



## PRÉSENTATION DE L'UNITÉ DE COMPTE



SCI VIAGÉNÉRATIONS

### **APICIL Epargne**

Entreprise régie par le Code des Assurances, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 114 010 000 Euros dont le siège social est situé : 38 rue François Peissel – 69300 Caluire et Cuire enregistrée au RCS de Lyon sous le numéro 440 839 942.

L'Unité de Compte SCI ViaGénérations est référencée au sein des contrats proposés par APICIL Epargne 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 de nos CGP partenaires

# SOMMAIRE

- 1 | Le contexte du marché Viager
- 2 | La présentation de la solution proposée
- 3 | Les bénéfices pour vos clients
- 4 | Les conditions

# 1

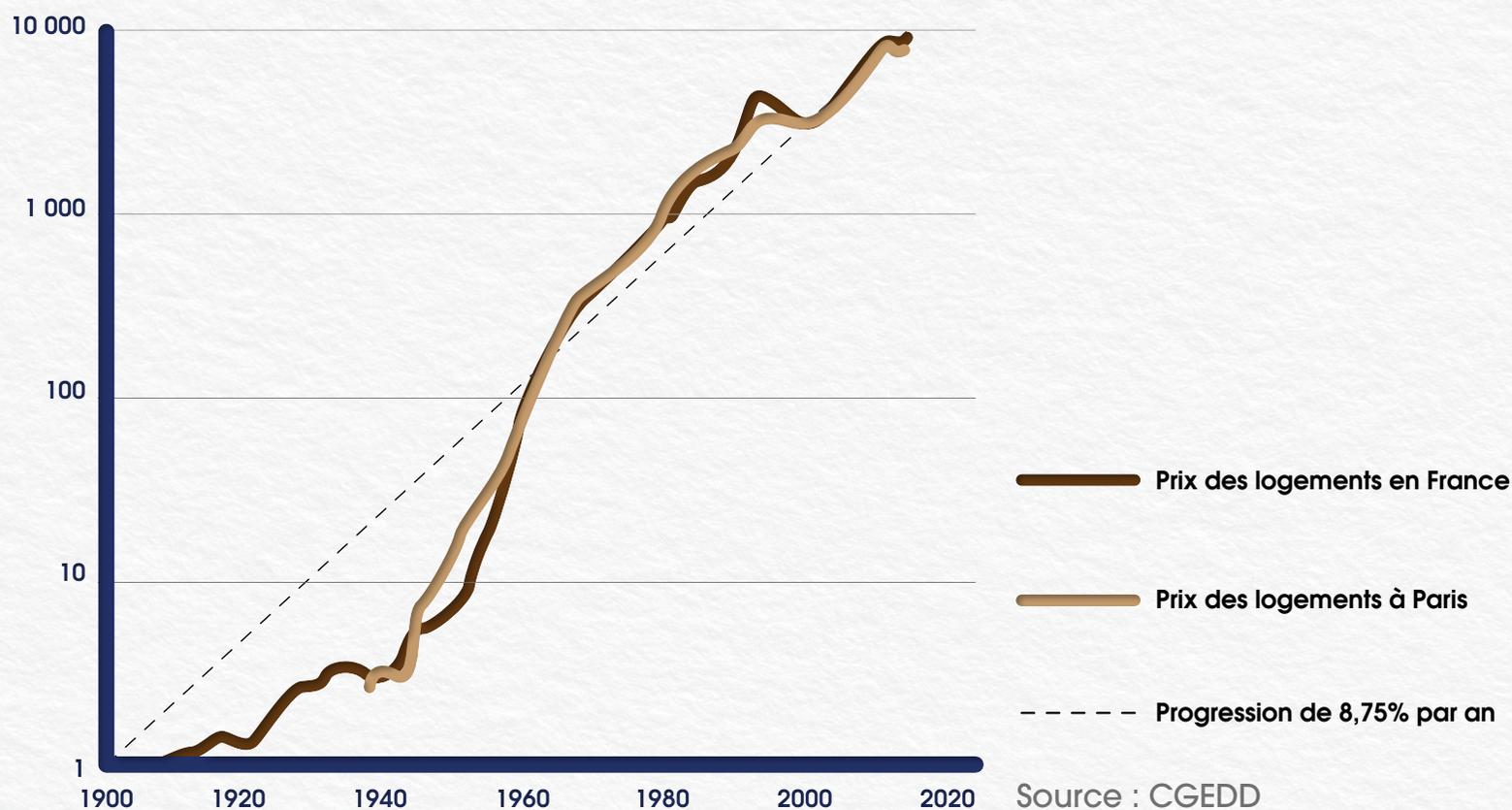
## CONTEXTE DU MARCHÉ

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

# 1 | CONTEXTE DE MARCHÉ

## A | Le marché de l'immobilier

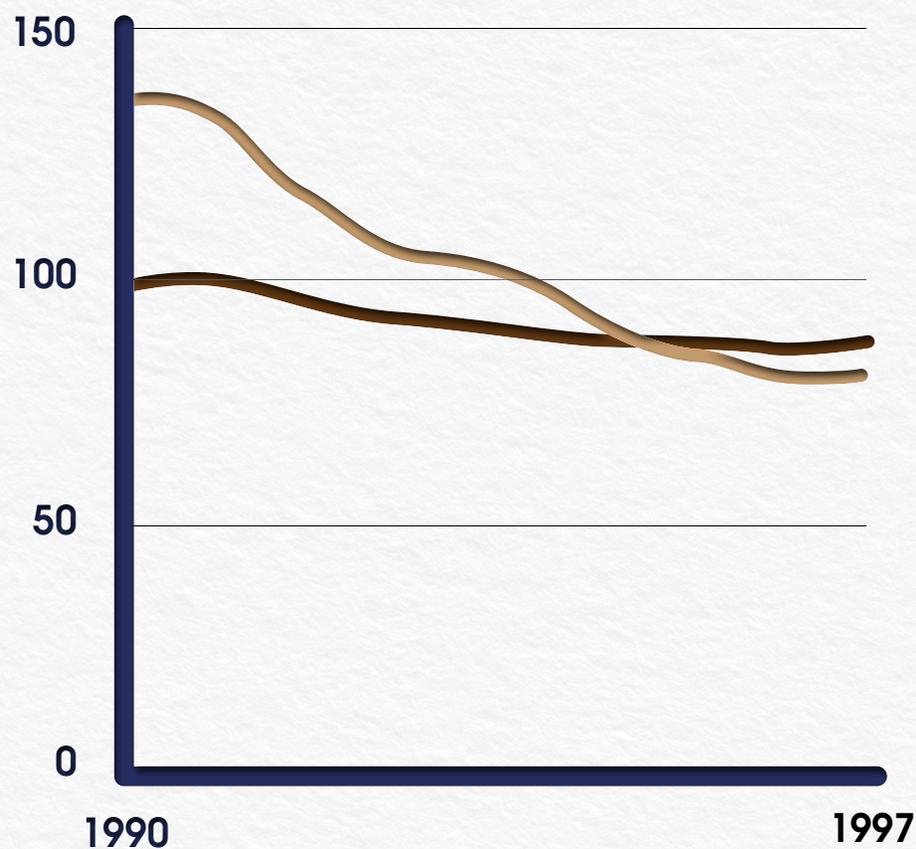
Une tendance haussière sur le long terme



