

SCI
VIAGÉNÉRATIONS.
RAPPORT DE GESTION TRIMESTRIEL

30/09/2025

Période analysée : juillet à septembre 2025 - Période de validité : octobre à décembre 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.

VIAGÉNÉRATIONS – UNE SOLUTION GAGNANTE EN UC

La SCI ViaGénérations dont **l'objet social est le maintien des séniors à domicile** repose sur :

- un positionnement exclusivement **résidentiel**, et en très grande majorité **haut de gamme**,
- un montage en démembrement de propriété qui permet d'accéder à la classe d'actifs résidentiels mais sans les contraintes liées à la gestion locative,
- une **performance*** en grande partie générée par l'acquisition en nue propriété, qui par sa **reconstitution mécanique** jusqu'à la valeur de pleine propriété, est **décorrélée des évolutions sur le marché**.

Trois axes fondamentaux qui en font une brique patrimoniale stratégique dans le cadre d'allocations.

LES INDICATEURS DU 3T 2025

A fin septembre 2025 :

- l'encours du fonds s'établit à **954 M€** avec un périmètre de **506 biens**.
- la performance de l'UC est de **+1,83%**.

Avec une performance* annualisée sur 5 ans de **4,20%**, la SCI ViaGénérations se positionne dans **le premier tiers du classement SRI 2, devant une majorité de fonds obligataires et mixtes**, confirmant son attractivité pour une allocation prudente.

UN 3^{EME} TRIMESTRE AXÉ SUR LES REVENTES

Les équipes de gestion continuent de se concentrer sur la **commercialisation des biens en pleine propriété générateur également de performance*** :

- 13,8 M€ d'actifs cédés au cours des 9 premiers mois.
- 17 biens actuellement à la revente dont près de 2,7 M€ sous offre ou promesse.

LE MARCHÉ DU RÉSIDENTIEL :

Un marché qui avance au ralenti entre opportunités et attentisme.

Avant les évènements du gouvernement Lecornu, les taux étaient restés relativement stables courant octobre, avec une légère augmentation en moyenne de 0,10% portant le taux moyen sur 25 ans à 3,50%.

L'apport pour les primo accédants avait fortement diminué passant de 24% en 2024 à 18% en 2025.

La chute des précédents gouvernements n'avait eu que très peu d'impact sur les taux. En cas d'instabilité politique durable, les tensions sur les taux d'emprunt d'État pourraient s'accroître. L'impact dépendra de la durée de l'instabilité politique

En septembre, la hausse reste légère : **+0,1% en moyenne en France**.

À Paris aussi, les prix marquent une pause : 0%, après plusieurs mois à +0,3%.

Dans le Top 10 et le Top 50, la tendance reste légèrement haussière : +0,3% et +0,2%. Certaines métropoles continuent de s'illustrer par leurs hausses de prix : Toulouse et Nice (+0,8%), Bordeaux et Montpellier (+0,7%), Lyon (+0,5%).

**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 : Le Figaro, SeLoger/Meilleurs Agents

LES CHIFFRES CLÉS DU FONDS.

Au 30/09/2025

4,8%*

PERFORMANCE ANNUALISÉE
MOYENNE DEPUIS LA
CRÉATION DE L'UC



954 M€
Actif net



145,08*€
Valeur liquidative



1,83%*
Performance YTD
30/09/2025



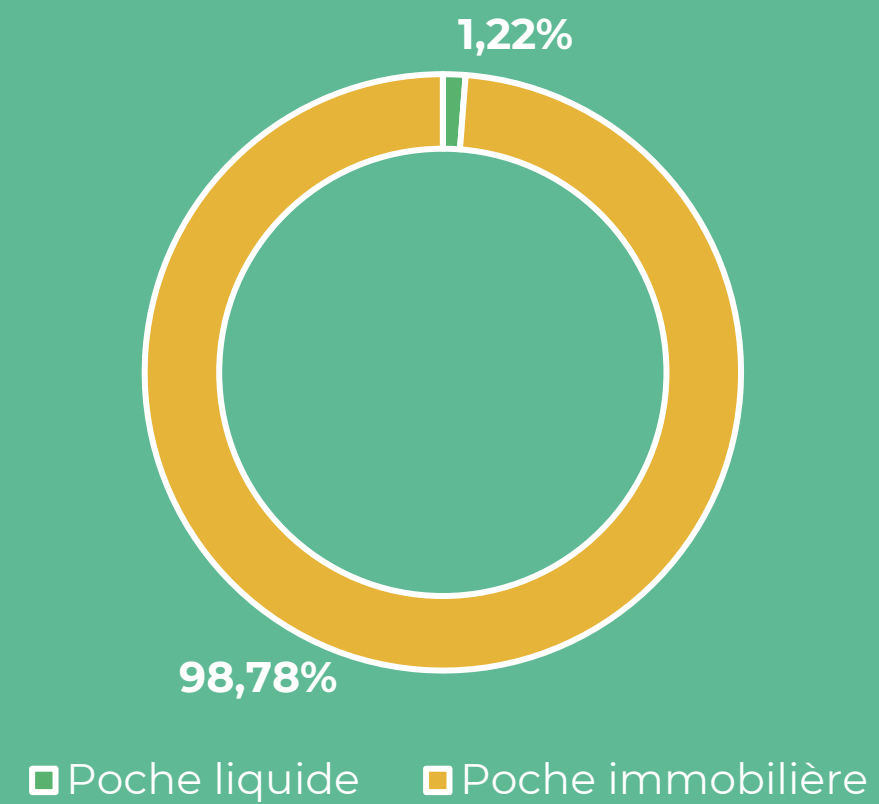
45,08%*
Performance cumulée
depuis la création

*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.

