



VIAGÉNÉRATIONS
SCI de maintien à domicile

Point de gestion de l'UC ViaGénération du 3^{ème} 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 > 60 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



Vous trouverez ci dessous, les principaux événements explicatifs de l'activité de la SCI Viagénérations sur le 3^{ème} trimestre 2021:

	31/12/2019	31/12/2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021
AUM fin de période	63 745 898 €	141 784 985 €	218 287 492 €	374 002 681 €	531 107 898 €
Immo réévalué fin de période	39 163 744 €	87 949 272 €	105 356 869 €	140 362 047 €	206 193 150 €
<i>Part en % de l'AUM moyen</i>	61%	62%	48%	38%	39%

Points Importants

→ **PRIIPS** : Passage en **SRI 2** au 25 septembre 2021

→ **La dynamique du fonds s'accélère fortement sur la collecte:**

- **La dynamique de collecte chez nos assureurs partenaires historiques reste très soutenue** par rapport au trimestre dernier et l'arrivée de Generali fin juillet devrait renforcer cette tendance.
- Nous sommes très fiers de constater que la SCI est le **1er véhicule de collecte** chez chacun d'entre eux. Nous le percevons comme **une reconnaissance du travail de toute l'équipe** de Viagénérations/Turgot AM et **une appétence pour la thématique** pleine de sens.

Assureurs	AGEAS Patrimoine	Groupe APICIL	SWISSLIFE	GENERALI	INSTITS	Total Collecte
Q3 2021 vs Q2 2021	Flat	-9%	-14%	NS	+58%	156 m€

- **L'entrée au capital d'institutionnels crédibilisant la SCI:** citons notamment La Française AM qui gère le fonds Certivia, fonds viager créé en 2014 par la Caisse des Dépôts et Consignations, très complémentaire de la dynamique de la SCI Viagénérations qui a renforcé sa position et la Carpimko

→ **Le marché**

- Le marché français se développe fortement, en témoigne **l'augmentation croissante du nombre d'opportunités proposées** - 500m€ identifiées à fin sept sur notre plateforme. Cette dynamique n'est pas étonnante lorsqu'on voit **l'engouement pour la thématique du viager en France** revisitée par Turgot AM depuis plus de 4 ans et qui contribue à lui conférer une image moderne.
- **Les CGP jouent un rôle de plus en plus important dans le sourcing** de Viagénérations et ont compris la **dynamique vertueuse** qui en découle: diversification du sourcing pour la SCI, monétisation par le senior, gestion supplémentaire pour le CGP, capitalisation sur leur relation de confiance avec le "client".
- Rappelons que notre objectif est de **s'adresser à l'ensemble du marché des seniors constituant un vivier considérable** par rapport à la confidentialité du marché du viager enregistré hier.



- Nous nous **focalisons sur le marché français** dont nous **maîtrisons parfaitement les contours juridiques et la dynamique de marché** et qui regorge aujourd’hui suffisamment d’opportunités d’investissement pour nourrir notre développement à court terme.
- Nos objectifs sont multiples:
 - **Se positionner sur un nombre plus important de dossiers** afin de répondre à la demande croissante des investisseurs et l’augmentation de la collecte induite.
 - **Préserver les intérêts de nos investisseurs sur des dossiers d’une valeur moyenne de 1m€ à 1,5m€ avec un faible écart type dans la valeur des biens** i.e ne pas faire l’erreur d’acheter des biens très coûteux sous prétexte que le fonds a les moyens de le faire ce qui conduirait à leur faire porter un autre risque: un risque de liquidité à la revente (Cf portefeuille joint à ce document avec les plages de prix d’acquisition)
 - **Être très exigeant par rapport à la qualité des biens retenus** - La qualité de notre portefeuille s’améliore de jour en jour et nous démontre notre capacité à sourcer des biens que nous ne trouverions pas sur le marché traditionnel classique.
 - **s’assurer de la bonne exécution des acquisitions** ce à quoi nous travaillons activement avec notre équipe dédiée à l’étude Cheuvreux.