# 1 | CONTEXTE DE MARCHÉ

## B | Les crises immobilières

Des crises cycliques



**-30%**  
DE 1991 À 1997

En base 100

— Prix des logements en France

— Prix des logements à Paris

Source : CGEDD

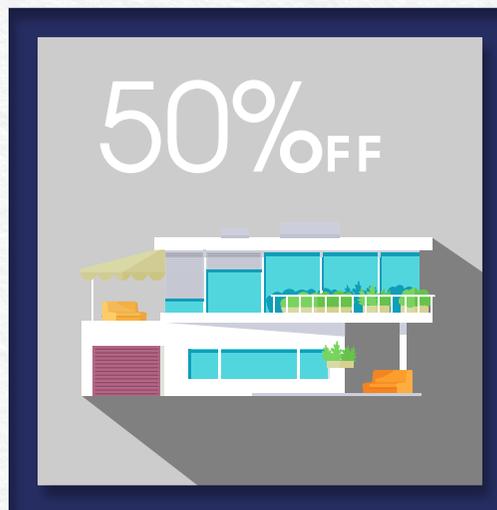
# 1 | CONTEXTE DE MARCHÉ

## C | Les marchés de niches

La nécessité d'être à côté du marché



Beaucoup plus  
de vendeurs que  
d'acheteurs



Achat décoté

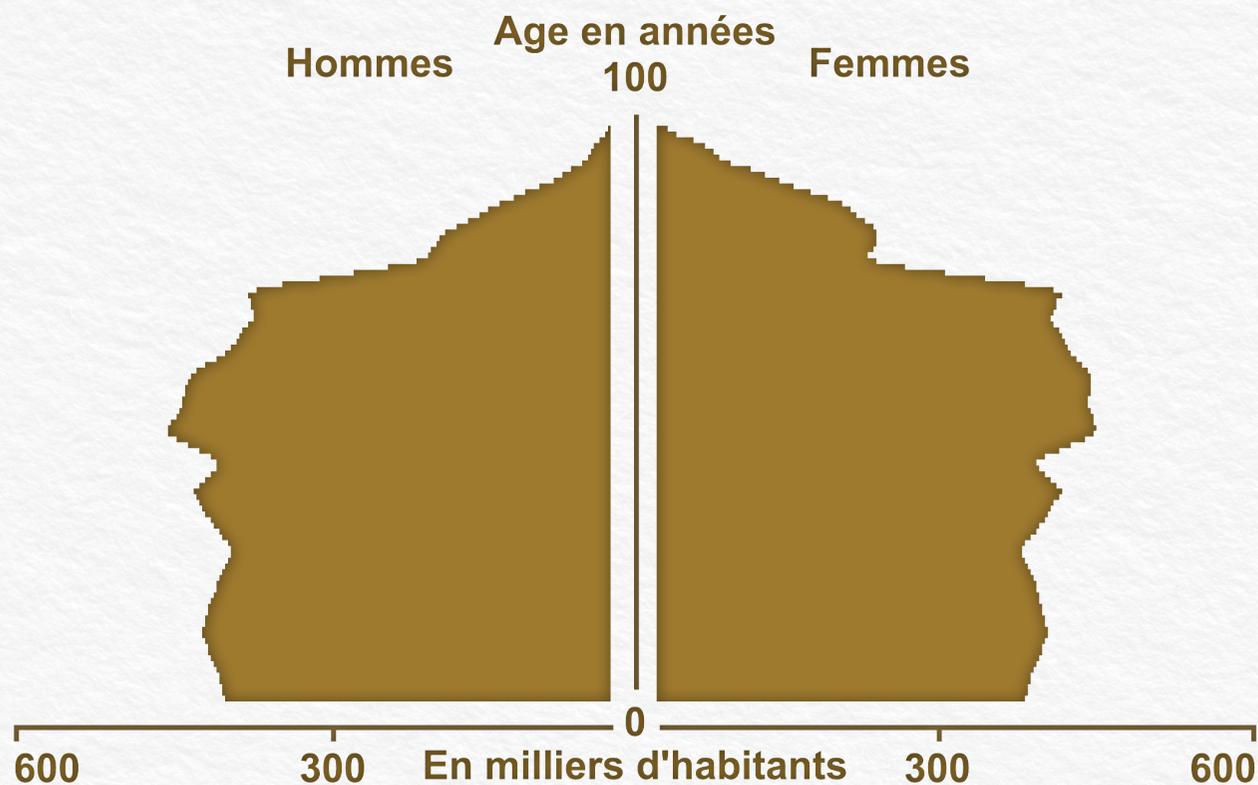


Produit de niche

# 1 | CONTEXTE DE MARCHÉ

## D | Le marché des seniors

Une démographie qui nourrit la silver économie