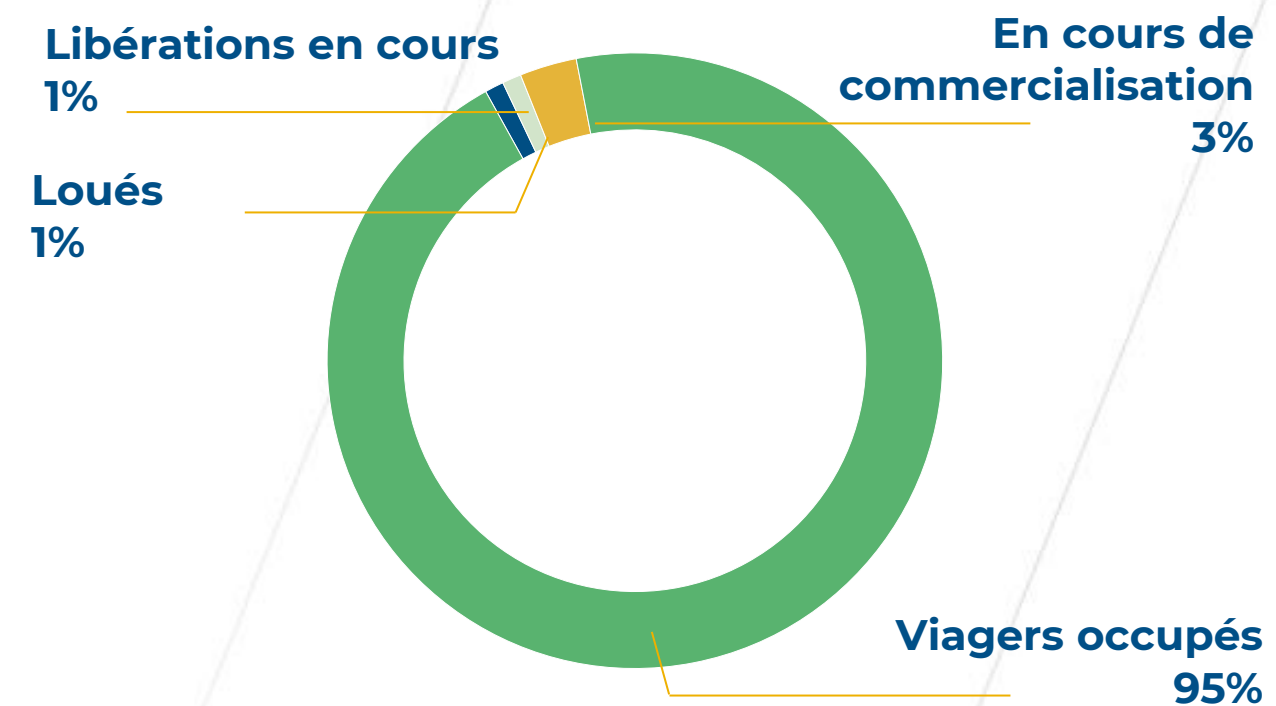
SITUATION DU PATRIMOINE.

Au 30/09/2025

RÉPARTITION DES ACTIFS



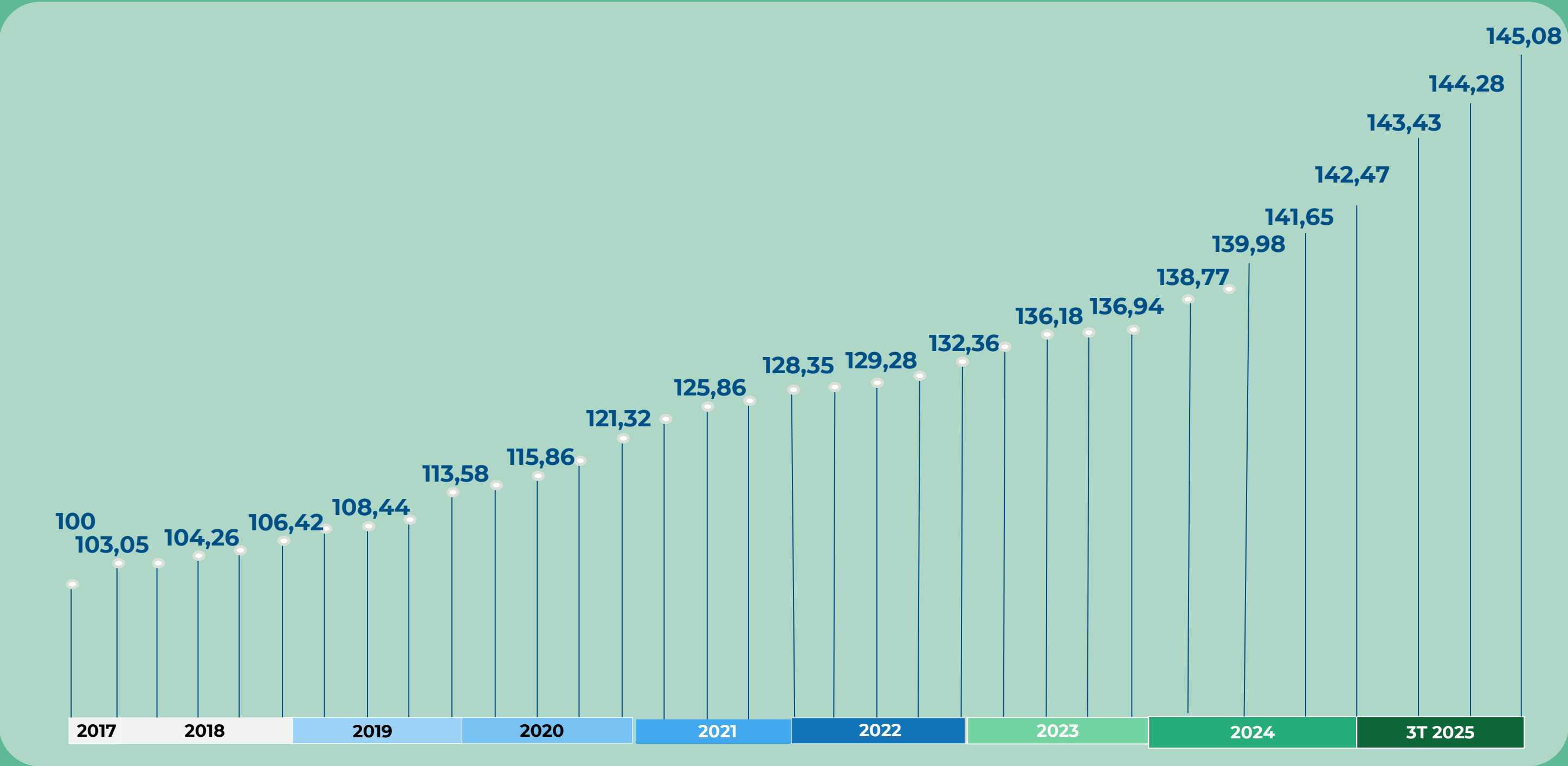
RÉPARTITION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE



ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE.

Au 30/09/2025

Performances



145,08 €
Valeur liquidative
au 30/09/2025

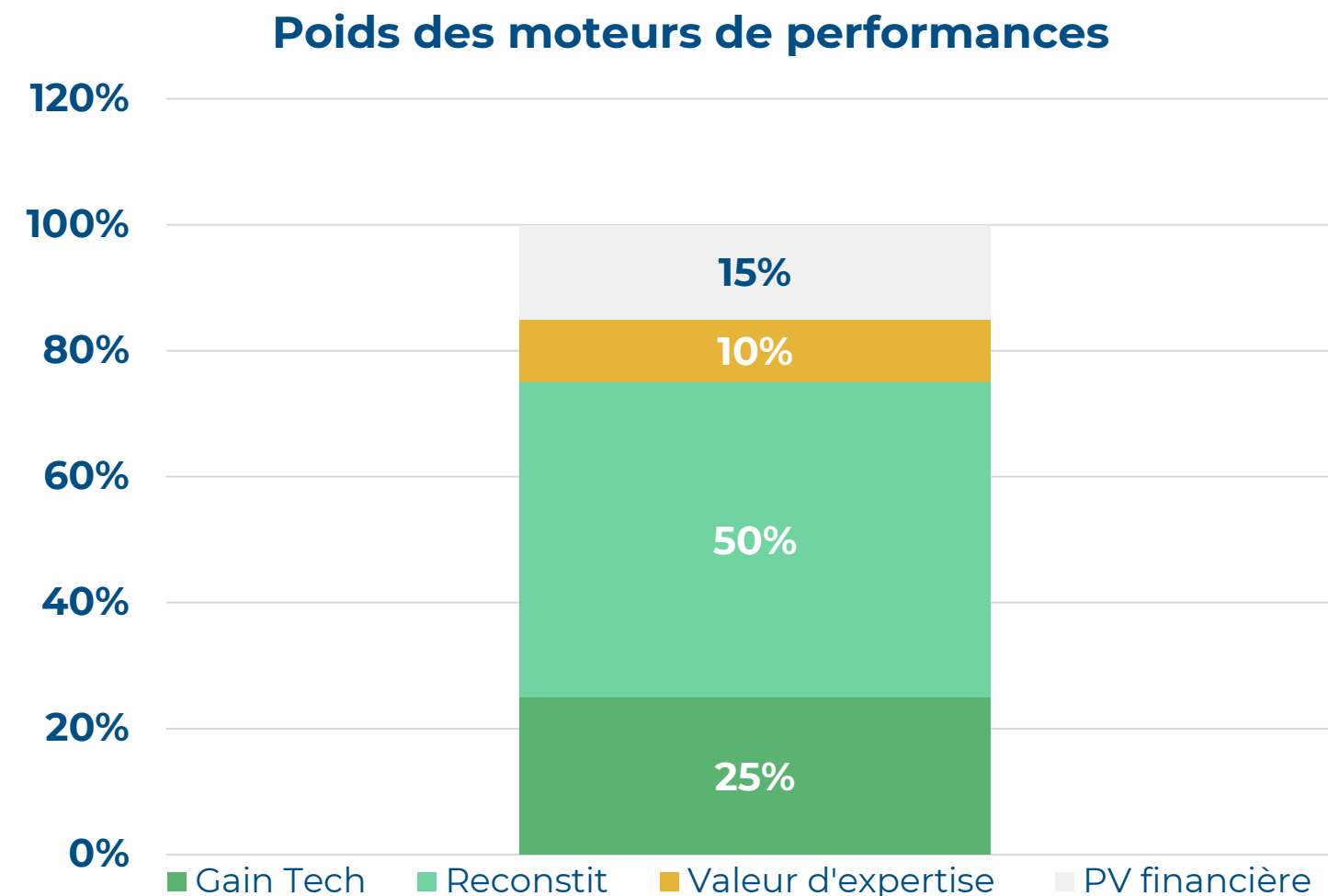


0,17 %
Volatilité 1 an

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE* DE L'UC.

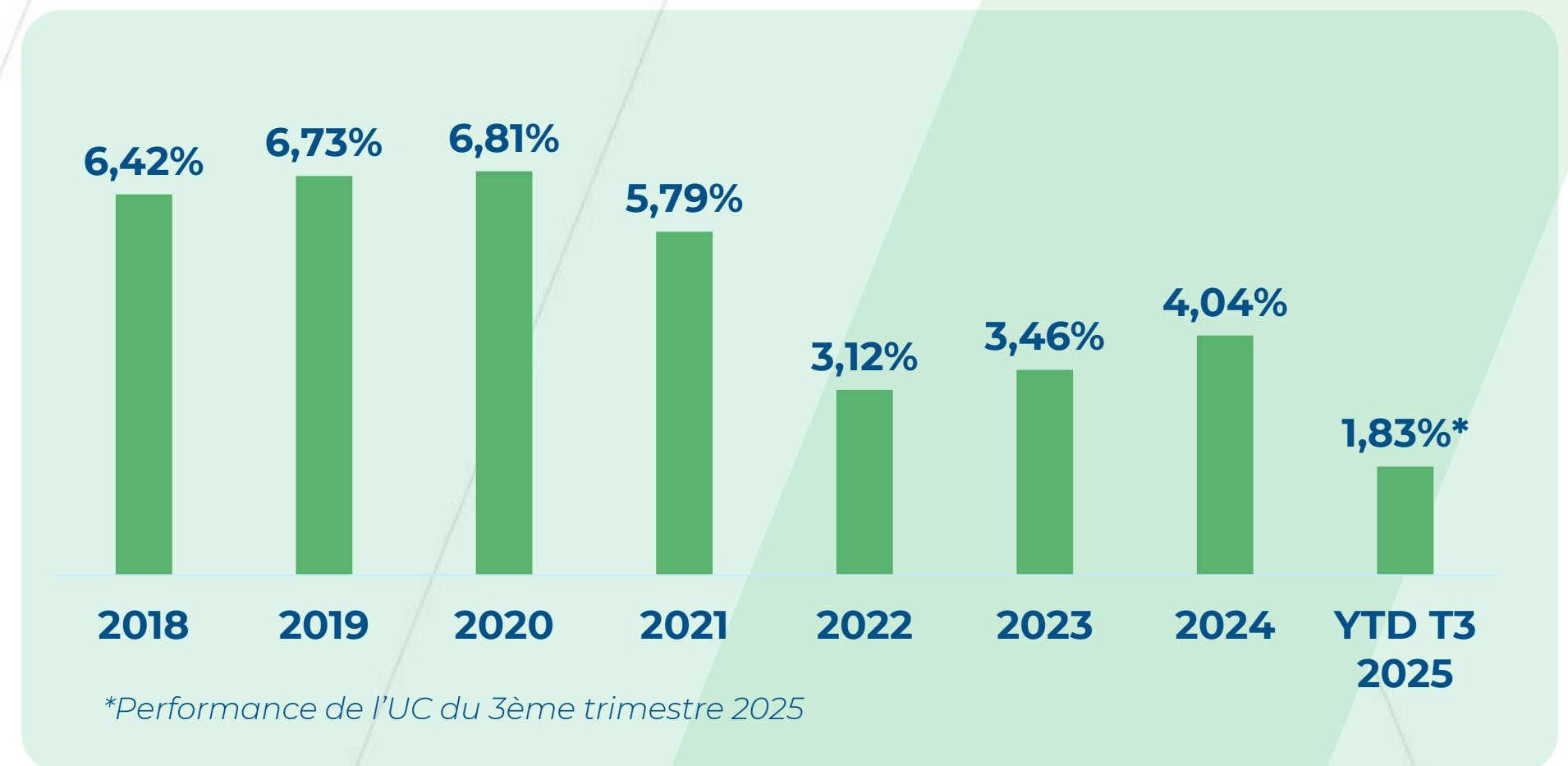
Décomposition

De la performance* à fin septembre par moteur



Historique de performance

Depuis la création



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

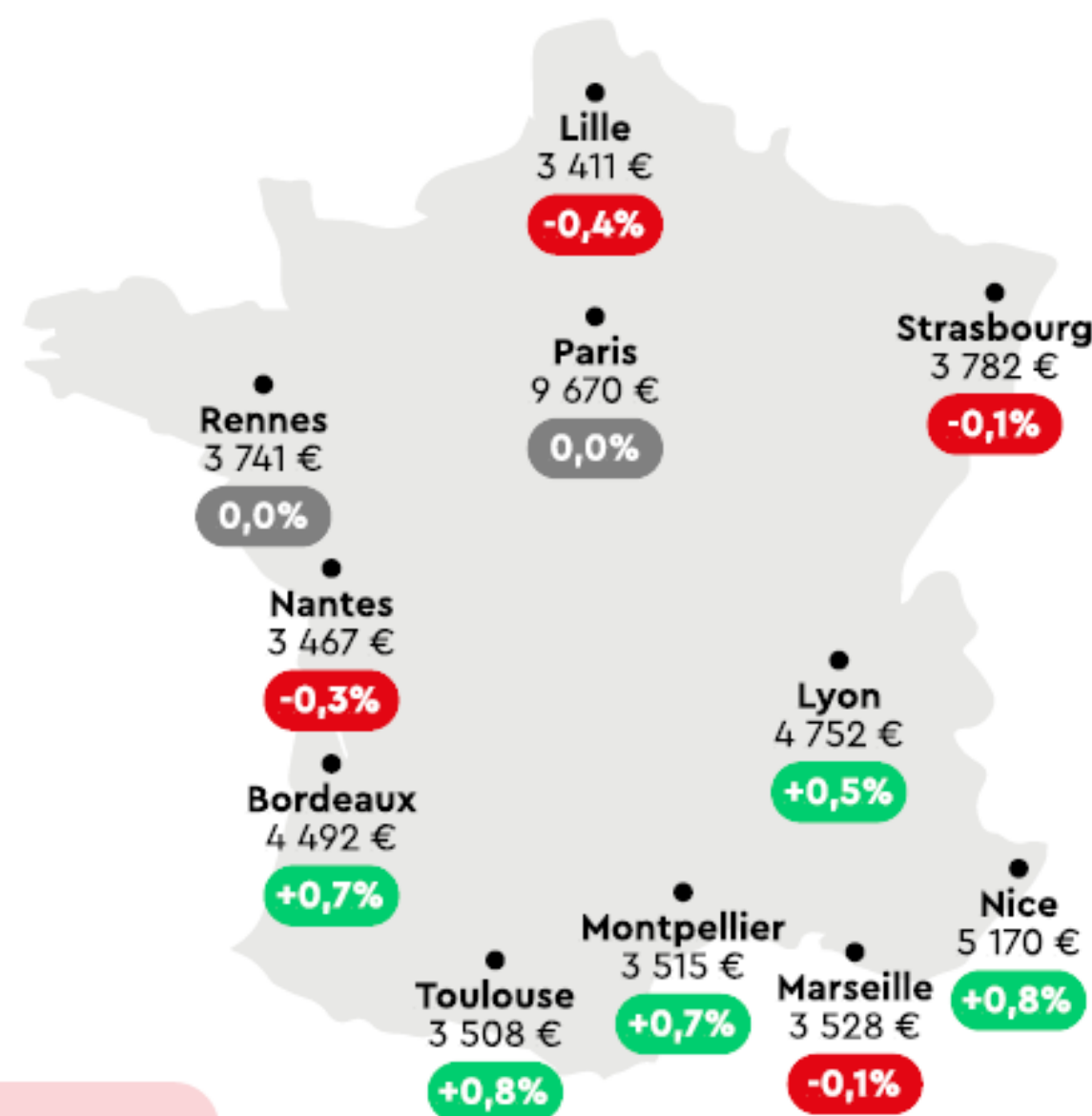
LE RÉSIDENTIEL.

