

SCI VIAGÉNÉRATIONS.

RAPPORT DE GESTION TRIMESTRIEL

30/06/2026

Période analysée : avril à juin 2026 - Période de validité : juillet à septembre 2026

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.
L'ensemble des risques associés est détaillé dans la documentation légale du fonds.



Photo non contractuelle

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.

A RETENIR AU 2T 2026*

- Le Comité de valorisation du 30 juin 2026 a décidé d'intégrer dans la valorisation des éléments de marché désormais considérés comme pérennes ;
- La valeur liquidative s'établit à 117,83 € après prise en compte de cet ajustement ;
- Les fondamentaux du fonds demeurent inchangés avec 489 biens détenus et un encours de 775 M€.

Ce trimestre marque une étape importante pour ViaGénérations, avec un ajustement significatif de sa valeur liquidative au 30 juin 2026, reflétant les conditions de marché aujourd'hui observées.

Depuis le début de l'année, le marché immobilier résidentiel haut de gamme évolue dans un environnement plus exigeant. Si le retournement du marché immobilier avait jusqu'alors relativement peu affecté ce segment, l'évolution du contexte macroéconomique et géopolitique a conduit au retrait d'une partie des acheteurs internationaux, historiquement très présents sur ce marché et par une baisse de la liquidité.

Les premières cessions de l'année nous ont permis de confronter les valeurs d'expertise au 31/12/25 aux prix effectivement constatés lors des transactions. Ces opérations ont mis en évidence des niveaux de prix inférieurs aux références qui prévalaient jusqu'alors.

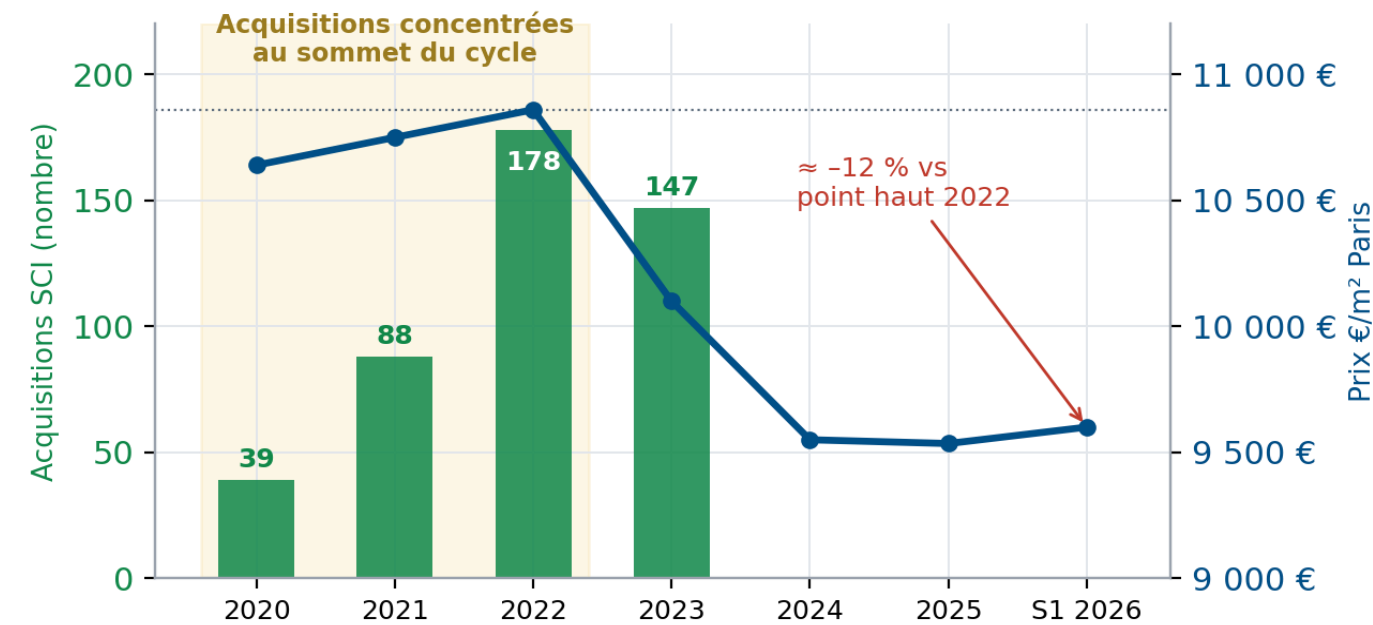
Dans ce contexte, le Comité de valorisation a décidé d'ajuster la valeur du portefeuille afin qu'elle reflète au plus près les conditions actuelles du marché. Cette évolution traduit notre volonté de maintenir une valorisation fidèle à la réalité des marchés. Nous sommes conscients que cette évolution peut susciter des interrogations. C'est pourquoi nos équipes restent pleinement mobilisées pour vous accompagner, répondre à vos questions et vous apporter toute la visibilité nécessaire sur cette décision et sur l'évolution du fonds.

ViaGénérations continue de s'appuyer sur des tendances démographiques structurelles de long terme, en particulier le vieillissement de la population et l'aspiration croissante des seniors à demeurer à leur domicile le plus longtemps possible. Cette stratégie, fondée sur l'acquisition de biens résidentiels haut de gamme en viager, conserve tout son sens dans la durée. Nous poursuivrons une gestion active du portefeuille, en accompagnant les cessions dans les meilleures conditions possibles et en restant attentifs aux opportunités que pourra offrir l'évolution du marché.

