCI à l'exposition sur certains taux (notamment inflation) et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. Une remontée des taux d'intérêt pourrait avoir un impact négatif sur la performance de la SCI.

Risque de liquidité

Toute décision de retrait d'un Associé s'exerce dans les conditions définies par la loi et les statuts. En outre, le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. La demande de retrait d'un associé, sur une courte période, peut avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles ou des participations, qui devront être cédés dans des délais limités, ce qui pourrait impacter défavorablement la valeur de la SCI.

Risque de table de mortalité

La valorisation des biens acquis en nue-propiété avec usufruit viager est basée sur les Tables de Mortalité Générationnelles Femme et Homme de 2005 publiées par l'INSEE (TGF05 et TGH05). La publication à l'avenir de nouvelles tables de mortalité par l'INSEE pourrait entraîner un risque de baisse de la VL de la SCI dans la mesure où les nouvelles espérances de vie seraient supérieures à celles communiquées dans les tables TGF05 & TGH05.

Les risques, les frais et la durée de placement recommandée du fonds présenté sont décrits dans les statuts et le pacte d'associés de la SCI ainsi que dans la notice disponibles après vérification de votre éligibilité en tant qu'investisseur et sur demande auprès de Turgot Asset Management. Ces documents doivent vous être remis préalablement à toute souscription. Vous devez en prendre connaissance avant toute souscription.

Le fonds présenté dans ce document n'est ni agréé ni déclaré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers. Ce fonds est géré par Turgot Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro GP-08000055 en date du 09/12/2008; SAS au capital de 515 000 euros, RCS Paris 509 199 816, sis 6 rue Paul Baudry, Paris 75008.

La société de gestion Turgot Asset Management et son personnel ne sauraient être tenus responsables de toute décision prise ou non sur la base d'une information contenue dans ce document, ni de l'utilisation qui pourrait en être faite par un tiers. Aucune information contenue dans ce document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle.