

SCI VIAGÉNÉRATIONS.

RAPPORT DE GESTION TRIMESTRIEL

31/12/2025

Période analysée : octobre à décembre 2025 - Période de validité : janvier à mars 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

31/12/2025 ●

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.

VIAGÉNÉRATIONS – UNE SOLUTION D'INVESTISSEMENT PERTINENTE EN UC

La SCI ViaGénération 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 4T 2025*

A fin décembre 2025 :

- l'encours du fonds s'établit à **958 M€** avec un périmètre de **502 biens**.
- la performance de l'UC est de **+2,23%**.

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

- environ 16 M€ d'actifs cédés sur l'année,
- 15 biens actuellement à la revente dont près de 3,2 M€ sous offre ou promesse.

Enfin le patrimoine enregistre une **hausse des valeurs d'expertise** en pleine propriété de **+0,21%**.

LE MARCHÉ DU RÉSIDENTIEL **:

Vers un nouvel équilibre du marché immobilier

Après trois années de correction, **le marché immobilier résidentiel français a amorcé en 2025 une reprise progressive**. Le volume de transactions dans l'ancien s'est redressé pour atteindre environ 940 000 ventes sur douze mois, **en hausse de +11 % sur un an**, sans toutefois retrouver le niveau d'un marché pleinement liquide (environ 1 million de transactions).

Les prix se sont stabilisés à l'échelle nationale, affichant **une progression modérée de +0,8 % à +1,6 % sur un an**, proche de l'inflation. Cette évolution globale masque cependant des disparités territoriales marquées.

À Paris, les prix repartent légèrement à la hausse (+2,9 % sur un an, autour de 9 800 €/m²), après plusieurs années de baisse. Les grandes métropoles régionales enregistrent des évolutions contrastées mais globalement positives : Nice (+3,3 %), Bordeaux (+2,5 %), Toulouse (+2,3 %) ou Marseille (+1,8 %), tandis que Lyon (+0,6 %) et Montpellier (+0,2 %) restent proches de la stabilité. Certaines villes moyennes affichent des progressions plus soutenues, notamment Reims (+7,4 %) ou Caen (+7,4 %), à l'inverse de marchés encore en ajustement comme Nantes (-3,9 %).

La stabilisation des taux de crédit immobilier autour de 3,2 % à 3,5 % depuis le printemps 2025 a **soutenu le redémarrage de l'activité. Pour 2026, les perspectives tablent sur une poursuite de la normalisation du marché**, avec un volume de transactions attendu entre 960 000 et 980 000 ventes et **une hausse des prix contenue, de l'ordre de +1 % à +3 %**, dans un environnement restant marqué par des incertitudes macroéconomiques et réglementaires.

**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 : FNAIM – 14/01/2026 / SeLoger/Meilleurs Agents – Janvier 2026*

Le fonds ViaGénération 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 31/12/2025



4,6%*

PERFORMANCE ANNUALISÉE
**MOYENNE¹ DEPUIS LA
CRÉATION DE L'UC**

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



958 M€

Actif net



145,65²€

Valeur liquidative



2,23%²

Performance YTD
31/12/2025



45,65²%

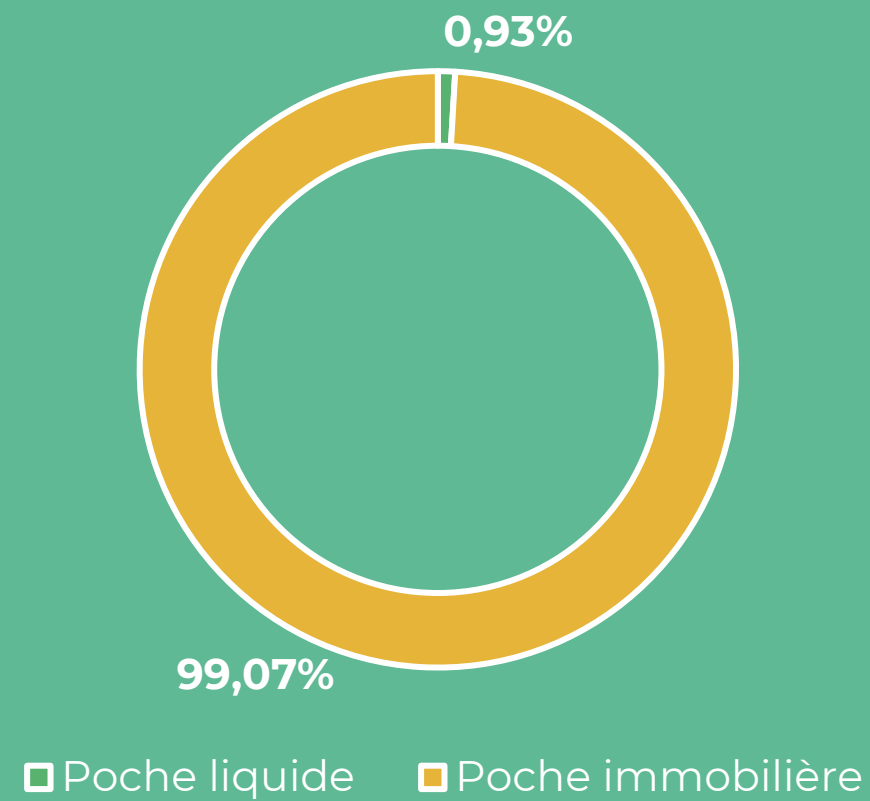
Performance cumulée
depuis la création

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 45,65 % signifie que 100 € investis à la création du fonds valent 145,65 € au 31/12/2025, soit un gain total de 45,65 % 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 depuis le début 2026). Le fonds ViaGénération 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 31/12/2025

