



PRÉSENTATION DE L'UNITÉ DE COMPTE



SCI VIAGÉNÉRATIONS

SWISSLIFE

SwissLife Assurance et Patrimoine - Siège social : 7, rue Belgrand - 92300 Levallois-Perret.
SA au capital social de 169 036 086,38 Euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 341 785 632 RCS Nanterre fi www.swisslife.fr

L'Unité de Compte SCI ViaGénérations est référencée au sein des contrats proposés par SWISSLIFE 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. 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 conservation de l'unité de compte varient en fonction du contrat sur lequel l'investissement est réalisé. Pour toute information complémentaire, vous pouvez contacter votre conseiller habituel.

Document non contractuel à destination exclusive d'investisseurs institutionnels

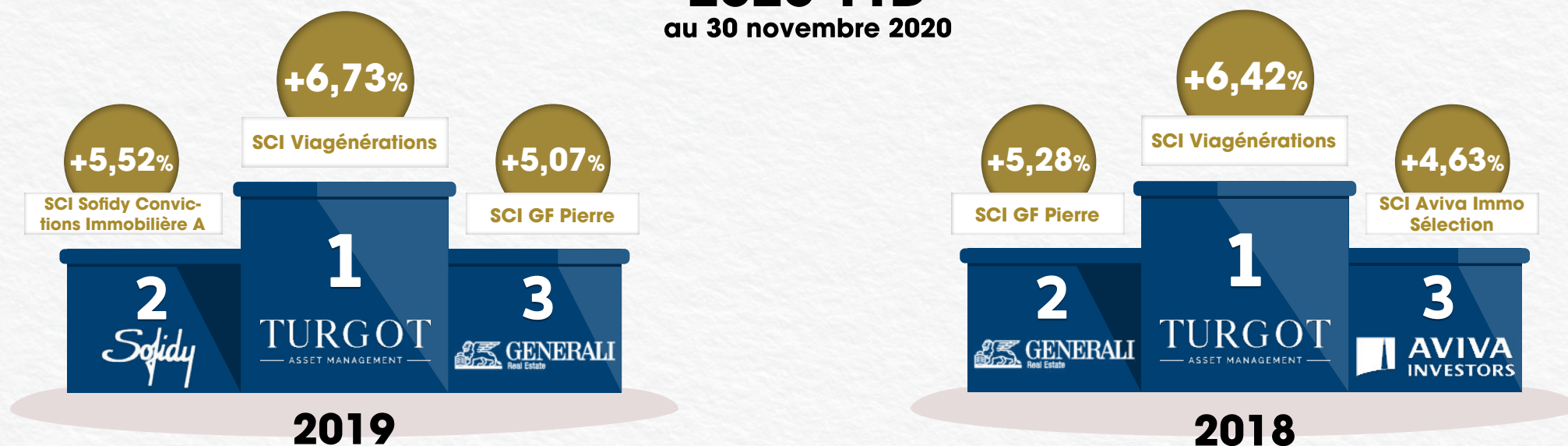
UNE UNITÉ DE COMPTE LEADER SUR LE MARCHÉ

+5,90%

SCI Viagénérations

2020 YTD

au 30 novembre 2020



Source : **Quantalys**

Données arrêtées au 14/11/2020 - SCI ouvertes à la commercialisation

Document non contractuel à destination exclusive d'investisseurs institutionnels

PALMARES DE LA MEILLEURE PERFORMANCE À 3 ANS

Nom du fonds	VL	Dev.	Notation	YTD	1A	3A	Date
SCI Viagénérations  	120,27	EUR	-	5,89%	8,35%	20,27%	14/11
SCI GF Pierre  	46,61	EUR	-	3,74%	5,86%	18,96%	14/11
SCI Primonial Capimmo  	269,53	EUR	-	1,97%	2,21%	11,47%	14/11
SCI Soïdy Convictions Immobilière A 	116,41	EUR	-	1,71%	2,07%	11,34%	14/11
SCI Assur Immeuble 	56,49	EUR	-	-0,63%	-0,03%	9,46%	14/11
SCI Allianz Invest Pierre 	551,98	EUR	-	0,00%	0,00%	8,20%	14/11
SCI Cardimmo 	90,55	EUR	-	0,00%	0,00%	4,73%	14/11
SCI Aviva Immo Sélection 	24,80	EUR	-	-1,43%	-0,64%	4,07%	14/11
SCI Allianz Value Pierre 	103,90	EUR	-	1,06%	1,85%	-	14/11
SCI Regard Immobilier 	106,20	EUR	-	0,00%	0,00%	-	14/11
SCI Astream Euro Hospitality C 	99,50	EUR	-	0,40%	0,34%	-	14/11
SCI Astream Euro Hospitality D 	100,41	EUR	-	0,41%	-	-	14/11
SC Tangram 	217,71	EUR	-	2,54%	3,57%	-	14/11

Source : 

Données arrêtées au 14/11/2020 - SCI ouvertes à la commercialisation

SOMMAIRE

- 1 | Le contexte du marché Viager
- 2 | La présentation de la solution proposée
- 3 | Les bénéfices
- 4 | Les associés