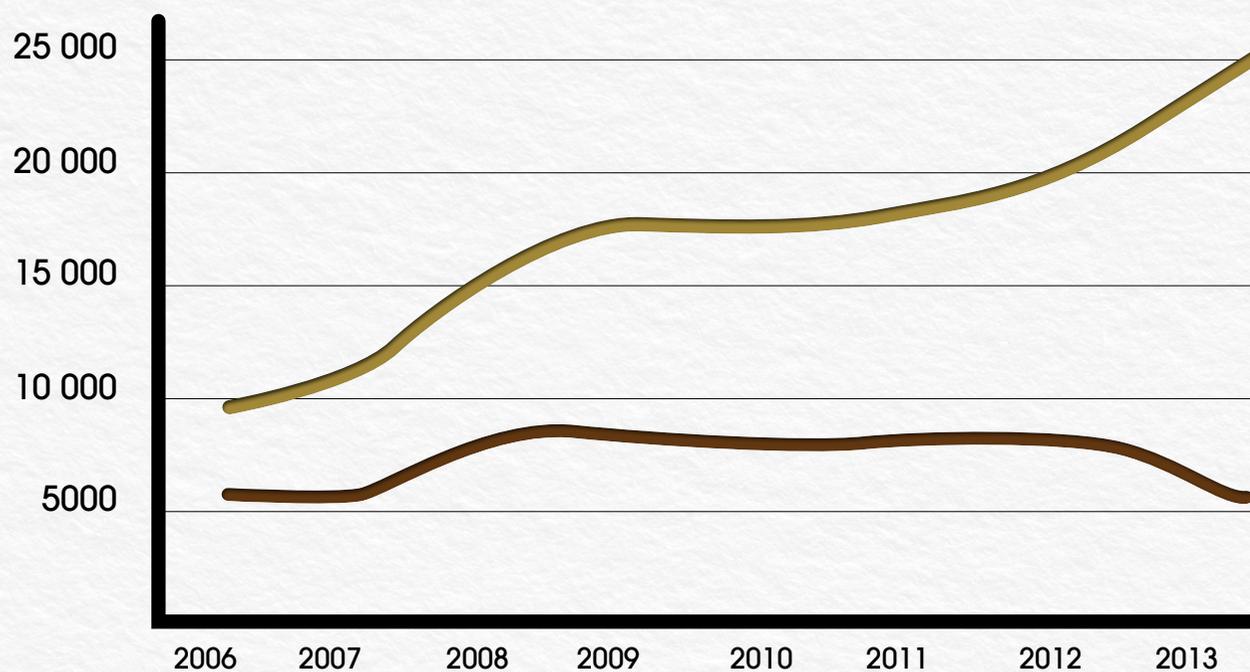


Source : ONU

# 1 | CONTEXTE DE MARCHÉ

## E | Le marché du viager

Le marché du viager entre 2006 et 2013



**Profondeur  
de marché  
estimée à  
3 Md €**

— Biens à vendre

— Biens vendus

Source : Étude Friggit  
des Ponts et Chaussée 2013

# 1 | CONTEXTE DE MARCHÉ

## E | Le marché du viager

### Ressources des seniors

Retraite  
moyenne  
1256 € /mois

Aide de L'APA  
650 € /mois

### Dépenses pour financer le maintien à domicile

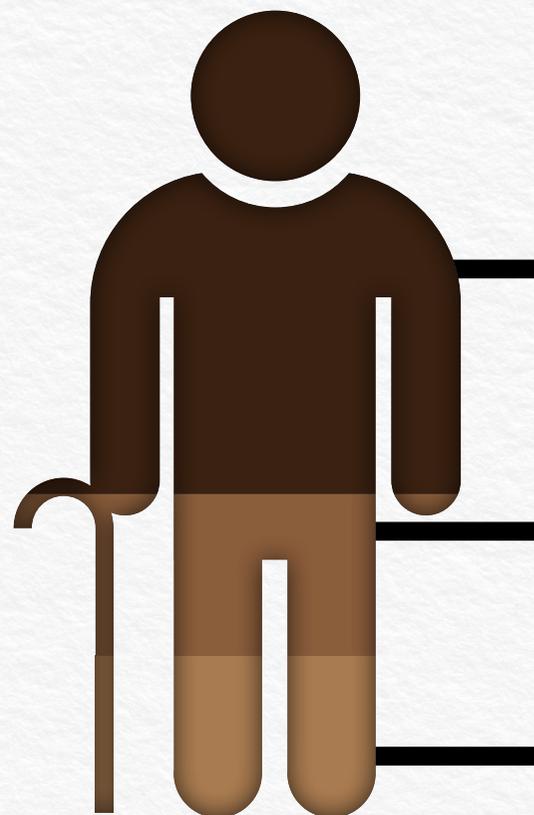
Résidence  
services seniors  
3000 € /mois

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

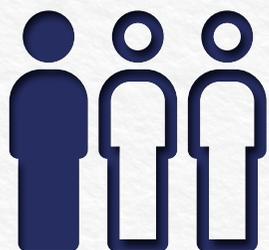
# 1 | CONTEXTE DE MARCHÉ

## E | Le marché du viager

### 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

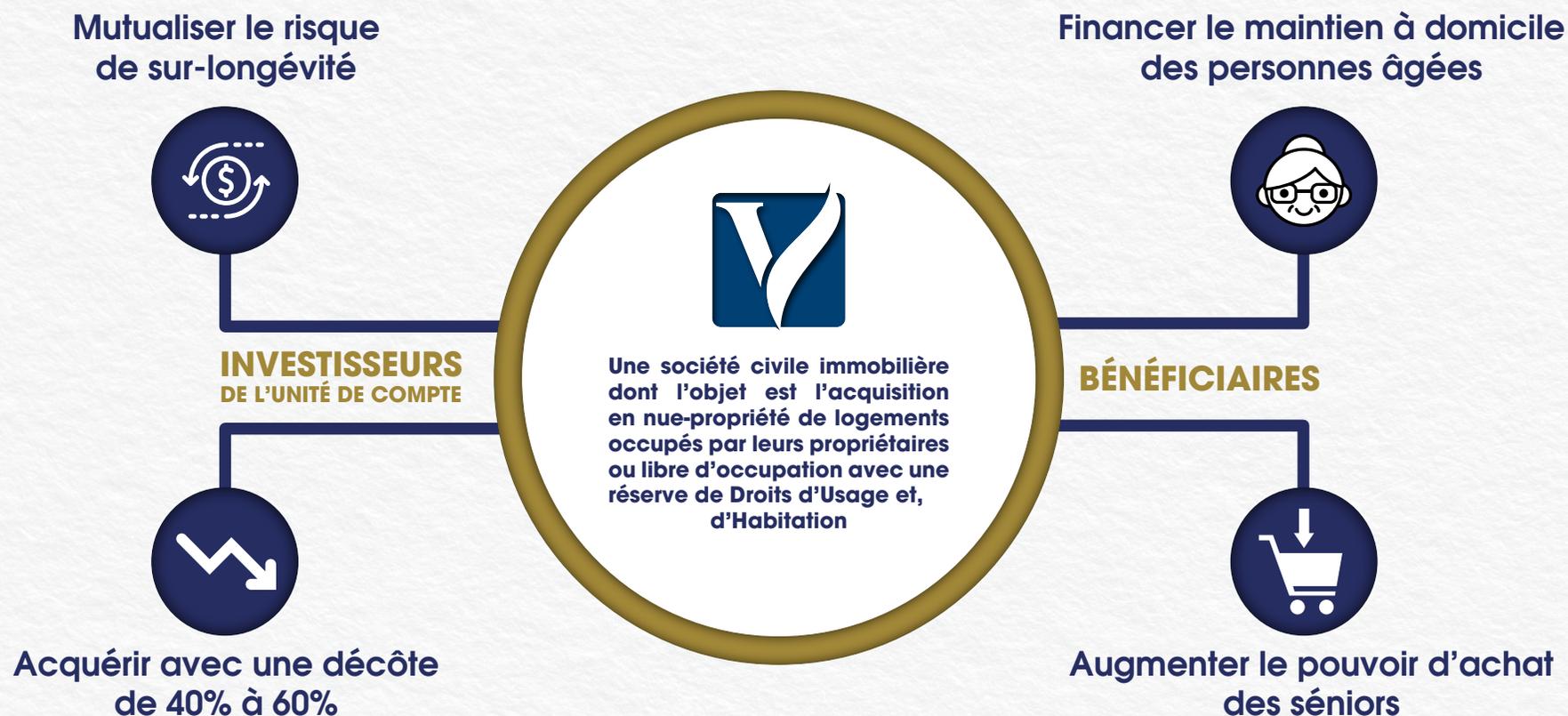
# 2

## PRÉSENTATION DU SUPPORT DE LA SOLUTION PROPOSÉE

- A | Les objectifs du support
- B | Principes et intérêts
- C | Le portefeuille
- D | Présentation des intervenants
- E | Frais et valeur liquidative

