MACELLIM REIM

SCI VIAGÉNÉRATIONS.

RAPPORT DE GESTION TRIMESTRIEL

31/03/2026

Photo non contractuelle

Période analysée : janvier à mars 2026 - Période de validité : avril à juin 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.

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.

VIAGÉNÉRATIONS – UNE SOLUTION D'INVESTISSEMENT PERTINENTE EN UC

La SCI ViaGénérations dont **l'objet social est le maintien des séniors à domicile** repose sur :

- un positionnement exclusivement **résidentiel,** et en très grande majorité **haut de gamme**,
- un montage en démembrement de propriété qui permet d'accéder à la classe d'actifs résidentiel mais sans les contraintes liées à la gestion locative,
- une **performance*** en grande partie générée par l'acquisition en nue-propriété, dont la **reconstitution mécanique** jusqu'à la pleine propriété constitue un facteur de création de valeur.

LES INDICATEURS DU 1T 2026*

A fin mars 2026 :

- l'encours du fonds s'établit à **961 M€** avec un périmètre de **496 biens.**
- la performance de l'UC est de **+0,30%.**

Les équipes de gestion continuent de se concentrer sur la **commercialisation des biens en pleine propriété** :

- 21 biens en cours de revente pour un montant de 18 M€ environ
- Dont 9 biens sous offres/promesses représentant un volume de 6,6 M€
- 5 biens revendus sur ce 1er trimestre totalisant 3,5 M€

LE MARCHÉ DU RÉSIDENTIEL **:

Le marché immobilier résidentiel français marque un net ralentissement début 2026, après le rebond observé en 2025.

Les prix restent globalement atones (−0,2 % au T1 2026), avec une stabilité à Paris autour de 9 669 €/m², tandis que la demande ne connaît pas son rebond saisonnier habituel . Dans ce contexte attentiste, lié à un pouvoir d'achat contraint et à des conditions de financement encore incertaines, le marché apparaît contrasté.

Le segment haut de gamme parisien se distingue en effet par une dynamique plus résiliente, portée par une clientèle internationale et des acheteurs peu sensibles au crédit, confirmant une polarisation croissante du marché.

Quelques repères clés :

- Prix résidentiel : −0,2 % en France au T1 2026 ; Paris stable à ~9 669 €/m²
- Demande : −2 % entre janvier et mars 2026 (vs +7 % en moyenne les années précédentes) ; −12 % vs 2022 à Paris
- Marché haut de gamme : seuil autour de 2 M€ (~15 000 €/m²) ; prix pouvant atteindre 25 000 à 65 000 €/m² pour les biens d'exception
- Poids du luxe : ~8 % des transactions mais ~25 % des volumes en valeur
- Clientèle internationale : ~30 % des acquéreurs, jusqu'à 80 % au-delà de 5 M€
- Dynamique : segment premium en reprise (hausse des volumes et prix modérée), à rebours du marché résidentiel classique

**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 : SeLoger/Meilleurs Agents – Avril 2026 – Le Nouvel économiste – 17/04/2026*
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.

Photo non contractuelle

LES CHIFFRES CLÉS DU FONDS. Au 31/03/2026

4,5%*

PERFORMANCE ANNUALISÉE
MOYENNE[1] DEPUIS LA CRÉATION DE L'UC

[1]Taux de rendement moyen par an que l'investissement aurait généré si la performance avait été régulière chaque année

961 M€
Actif net

146,09[2]€
Valeur liquidative

0,3%[2]
Performance YTD 31/03/2026

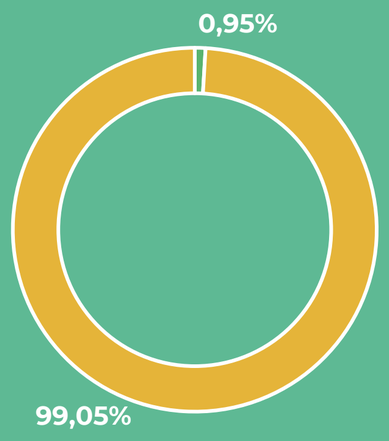
46,09[2]%
Performance cumulée depuis la création