1

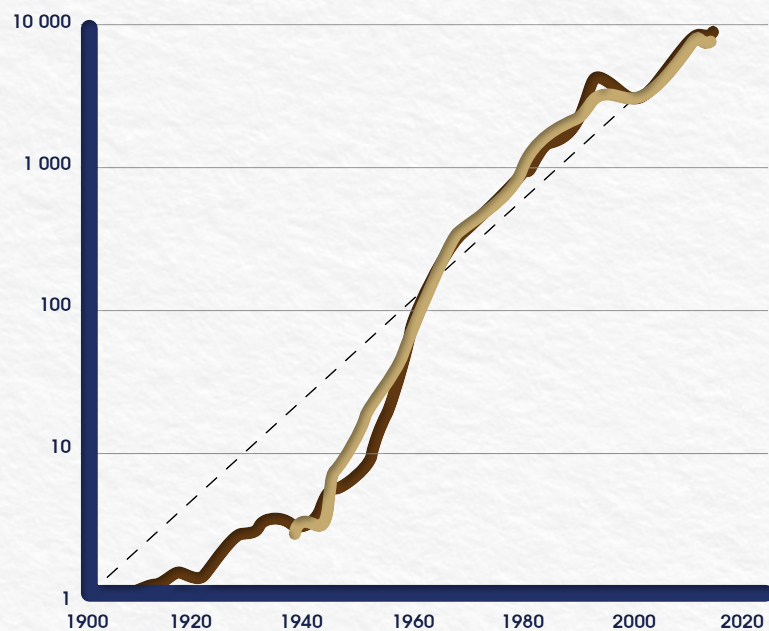
CONTEXTE DU MARCHÉ

- A | Le marché immobilier
- B | Les marchés de niche
- C | Le marché des seniors
- D | Le marché du viager

1 | CONTEXTE DE MARCHÉ

A | Le marché de l'immobilier

Une tendance haussière sur le long terme

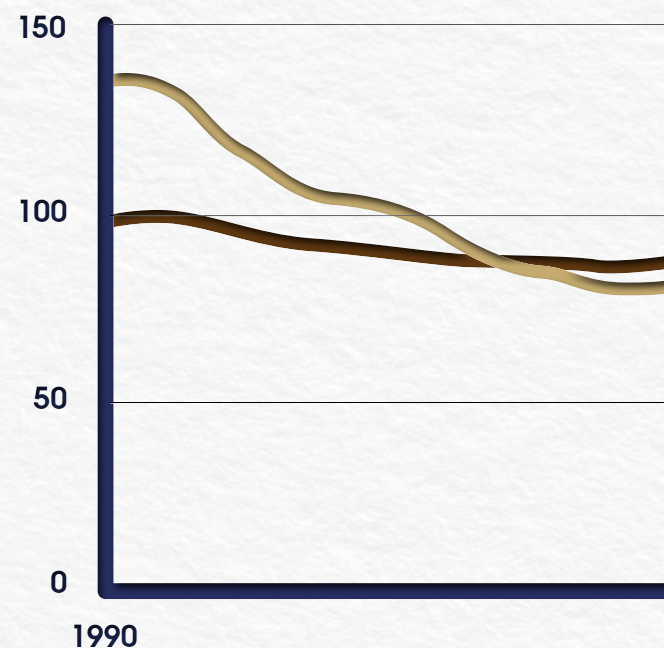


Source : CGEDD

- Prix des logements en France
- Prix des logements à Paris
- Progression de 8,75% par an