→ **Une accélération dans les acquisitions**

- Nous avons actuellement **90 m€ d’acquisitions en cours de signature chez le notaire** réparties sur 55 dossiers dont nous devrions avoir signé la majorité d’ici à la fin de l’année. Soit un portefeuille de 200 biens à fin d’année.

	2020	2021 YTD	2021 chez le notaires	2021 Prévisionnel	Variation
Nombre de biens	39	45	+ 55	100	x 2,6
Montant en €	41m€	71,6m€	+90m€	161 m€	x 3,9

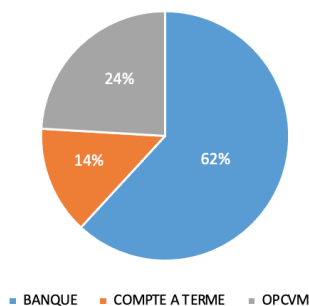
- **La plateforme** développée en interne **est essentielle à la réussite de notre projet** et nous permet d’**identifier, suivre et procéder aux acquisitions** de nos opérations en nous concentrant sur notre cœur de métier: le sourcing et l’identification des bonnes opportunités d’investissement au bon endroit et au bon prix.
- Nous avons diversifié nos investissements en souscrivant à des fonds immobiliers afin de **capitaliser sur des expertises “jumelles” des nôtres** et qui nous permet de bénéficier de moteurs de performance complémentaires dans l’intérêt des investisseurs.



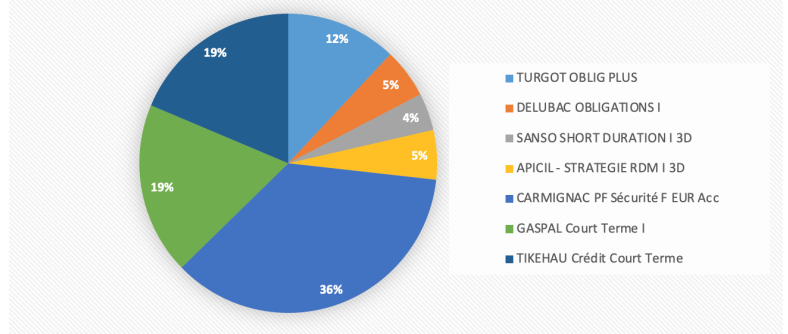
→ Les liquidités de la SCI

- La poche cash a récemment augmenté au-delà de notre objectif de 30% du **fait de l'accroissement de la collecte au-delà de nos anticipations**. C'est normal compte tenu de l'engouement des investisseurs pour notre solution et au fait que les SCI, à la différence des SCPI ne bénéficient **pas de période de délai de jouissance entre le moment où l'argent est investi et celui où les acquisitions sont réalisées** (4 mois en moyenne). L'équipe de gestion sélectionne de plus en plus d'opportunités d'investissement afin d'anticiper cette dynamique et s'assurer que ce gap d'investissement est temporaire, le marché étant suffisamment fourni pour répondre aux besoins des investisseurs.
- Nous sommes particulièrement **vigilants sur l'adéquation à moyen terme entre la collecte et la profondeur du marché**. Ce sont des sujets sur lesquels nous échangeons régulièrement **en responsabilité avec nos assureurs partenaires** et qui constituent notre obsession au quotidien. Si la dynamique de collecte venait à s'intensifier au-delà de la capacité du marché, nous n'hésiterons pas à réguler la collecte afin d'en maîtriser le montant dans l'intérêt de nos investisseurs.
- Nous restons extrêmement **prudents dans la gestion de notre poche de liquidité** ne souhaitant pas altérer la solidité des moteurs de performance sur lesquels s'appuie la SCI.
- **La SCI a renforcé son exposition à des fonds obligataires CT depuis fin juin (x2) afin que sa performance ne soit pénalisée par des coûts de liquidité trop importants** dorénavant facturés par notre banque dépositaire. Pour ce faire, nous nous appuyons sur le sérieux de notre équipe de gestion qui procède à des due diligences détaillées et scrute dans le cadre de notre multigestion les fonds les adaptés à notre cahier des charges : track, encours, transparisation des fonds
- Vous trouverez ci dessous **la répartition de la liquidité par support** et les **OPCVM**, particulièrement prudents sur lesquels nous sommes actuellement investis