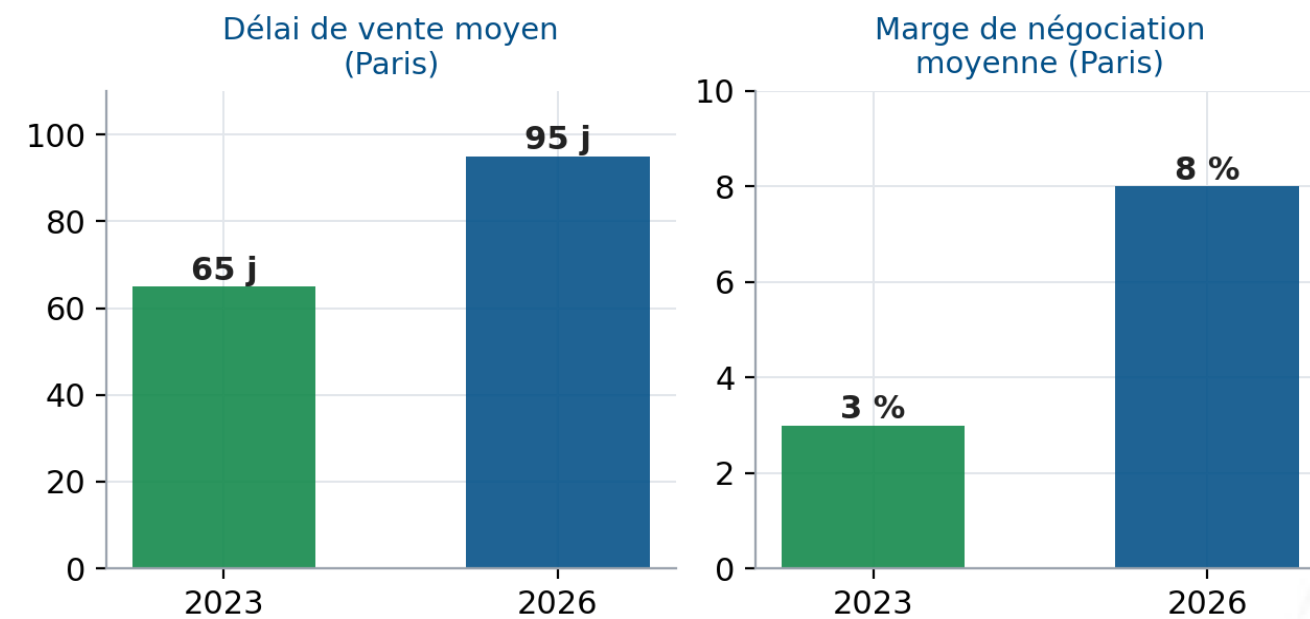
*La performance passée n'est pas un indicateur fiable de la performance actuelle ou future, et toutes les données relatives à la performance ou au rendement mentionnées excluent les commissions et frais encourus lors de l'émission ou du rachat de parts. Le fonds ViaGénérations est uniquement disponible sous forme d'unité de compte dans le cadre de contrats d'assurance vie. Il 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. Il présente un risque de liquidité de ses actifs et par conséquent un risque de perte en capital.

LE MARCHÉ RESIDENTIEL.

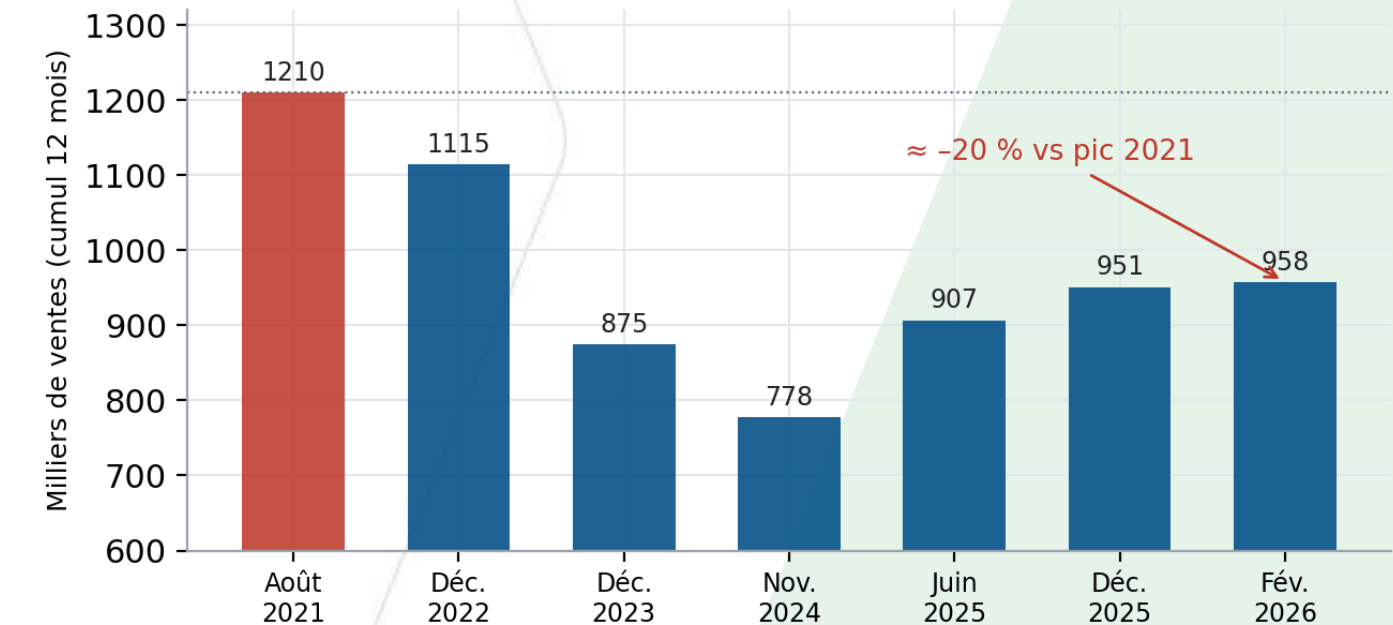
Les facteurs qui impactent la valeur de pleine propriété des actifs du fonds



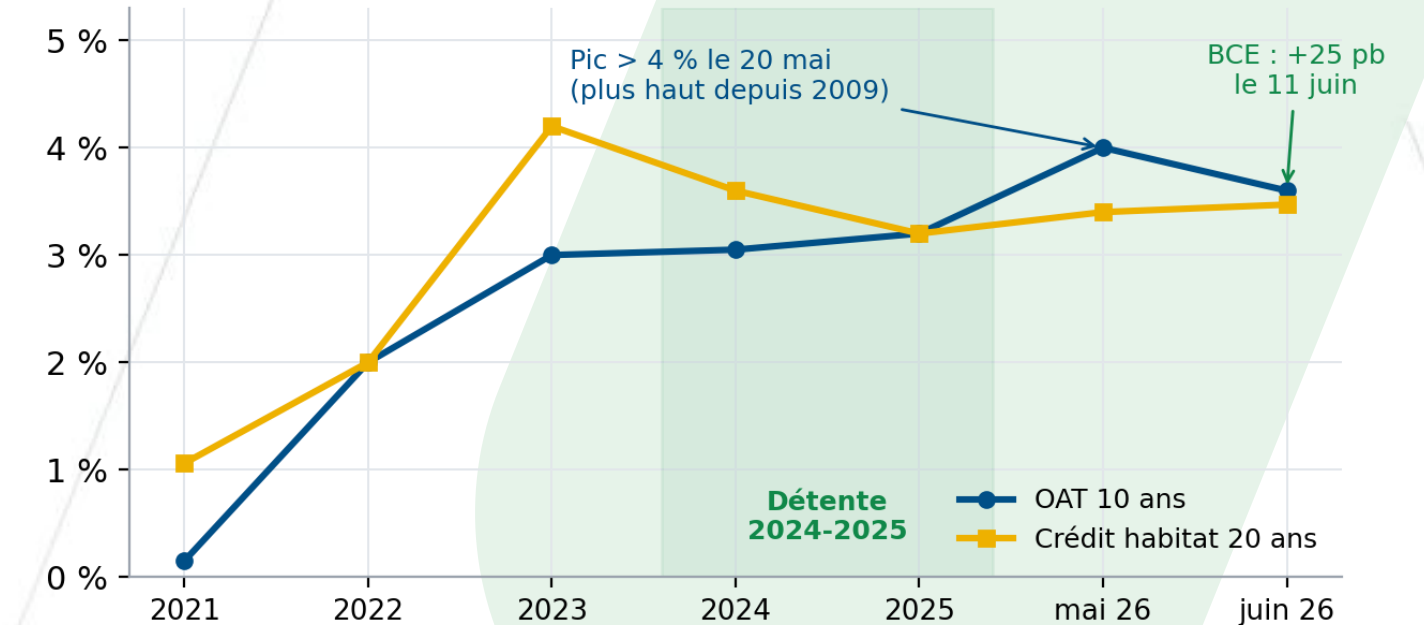
La SCl a concentré ses acquisitions au plus haut du cycle de l'immobilier résidentiel (178 biens en 2022), lorsque les prix parisiens dépassaient 10 800 €/m². Ces mêmes prix s'établissent aujourd'hui environ 12 % plus bas, sans rebond : la correction actuelle reflète cet écart entre prix d'acquisition et prix de marché.



Un marché devenu favorable aux acquéreurs qui disposent encore d'un pouvoir de négociation élevé.



Après le pic de 2021 (1,2 million de ventes), les volumes se sont contractés jusqu'à fin 2024. La légère reprise de 2025 laisse l'activité environ 20 % sous son plus haut : le marché reste peu liquide.



*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 : données SCl ViaGénérations ; prix et volumes – Insee / Notaires de France, Notaires du Grand Paris (fin février 2026 / S1 2026).

Le fonds ViaGénérations est uniquement disponible sous forme d'unité de compte dans le cadre de contrats d'assurance vie. Il 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. Il présente un risque de liquidité de ses actifs et par conséquent un risque de perte en capital.

LES REVENTES DU PORTEFEUILLE.



➤ **La majorité des biens du portefeuille a été acquis entre 2021/2022 (plus de 265 biens).**

A date, le marché est installé sous ses niveaux de 2022, sans perspective de reprise à court terme.

Le premier semestre 2026 n'a apporté aucun signal de reprise : la détente des taux amorcée en 2024-2025 s'est interrompue, et l'attentisme des acquéreurs s'est prolongé dans un contexte économique et géopolitique incertain. **Le nombre d'acquéreurs potentiels reste faible, ce qui crée un marché opportuniste, enclin à la négociation des prix.**

➤ **Un réalignement des valeurs sur les prix de cession constatés.**

Conformément à sa stratégie, la SCI ViaGénérations revend ses biens en pleine propriété au fur et à mesure de leur libération. **Avec 41 cessions réalisées depuis 2024, le fonds dispose aujourd'hui d'un volume d'opérations suffisant pour confronter le marché aux valeurs d'expertises. Depuis le 1^{er} janvier 2026, les prix obtenus s'établissent en moyenne 19,8 % en dessous des valeurs d'expertise.** Cet écart, d'abord observé sur quelques ventes, s'est confirmé au fil des cessions : cela reflète les conditions réelles de liquidité du marché résidentiel haut de gamme.

Photos non contractuelles

**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 : données SCI ViaGénérations ; prix et volumes – Insee / Notaires de France, Notaires du Grand Paris (fin février 2026 / S1 2026).*

Le fonds ViaGénérations est uniquement disponible sous forme d'unité de compte dans le cadre de contrats d'assurance vie. Il 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. Il présente un risque de liquidité de ses actifs et par conséquent un risque de perte en capital.

LES CHIFFRES CLÉS DU FONDS.