En septembre, la hausse reste légère: **+0,1%** en moyenne en France.

- Dans le rural, l'accalmie saisonnière se traduit par **-0,1%**.
- À Paris aussi, les prix marquent une pause: **0%**, après plusieurs mois à +0,3%.
- Dans le Top 10 et le Top 50, la tendance reste légèrement haussière: **+0,3%** et **+0,2%**.
- Certaines métropoles continuent de s'illustrer par leurs hausses de prix: **Toulouse et Nice (+0,8%), Bordeaux et Montpellier (+0,7%), Lyon (+0,5%)**.

En Bref

Ce mois-ci encore, les prix poursuivent leur timide reprise, à quelques mouvements saisonniers près.



CHIFFRES CLÉS AU 30/09/2025.

Les reventes



13

Biens revendus

5

Offres/promesse

17

Biens à la revente



13,8 M€

Montant net vendeur

2,7 M€

Montant net vendeur

15,5 M€

Montant net vendeur

ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER.

Au 30/09/25

LES CHIFFRES CLÉS.

Du portefeuille immobilier au 30/09/2025

39%

DÉCOTE MOYENNE
CONSTATÉE DEPUIS
LA CRÉATION

506

Biens immobiliers

1,27 M€

Valeur moyenne de
nue-propriété



36%

Maisons

13

Biens revendus

-0,5 %

Progression de la valeur
d'expertise globale en 2024

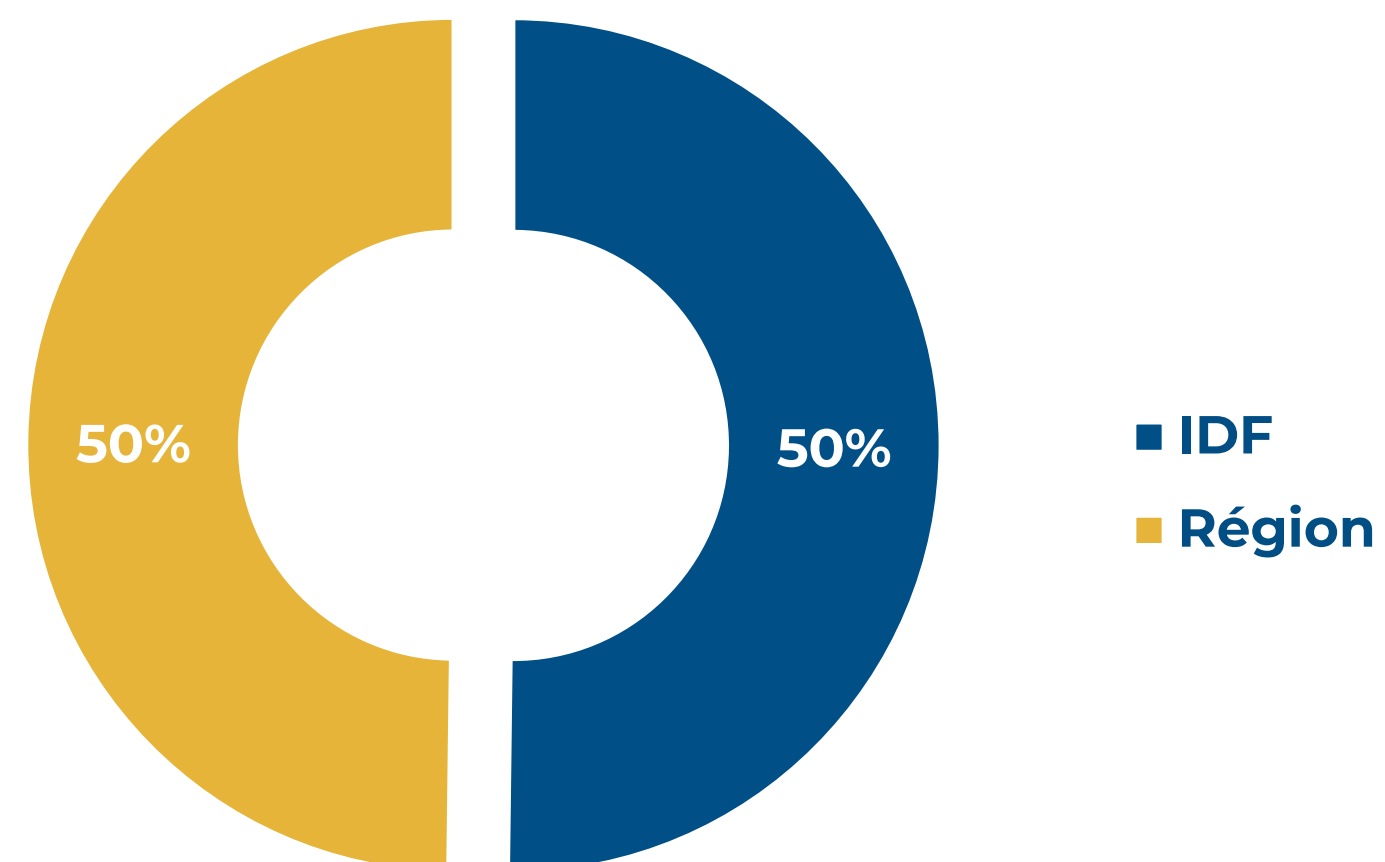
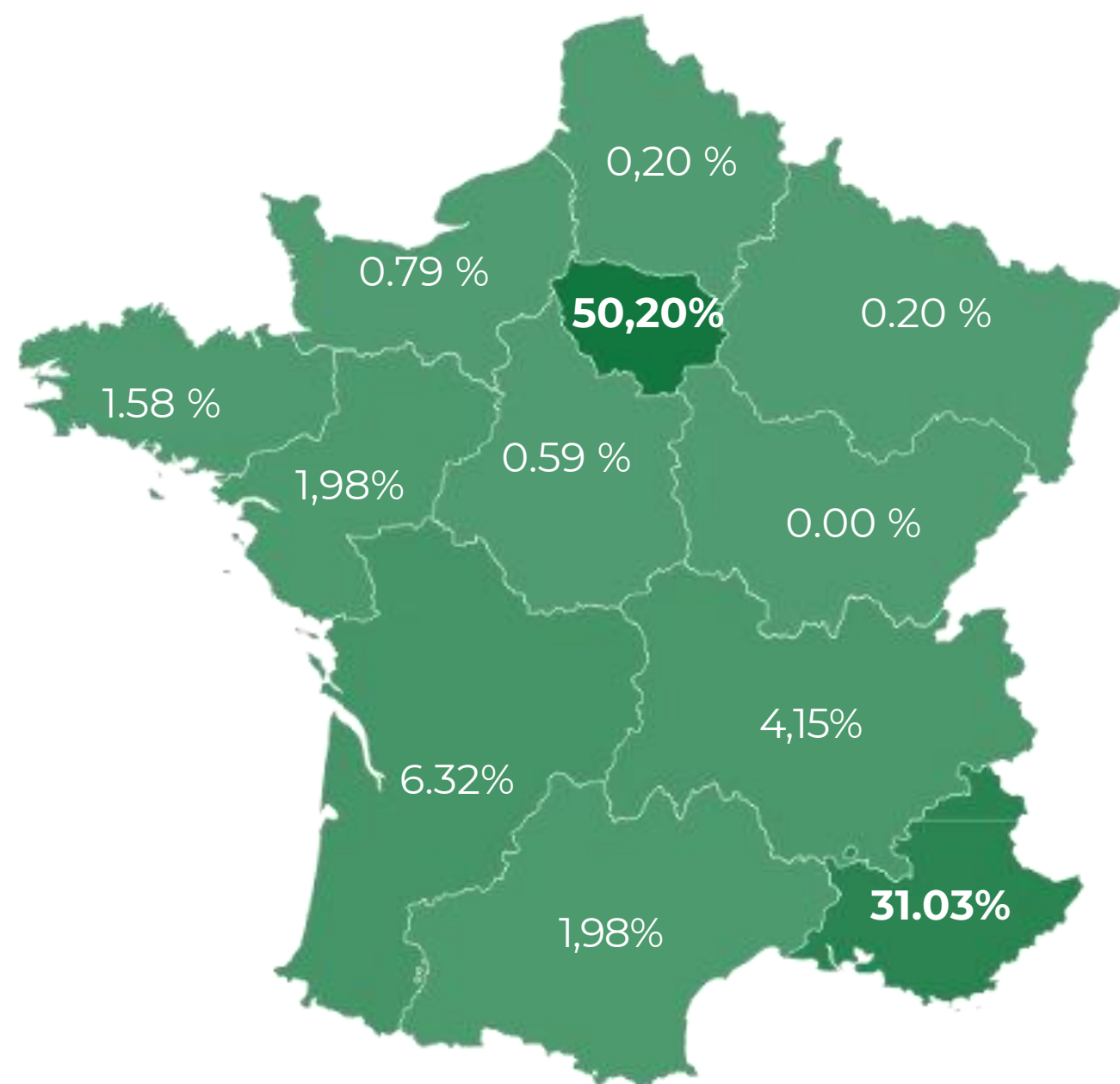


64%

Appartement

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE.

Du portefeuille immobilier au 30/09/2025



PROFIL D'OCCUPATION DU FONDS.



79,3 ans

Âge moyen des
usufruitiers



15,25 ans

Espérance de vie
moyenne



27%



32%



41%

Répartition par genre



POURQUOI INVESTIR ?

UN MONTAGE VERTUEUX EN DÉMEMBREMENT VIAGER.