Répartition de la partie Cash



Répartition des OPCVM de la partie cash





VIAGÉNÉRATIONS
SCI de maintien à domicile

Photos des 18 acquisitions réalisées sur le 3ème trimestre 2021



75009 Paris



92200 Neuilly sur seine



06 300 Nice



83 310 Cogolin



33 140 Villenave d'Ornon



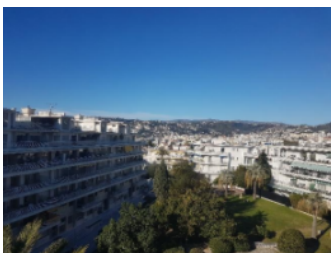
75005 Paris



06 160 Antibes



93 100 Montreuil



06 000 Nice



34 980 Saint Gely du Fesc



06 140 Vence



VIAGÉNÉRATIONS
SCI de maintien à domicile

Photos des 18 acquisitions réalisées sur le 3ème trimestre 2021 (suite)



75015 Paris



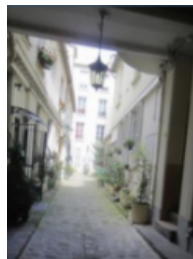
75010 Paris



83150 Bandol



75004 Paris



75013 Paris



06 400 Cannes



83 700 Saint Raphaël



13 600 La Ciotat



VIAGÉNÉRATIONS
SCI de maintien à domicile

Portefeuille de biens immobiliers 3ème trimestre 2021

Minimum	Milieu	Maximum
Valeur : 300 000 €	2 000 000 €	5 800 000 €
Couleur : 	 	