# 2 | PRÉSENTATION DU SUPPORT DE LA SOLUTION PROPOSÉE

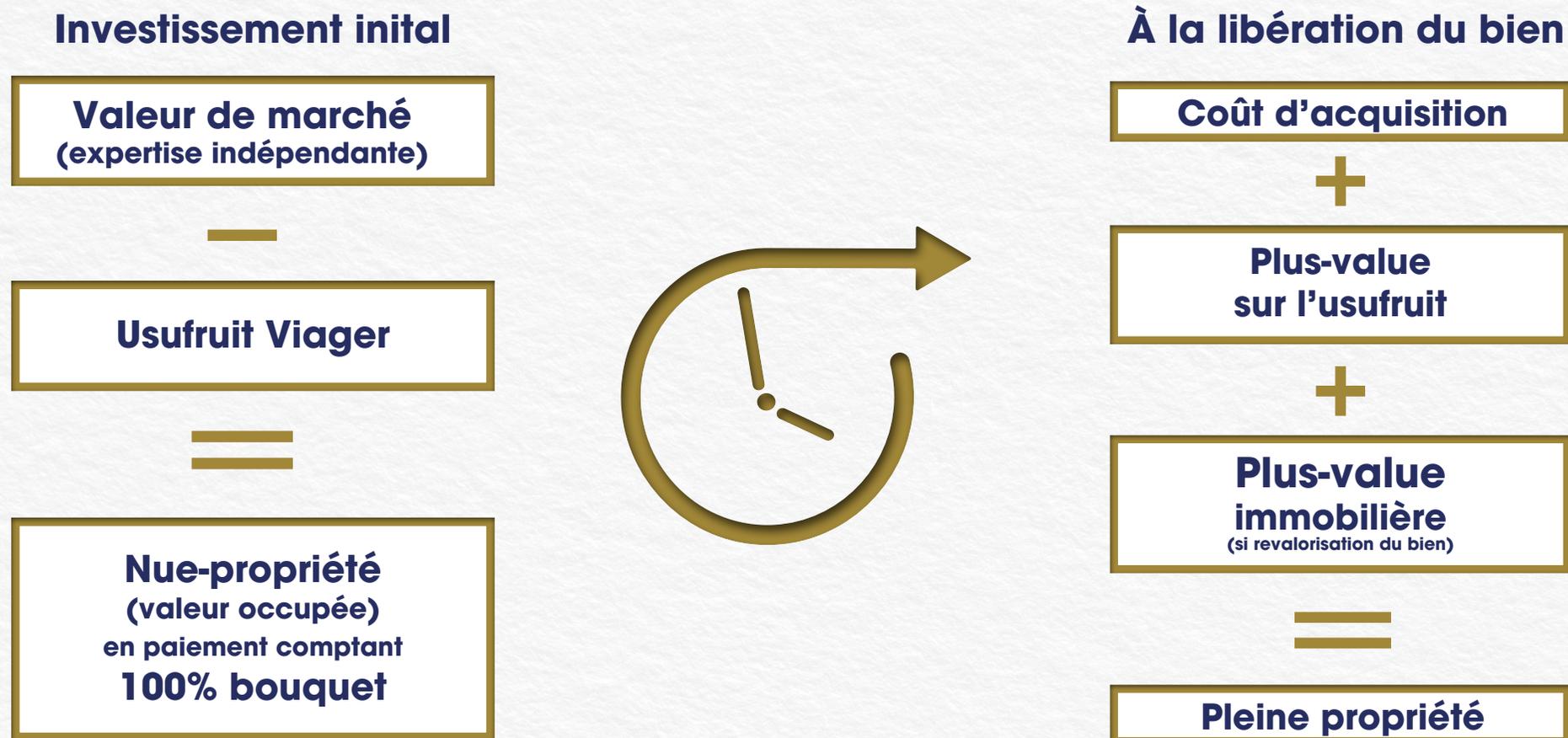
## A | Les objectifs du support



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 APICIL ÉPARGNE 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 | PRÉSENTATION DU SUPPORT DE 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 APICIL ÉPARGNE 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 | PRÉSENTATION DU SUPPORT DE LA SOLUTION PROPOSÉE