Au 30/06/2026



775 M€

Actif net



-19,10%²

Performance YTD
30/06/2026



17,83²%

Performance cumulée
depuis la création



117,83²€

Valeur liquidative



1,15%

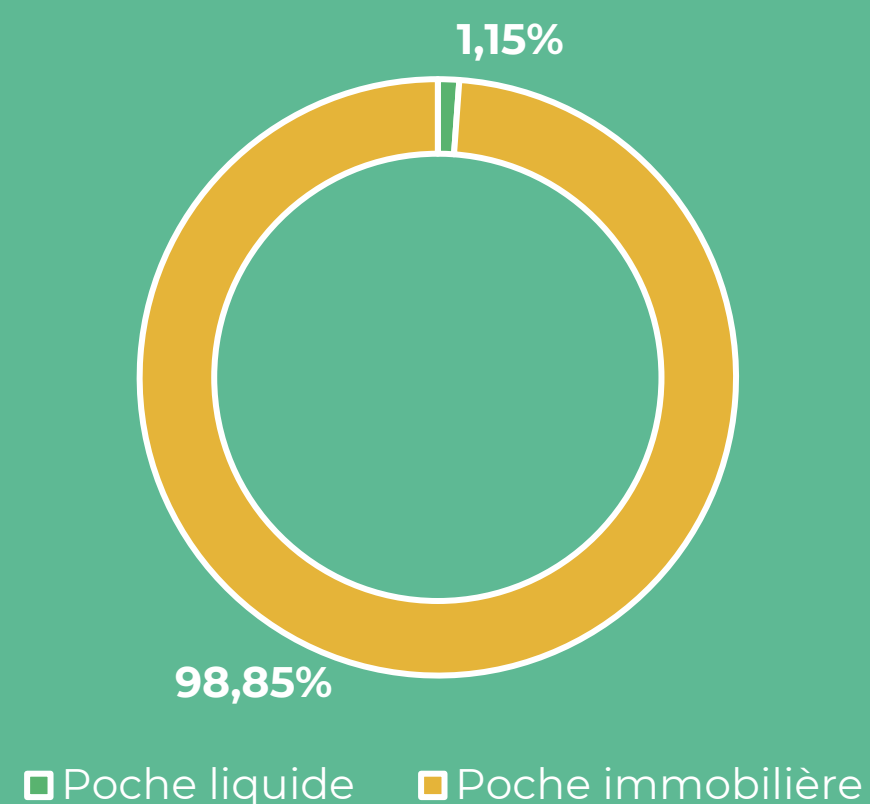
Poche liquide

²La 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. La performance cumulée de 17,83% signifie que 100 € investis à la création du fonds valent 117,83 € au 30/06/2026, soit un gain total de 17,83% sur la période. La performance YTD (Year-To-Date) correspond à la performance réalisée depuis le début de l'année jusqu'à aujourd'hui (donc jusqu'à fin juin 2026). Le fonds ViaGénérations est uniquement disponible sous forme d'unité de compte dans le cadre de contrats d'assurance vie. Il 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. Il présente un risque de liquidité de ses actifs et par conséquent un risque de perte en capital.

SITUATION DU PATRIMOINE.

Au 30/06/2026

RÉPARTITION DES ACTIFS



RÉPARTITION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE – 489 Biens

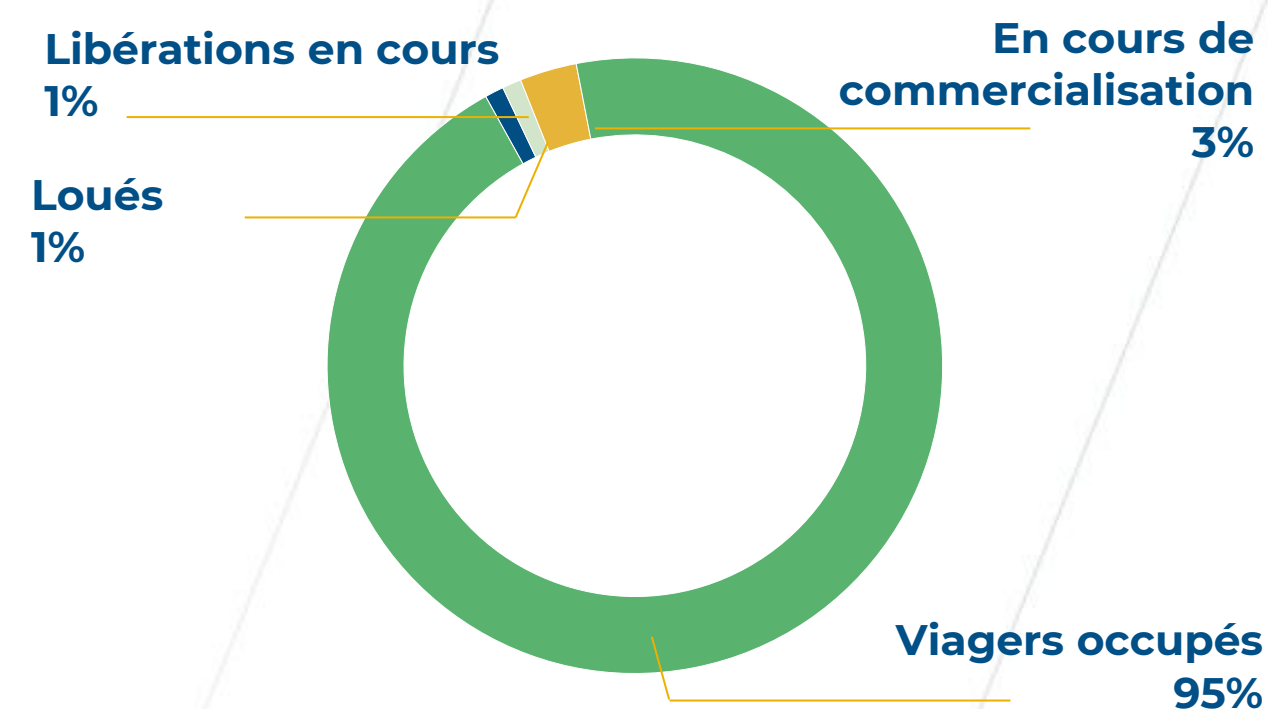
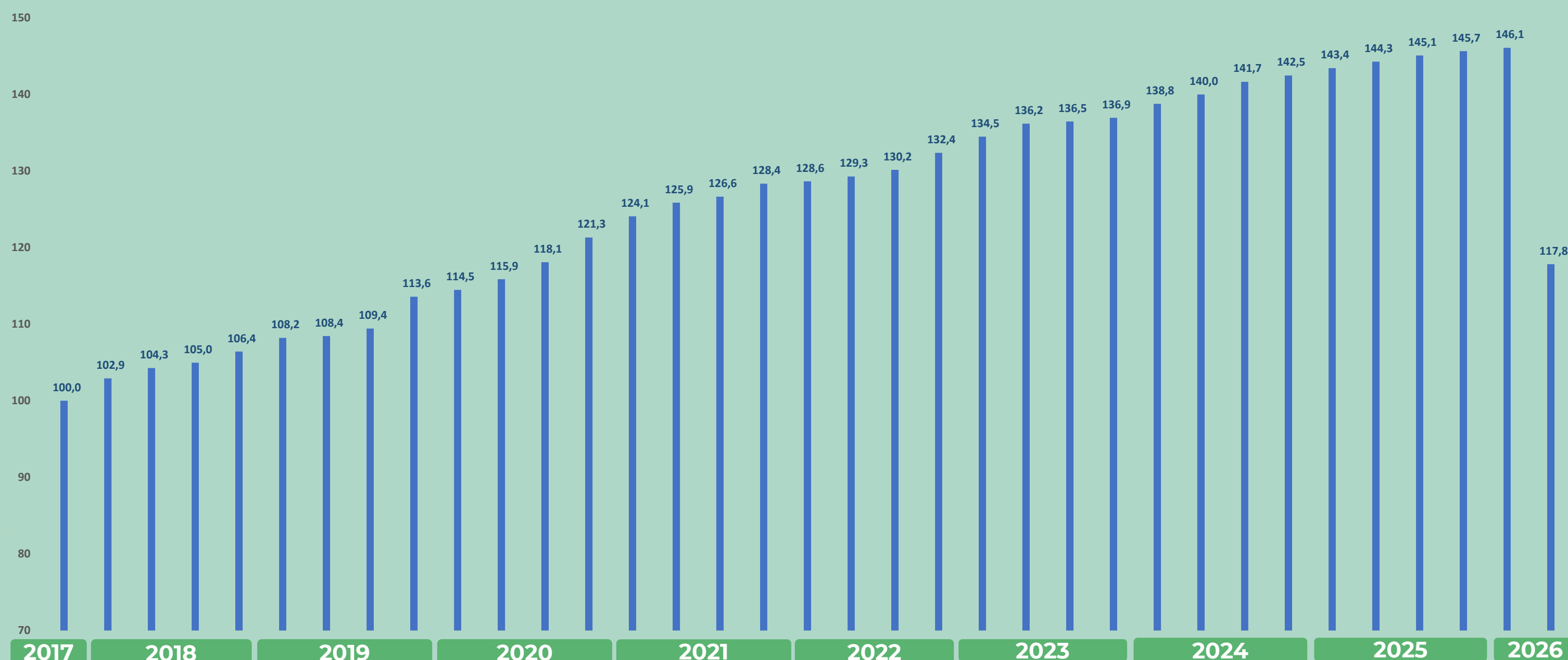