RÉPARTITION DES ACTIFS



RÉPARTITION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

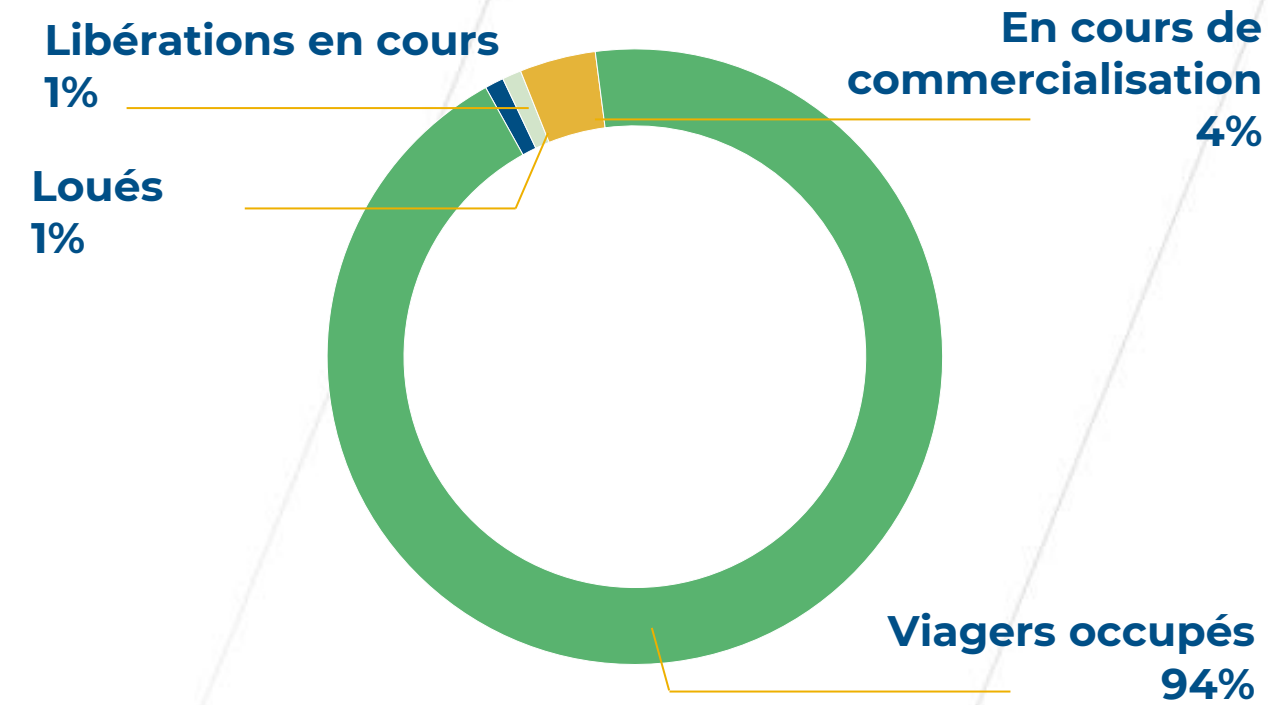
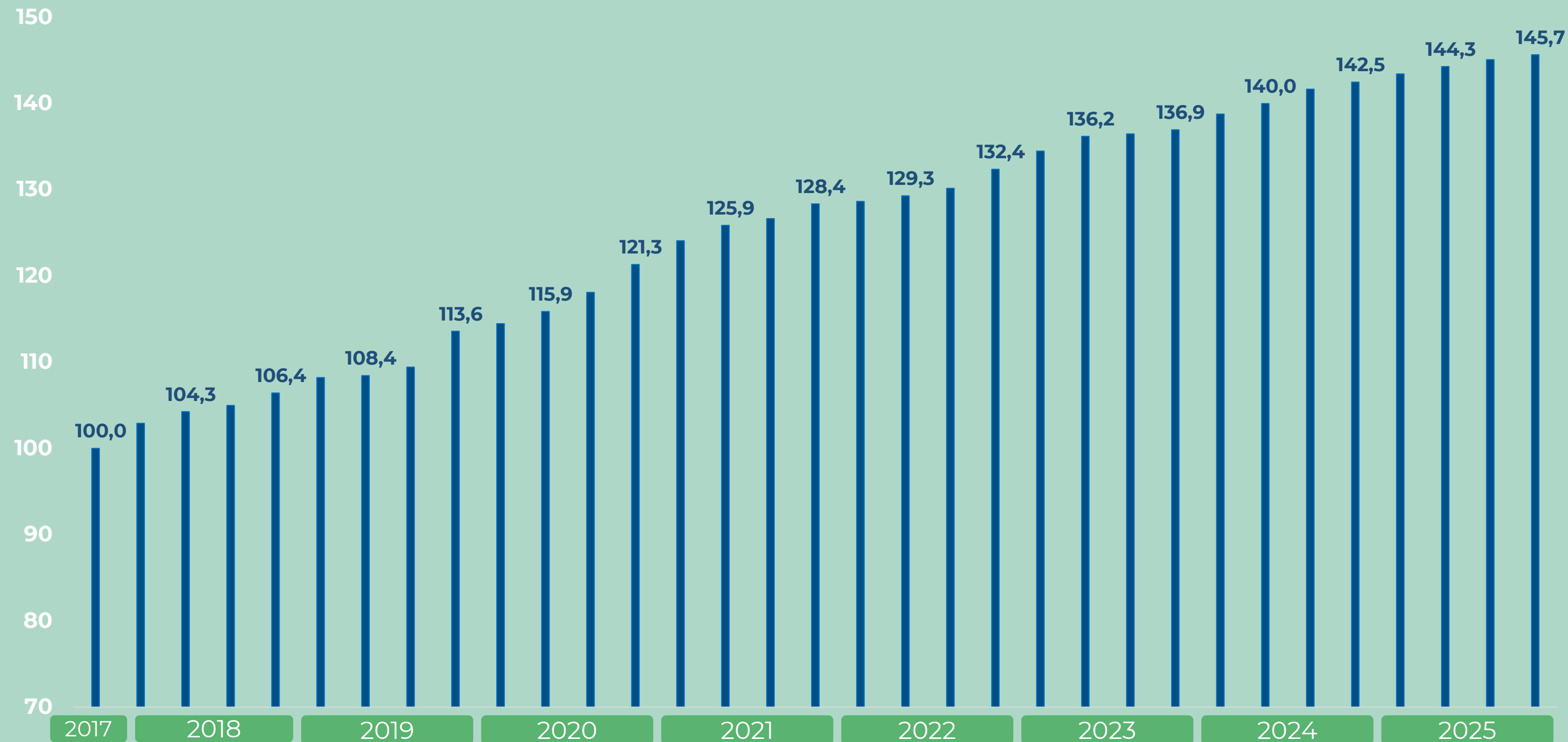


Photo non contractuelle

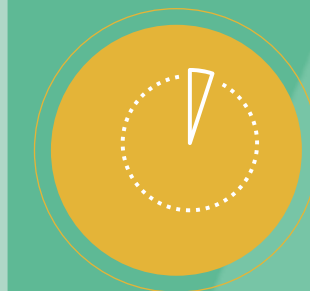
ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE.