-30%
DE 1991 À 1997

Des crises cycliques



Source : CGEDD

En base 100

- Prix des logements en France
- Prix des logements à Paris

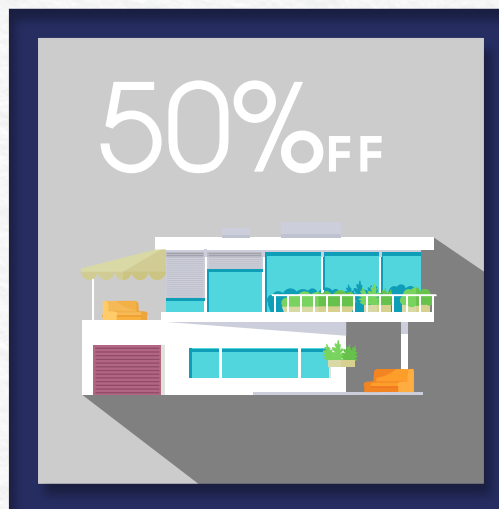
1 | CONTEXTE DE MARCHÉ

B | Les marchés de niches

La nécessité d'être à côté du marché



Beaucoup plus
de vendeurs que
d'acheteurs



Achat décoté

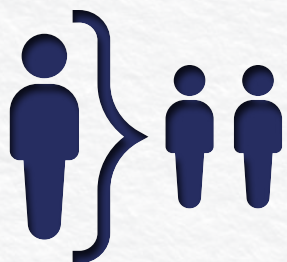


Produit de niche

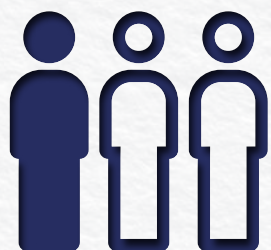
1 | CONTEXTE DE MARCHÉ

C | Le marché des séniors

Démographie



X2 le nombre
de retraités en 2050



1/3 de la population
aura plus de 60 ans en 2050

Immobilier



72% des + de 70 ans
sont propriétaires



94% des retraités
ne veulent pas déménager

1 | CONTEXTE DE MARCHÉ

C | Le marché des séniors

Ressources des seniors

Retraite
moyenne
1256 € /mois

Aide de L'APA
650 € /mois

Dépenses pour financer le maintien à domicile

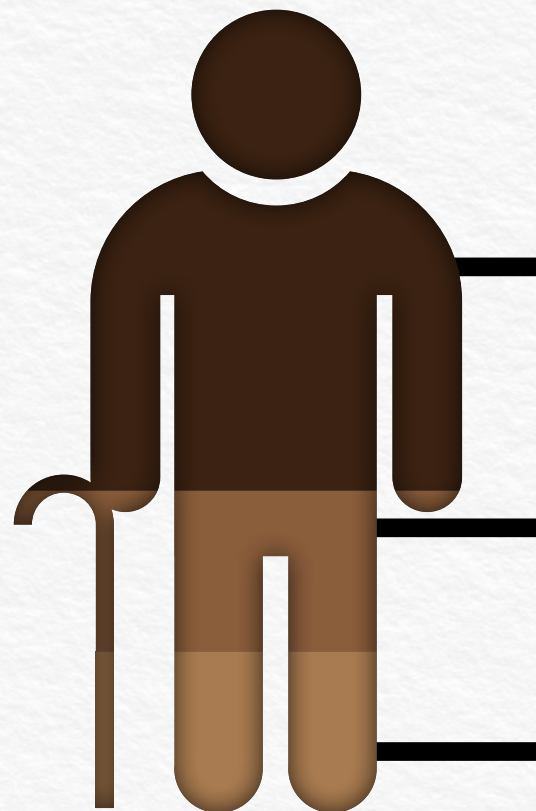
Résidence
services seniors
3000 € /mois

EHPAD
3 500 €
à 5 000 € /mois

Maison
de retraite
2 500 € /mois

Assistance
nuit et jour
5 000 € /mois

Pourquoi vendre en viager ?



60%
Gestion anticipée
de la succession

20%
Besoin de trésorerie

20%
Absence d'héritiers

1 | CONTEXTE DE MARCHÉ

E | Le marché du viager

À 80 ans,
presque tous les seniors
vivent à domicile.

17 900 000
personnes de plus de
60 ans en France.*



Les seniors sont
propriétaires
de **60%**
du patrimoine
immobilier
en France.