Photo non contractuelle

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. L'ensemble des risques associés est détaillé dans la documentation légale du fonds.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE.

Performances trimestrielles de la création au 30/06/2026



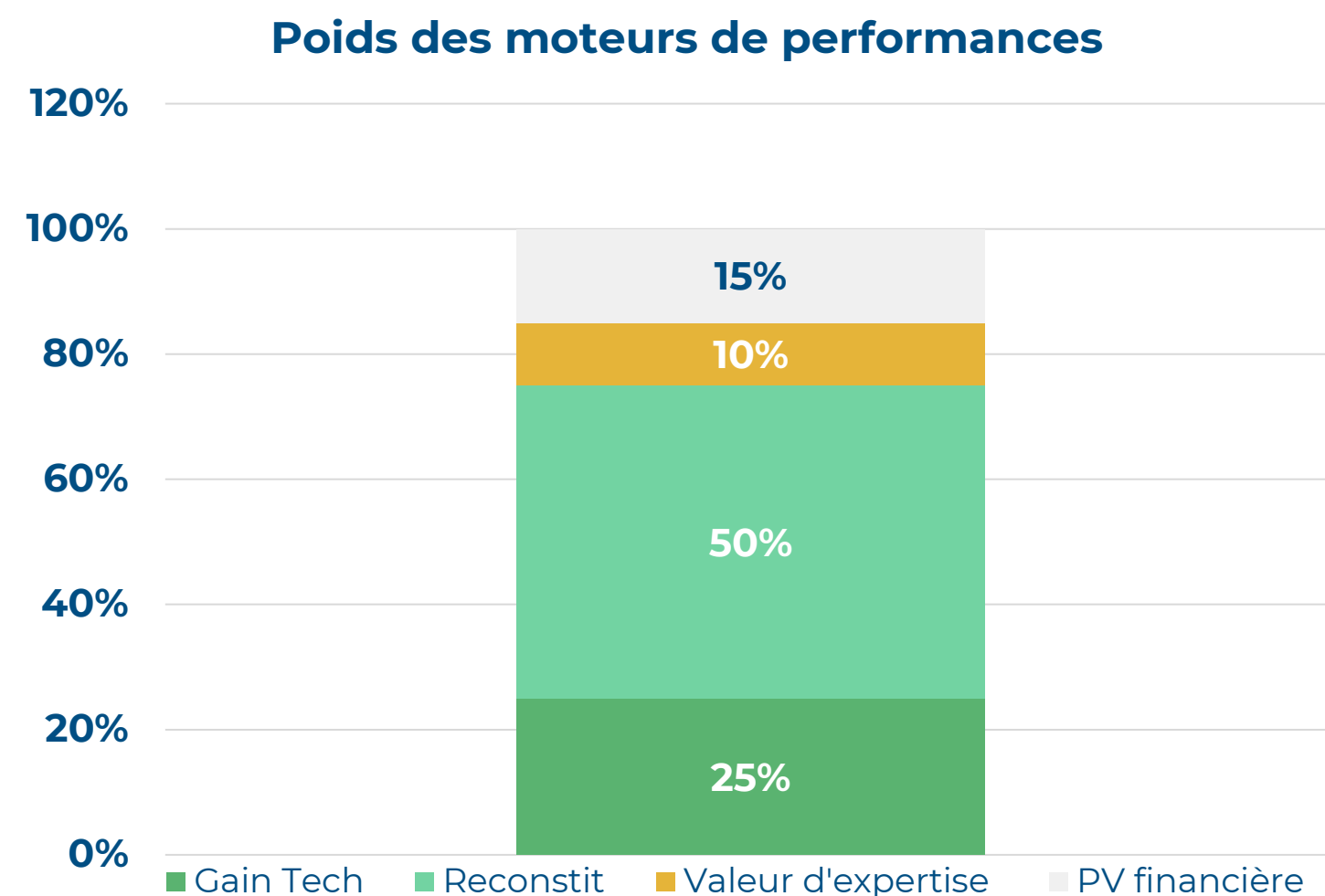
Compte tenu du contexte de marché, et face au constat de la décote observée sur les prix de cession par rapport aux valeurs d'expertise, le Comité de valorisation du 30 juin 2026 a retenu les valeurs de l'évaluateur externe indépendant, prenant en compte les prix réellement constatés lors des cessions. Les valeurs de nue-propriété ont été recalculées à partir de ces nouvelles valeurs de pleine propriété, et avec une hypothèse de hausse des loyers de 1,5 % par an.