[2]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. La performance cumulée de 46,09% signifie que 100 € investis à la création du fonds valent 146,09 € au 31/03/2026, soit un gain total de 46,09% 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 mars 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 31/03/2026

RÉPARTITION DES ACTIFS



RÉPARTITION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

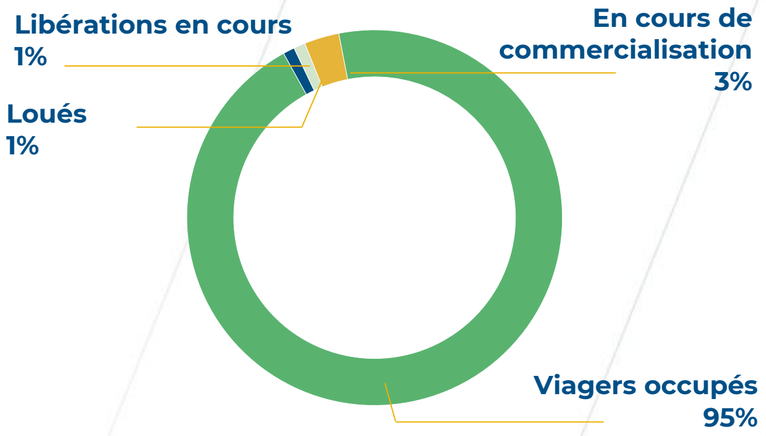
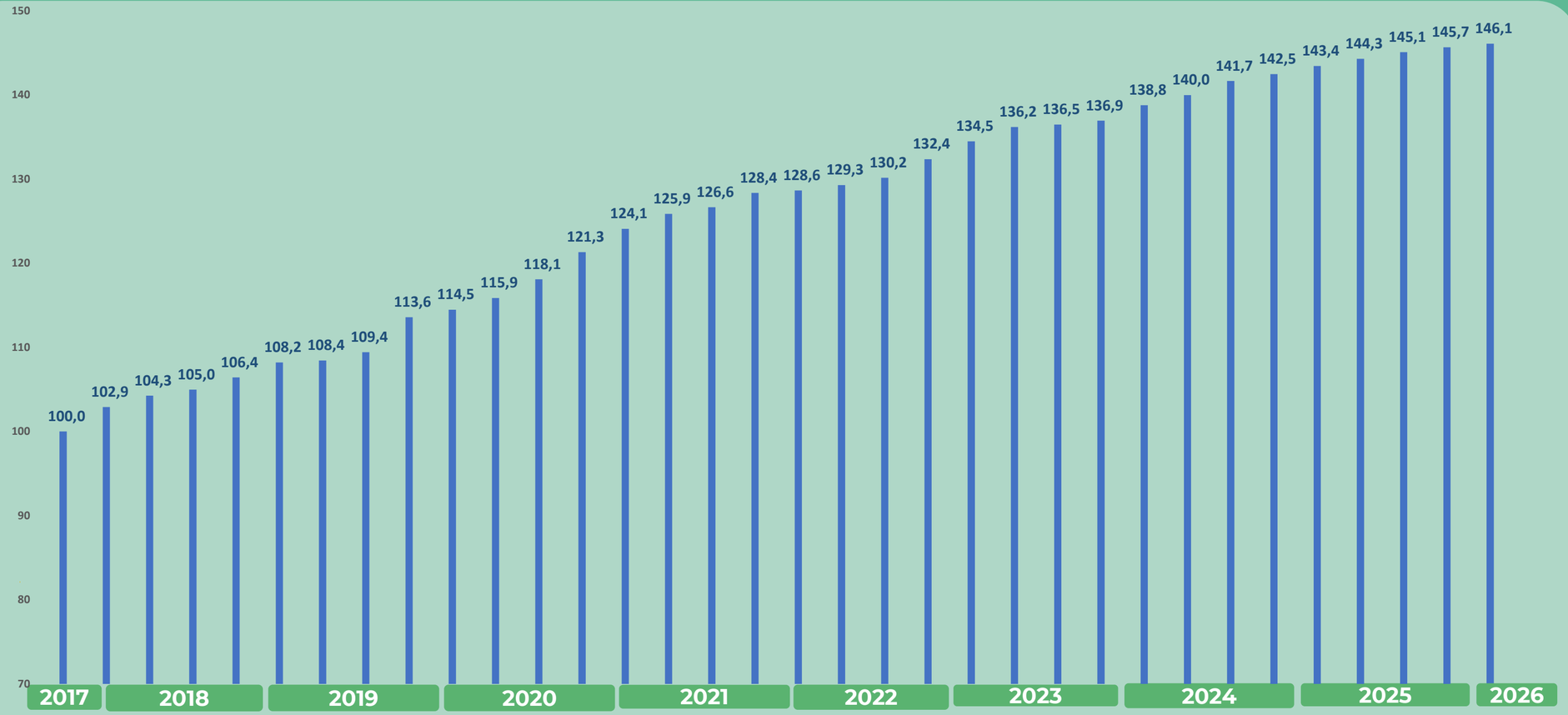


