



VIAGÉNÉRATIONS SCI de maintien à domicile

L'UNITÉ DE COMPTE VIAGÉNÉRATIONS

L'Unité de Compte SCI ViaGénérations est référencée au sein des contrats proposés par SwissLife Assurance et Patrimoine et porte sur le support SCI ViaGénérations, un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) par objet qui n'est, de ce fait, pas agréé par l'AMF et ne réalise pas d'offre au public. La SCI ViaGénérations est une société civile à capital variable gérée par TURGOT AM. Les conditions d'investissement portant notamment sur les coûts et frais (tels que les frais de gestion, les éventuels frais d'entrée), et les modalités de conservations de l'unité de compte varient en fonction du contrat sur lequel l'investissement est réalisé. (Pour toute information complémentaire, vous pouvez contacter votre interlocuteur Swisslife habituel.)

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU SUPPORT DE L'UC AU 14 DÉCEMBRE 2020¹

Date de création	25 sept 2017
Code ISIN	FR0013305729
Dépositaire	CACEIS

Actif Net Réévalué	133,195 M€
Prix de la part	120,52 euros
Revenus	Capitalisés

Commission de Mouvement Acquisition	1,5% HT Nue Propriété
Commission de Mouvement Cession	Max 3% HT pleine propriété
Frais d'entrée	1% acquis à la SCI

Expert externe en évaluation	BNP PARIBAS REAL ESTATE
Déléataire de gestion comptable	FI PARTNERS
Commissaire aux comptes	PWC

En portefeuille immobilier	102 lignes
Horizon de placement recommandé	8 ans
Rendement cible net de frais ²	5 %

Frais de Gestion	1,60 % HT
Valeur liquidative	2 fois par mois
Echelle de risque ³	1 2 3 4 5 6 7

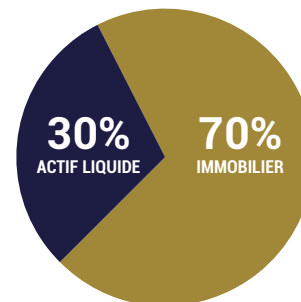
Risque + faible ←-----→ Risque + élevé

OBJECTIF ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DU SUPPORT DE L'UC

Cette Société Civile Immobilière a pour objectif de rendre possible le maintien des seniors à domicile et d'augmenter leur pouvoir d'achat en rendant "liquide" leur patrimoine immobilier.

La SCI propose aux investisseurs une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier constitué de biens, acquis avec une décote auprès de seniors qui conservent le Droit d'Usage et d'Habitation ou l'Usufruit Viager de leur bien.

L'objectif de la société sera de faire croître sa capitalisation par part, en sélectionnant des investissements susceptibles de générer à terme (extinction de DUH ou de l'Usufruit) des revenus, de prendre régulièrement de la valeur et de représenter une opportunité de plus-value à la cession. La SCI disposera d'une poche d'actifs liquides ne pouvant excéder 30 % des capitaux souscrits.



CONTEXTE STRUCTUREL



Des seniors de plus en plus nombreux

Nombre de retraités multiplié par 2 en 2050



Un allongement de la durée de vie

1 personne sur 3 aura + de 60 ans en 2050

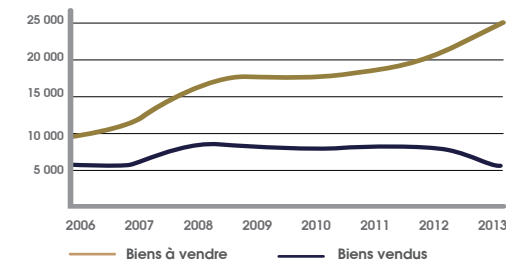


Des seniors en manque de liquidités

72% des + de 70 ans sont propriétaires

94% ne veulent pas déménager

OPPORTUNITÉ DE MARCHÉ



Une profondeur de marché de 3MDS d'euros

Source : Étude Friggitt

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Actifs immobiliers détenus en direct

- Immeubles situés dans des villes à fort potentiel de croissance démographique et économique.
- Appartements et maisons individuelles.
- Les actifs immobiliers sont acquis exclusivement en nue-propiété. A l'extinction de l'usufruit, ou du DUH, la SCI pourra rénover le bien pour le mettre en location ou céder la pleine-propiété du bien.
- La SCI pourra conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles à partir des actifs du portefeuille.

Actifs Mobiliers

- La SCI investit 10 à 30 % maximum des capitaux souscrits en valeurs mobilières favorisant des placements liquides et peu risqués.

Actifs Immobiliers détenus sous forme de participations immobilières, cotées ou non, régulées ou non

- Ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle.
- Les immeubles à l'actif de ces sociétés satisfont les mêmes conditions que celles des Actifs Immobiliers détenus en direct.