**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 fonds ViaGénérations est uniquement disponible sous forme d'unité de compte dans le cadre de contrats d'assurance vie. Il 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. Il présente un risque de liquidité de ses actifs et par conséquent un risque de perte en capital.*

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE* DE L'UC.

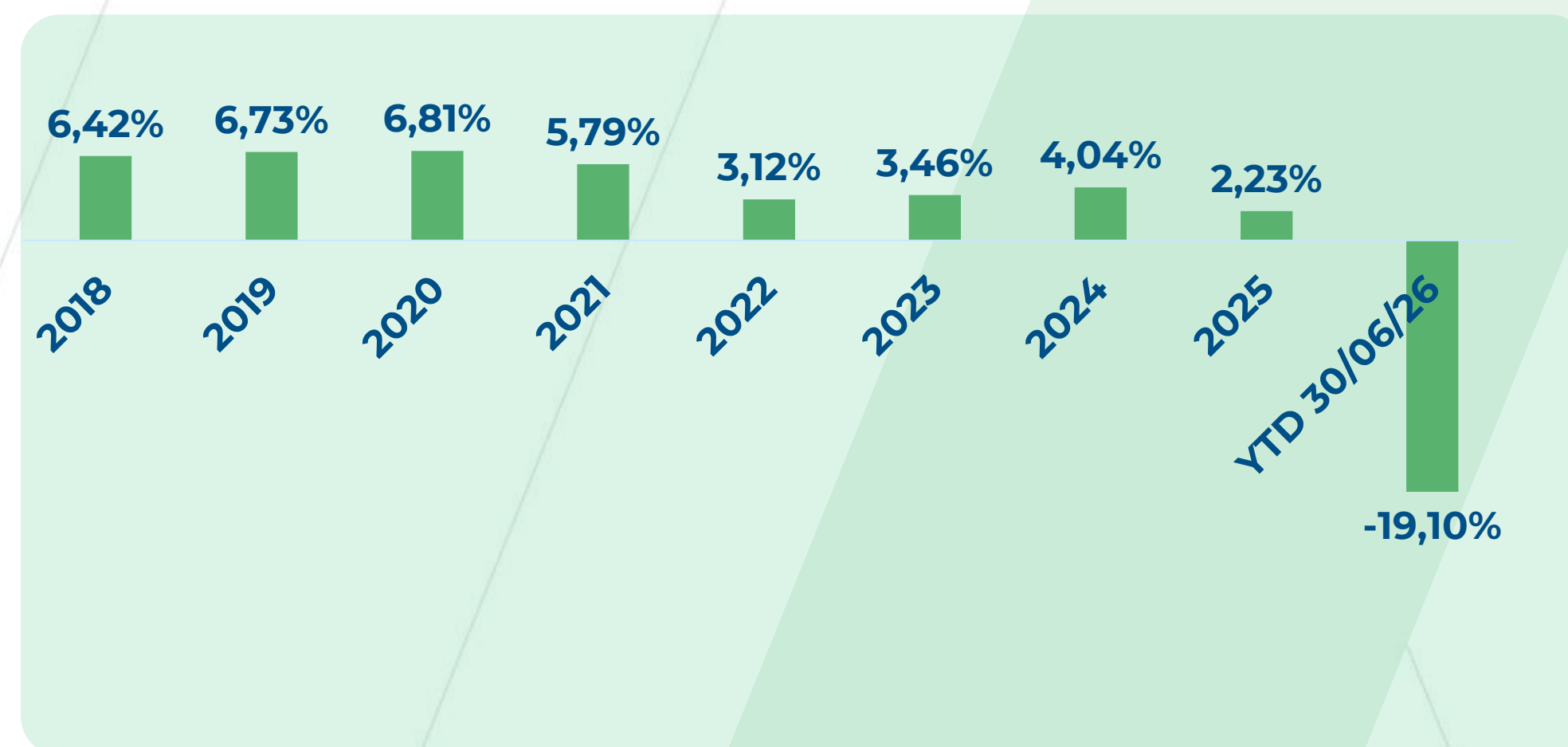
Décomposition

De la performance* par moteur



Historique de performance

Depuis la création



La performance* de l'UC dépend principalement de la reconstitution de la nue-propriété et, dans une moindre mesure, des investissements réalisés. Elle peut varier selon le niveau de collecte et les conditions de marché.

**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 fonds ViaGénérations est uniquement disponible sous forme d'unité de compte dans le cadre de contrats d'assurance vie. Il 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. Il présente un risque de liquidité de ses actifs et par conséquent un risque de perte en capital.*

CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2026.

Les reventes

**8**

Biens revendus

14

Biens à la revente

dont **6**

Offres/promesses

**5,3 M€**

Montant net vendeur

17,2 M€

Montant net vendeur

4,2 M€

Montant net vendeur

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 fonds ViaGénérations est uniquement disponible sous forme d'unité de compte dans le cadre de contrats d'assurance vie. Il 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. Il présente un risque de liquidité de ses actifs et par conséquent un risque de perte en capital.

ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER.

Au 30/06/2026

LES CHIFFRES CLÉS.