Performances trimestrielles de la création au 31/12/25



145,65 €

Valeur liquidative au
31/12/2025



0,11 %

Volatilité 1 an

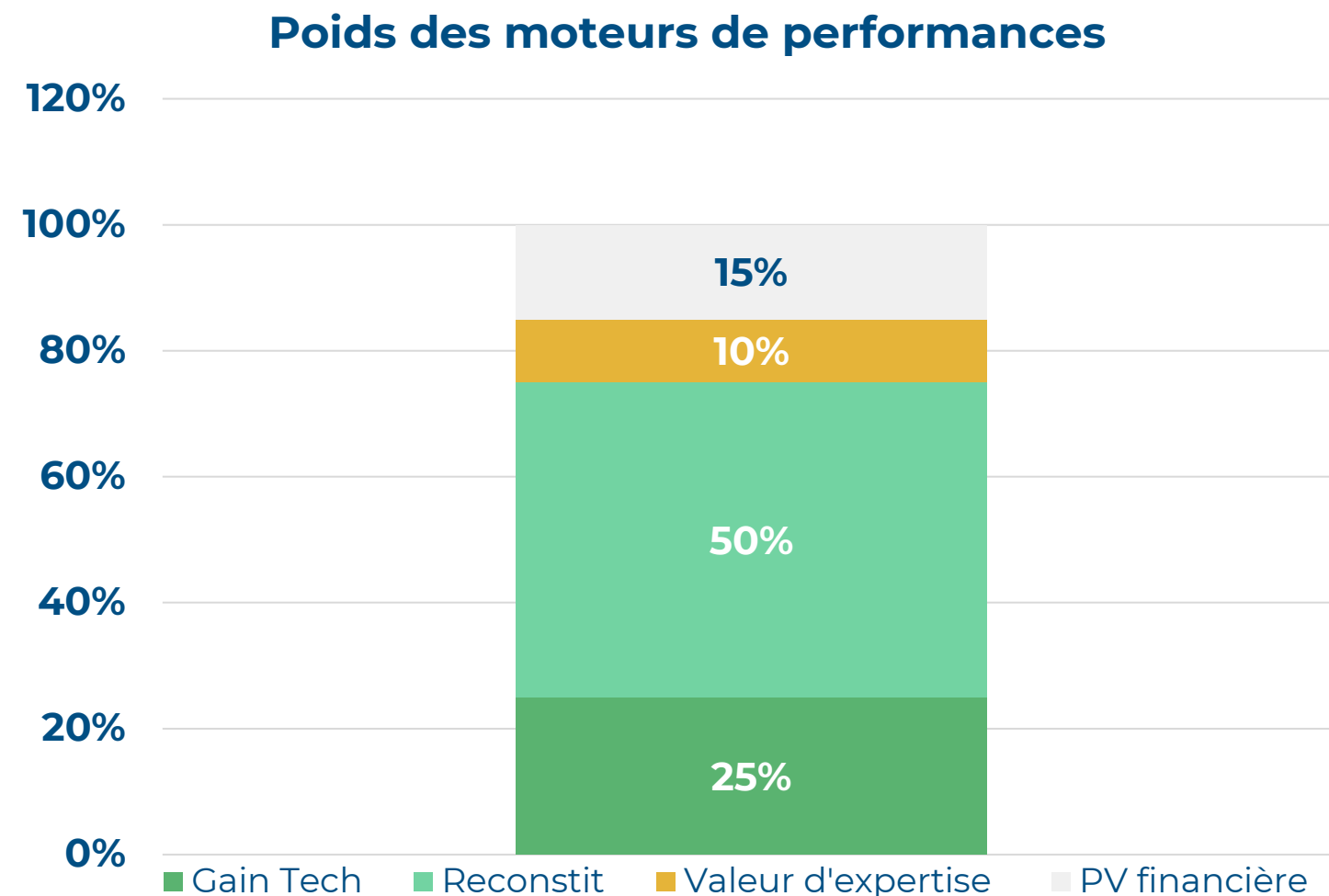
La volatilité mesure l'ampleur des variations de la valeur de la part dans le temps. C'est un indicateur de stabilité c'est-à-dire plus la volatilité est faible, plus la valeur évolue de façon régulière.

**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 ViaGénération 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.