Patrimoine immobilier
moyen des plus de 60 ans :
200 000 €*

Un marché cible de
3 580 milliards €*



2

LA SOLUTION PROPOSÉE

A | Les objectifs du support

B | Principes et intérêts

C | Un sourcing complet et optimisé

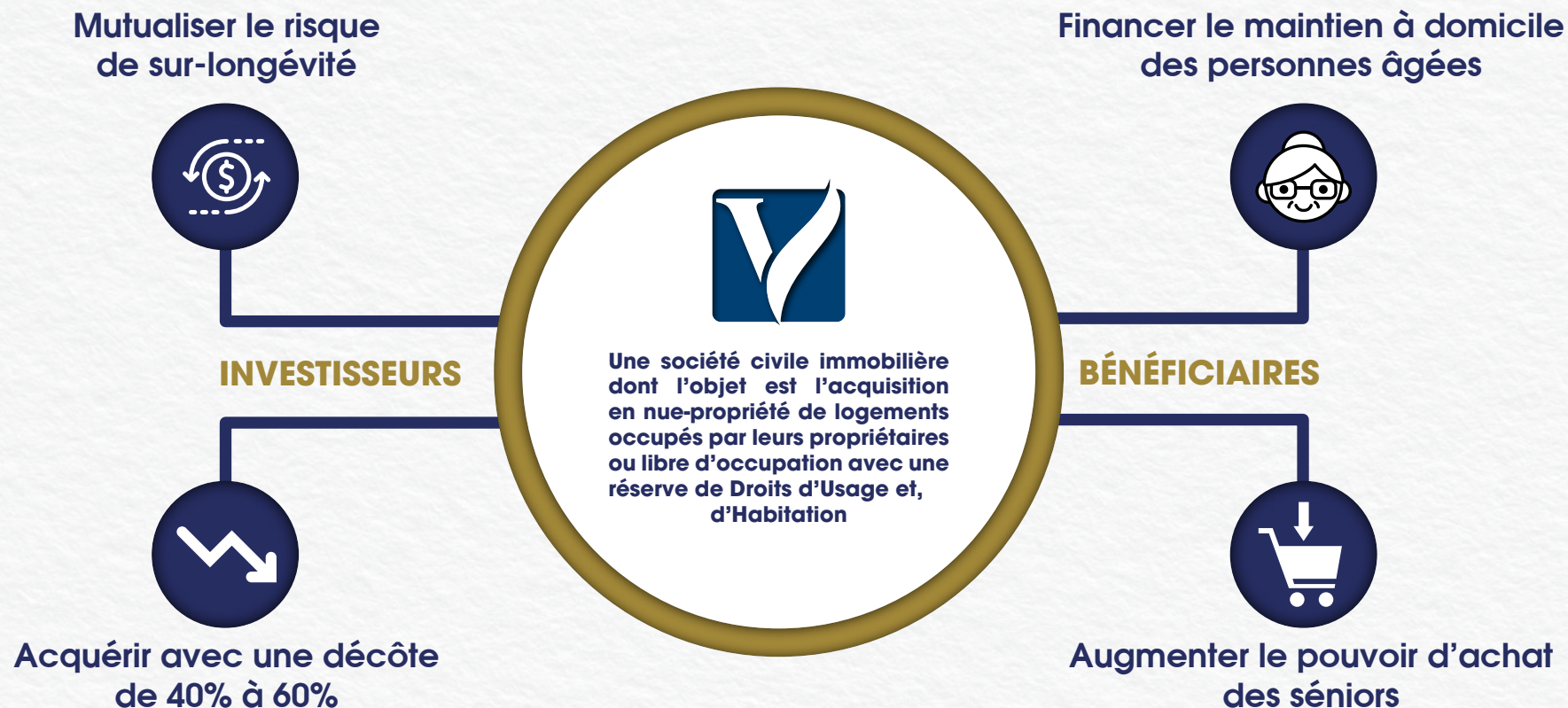
D | Relevé de situation de l'UC

E | Liquidité

F | Présentation des intervenants

2 | LA SOLUTION PROPOSÉE

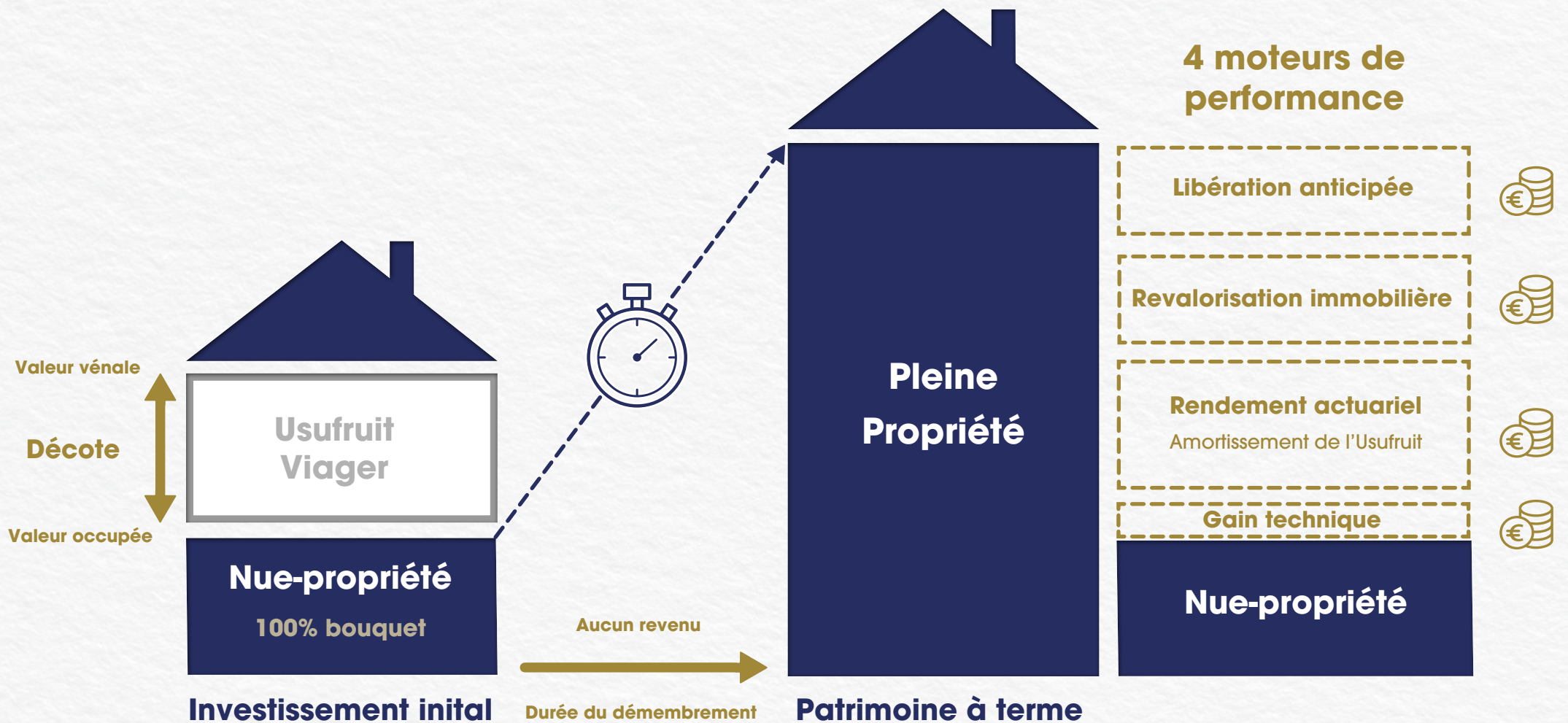
A | Les objectifs du support



Ne faisant pas offre au public, les parts de la SCI sont exclusivement réservées aux investisseurs professionnels.
L'UC proposée au sein des contrats assurés par SWISSLIFE porte sur la SCI Viagénérations. La SCI ViaGénérations est un FIA par objet, et de ce fait, non-agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

2 | LA SOLUTION PROPOSÉE

B | Principes et intérêts



Ne faisant pas offre au public, les parts de la SCI sont exclusivement réservées aux investisseurs professionnels.

L'UC proposée au sein des contrats assurés par SWISSLIFE porte sur la SCI Viagénérations. La SCI ViaGénérations est un FIA par objet, et de ce fait, non-agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Document non contractuel à destination exclusive d'investisseurs institutionnels

2 | LA SOLUTION PROPOSÉE

C | Un sourcing complet optimisé

Auprès de qui ?

Comment ?

Quel résultat ?

Un sourcing complet

Un outil pour optimiser le process

Un comité d'investissement efficace

Spécialistes Immobiliers

Chambre des notaires

anacofi, CNCGP, CNCEF, LA COMPAGNIE DES CGP-CIF

CGP Family Office

VIAGÉRATIONS
SCI de maintien à domicile

L'ASSURANCE DE VIVRE MIEUX EN RESTANT CHEZ SOI :

Continuez à vivre chez vous et percevez immédiatement **jusqu'à 80%** de la valeur de votre bien immobilier

Ex : 59, Boulevard d'Auteuil, 92 100 Boulogne Billancourt

Obtenir une estimation

CE QUE NOUS FAISONS

FONCTIONNEMENT DE LA SCI

NOS PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Première SCI L'ÉCARTÉMENT VIAGER EN FRANCE | Prix de l'innovation de la finance 2018

PARIS
Appartement de 60m²
Avenue Victor Hugo
Valeur de marché : 1 000 000 €
Valeur d'acquisition : 600 000 €
Soit une décote de - 40%

PARIS
Appartement 59 m²
Boulevard Saint Germain
Valeur de marché : 2 500 000 €
Valeur d'acquisition : 1 500 000 €
Soit une décote de - 40%

NICE
Appartement 65m²
Rue Pugin - Jardins du Château de Valrose
Valeur de marché : 255 000 €
Valeur d'acquisition : 100 000 €
Soit une décote de - 61%