Du portefeuille immobilier au 30/06/2026



39%

DÉCOTE MOYENNE
CONSTATÉE DEPUIS LA
CRÉATION

La décote moyenne correspond à l'écart entre la valeur d'expertise du bien en pleine propriété au moment de l'acquisition et le prix payé pour la nue-propriété, rapporté à la valeur d'expertise du bien.

489

Biens immobiliers

1,3 M€

Valeur moyenne de
nue-propriété

13

Biens revendus depuis le
01/01/2026

8

Au cours du 2T 2026



37%

Maisons



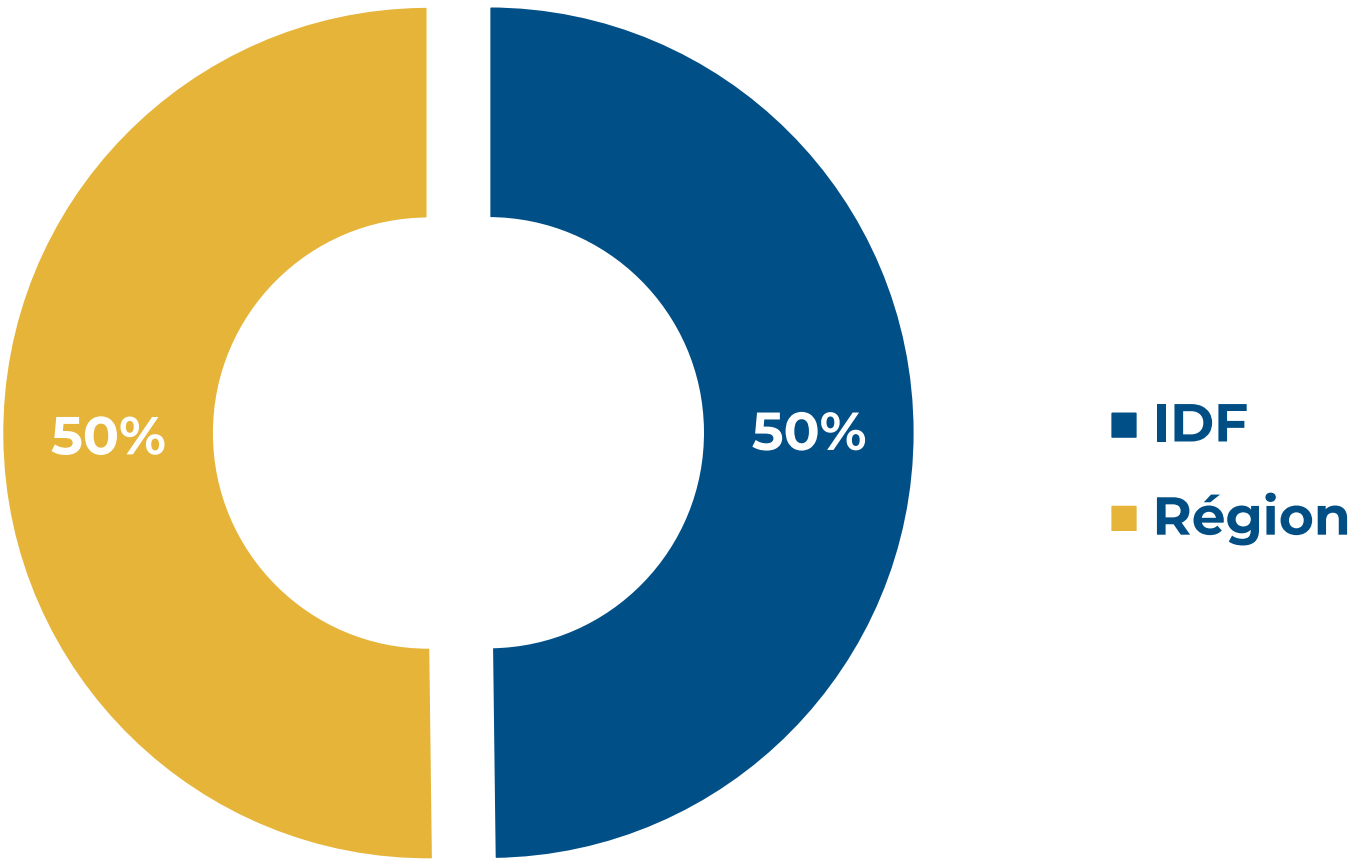
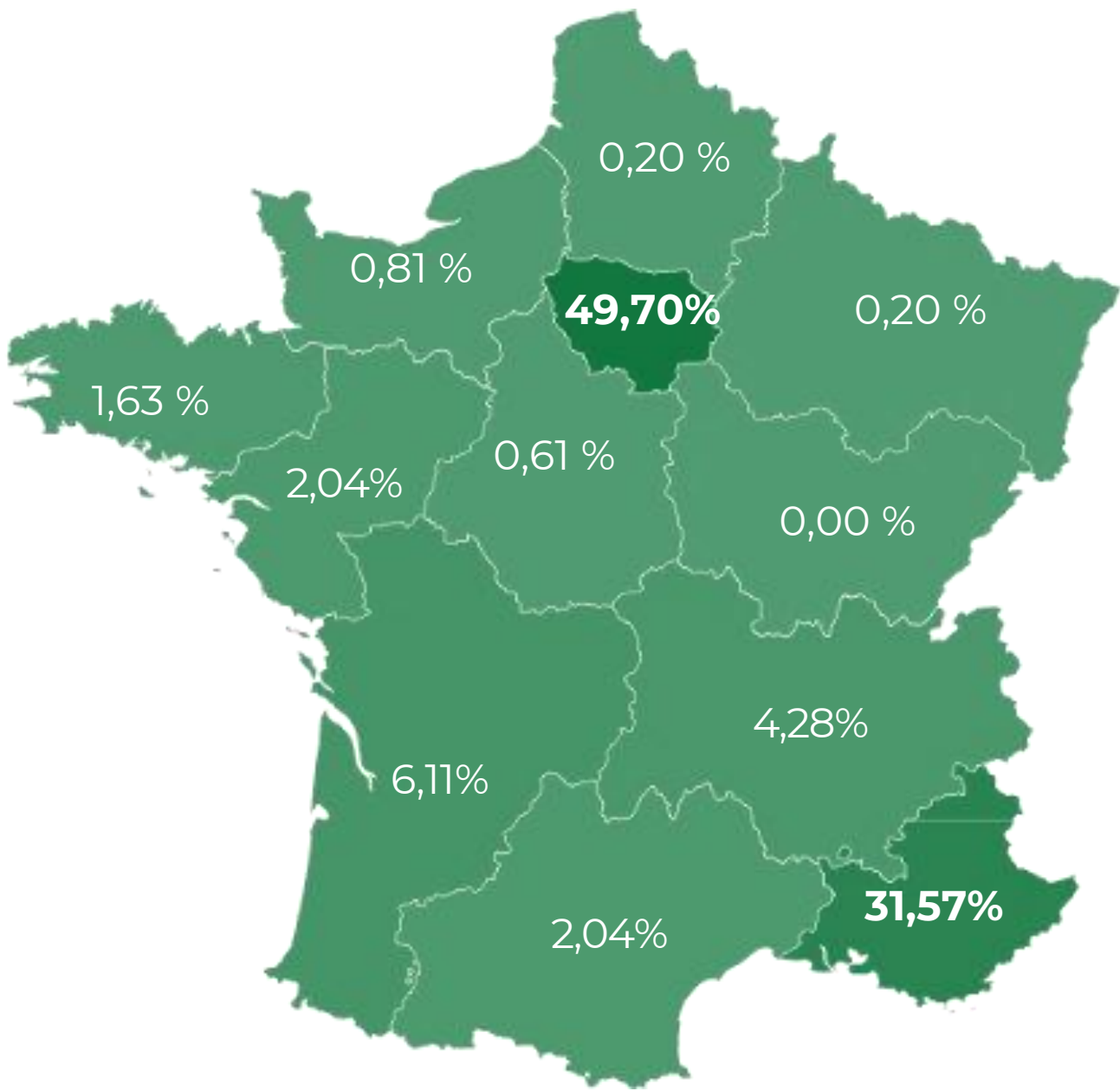
63%