## B | Principes et intérêts

### Avantages du 100% bouquet

Pas de pari sur la mort

Process d'acquisition plus rapide

Minoration du risque de longévité

Sécurisation du rendement de la SCI  
(évite les provisions de rentes futures)

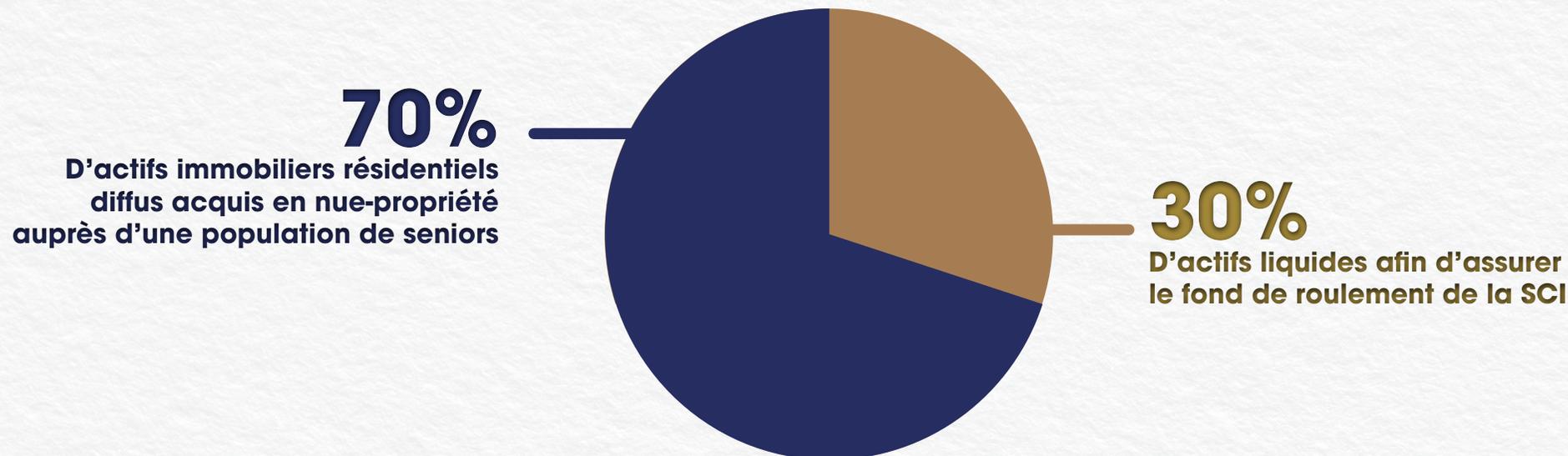
Augmentation mécanique de la valeur des biens sous gestion d'année en année  
(chaque occupant du bien voyant son espérance de vie diminuer chaque année)

**“Le viager : une solution pour redonner du pouvoir d'achat aux seniors”**

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 APICIL ÉPARGNE 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 | PRÉSENTATION DU SUPPORT DE LA SOLUTION PROPOSÉE

## B | Principes et intérêts



“ 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 APICIL ÉPARGNE 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 | PRÉSENTATION DU SUPPORT DE LA SOLUTION PROPOSÉE