2 I LA SOLUTION PROPOSÉE

C II Le portefeuille

INDICATEURS ET RATIOS

Décôte
moyenne
- 38 %



Valeur moyenne
de Nue-Propriété
650 572 €



Age moyen
83 ans et 7 mois



Esp. de vie
moyenne
10,54 ans



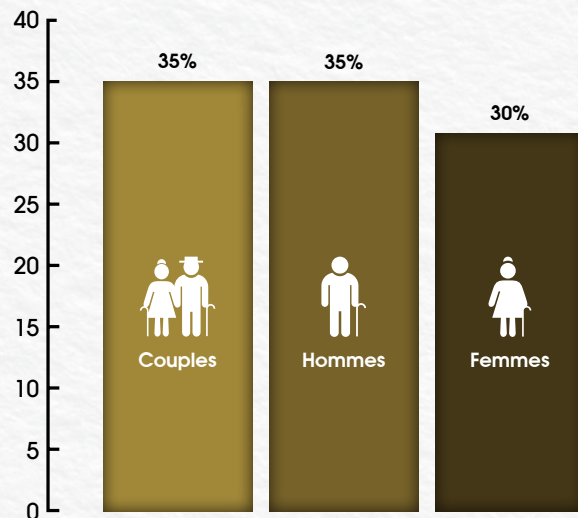
Maisons
28 %



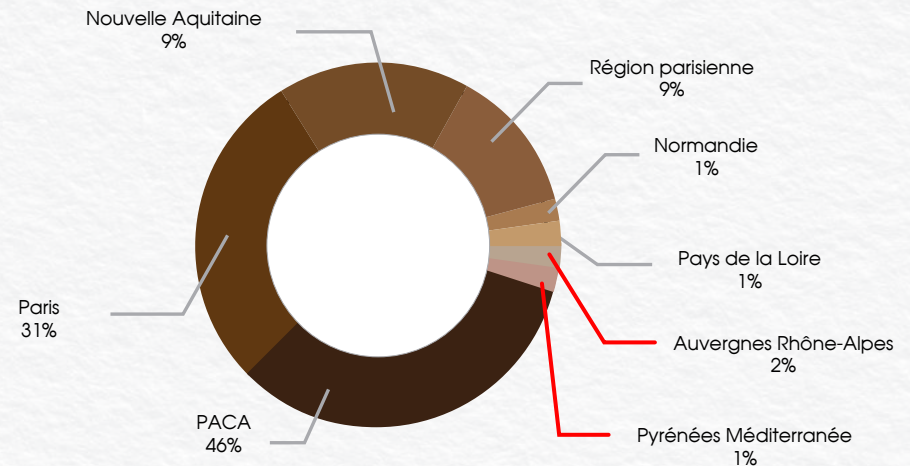
Appartements
72 %



RÉPARTITION PAR GENRE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



Source : SCI Viagénérations en date du 30/11/20

Ne faisant pas offre au public, les parts de la SCI sont exclusivement réservées aux investisseurs professionnels.

L'UC proposée au sein des contrats assurés par SWISSLIFE porte sur la SCI Viagénérations. La SCI ViaGénérations est un FIA par objet, et de ce fait, non-agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

2 I LA SOLUTION PROPOSÉE

C III Un portefeuille de qualité



VIAGÉNÉRATIONS
SCI de maintien à domicile

UNE NOUVELLE VISION
DU VIAGER DEPUIS 2017



Nouvelle Acquisition

AVENUE MARCEAU - PARIS 8^{ÈME}

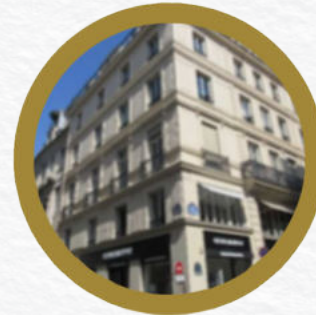
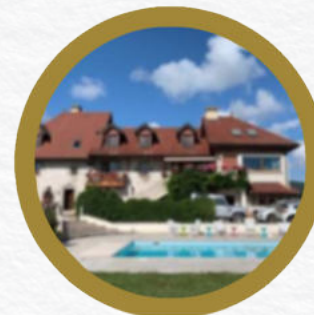
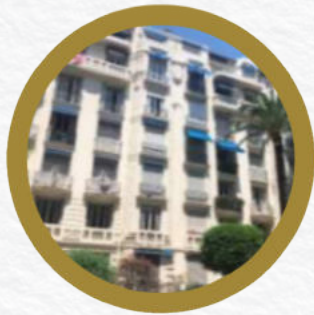
APPARTEMENT 4P / 135 M²

ADRESSE PRESTIGIEUSE
EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL
PRESTATIONS HAUT DE GAMME

-37%
DE DÉCOTE
À L'ACQUISITION

2 I LA SOLUTION PROPOSÉE

C III Un portefeuille de qualité



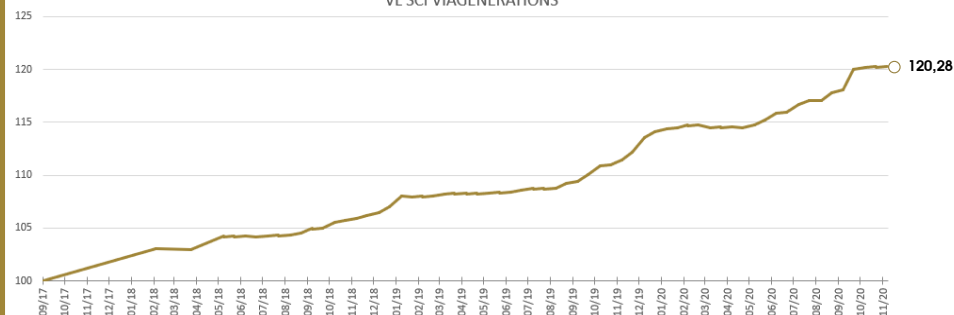
2 | LA SOLUTION PROPOSÉE

D | Relevé de situation de l'UC* En date du 30 novembre 2020

Code ISIN	FR0013305729
Date de création	25/09/17
Actif net	129 020 988,16 €
Prix d'émission initial	100 €
Revenus	Capitalisés
Horizon de placement recommandé	8 ans
Rendements cible net de frais	100 €
Valeur liquidative	120,28
Echelle de risque	1 2 3 4 5 6 7