Appartement

**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 fonds ViaGénérations est uniquement disponible sous forme d'unité de compte dans le cadre de contrats d'assurance vie. Il 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. Il présente un risque de liquidité de ses actifs et par conséquent un risque de perte en capital.*

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE.

Du portefeuille immobilier au 30/06/2026



PROFIL D'OCCUPATION DU FONDS.

Au 30/06/2026



79,3 ans

Âge moyen des
usufruitiers



11,99 ans

Espérance de vie
moyenne*



26%



32%



42%

Répartition par profil



Photo non contractuelle

*calculée sur la table TG05

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. L'ensemble des risques associés est détaillé dans la documentation légale du fonds.

CARACTÉRISTIQUES

Au 30/06/2026

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	774 904 870,95 €
Valeur liquidative (1)	117,83 €
Poche immobilière	98,85 % (489 lignes)
Poche liquide	1,15 % (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 31/12/2026)
Frais de gestion	1,60 %
Facteurs de risques	Notamment en capital et en liquidité de marché (4)
Performance 2025	2,23 %
Performance 2024	4,04 %
Volatilité 1 an (année glissante et valorisation bi-mensuelle)(1)	19,21 %
Nombre de parts au 30/06/2026	6 576 465
Valeur/taux IFI (2) 2025 Résidents	124,89 € - 85,75%
Valeur/taux IFI (2) 2025 Non-Résidents	124,88 € - 85,74%

MAGELLIM REIM
Société de Gestion de Portefeuille SAS au capital de 505 550 €
Agrément AMF N°GP 140 000 48 du 19/12/2014
RCS PARIS n° 521 913 772
Siège social : 44 avenue de Villiers - 75017

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 31/12/2025 qui s'élevait à 145,65 €
3 – Frais d'entrée: 0,00 % jusqu'au 31/12/2026.
4 - L'ensemble des facteurs de risque sont présentés dans la documentation réglementaire de la SCI disponible sur le site internet de MAGELLIM REIM

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 fonds ViaGénérations est uniquement disponible sous forme d'unité de compte dans le cadre de contrats d'assurance vie. Il 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. Il présente un risque de liquidité de ses actifs et par conséquent un risque de perte en capital.

A woman with grey hair, wearing a blue sweater, is sitting at a table and looking at a large document. She has her hand resting on her chin, appearing thoughtful. The background is a bright, indoor setting.

CHAQUE INVESTISSEMENT CONTRIBUE POSITIVEMENT AU MAINTIEN À DOMICILE DE NOS AINÉS.

*La SCI VIAGÉNÉRATIONS comporte un risque de perte en capital.
La durée de détention recommandée est de 8 ans.*

EN SAVOIR +.



DES QUESTIONS ?

Votre équipe commerciale dédiée

[CONTACTEZ-NOUS](#)



VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS ?

[Découvrir la page produit](#)

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

SRI 3/7
Profil de
risque*

*Synthetic Risk indicator : 1 étant le risque le plus faible et 7 le risque le plus élevé. Le niveau 1 ne signifie pas une absence 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 MAGELLIM REIM, 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 de MAGELLIM REIM.

Ce document ne constitue ni une offre, ni une sollicitation d'achat, ni une incitation à investir. Tout investissement comporte des risques de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les informations relatives aux caractéristiques environnementales et sociales du fonds au sens de l'article 8 du règlement SFDR sont disponibles dans le prospectus et sur le site de la société de gestion.

Les documents d'information réglementaires décrivant l'ensemble des caractéristiques ainsi que les risques sont disponibles sur demande par mail à l'adresse suivante : conformité@magellim-reim.com.

Les modalités de souscription et les conditions d'éligibilité sont détaillées dans la documentation du fonds.

MAGELLIM REIM décline toute responsabilité à l'égard de toute décision d'investissement ou de désinvestissement qui serait prise sur la base des données figurant dans cette présentation. Les informations contenues dans ce document ne sauraient donc avoir une quelconque valeur contractuelle.