Photo non contractuelle

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 31/03/2026



146,09 €
Valeur liquidative au 31/03/2026

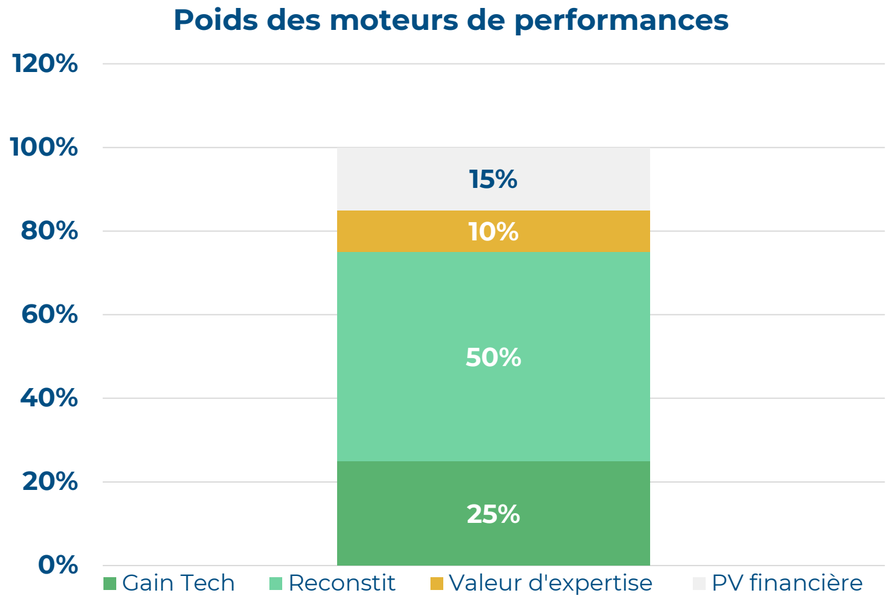
0,12 %
Volatilité 1 an

La volatilité mesure l'ampleur des variations de la valeur de la part dans le temps. C'est un indicateur de stabilité c'est-à-dire plus la volatilité est faible, plus la valeur évolue de façon régulière.