Risque plus faible, rendement potentiellement plus faible
Risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé

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



FRAIS

PRESTATAIRE

ASSIETTE

TAUX

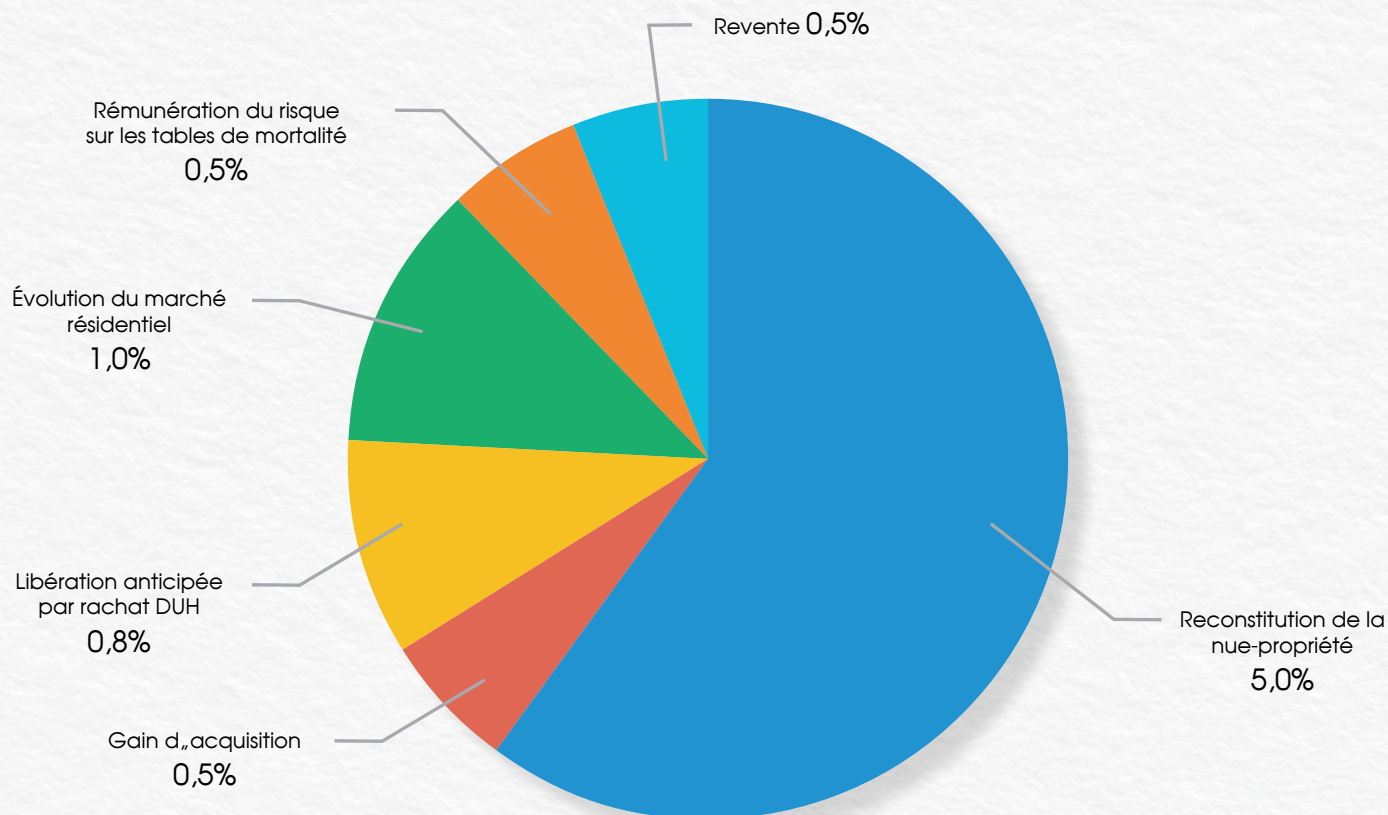
Frais de gestions	Turgot AM	Valeur liquidative du fonds	1,6% HT
Frais de souscription	Distributeur / SCI	Valeur liquidative du fonds	1% HT
Commissions de mouvement	Turgot AM	Valeur Nue-Propriété	Entrée 1,5% HT / Sortie 3% HT

*Les performances et les Taux de Rendement résultants de l'investissement sur ce support s'entendent hors frais de gestion liés au contrat d'assurance-vie ou de capitalisation et/ou à la fiscalité et aux prélèvements sociaux applicables.

Ne faisant pas offre au public, les parts de la SCI sont exclusivement réservées aux investisseurs professionnels.
L'UC proposée au sein des contrats assurés par SWISSLIFE porte sur la SCI Viagénérations. La SCI ViaGénérations est un FIA par objet, et de ce fait, non-agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

2 I LA SOLUTION PROPOSÉE

D II Performance cible annuelle sur la poche immobilière ramenée à la durée de l'investissement



* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Les performances résultantes de l'investissement sur ce support s'entendent hors frais de gestion liés au contrat d'assurance-vie ou de capitalisation et/ou à la fiscalité et aux prélèvements sociaux applicables.