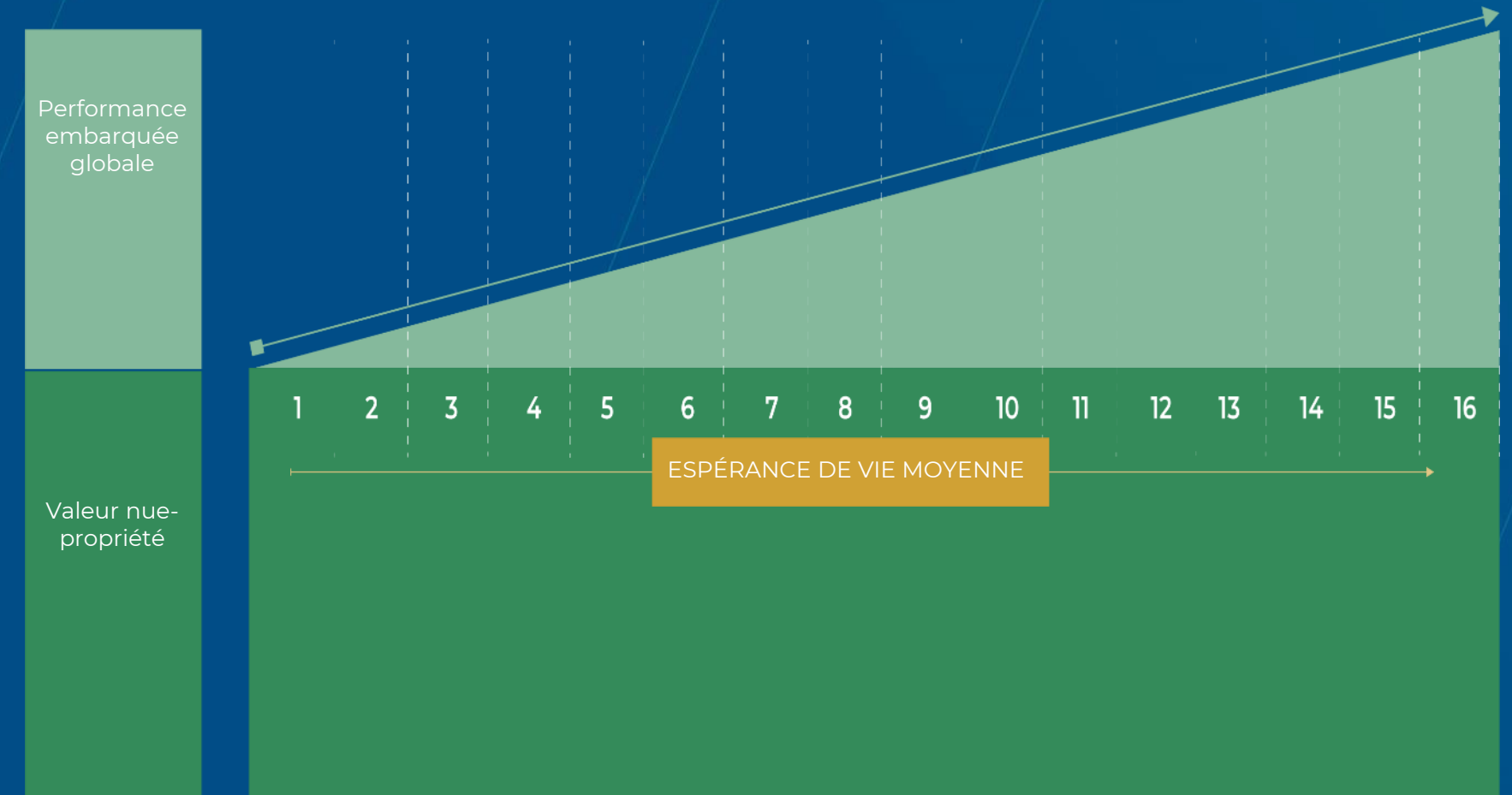
Permettant une performance régulière sur le long terme via plusieurs moteurs de performance qui se déclenchent au fur et à mesure dans le temps :

- 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

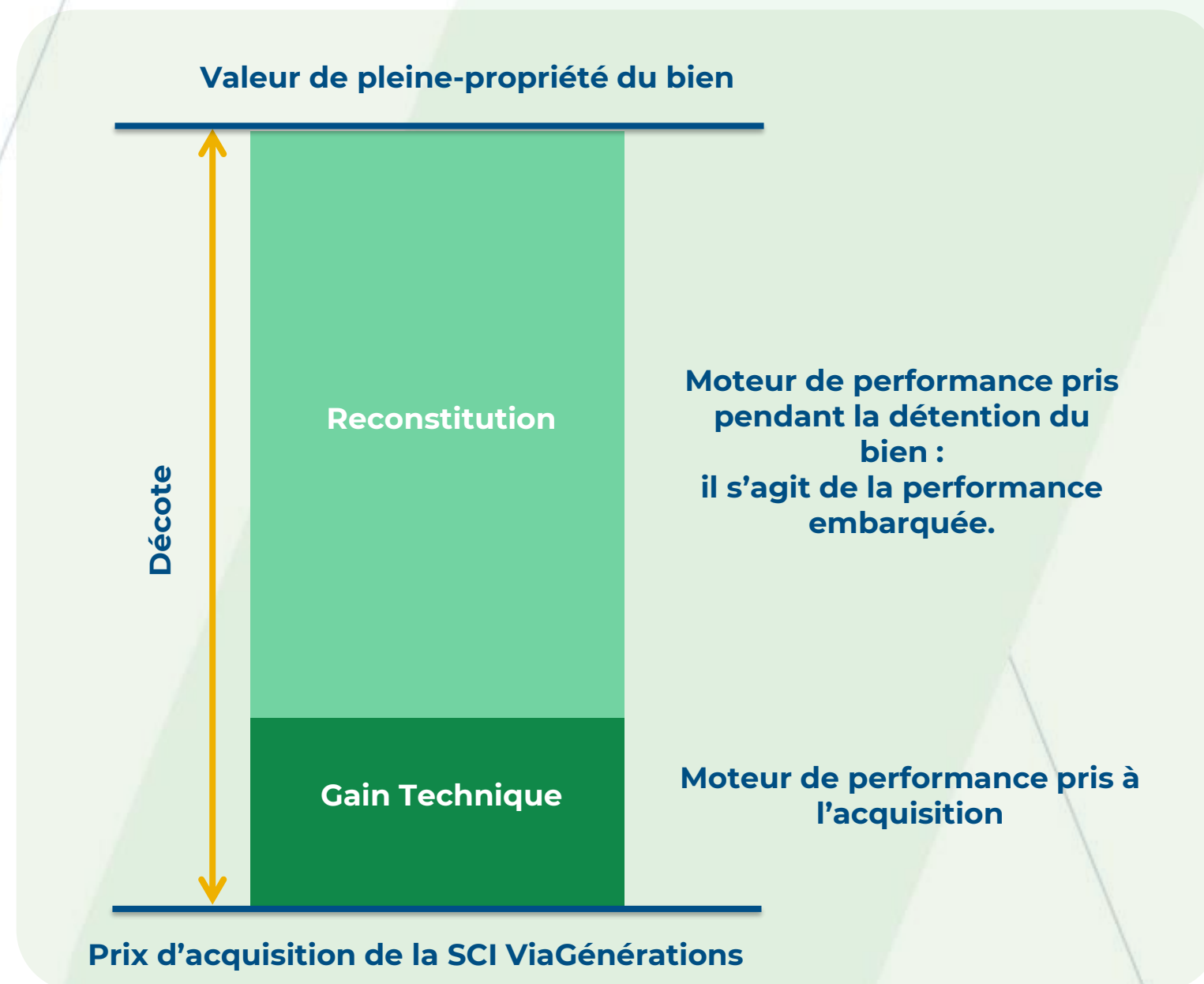
CHAQUE EURO INVESTI SUR LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL GÉNÈRE MÉCANIQUEMENT ET CHAQUE ANNÉE UNE CONTRIBUTION POSITIVE À L'ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