PORTFEUILLE BIEN N°	DATE D'ACQUISITION	TYPE	GENRE	TYPE DE VIAGER	CP	VILLE	TYPE DE BIEN	Statut	DECOTE	PRIX
1	05/08/2016	VO 2 TETES	C	DUH	77210	AVON	APPARTEMENT	Libre / Loué	-17%	
2	27/12/2016	VO 1 TETE	H	DUH	13001	MARSEILLE	APPARTEMENT	Occupé	-46%	
3	20/01/2017	VO 1 TETE	H	DUH	93100	MONTREUIL	APPARTEMENT	Occupé	-43%	
4	07/10/2016	VO 1 TETE	H	DUH	06400	CANNES	APPARTEMENT	Libre / Loué	-22%	
5	21/06/2016	VO 1 TETE	F	DUH	75018	PARIS	APPARTEMENT	Libre / Loué	-45%	
6	26/01/2017	VO 2 TETES	C	DUH	75007	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-68%	
7	24/02/2017	VO 1 TETE	H	DUH	92100	BOULOGNE BILLAN COURT	APPARTEMENT	Libre / Loué	-42%	
8	24/02/2017	VO 1 TETE	H	DUH	14390	CABOURG	APPARTEMENT	Libre / Loué	-59%	
9	05/08/2016	VO 1 TETE	H	DUH	33110	LE BOUSCAT	APPARTEMENT	Occupé	-26%	
10	24/11/2016	VO 1 TETE	F	DUH	75020	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-62%	
11	15/09/2016	VO 1 TETE	H	DUH	75009	PARIS	APPARTEMENT	Vendu		
12	05/08/2016	VO 2 TETES	C	DUH	93500	PANTIN	APPARTEMENT	Occupé	-72%	
13	13/07/2016	VO 2 TETES	C	DUH	83320	CARQUEIRANNE	APPARTEMENT	Occupé	-15%	
14	24/06/2016	VO 1 TETE	F	DUH	75015	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-31%	
15	08/11/2016	VO 2 TETES	C	DUH	06000	NICE	APPARTEMENT	Occupé	-32%	
16	26/09/2016	VO 2 TETES	C	DUH	64200	BIARRITZ	APPARTEMENT	Occupé	-35%	
17	29/12/2016	VO 1 TETE	H	DUH	75017	PARIS	APPARTEMENT	Libre / Loué	-47%	
18	14/12/2016	VO 2 TETES	C	DUH	64600	ANGLET	APPARTEMENT	Occupé	-33%	
19	09/12/2016	VO 1 TETE	F	DUH	06000	NICE	APPARTEMENT	Occupé	-24%	
20	06/07/2016	VO 2 TETES	C	DUH	92120	MONTRouGE	APPARTEMENT	Occupé	-46%	
21	18/07/2016	VO 1 TETE	H	DUH	83600	FREJUS	APPARTEMENT	Libre / Loué	-36%	
22	29/12/2016	VO 1 TETE	H	DUH	75010	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-51%	
23	05/08/2016	VO 1 TETE	H	DUH	33800	BORDEAUX	MAISON	Occupé	-37%	
24	30/12/2016	VO 2 TETES	C	DUH	83700	SAINT RAPHAEL	APPARTEMENT	Occupé	-31%	
25	30/11/2017	VO 1 TETE	F	DUH	75015	PARIS	APPARTEMENT	Libre / Loué	-22%	
26	01/12/2017	VO 2 TETES	C	DUH	17370	SAINT ROJAN LES BAINS	MAISON	Occupé	-35%	
27	07/12/2017	VO 2 TETES	C	DUH	06100	NICE	APPARTEMENT	Occupé	-55%	
28	08/12/2017	VO 1 TETE	H	DUH	75013	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-42%	
29	15/12/2017	VO 2 TETES	C	DUH	06110	LE CANNET	MAISON	Occupé	-34%	
30	05/01/2018	VO 2 TETES	C	DUH	93160	NOISY LE GRAND	MAISON	Occupé	-44%	
31	09/02/2018	VO 1 TETE	F	DUH	75116	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-38%	
32	13/02/2018	VO 2 TETES	C	DUH	17570	LA PALMYRE	MAISON	Occupé	-43%	
33	07/03/2018	VO 1 TETE	F	DUH	75004	PARIS	APPARTEMENT	Vendu		
34	07/03/2018	VO 1 TETE	F	DUH	44500	LA BAULE	MAISON	Occupé	-29%	
35	08/03/2018	VO 1 TETE	F	USU	75008	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-21%	
36	16/03/2018	VO 1 TETE	F	DUH	33000	Bordeaux	APPARTEMENT	Occupé	-74%	
37	19/04/2018	VO 1 TETE	F	USU	83600	FREJUS	APPARTEMENT	Occupé	-24%	
38	23/04/2018	VO 2 TETES	C	USU	06400	CANNES	APPARTEMENT	Occupé	-42%	
39	27/04/2018	VO 1 TETE	H	DUH	64600	ANGLET	MAISON	Occupé	-31%	
40	13/07/2018	VO 1 TETE	F	DUH	83400	HYERES	APPARTEMENT	Occupé	-55%	
41	26/07/2018	VO 1 TETE	H	DUH	75018	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-26%	
42	31/07/2018	VO 1 TETE	H	USU	75016	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-48%	
43	01/08/2018	VO 1 TETE	H	USU	75009	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-44%	
44	12/10/2018	VO 1 TETE	F	DUH	06310	BEAULIEU SUR MER	APPARTEMENT	Occupé	-34%	
45	30/10/2018	VO 1 TETE	H	DUH	75009	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-30%	
46	28/11/2018	VO 1 TETE	F	DUH	75015	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-35%	
47	12/12/2018	VO 1 TETE	F	USU	75004	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-43%	
48	19/12/2018	VO 2 TETES	C	USU	06330	ROQUEFORT LES PINS	MAISON	Occupé	-52%	
49	27/03/2019	VO 1 TETE	F	DUH	83110	SANARY S/MER	APPARTEMENT	Occupé	-35%	
50	03/04/2019	VO 1 TETE	H	DUH	13008	MARSEILLE	APPARTEMENT	Libre / Loué	-21%	

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 3ème trimestre 2021 (suite)