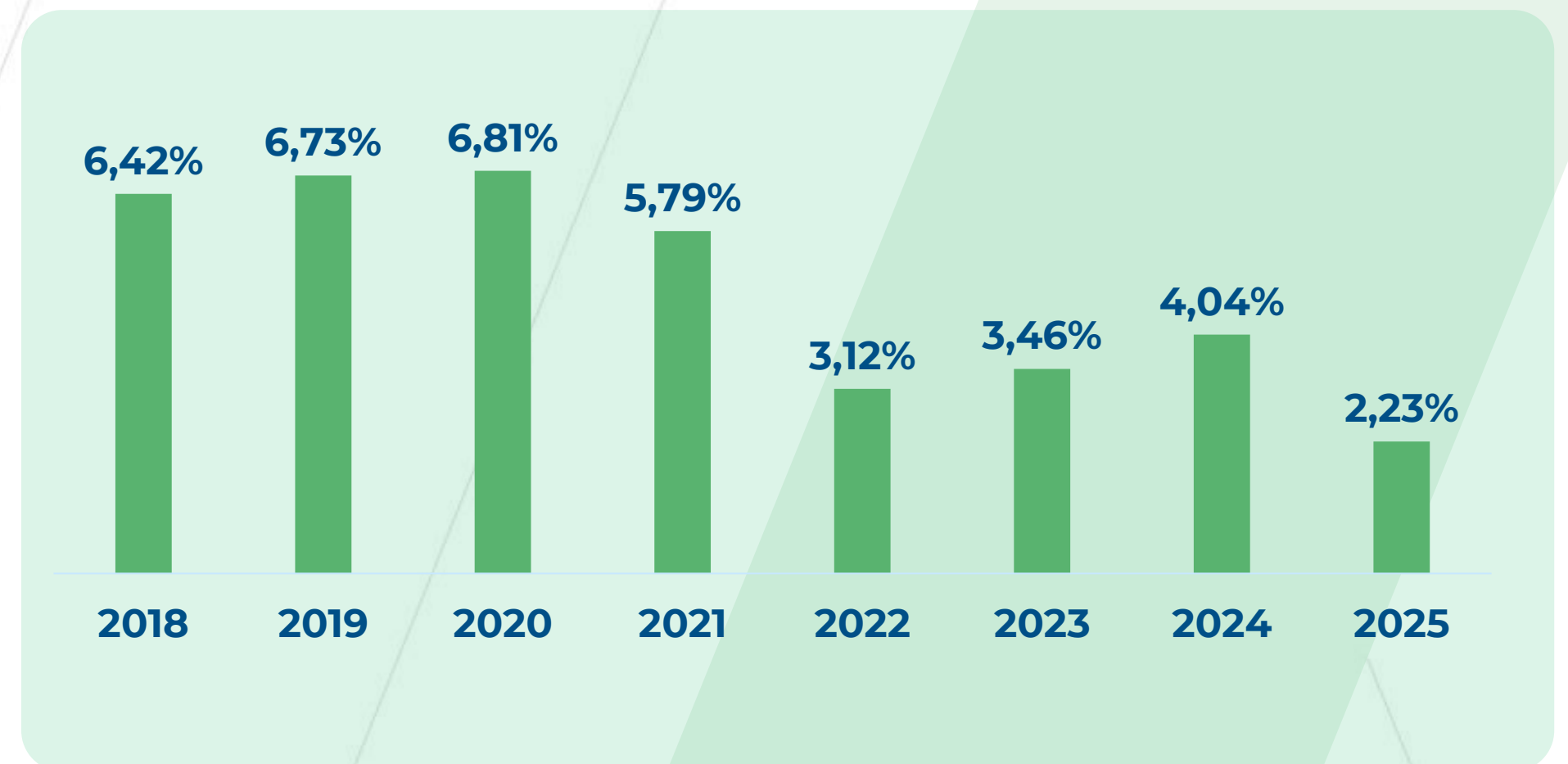
Décomposition

De la performance* à fin septembre par moteur 2025



Historique de performance

Depuis la création

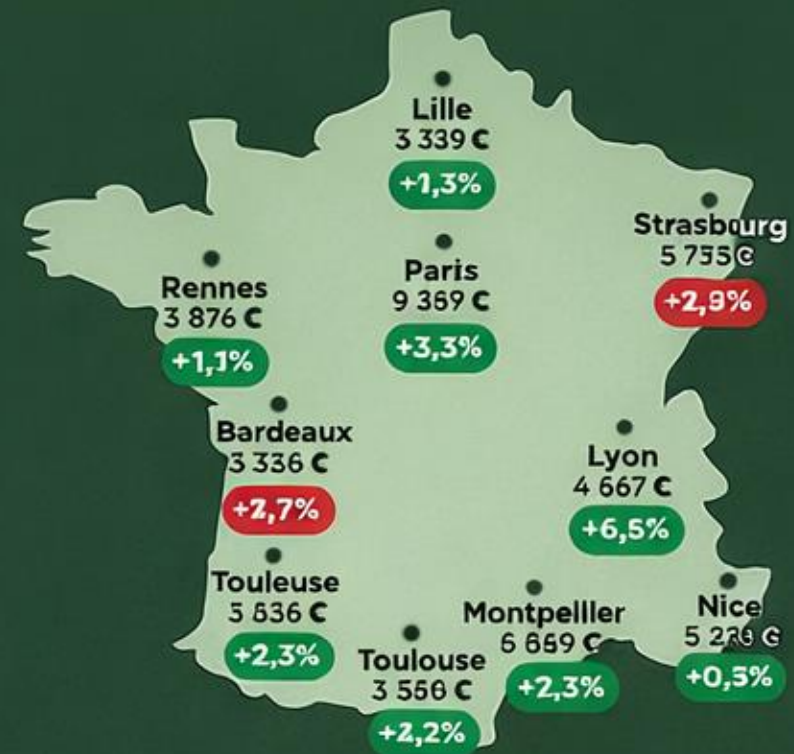


La performance* de l'UC dépend principalement de la reconstitution de la nue-propriété et, dans une moindre mesure, des investissements réalisés. Elle peut varier selon le niveau de collecte et les conditions de marché.

**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 ViaGénération 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

Évolution des prix immobiliers en France sur 1 an



Évolution des prix au 1er Janvier 2026, Indices des Prix Immobiliers (IPI) SeLoger - Meilleurs Agents.

SeLoger Meilleurs Agents

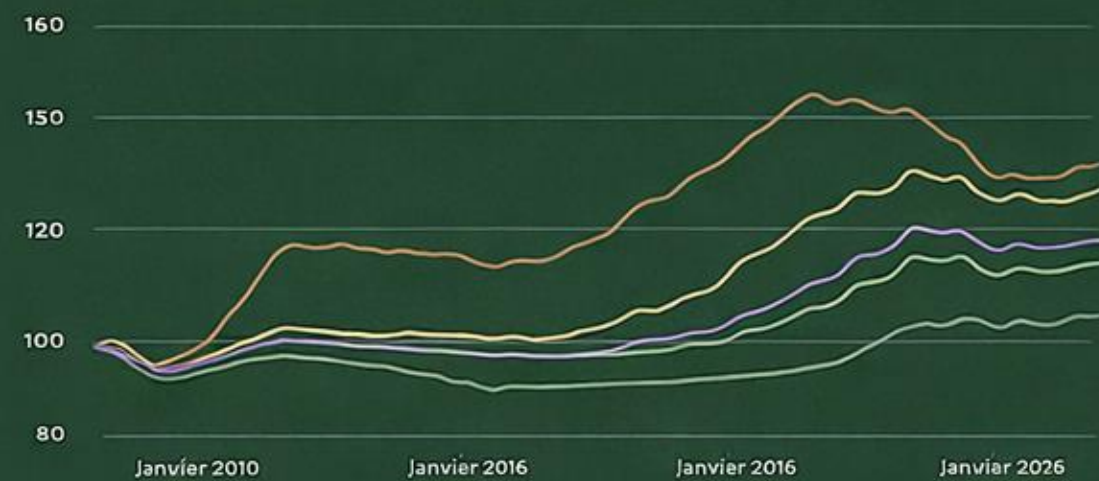
Évolution des prix en France par année



Évolution des prix au 1er Janvier 2026, Indices: SeLoger - Meilleurs Agents.