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 30/09/2025

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	99 ans
Durée de détention recommandée	8 ans
Actif net	954 099 034 €
Valeur liquidative (1)	145,08 €
Poche immobilière	98,78 % (506 lignes)
Poche liquide	1,22 % (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 31/12/2025)
Frais de gestion	1,60 %
Facteurs de risques	En capital et en liquidité de marché
Performance YTD	1,83 %
Performance 2024	4,04 %
Volatilité 1 an (année glissante et valorisation bi-mensuelle)(1)	0,17 %
Nombre de parts au 30/06/2025	6 576 365

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 31/12/2025.



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.*

L'ÉQUIPE COMMERCIALE.



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



Retrouvez toute l'équipe

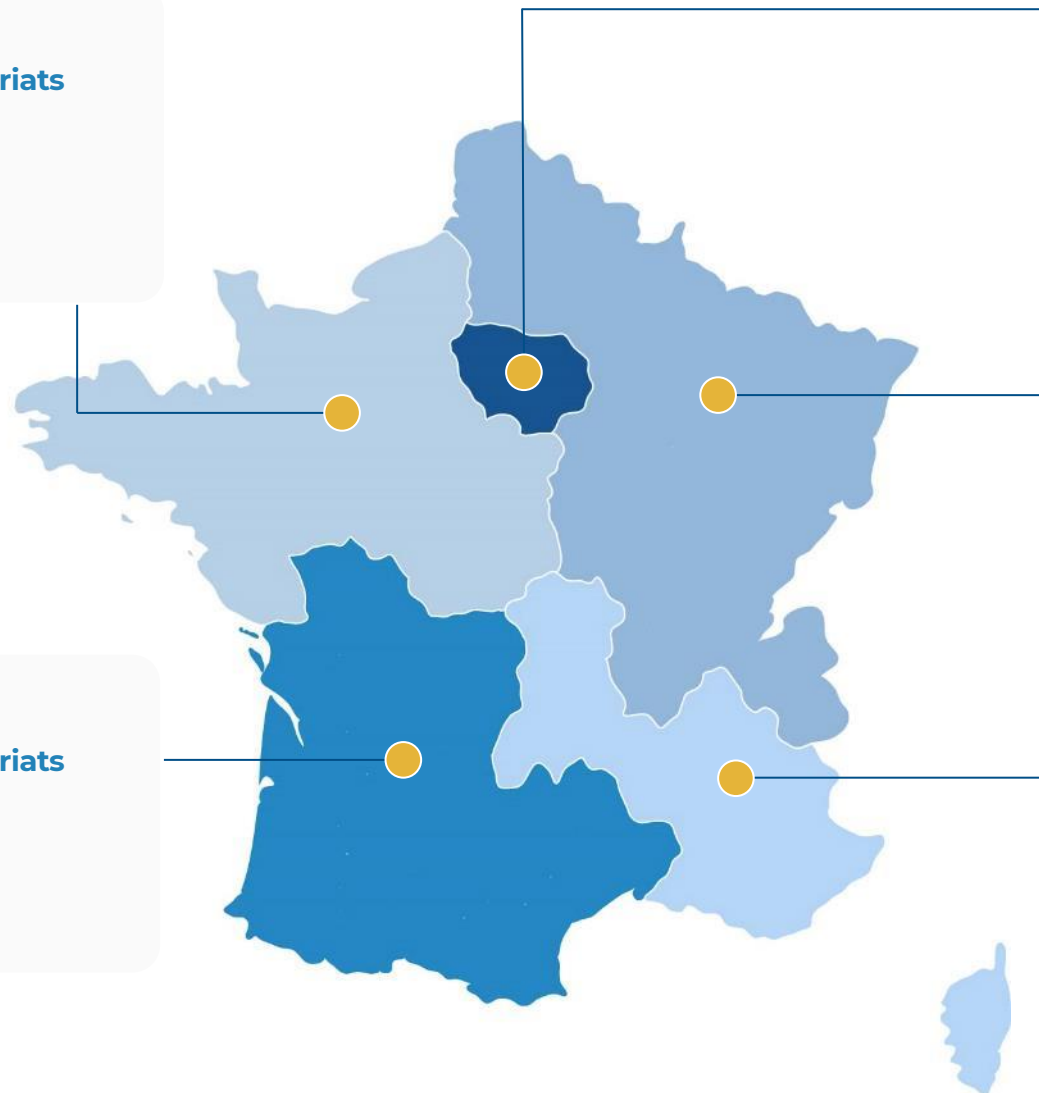
CGP



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



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



Jonathan AMSALLEM
Responsable des Partenariats
Sud-Est
+33 (0)6 38 55 66 30
jamsallem@magellim.com

BANQUES PRIVÉES



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

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.