## C | Le portefeuille

### INDICATEURS ET RATIOS

Décôte moyenne  
- 38 %



Valeur moyenne de Nue-Propriété  
547 219 €



Âge moyen  
83 ans et 7 mois



Esp. de vie moyenne  
10,20 ans

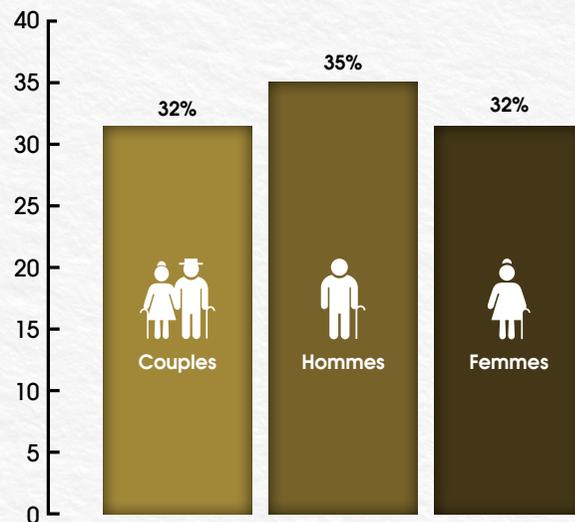


Maisons  
18 %

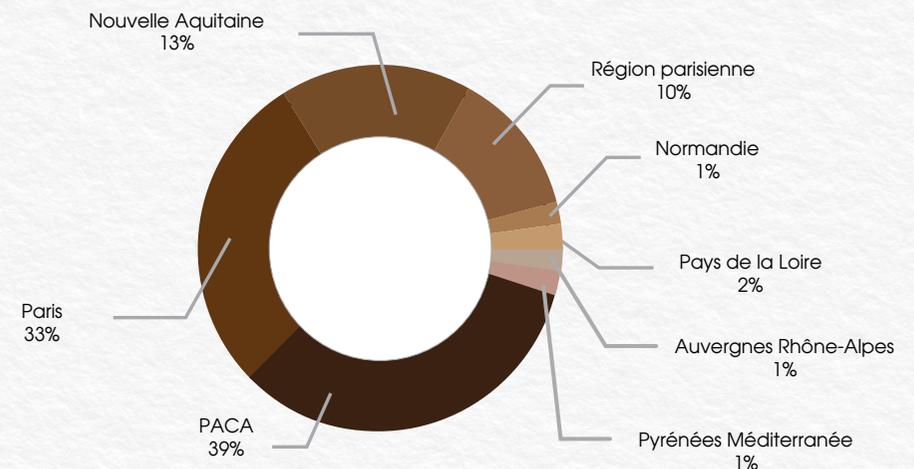


Appartements  
82 %

### RÉPARTITION PAR GENRE



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



Source : SCI Viagénérations en date du 14/02/20

L'UC proposée au sein des contrats assurés par Ageas Patrimoine 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 | PRÉSENTATION DU SUPPORT DE LA SOLUTION PROPOSÉE

## D | 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 APICIL ÉPARGNE 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.

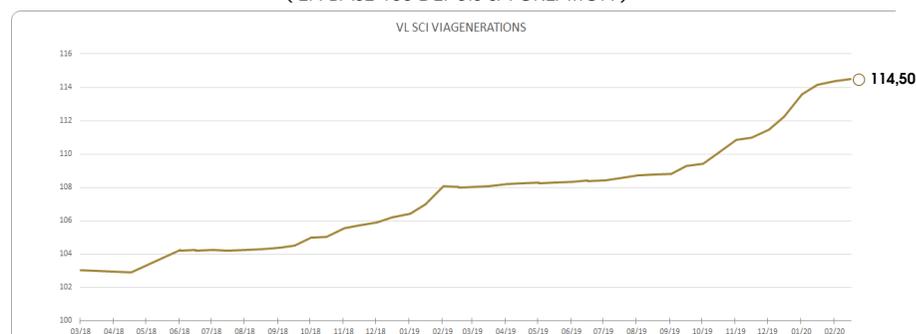
# 2 | PRÉSENTATION DU SUPPORT DE LA SOLUTION PROPOSÉE

## E | Frais et VL intrinsèque au support de l'UC\* En date du 14 février 2020

Code ISIN	FR0013305729
Date de création	25/09/17
Actif net	75 286 269,00 €
Prix d'émission initial	100 €
Revenus	Capitalisés
Horizon de placement recommandé	8 ans
Rendements cible net de frais	100 €
Valeur liquidative	114,50
Echelle de risque	<b>1 2 3 4 5 6 7</b>

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 )



### 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	2% HT dont 1% acquis à la SCI
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.

L'UC proposée au sein des contrats assurés par Ageas Patrimoine 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.