SeLoger Meilleurs Agents

Indices des prix de l'Immobilier (IPI)



Évolution des prix au 1er Janvier 2026, Indices des Prix Immobiliers (IPI) SeLoger - Meilleurs Agents.

SeLoger Meilleurs Agents

Évolution des prix	2024	2025
IPI Paris	+0,3%	+2,9%
IPI Top 10 Province	+0,2%	+1,5%
IPI Top 50 Province	+0,3%	+2,8%
IPI Rural	+0,7%	+2,9%

➤ Après une phase de correction en 2023-2024, le marché immobilier résidentiel français s'inscrit en 2025 dans une dynamique de stabilisation puis de reprise modérée. À l'échelle nationale, les prix progressent de +1,6 % sur un an, avec une accélération marquée par rapport à 2024 (+0,7 %). Paris renoue avec la hausse (+2,9 % en 2025, après -0,3 % en 2024), confirmant la fin de la phase d'ajustement.

➤ Les grandes métropoles régionales évoluent de manière contrastée mais globalement positive : Nice (+3,3 %), Bordeaux (+2,5 %), Toulouse (+2,3 %) et Marseille (+1,8 %) affichent des progressions supérieures à la moyenne nationale, tandis que Lyon (+0,6 %) et Montpellier (+0,2 %) restent proches de la stabilité. À l'inverse, Nantes (-3,9 %) demeure en repli.

➤ Par typologie de marchés, la reprise est plus marquée hors des cœurs métropolitains : les prix progressent de +1,1 % dans le Top 10 des villes de province, +1,5 % dans le Top 50, et jusqu'à +2,8 % dans les zones rurales, traduisant un rééquilibrage territorial progressif. L'ensemble de ces évolutions confirme l'entrée du marché dans un nouvel équilibre, caractérisé par des hausses modérées.

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2025

Les reventes

**17**

Biens revendus

5

Offres/promesses

15

Biens à la revente

**15,8 M€**

Montant net vendeur

3,2 M€

Montant net vendeur

14,5 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 ViaGénération 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 31/12/25

LES CHIFFRES CLÉS.

Du portefeuille immobilier au 31/12/2025

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.