Document non contractuel à destination exclusive d'investisseurs institutionnels

2 | LA SOLUTION PROPOSÉE

D | Relevé de situation de l'UC* En date du 30 novembre 2020

ANALYSES DES PERFORMANCES (depuis la création)

	1 mois	3 mois	6 mois	12 mois
Performance moyenne	0,54 %	1,50 %	2,99 %	5,840 %
Meilleure période	3,05 %	3,80 %	5,48 %	9,01 %
Moins bonne période	- 0,25 %	-0,03 %	0,64 %	3,90 %
% période > 0	92,06 %	96,83 %	100 %	100 %

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

PERFORMANCES ANNUELLES ³

YTD	2019	2018
+ 5,90 %	+ 6,73 %	+ 6,42 %

PERFORMANCES CUMULÉES ³

CRÉATION	1 AN GLISSANT
+ 20,28 %	+ 7,91 %

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

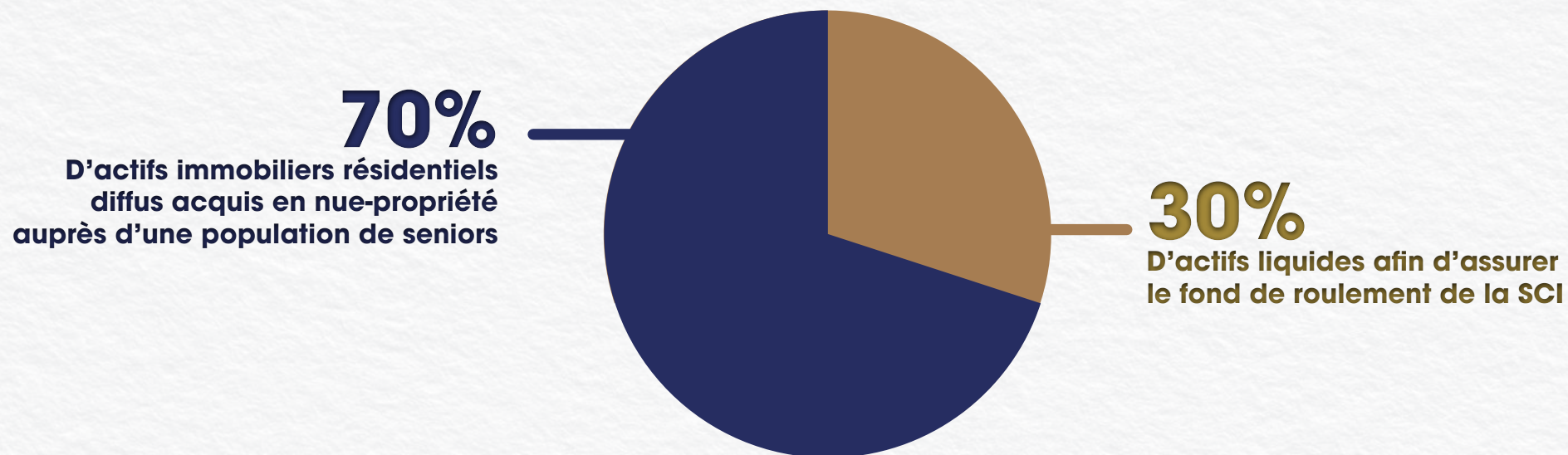
*Les performances et les Taux de Rendement résultants de l'investissement sur ce support s'entendent hors frais de gestion liés au contrat d'assurance-vie ou de capitalisation et/ou à la fiscalité et aux prélèvements sociaux applicables.

Ne faisant pas offre au public, les parts de la SCI sont exclusivement réservées aux investisseurs professionnels.

L'UC proposée au sein des contrats assurés par SWISSLIFE porte sur la SCI Viagénérations. La SCI Viagénérations est un FIA par objet, et de ce fait, non-agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

2 | LA SOLUTION PROPOSÉE

E | Liquidité



“ Assurer une plus grande liquidité à un support immobilier ”

Ne faisant pas offre au public, les parts de la SCI sont exclusivement réservées aux investisseurs professionnels.
L'UC proposée au sein des contrats assurés par SWISSLIFE porte sur la SCI Viagénération. La SCI Viagénération est un FIA par objet, et de ce fait, non-agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Document non contractuel à destination exclusive d'investisseurs institutionnels

2 | LA SOLUTION PROPOSÉE

F | Présentation des intervenants



Gestionnaire des biens National immobilier

- Visite annuelle de chaque bien avec points de contrôles
- Gestion des travaux et de la copro/syndic
- Gestion du créancier et des charges récupérables
- Mise à disposition 24/24 accueil téléphonique pour toutes questions du sénior à propos de son bien
- Recherche de locataire et mise en gestion



Asset manager

- Etablissement de la stratégie d'investissement du fonds, évaluation des opportunités d'investissement, détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers
- Coordination des prestataires externes notamment le dépositaire, le commissaire aux comptes, la valorisation des actifs et le fonctionnement des organes de gouvernance du fonds.



Dépositaire

- Conservation des actifs financiers IF détenus par le véhicule
- Vérification de la bonne régularité des décisions de la société de gestion par rapport aux dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que celles figurant dans ses statuts



Expert Immobilier indépendant

- Evaluation indépendante des biens pré-acquisition avec visite physique
- Réactualisation annuelle des expertises de chaque bien
- Expertise immobilière quinquennale avec visite physique du bien



Cabinet comptable

- Tenue de la comptabilité sauf actifs immobiliers
- Calcul de la valeur liquidative du fond sauf actifs immo.



Assistance juridique et sociale



- Gestion des actes notariés en collaboration avec les notaires des adhérents
- Notes fiscales
- Rédaction du bulletin de souscription
- Rédaction du pacte des associés fondateurs
- Vie sociale de la SCI



Commissaire aux comptes

- Certification des comptes semestriels et annuels du fonds

Ne faisant pas offre au public, les parts de la SCI sont exclusivement réservées aux investisseurs professionnels.