**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



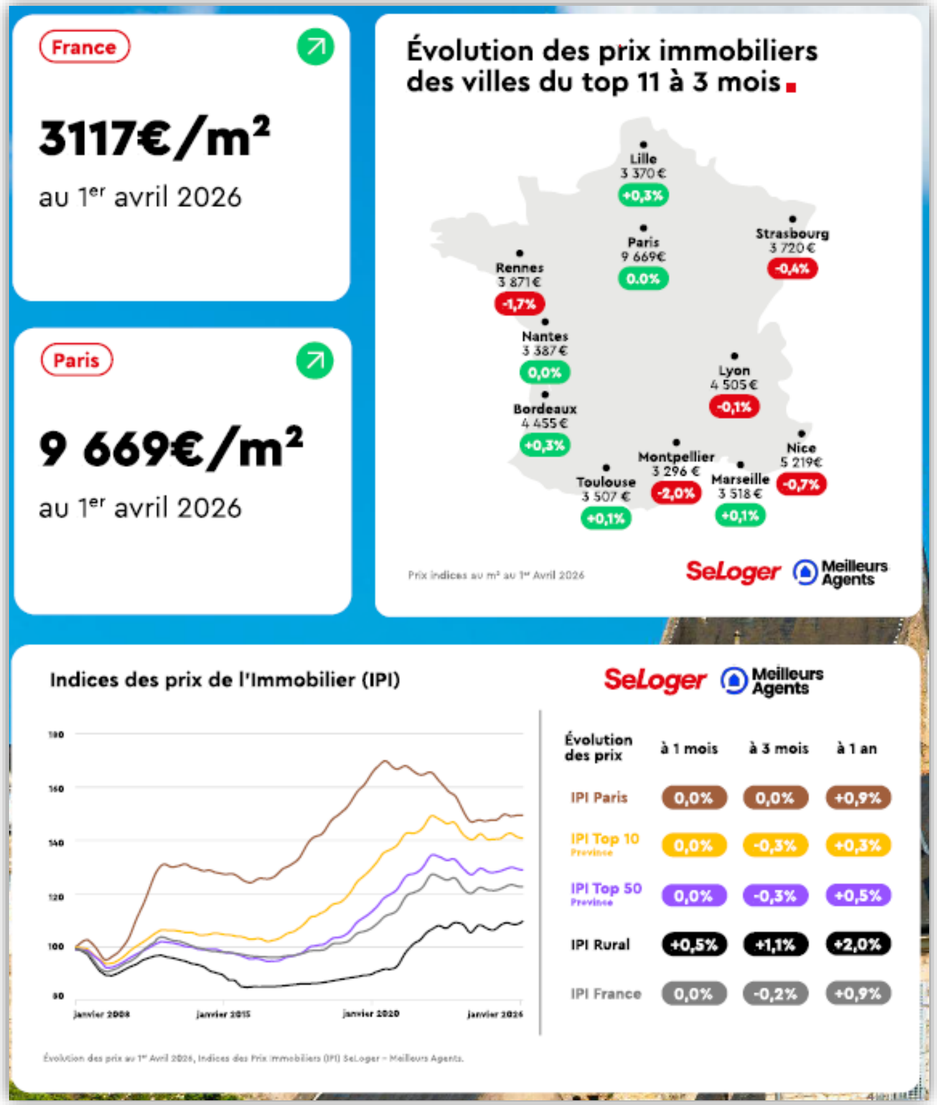
Historique de performance
Depuis la création

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.*

LE RÉSIDENTIEL

Sources : SeLoger/Meilleurs Agents



Évolution des prix	à 1 mois	à 3 mois	à 1 an
IPI Paris	0,0%	0,0%	+0,9%
IPI Top 10 Province	0,0%	-0,3%	+0,3%
IPI Top 50 Province	0,0%	-0,3%	+0,5%
IPI Rural	+0,5%	+1,1%	+2,0%
IPI France	0,0%	-0,2%	+0,9%

MARCHE DU LOGEMENT - « La reprise marque une pause »

- ✓ Après une phase de stabilisation amorcée en 2025, le marché du logement montre des signes d'essoufflement en ce début d'année 2026. **Les prix restent globalement orientés à la baisse ou stables, avec un léger recul à l'échelle nationale (-0,2 %) et dans les grandes agglomérations (-0,3 %), tandis que Paris se maintient à l'équilibre**. À l'inverse, les zones rurales continuent d'afficher une progression (+1,1 %), confirmant des dynamiques territoriales toujours contrastées.

- ✓ La demande de logements demeure présente mais manque de dynamisme. **Le rebond saisonnier habituellement observé au printemps ne s'est pas matérialisé, avec une baisse de -2 %** de la demande entre janvier et mars, alors qu'elle progressait en moyenne de +7 % sur la même période les années précédentes. Si le niveau de demande reste proche de celui d'avant la remontée des taux à l'échelle nationale (+2 % vs 2022), il demeure en retrait dans les grandes villes (-11 %) et à Paris (-12 %), traduisant des conditions d'accès au logement plus contraintes pour les ménages.