PORTFEUILLE BIEN N°	DATE D'ACQUISITION	TYPE	GENRE	TYPE DE VIAGER	CP	VILLE	TYPE DE BIEN	Statut	DECOTE	PRD
51	07/06/2019	VO 1 TETE	H	DUH	92210	ST CLOUD	APPARTEMENT	Occupé	-34%	
52	03/07/2019	VO 1 TETE	H	DUH	75007	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-18%	
53	30/07/2019	VO 2 TETES	C	DUH	75015	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-44%	
54	29/08/2019	VO 2 TETES	C	DUH	75018	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-38%	
55	04/09/2019	VO 2 TETES	C	DUH	06400	CANNES	APPARTEMENT	Occupé	-43%	
56	04/09/2019	VO 1 TETE	F	DUH	06110	LE CANNET	APPARTEMENT	Occupé	-36%	
57	16/09/2019	VO 1 TETE	H	DUH CAPE 5 ANS	83240	CAVALAIRE	APPARTEMENT	Libre / Loué	-27%	
58	04/10/2019	VO 1 TETE	F	DUH	83350	RAMATUELLE	MAISON	Libre / Loué	-25%	
59	23/10/2019	VO 1 TETE	H	DUH	06000	NICE	APPARTEMENT	Occupé	-28%	
60	14/11/2019	VO 1 TETE	H	DUH	13008	MARSEILLE	MAISON	Occupé	-29%	
61	19/11/2019	VO 1 TETE	F	DUH	06000	NICE	APPARTEMENT	Occupé	-42%	
62	27/11/2019	VO 2 TETES	C	DUH	13008	MARSEILLE	APPARTEMENT	Occupé	-51%	
63	29/11/2019	VO 1 TETE	F	DUH	06560	VALBONNE	APPARTEMENT	Occupé	-43%	
64	11/12/2019	VO 2 TETES	C	USU	83990	ST TROPEZ	MAISON	Occupé	-30%	
65	13/12/2019	VO 1 TETE	H	USU	74200	THONON	APPARTEMENT	Occupé	-38%	
66	20/12/2019	VO 2 TETES	C	DUH	06250	MOUGINS	MAISON	Occupé	-41%	
67	30/12/2019	VO 2 TETES	C	USU	75007	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-39%	
68	30/12/2019	VO 1 TETE	F	DUH	06590	THEOULE S/MER	MAISON	Occupé	-38%	
69	07/01/2020	VO 1 TETE	F	DUH	31000	TOULOUSE	APPARTEMENT	Occupé	-27%	
70	09/01/2020	VO 1 TETE	H	DUH	75001	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-38%	
71	31/01/2020	VO 1 TETE	F	DUH	06160	ANTIBES	APPARTEMENT	Occupé	-54%	
72	27/02/2020	VO 1 TETE	F	DUH	33000	BORDEAUX	MAISON	Occupé	-39%	
73	12/03/2020	VO 1 TETE	H	DUH	06000	NICE	APPARTEMENT	Libre / Loué	-16%	
74	30/04/2020	VO 1 TETE	H	DUH	83600	FREJUS	APPARTEMENT	Occupé	-46%	
75	20/05/2020	VO 1 TETE	H	USU	06210	MANDELIEU LA NAPOULE	APPARTEMENT	Occupé	-20%	
76	28/05/2020	VO 1 TETE	H	DUH	74930	REIGNIER	MAISON	Occupé	-30%	
77	04/06/2020	VO 2 TETES	C	USU	75007	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-30%	
78	17/06/2020	VO 2 TETES	C	DUH	75116	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-49%	
79	19/06/2020	VO 1 TETE	H	USU	83600	FREJUS	APPARTEMENT	Occupé	-23%	
80	24/06/2020	VO 2 TETES	C	DUH	75011	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-30%	
81	26/06/2020	VO 1 TETE	H	DUH	94130	NOGENT SUR MARNE	MAISON	Occupé	-31%	
82	30/06/2020	VO 1 TETE	H	DUH	06130	GRASSE	MAISON	Occupé	-40%	
83	24/07/2020	VO 2 TETES	C	DUH	75016	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-40%	
84	29/07/2020	VO 1 TETE	F	DUH	75016	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-46%	
85	29/07/2020	VO 2 TETES	C	USU	06310	BEAULIEU SUR MER	APPARTEMENT	Occupé	-25%	
86	30/07/2020	VO 1 TETE	F	USU	06210	MANDELIEU LA NAPOULE	MAISON	Occupé	-52%	
87	31/07/2020	VO 1 TETE	F	DUH CAPE 15 ANS	75016	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-38%	
88	05/08/2020	VO 2 TETES	C	DUH CAPE 10 ANS	06150	CANNES LA BOCCA	MAISON	Occupé	-32%	
89	09/09/2020	VO 1 TETE	F	USU	83990	SAINT TROPEZ	MAISON	Occupé	-41%	
90	14/09/2020	VO 2 TETES	C	USU	06210	MANDELIEU	APPARTEMENT	Occupé	-32%	
91	29/09/2020	VO 2 TETES	C	DUH	83350	RAMATUELLE	MAISON	Occupé	-23%	
92	29/09/2020	VO 1 TETE	H	DUH	83600	FREJUS	APPARTEMENT	Occupé	-39%	
93	06/10/2020	VO 1 TETE	F	USU	92400	COURBEVOIE	APPARTEMENT	Occupé	-37%	
94	12/10/2020	VO 2 TETES	C	USU	83580	GASSIN	MAISON	Occupé	-34%	
95	15/10/2020	VO 2 TETES	C	DUH	75008	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-31%	
96	13/11/2020	VO 1 TETE	H	DUH	06800	CAGNES/ S / MER	MAISON	Occupé	-37%	
97	13/11/2020	VO 2 TETES	C	USU	83700	SAINT RAPHAËL	APPARTEMENT	Occupé	-44%	
98	30/11/2020	VO 2 TETES	C	DUH	83000	TOULON	APPARTEMENT	Occupé	-32%	
99	11/12/2020	VO 2 TETES	C	DUH	83120	PLAN DE LA TOUR	MAISON	Occupé	-55%	
100	14/12/2020	VO 1 TETE	F	DUH	75007	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-37%	