L'UC proposée au sein des contrats assurés par SWISSLIFE porte sur la SCI ViaGénération. La SCI ViaGénération est un FIA par objet, et de ce fait, non-agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Document non contractuel à destination exclusive d'investisseurs institutionnels

3

LES BÉNÉFICES

A | Des bénéfices équilibrés

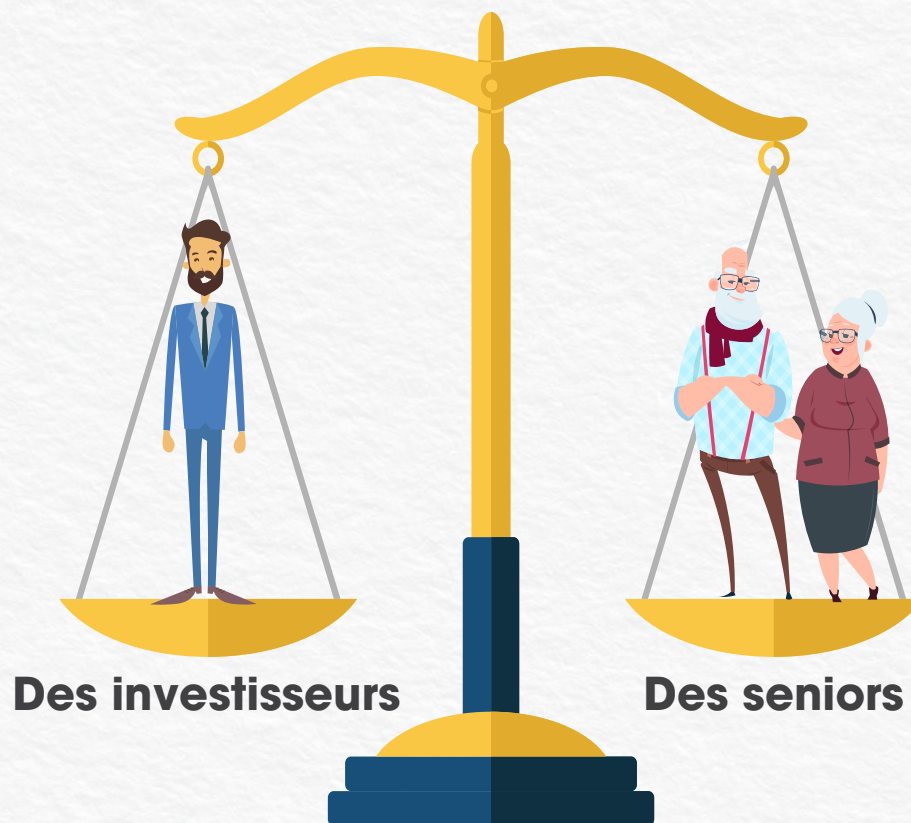
B | Pour les bénéficiaires

C | Pour l'investisseur

3 | LES BÉNÉFICES DE L'UC VIAGÉNÉRATIONS

A | Des bénéfices équilibrés

**La SCI Viagénérations
combine les intérêts**



3 | LES BÉNÉFICES DE L'UC VIAGÉNÉRATIONS

B | Pour les bénéficiaires



Capital défiscalisé
disponible tout de
suite



L'assurance de pouvoir
rester chez soi



Amélioration
de la qualité de vie
et du pouvoir d'achat

3 | LES BÉNÉFICES DE L'UC VIAGÉNÉRATIONS

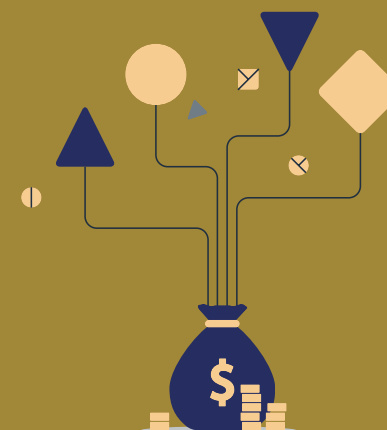
C | Pour l'investisseur



Accès à des biens
de qualité à prix décoté



Une espérance de
rentabilité de 5%



Une diversification
au sein d'un
portefeuille
d'investissements

3 | LES BÉNÉFICES DE L'UC VIAGÉNÉRATIONS

D | Pour votre cabinet



Clef d'accès originale
à de l'immobilier
résidentiel premium



Une alternative innovante
au fonds euros



Un véhicule financier
responsable

4 TOUR DE TABLE

4 | TOUR DE TABLE

Principaux associés



Distribution

Pour les investisseurs Non Professionnels, la SCI Viagénérations est exclusivement accessible en unité de compte dans les contrats d'Assurance Vie, de Capitalisation et d'Épargne retraite assurés par :



Et distribués par :



RISQUES LIÉS À L'INVESTISSEMENT D'UNE SCI

Les risques

Risque de surlongévité : risque de tables de mortalité avec espérances de vie supérieures

Risques financiers : risque de taux (inflation, taux d'intérêts qui augmentent), risque de liquidité

Risques opérationnels : risque de défaillance d'un locataire, risque de vacance locative

Risques immobiliers : risque lié à l'évolution des prix du marché immobilier, risque lié au contrat de promotion immobilière

La SCI n'offre aucune garantie en capital

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.

La société de gestion recommande aux souscripteurs de la SCI ViaGénération une détention d'une durée minimale de huit ans s'agissant d'un produit immobilier.

AVERTISSEMENT

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, 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.

SWISSLIFE

SwissLife Assurance et Patrimoine - Siège social : 7, rue Belgrand - 92300 Levallois-Perret.

SA au capital social de 169 036 086,38 Euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 341 785 632 RCS Nanterre fi www.swisslife.fr