502

Biens immobiliers

17

Biens revendus

1,28 M€

Valeur moyenne de
nue-propriété

+0,21%

Progression de la valeur
d'expertise globale en 2025



36%

Maisons



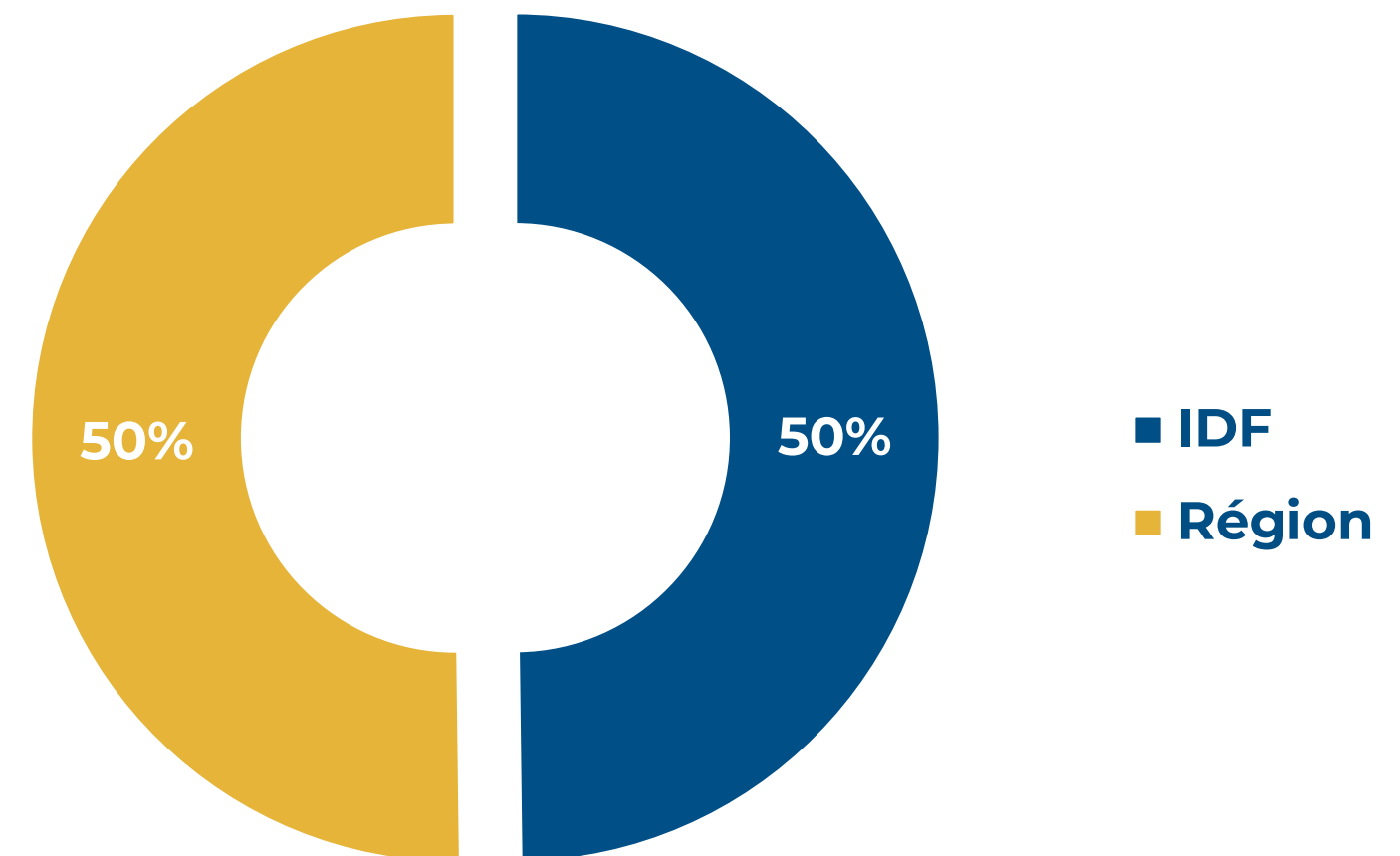
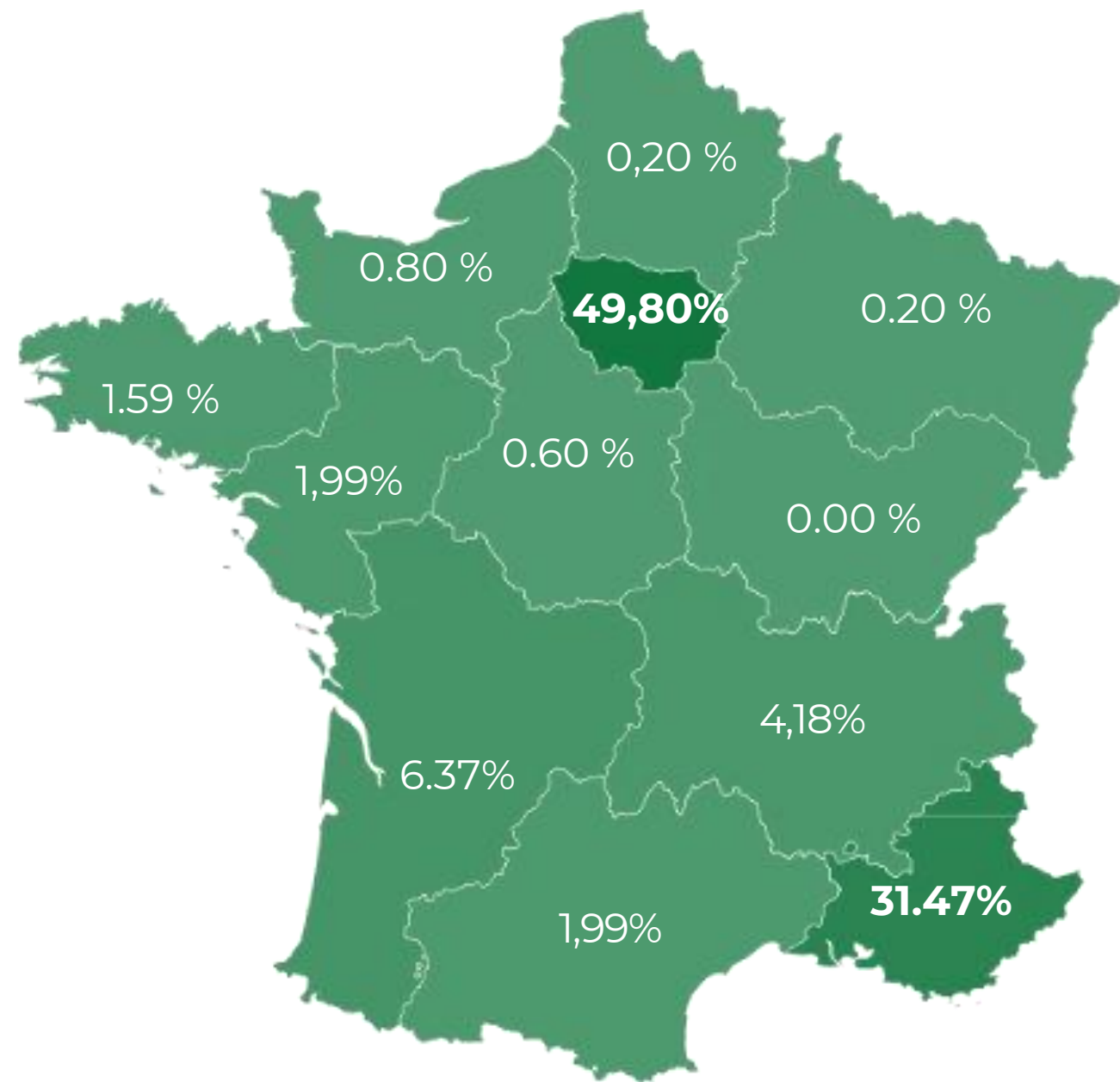
64%

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 ViaGénération 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 31/12/2025



PROFIL D'OCCUPATION DU FONDS.

Au 31/12/25



79,3 ans

Âge moyen des
usufruitiers



15,26 ans

Espérance de vie
moyenne



27%



32%



41%

Répartition par profil



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 :