VIAGÉNÉRATIONS
SCI de maintien à domicile

Portefeuille de biens immobiliers 3ème trimestre 2021 (suite)

PORTEFEUILLE BIEN N°	DATE D'ACQUISITION	TYPE	GENRE	TYPE DE VIAGER	CP	VILLE	TYPE DE BIEN	Statut	DECOTE	PROX
101	16/12/2020	VO 1 TETE	F	USU	75011	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-36%	
102	16/12/2020	VO 1 TETE	H	DUH	83120	SAINTE MAXIME	APPARTEMENT	Occupé	-43%	
103	18/12/2020	VO 2 TETES	C	DUH	06370	MOJANS-SARTHOUX	MAISON	Occupé	-45%	
104	21/12/2020	VO 2 TETES	C	DUH	83120	PLAN DE LA TOUR	MAISON	Occupé	-28%	
105	21/12/2020	VO 1 TETE	F	DUH	75007	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-32%	
106	22/12/2020	VO 1 TETE	F	USU	75116	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-21%	
107	23/12/2020	VO 1 TETE	H	DUH	75008	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-44%	
108	08/01/2021	VO 1 TETE	H	DUH 10 ANS	06000	NICE	MAISON	Occupé	-46%	
109	27/01/2021	VO 1 TETE	H	DUH	75007	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-32%	
110	29/01/2021	VO 1 TETE	F	USU	94120	FONTENAY-SOUS-BOIS	MAISON	Occupé	-43%	
111	29/01/2021	VO 1 TETE	H	USU	92130	ISSY LES MOULINEAUX	APPARTEMENT	Occupé	-41%	
112	04/02/2021	VO 1 TETE	F	DUH	06000	NICE	APPARTEMENT	Occupé	-24%	
113	11/02/2021	VO 1 TETE	F	DUH	75014	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-29%	
114	11/02/2021	VO 1 TETE	F	DUH	75005	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-18%	
115	05/03/2021	VO 1 TETE	F	DUH	17410	SAINTE MARTIN DE RE (Ile de Ré)	MAISON	Occupé	-29%	
116	12/03/2021	VO 1 TETE	H	USU	75011	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-41%	
117	30/03/2021	VO 1 TETE	F	DUH	75016	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-29%	
118	15/04/2021	VO 1 TETE	F	USU	06270	VILLENEUVE LOUBET	APPARTEMENT	Occupé	-36%	
119	30/04/2021	VO 1 TETE	F	DUH	06220	VALLAURIS - GOLFE JUAN	MAISON	Occupé	-13%	
120	05/05/2021	VO 1 TETE	H	DUH	06 190	ROQUEBRUNE CAP MARTIN	MAISON	Occupé	-26%	
121	05/05/2021	VO 1 TETE	F	DUH	75015	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-27%	
122	06/05/2021	VO 2 TETES	C	DUH	06400	CANNES	MAISON	Occupé	-42%	
123	06/05/2021	VO 2 TETES	C	DUH	33120	ARCACHON	MAISON	Occupé	-46%	
124	17/05/2021	VO 1 TETE	F	USU	75015	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-41%	