- ✓ Dans ce contexte, le marché du logement reste marqué par un manque de fluidité. **Le pouvoir d'achat immobilier des ménages, toujours sous pression, limite la capacité de concrétisation des projets, tandis que les incertitudes économiques et géopolitiques entretiennent une forme d'attentisme.** Les tensions liées à la guerre en Iran viennent accentuer ces fragilités : en alimentant la hausse des prix de l'énergie, elles pèsent sur le budget des ménages et réduisent leur capacité d'emprunt. Elles contribuent également à maintenir des conditions de financement incertaines, susceptibles de freiner davantage la demande. **Dans ce contexte, le marché pourrait rester peu dynamique dans les prochains mois, avec des volumes de transactions sous pression et une reprise qui demeure dépendante de l'évolution de l'environnement international.**

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.

CHIFFRES CLÉS AU 31/03/2026.

Les reventes

5
Biens revendus

21
Biens à la revente

dont 9
Offres/promesses

3,5 M€
Montant net vendeur

18,1 M€
Montant net vendeur

6,6 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.

MACELLIM REIM

ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER.

Au 31/03/2026

LES CHIFFRES CLÉS.

Du portefeuille immobilier au 31/03/2026

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.

496
Biens immobiliers

5
Biens revendus

1,28 M€
Valeur moyenne de nue-propriété

+0,21%
Progression de la valeur d'expertise globale en 2025

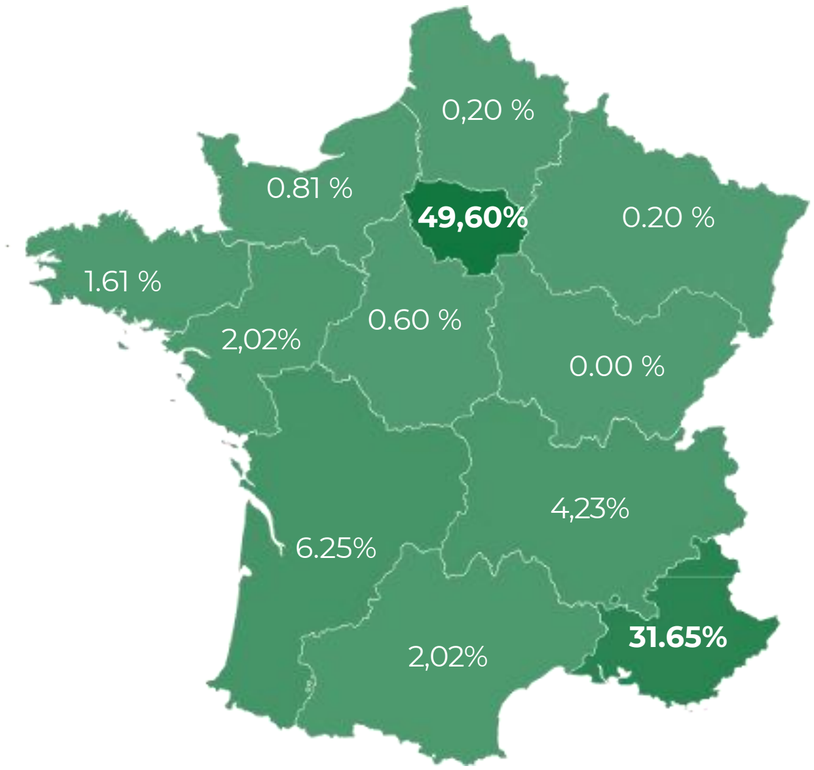
37%
Maisons

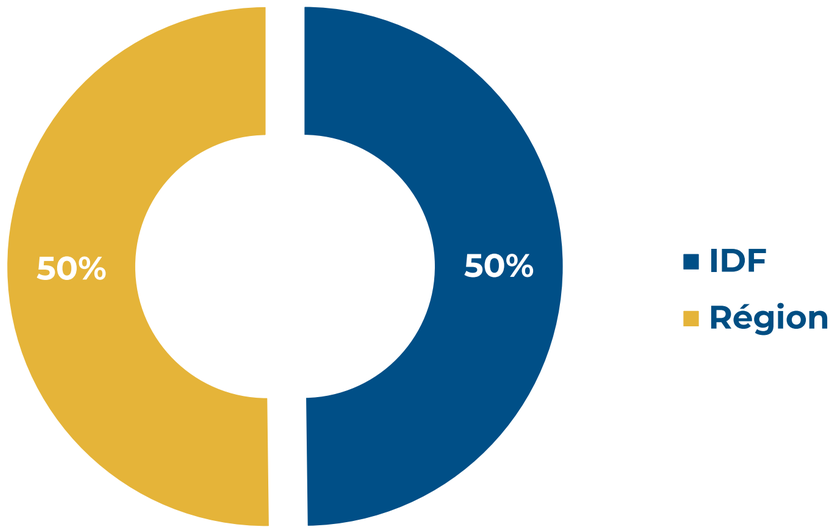
63%
Appartement

**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 31/03/2026





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.

PROFIL D'OCCUPATION DU FONDS.

Au 31/03/2026

79,3 ans
Âge moyen des usufruitiers

15,33 ans
Espérance de vie moyenne

27% **32%** **41%**
Répartition par profil

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.

MAGELLIM REIM

POURQUOI INVESTIR ?

UN MONTAGE EN DÉMEMBREMENT VIAGER

Permettant d'envisager une performance régulière sur le long terme* via plusieurs moteurs de performance qui se déclenchent au fur et à mesure dans le temps :

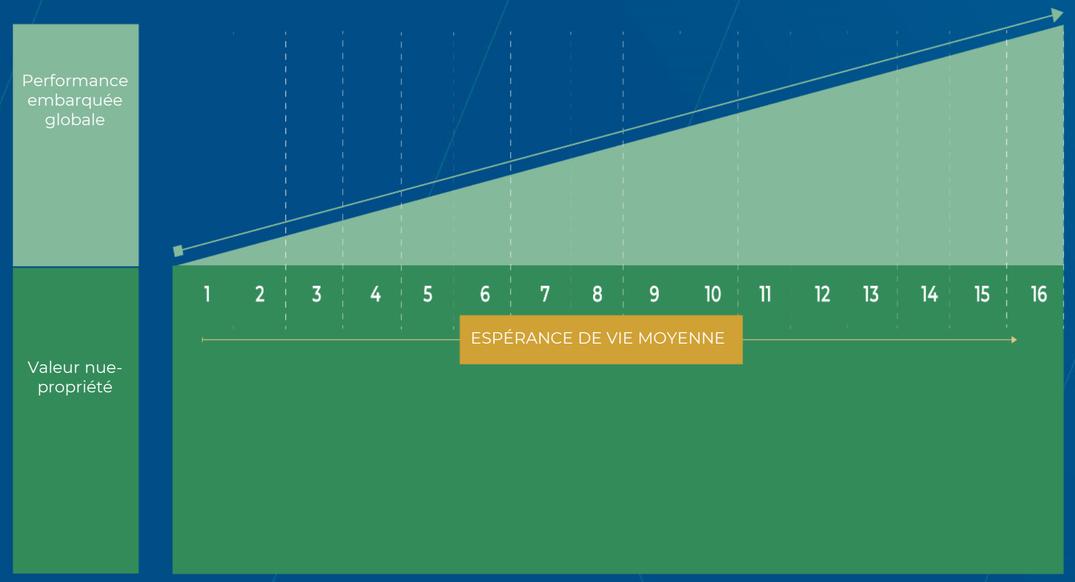
- La marge générée par les acquisitions
- La **performance embarquée**, liée à la **reconstitution automatique** de la valeur du bien en pleine propriété
- Le **gain lié aux libérations au fil du temps**