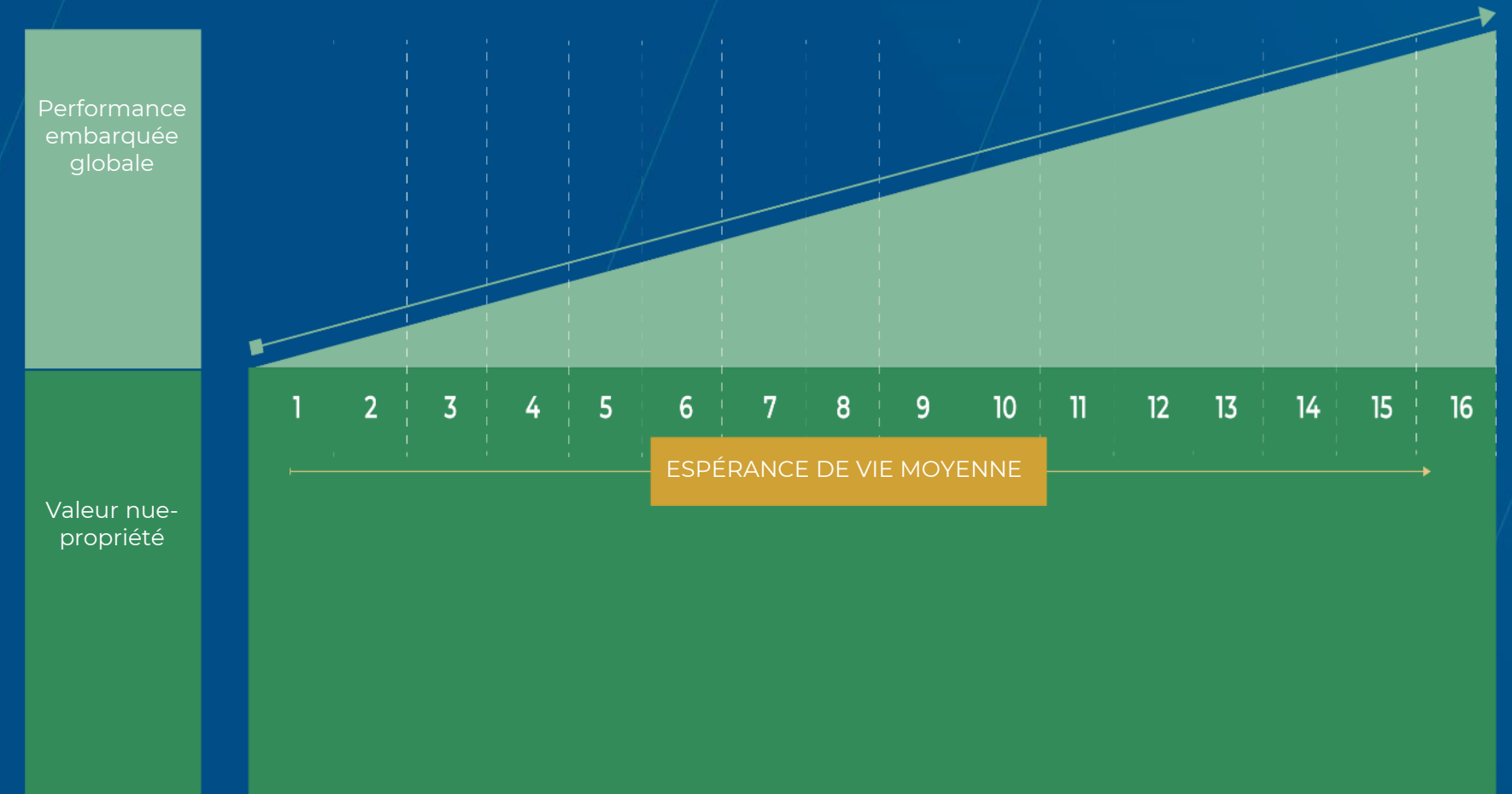
- La marge générée par les acquisitions
- La **performance embarquée**, liée à la **reconstitution automatique** de la valeur du bien en pleine propriété
- Le **gain lié aux libérations au fil du temps**

**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 ViaGénération 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

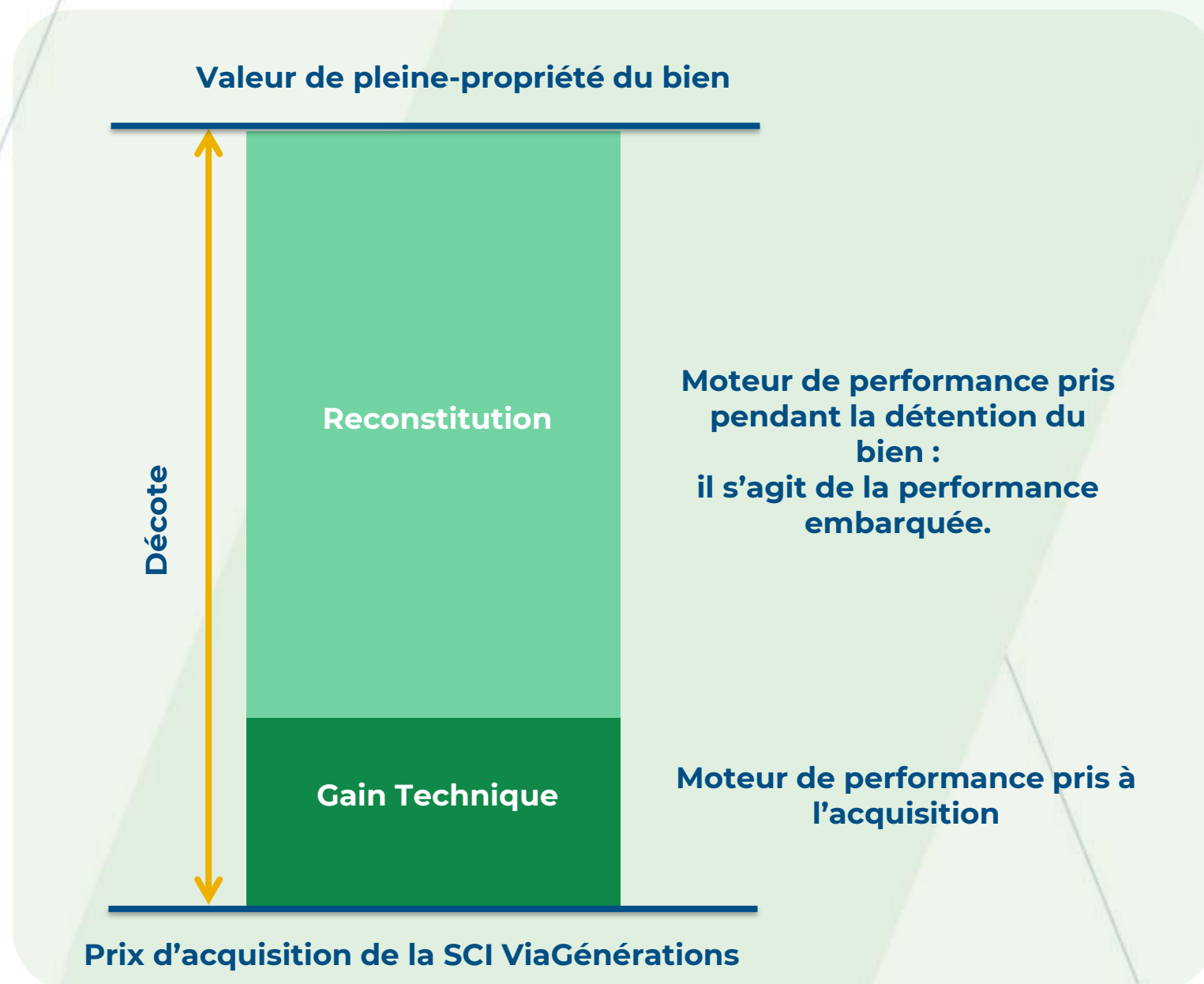
CHAQUE EURO INVESTI SUR LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL GÈNÈRE MÉCANIQUEMENT UNE CONTRIBUTION POSITIVE À L'ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