125	25/05/2021	VO 1 TETE	F	DUH	92500	RUEIL MALMAISON	MAISON	Occupé	-12%	
126	09/06/2021	VO 2 TETES	C	USU	83240	CAVALAIRE SUR MER	MAISON	Occupé	-42%	
127	09/06/2021	VO 1 TETE	H	DUH	75015	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-38%	
128	15/06/2021	VO 1 TETE	F	DUH	75016	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-13%	
129	17/06/2021	VO 2 TETES	C	DUH	75007	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-25%	
130	18/06/2021	VO 2 TETES	C	USU 7 ANS	06210	MANDELIEU	MAISON	Occupé	-25%	
131	18/06/2021	VO 2 TETES	C	USU	75007	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-29%	
132	24/06/2021	VO 1 TETE	F	USU	31300	TOULOUSE	MAISON	Occupé	-23%	
133	30/06/2021	VO 1 TETE	H	DUH	06200	NICE	APPARTEMENT	Occupé	-12%	
134	30/06/2021	VO 2 TETES	C	USU	69350	LA MULATIERE	APPARTEMENT	Occupé	-36%	
135	05/07/2021	VO 1 TETE	F	DUH	06300	NICE	APPARTEMENT	Occupé	-19%	
136	06/07/2021	VO 1 TETE	F	USU	92200	NEUILLY-SUR-SEINE	APPARTEMENT	Occupé	-27%	
137	08/07/2021	VO 1 TETE	H	USU	75009	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-34%	
138	09/07/2021	VO 1 TETE	F	DUH	83310	COGOLIN	MAISON	Occupé	-9%	
139	21/07/2021	VO 1 TETE	F	USU	83700	SAINTE-RAPHAEL	APPARTEMENT	Occupé	-31%	
140	29/07/2021	VO 2 TETES	C	DUH	13600	LA CIOTAT	APPARTEMENT	Occupé	-36%	
141	29/07/2021	VO 2 TETES	C	DUH	33140	VILLENAVE D'ORNON	MAISON	Occupé	-38%	
142	03/08/2021	VO 1 TETE	F	USU	75005	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-32%	
143	03/08/2021	VO 1 TETE	H	USU	06160	ANTIBES	MAISON	Occupé	-25%	
144	03/08/2021	VO 2 TETES	C	DUH	93100	MONTREUIL	MAISON	Occupé	-48%	
145	25/08/2021	VO 1 TETE	F	DUH	06000	NICE	APPARTEMENT	Occupé	-22%	
146	25/08/2021	VO 2 TETES	C	DUH	34980	SAINTE GELY DU FESC	MAISON	Occupé	-39%	
147	30/08/2021	VO 1 TETE	H	DUH	06140	VENCE	MAISON	Occupé	-21%	
148	08/09/2021	VO 1 TETE	F	DUH	75015	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-16%	
149	14/09/2021	VO 1 TETE	F	DUH	75010	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-31%	
150	21/09/2021	VO 2 TETES	C	DUH 5 ANS	83150	BANDOL	MAISON	Occupé	-17%	
151	30/09/2021	VO 1 TETE	F	DUH	75004	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-45%	
152	30/09/2021	VO 1 TETE	F	DUH	75013	PARIS	APPARTEMENT	Occupé	-47%	