# 3

## LES BÉNÉFICES

A | Des bénéfices équilibrés

B | Pour les bénéficiaires

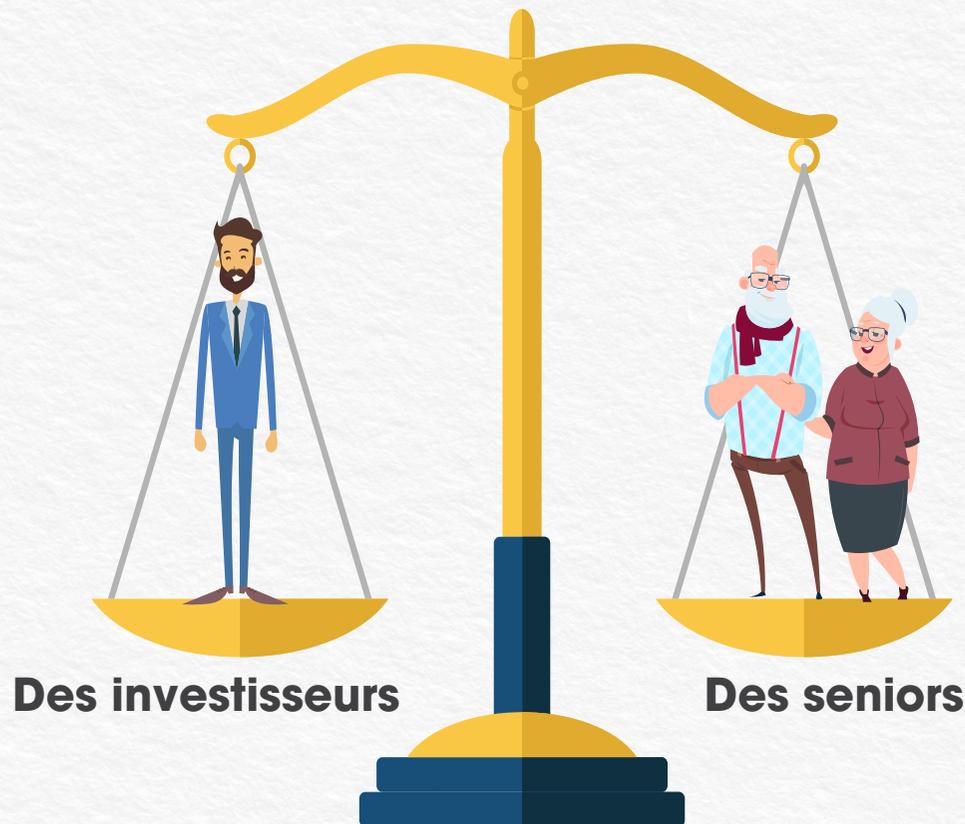
C | Pour l'investisseur

D | Pour votre cabinet

# 3 | LES BÉNÉFICES DE L'UC SCI VIAGÉNÉRATIONS

## A | Des bénéfices équilibrés

L'unité de compte SCI Viagénérations combine les intérêts



# 3 | LES BÉNÉFICES DE L'UC SCI 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 SCI VIAGÉNÉRATIONS

## C | Pour l'investisseur

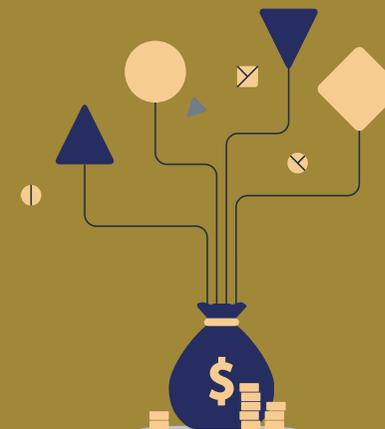


Accès à des biens  
de qualité à prix décoté



Une espérance de  
rentabilité de 5%

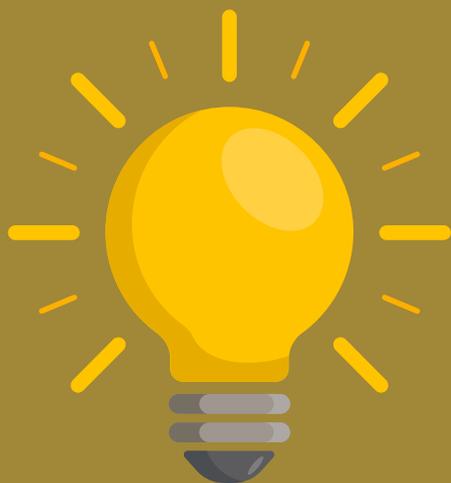
(hors frais de gestions liés aux contrats d'assurance vie  
ou de capitalisation et à la fiscalité et prélèvements  
sociaux applicables. Les performances passées ne  
préjugent pas des performances futures)



Une diversification  
au sein d'un contrat  
d'assurance vie

# 3 | LES BÉNÉFICES DE L'UC SCI 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 LA DISTRIBUTION

A | Associés du support de l'UC

B | Les souscriptions en assurance-vie

# 4 | LA DISTRIBUTION

## A | Associés du support de l'UC



L'UNMI a, dès 2016 pris la mesure de cet enjeu sociétal majeur et est à l'initiative de la création de la SCI ACPA, Agir Contre la Perte d'Autonomie des personnes âgées, Fonds social et innovant.

C'est donc tout naturellement que la SCI ACPA a rejoint la SCI Viagénération pour mutualiser et faire grossir le dispositif à long terme afin d'en faire bénéficier un maximum de seniors à travers une distribution institutionnelle complétée par une distribution en unités de compte dans les contrats d'assurance-vie.

## PRINCIPAUX ASSOCIÉS



# 4 | LA DISTRIBUTION

## B | Les souscriptions en assurance-vie

Une co-exclusivité de distribution jusqu'en juin 2019



# RISQUES LIÉS À L'INVESTISSEMENT D'UNE SCI

## Risques liés à l'Unité de Compte

**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 APICIL Epargne, 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 APICIL 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.

## **APICIL Epargne**

Entreprise régie par le Code des Assurances, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 114 010 000 Euros dont le siège social est situé : 38 rue François Peissel – 69300 Caluire et Cuire enregistrée au RCS de Lyon sous le numéro 440 839 942.