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



Source: Turgot Asset Management

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 ViaGénération** 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 ViaGénération 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



CARACTÉRISTIQUES

Au 31/12/2025

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	957 851 931,75 €
Valeur liquidative (1)	145,65 €
Poche immobilière	99,07 % (502 lignes)
Poche liquide	0,93 % (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	En capital et en liquidité de marché
Performance 2025	2,23 %
Performance 2024	4,04 %
Volatilité 1 an (année glissante et valorisation bi-mensuelle)(1)	0,11 %
Nombre de parts au 31/12/2025	6 576 395

Société de gestion	Magellim REIM (SIREN N° : 521 913 772 RCS PARIS)
Agrément AMF	GP 1400 0048 (EN DATE DU 03/07/25)
Date d'agrément	03/07/2025
Valeur IFI (2) 2024 Résidents	125,11 €
Valeur IFI (2) 2024 Non-Résidents	125,01 €

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 31/12/2024 : 142,47 €

3 - Frais d'entrée: 0,00 % jusqu'au 31/12/2025.

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 simple, bright interior.

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

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



TURGOT
GROUPE MAGELLIM

L'ÉQUIPE COMMERCIALE

AU 01/01/2026



Julien INIGUEZ
Directeur Commercial
+33 (0)6 62 31 71 97
jiniguez@magellim.com



Retrouvez
toute l'équipe

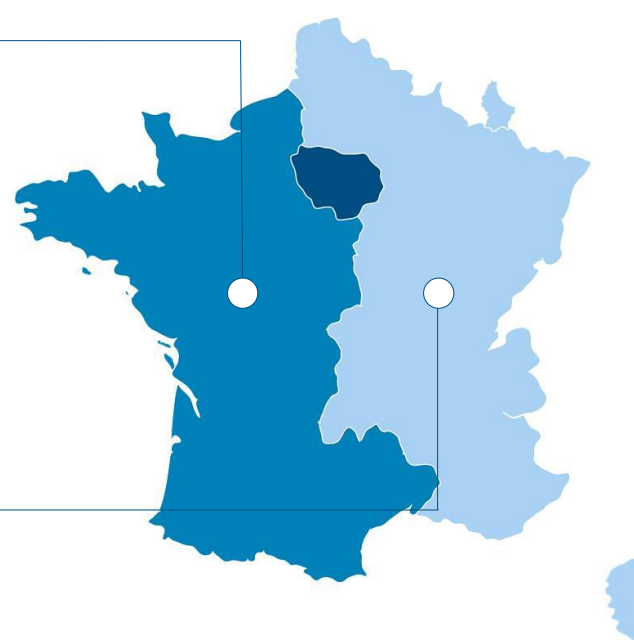
BANQUES PRIVÉES / ASSUREURS



Cédric LEHMMAN
Responsable Gestion
de fortune
+33 (0)6 31 96 59 96
clehmann@magellim.com



Frédéric GUEHO
Responsable des
Partenariats BANQUES /
ASSUREURS
+33 (0)6 37 38 26 02
fgueho@magellim.com



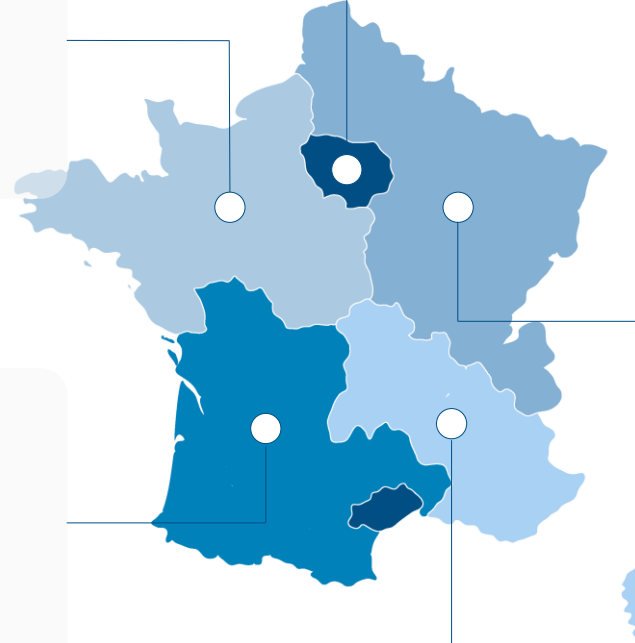
GESTION PRIVÉE / CGP / FO / MFO



Edouard DE BILLY
Responsable des
Partenariats Nord-Ouest
CGP / CAGP
+33 (0)6 81 86 90 32
edebilly@magellim.com



Elisa GALL
Responsable des
Partenariats Sud-Ouest
CGP / CAGP
+33 (0)7 69 10 37 75
egall@magellim.com



Benoit FAITOT
Responsable des
Partenariats IDF
CGP / PLATEFORMES
+33 (0)6 70 07 38 21
bfaitot@magellim.com



Cédric THIEBAUD
Directeur de régions
Grand-Est CGP / CAGP
+33 (0)6 73 72 12 21
cthiebaud@magellim.com



Jonathan AMSALLEM
Responsable des
Partenariats Sud-Est
CGP / CAGP
+33 (0)6 38 55 66 30
jamsallem@magellim.com



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*

*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 Turgot Asset Management, 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 Turgot Asset Management.