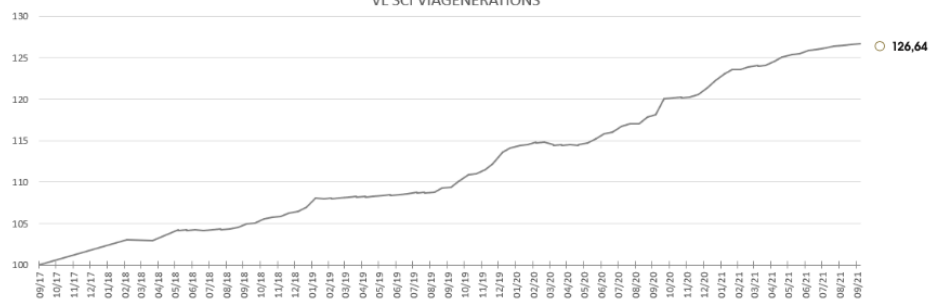
VIAGÉNÉRATIONS
SCI de maintien à domicile

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
+ 4,39%	+ 6,81%	+6,73%	+6,42%

PERFORMANCES CUMULÉES ³

CRÉATION	1 AN GLISSANT
+ 26,64%	+ 7,24%

(*) 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	0,54%	1,55%	3,23%	6,45%
Meilleure période	3,05%	3,80%	5,56%	9,30%
Moins bonne période	-0,25%	-0,03%	0,64%	3,90%
% période > 0	93,98%	97,59%	100,00%	100,00%

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

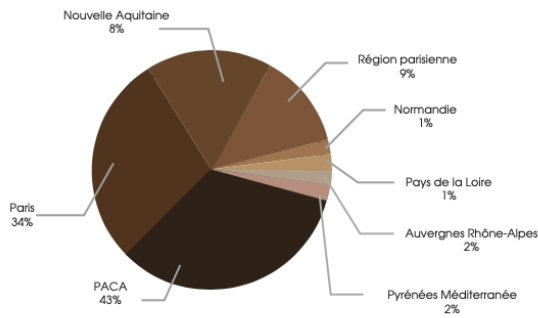
La SCI est réservée uniquement à des investisseurs professionnels au sens de la Directive MIF II et distribuée exclusivement via des contrats d'assurance-vie. Ce document est à caractère promotionnel.



VIAGÉNÉRATIONS
SCI de maintien à domicile

CHIFFRES CLÉS (du support de l'unité de compte)

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER ¹



INDICATEURS ET RATIOS ¹

Age moyen
82 ans et 11 mois



Esp. de vie
moyenne
10,88 ans



Décôte
moyenne
- 38%



Valeur moyenne
de Nue-Propriété
858 502,35 €



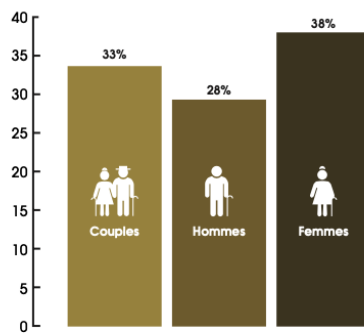
Maisons
44%



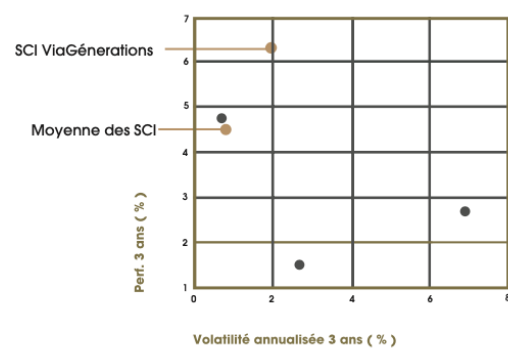
Appartements
56%



RÉPARTITION PAR GENRE ¹



FONDS VERSUS CATÉGORIE 3 AN





VIAGÉNÉRATIONS
SCI de maintien à domicile

Rappel des risques auxquels est soumise la SCI ViaGénération

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.