**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.*

PERFORMANCE EMBARQUÉE DÈS L'ACQUISITION

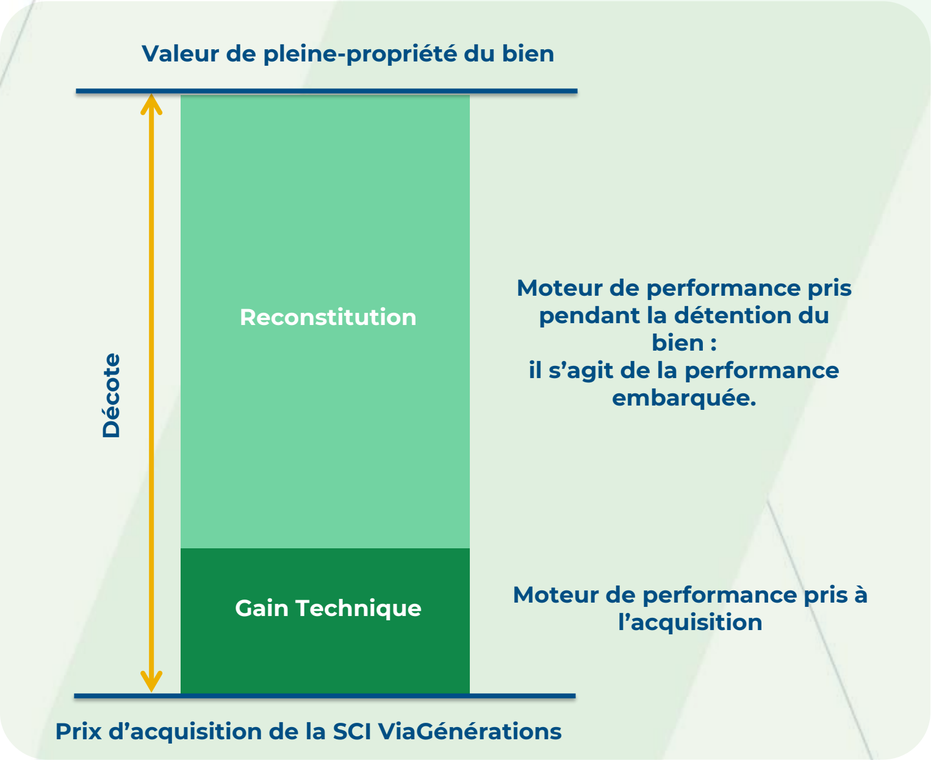
CHAQUE EURO INVESTI SUR LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL GÉNÈRE MÉCANIQUEMENT UNE CONTRIBUTION POSITIVE À L'ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

La performance totale intègre le gain technique (différence entre le prix payé à l'acquisition et la valeur de la nue-propriété) et celui lié à la reconstitution de la pleine propriété (différence entre la valeur pleine propriété et la nue-propriété)



Source: MAGELLIM REIM

LA DÉCOTE DE NUE-PROPRIÉTÉ.



- La **valeur de pleine propriété** est validée par un expert indépendant. Elle prend en compte toutes les caractéristiques du bien, et se base sur des comparables de marché.
- Le **prix d'acquisition de la SCI ViaGénérations** est déterminé en appliquant la décote de nue-propriété sur cette valeur de pleine propriété.
- La **décote de nue-propriété** tient compte de la valeur locative du bien et de l'espérance de vie du sénior. Elle peut être augmentée au regard de conditions particulières du bien et de l'état du marché. Il est plus facile de négocier des décotes plus importantes lorsqu'il y a moins d'acquéreurs. C'est une source d'opportunité actuellement pour le fonds.

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 RÉSIDENTIEL.

Une allocation pertinente sur le long terme

A l'aube d'un nouveau cycle, la classe d'actifs résidentiel, en particulier le montage en démembrement, reste un des placements en immobilier les plus sécurisés :

- une résilience structurelle des prix due à la rareté des biens : **se loger demeure une nécessité**
- un montage en démembrement qui permet d'accéder à tous les avantages du logement en termes de revalorisation sans les inconvénients liés à la gestion

Photo non contractuelle

Source : INSEE, les Notaires de France et la Banque de France

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 31/03/2026

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	960 749 636,07
Valeur liquidative (1)	146,09 €
Poche immobilière	99,05 % (496 lignes)
Poche liquide	0,95 % (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)	0,12 %
Nombre de parts au 31/03/2026	6 576 423
Valeur IFI (2) 2025 Résidents	124,89 €
Valeur IFI (2) 2025 Non-Résidents	124,88 €

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.

Photo non contractuelle

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 2/7
Profil de risque*

*Syntetic 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.