Politique de maîtrise des risques

- Le poids relatif de chaque ligne d'actifs ne peut pas être supérieur à 20 % de l'actif net réévalué (le fonds de remboursement et la poche liquide pourront, par exception, excéder ce seuil).
- La SCI n'aura pas recours à l'emprunt.

AVANTAGES DE L'UC

- ✓ DIVERSIFICATION
- ✓ DÉCOTE
- ✓ RENTABILITÉ
- ✓ INNOVATION
- ✓ IMMOBILIER PREMIUM
- ✓ ALTERNATIVE AU FONDS EUROS
- ✓ LIQUIDITÉ
- ✓ PIERRE-PAPIER
- ✓ ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIAUX

La SCI n'offre aucune garantie de protection en capital de vos clients. L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de l'Actif Net réévalué de la SCI. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

RISQUES DE L'UC

Risque opérationnel

Risque de défaillance d'un locataire
Risque de vacance locative

Risque de sur-longévité

Risque de table de mortalité
avec espérances de vie supérieures

Risque immobilier

Risque lié à l'évolution des prix
du marché immobilier
Risque lié au contrat de promotion
immobilière

Risque financier

Risque de taux (inflation, taux d'intérêt)
Risque de crédit
Risque de liquidité

QUELQUES CHIFFRES SUR LE PORTEFEUILLE

102 biens au 14 décembre 2020

Paris

Rue Cambon, Paris 1
Rue de la Vrillière, Paris 1
Rue St Martin, Paris 4
Rue St Antoine, Paris 4
Rue de Grenelle, Paris 7
Avenue de Saxe, Paris 7
Bd Saint-Germain, Paris 7
Avenue Gabriel, Paris 8
Bd des Capucines, Paris 9
Rue de Trévise, Paris 9
Faubourg St Denis, Paris 10
Bd Voltaire, Paris 11
Avenue d'Italie, Paris 13
Rue Vauvenargues, Paris 14

Rue Pont Mirabeau, Paris 15
Rue St Amand, Paris 15
Rue Paul Barruel, Paris 15
Avenue Felix Faure, Paris 15
Avenue Victor Hugo, Paris 16
Rue Michel Ange, Paris 16
Rue de l'Amiral d'Estaing, Paris 16
Rue Goethe, Paris 16
Av René Boylesve, Paris 16
Bd Suchet, Paris 16
Rue Nollet, Paris 17
Rue Caulaincourt, Paris 18
Avenue de Saint Ouen, Paris 18
Rue Henri Poincaré, Paris 20

Quai Voltaire, Paris 7
Boulevard Saint-Germain, Paris 7
Av de Saint-Ouen, Paris 18
Av Felix Faure, Paris 15
Av de Saxe, Paris 7

Région parisienne

Boulogne-Billancourt
Bois-Colombes
Montrouge
Montreuil
Pantin
Avon
Noisy-Le-Grand

Côte d'azur

Marseille
Nice
Cannes
Fréjus
St-Raphael
Le Cannet
Hyères
Beaulieu-sur-mer
Roquefort-les-Pins
Sanary-sur-mer
Cavalaire
Théoule sur mer
Mougins
Valbonne

Saint-Tropez
Ramatuelle
Mandelieu
Grasse
Antibe

Atlantique

Bordeaux
Arcachon
Biarritz
La Baule
Le Bouscat
Anglet
La Palmyre
St-Trojan-les-Bains

Autres Régions

Cabourg
Annecy
Toulouse
Thonon-les-Bains
Reignier



Age moyen
85 ans et 3 mois



Esp. de vie
moyenne
10,71 ans



Décote
moyenne
- 38 %



Valeur moyenne
de Nue-Proprété
646 236 €



Maisons
29 %



Appartements
71 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les informations contenues dans ce document sont communiquées à titre purement indicatif et ne pourront être considérées comme liant SwissLife Assurance et Patrimoine, qui ne peut en garantir ni l'exactitude, ni l'exhaustivité. L'UC SCI ViaGénération n'offre aucune garantie de protection en capital. L'exposition aux facteurs de risque de ce support peut entraîner une baisse de l'actif net réévalué de la SCI et incidemment la valeur liquidative de l'UC ViaGénération. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Toute reproduction, représentation, diffusion ou rediffusion, en tout ou partie, du contenu de ce document sur quelque support ou par tout procédé que ce soit de même que toute vente, revente, retransmission, ou mise à disposition de tiers de quelque manière que ce soit sans l'autorisation expresse et préalable de la société SWISSLIFE sont interdites. Le non-respect de cette interdiction constitue une contrefaçon susceptible d'engager la responsabilité civile et pénale du contrefacteur par les articles L335-2 et suivants du Code de la Propriété Intellectuelle.