MAGELLIM
REIM

SCI VIAGÉNÉRATIONS.

RAPPORT DE GESTION TRIMESTRIEL

30/09/2026



Photo non contractuelle

Période analysée : Juillet à septembre 2026 - Période de validité : octobre à décembre 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

LES FAITS MARQUANTS DU 3T 2026*

- La valeur liquidative s'établit à 117,73 € au 30 septembre 2026, quasi stable sur le trimestre ;
- 4 biens revendus au cours du trimestre pour 3,7 M€ net vendeur ;
- Les fondamentaux du fonds demeurent inchangés avec 485 biens détenus et un encours de 774 M€.

Après l'ajustement de valorisation acté au 30 juin, le Comité de valorisation a reconduit la même approche. En conséquence, la valeur liquidative de ViaGénérations s'établit à 117,73 € au 30 septembre 2026, quasi stable sur le trimestre.

Le trimestre a été marqué par un net durcissement des conditions de financement.
Face au regain d'inflation lié à l'énergie, la BCE a relevé ses taux pour la deuxième fois de l'année le 10 septembre, et l'OAT 10 ans a terminé le trimestre à 4,86 %, contre 3,66 % fin juin : une hausse de près de 120 points de base, soit son plus haut niveau depuis 2008.

On observe la même tendance au niveau des crédits immobiliers : le taux moyen des prêts accordés atteint 3,40 % en septembre, contre 3,26 % en juin, avec une baisse des crédits accordés sur un an (- 9%). De plus, avec 951 000 ventes sur douze mois à fin août, la reprise des transactions s'essouffle et l'activité reste inférieure d'environ 25% par rapport à son pic de 2021.

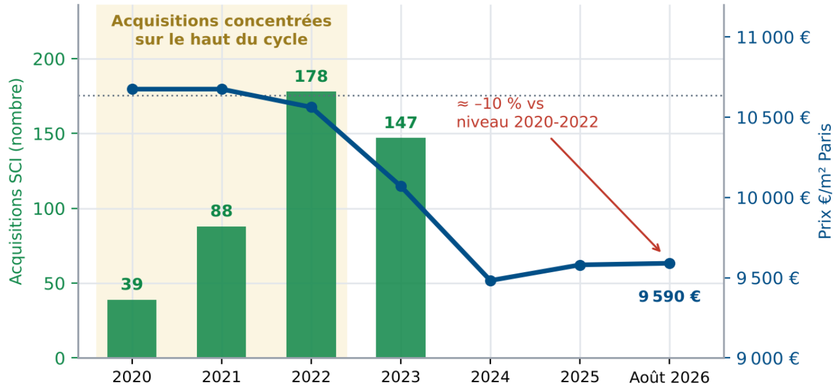
Les acquéreurs, moins nombreux, négocient davantage, ce qui ralentit également le rythme de cession. À Paris, les prix des appartements anciens s'établissent à 9 590 €/m² à fin août, près de 10 % sous leurs niveaux de 2020-2022, et il n'y a pas de rebond observé d'ici la fin de l'année au regard du nombre de promesses signées. On constate également un léger ralentissement du marché haut de gamme en Ile-de-France, et sur une partie du littoral (selon la chambre des Notaires).

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.

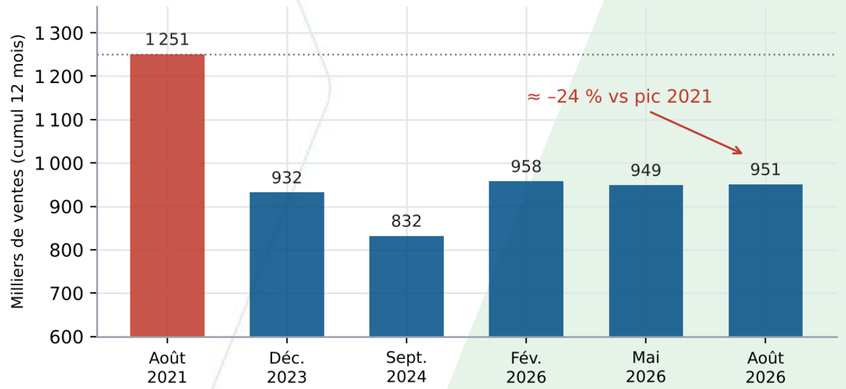
**La performance passée n'est pas un indicateur fiable de la performance actuelle ou future, et toutes les données relatives à la performance ou au rendement mentionnées excluent les commissions et frais encourus lors de l'émission ou du rachat de parts*
Le fonds ViaGénérations est uniquement disponible 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.
***Biens en viager occupé*

LE MARCHE RESIDENTIEL.

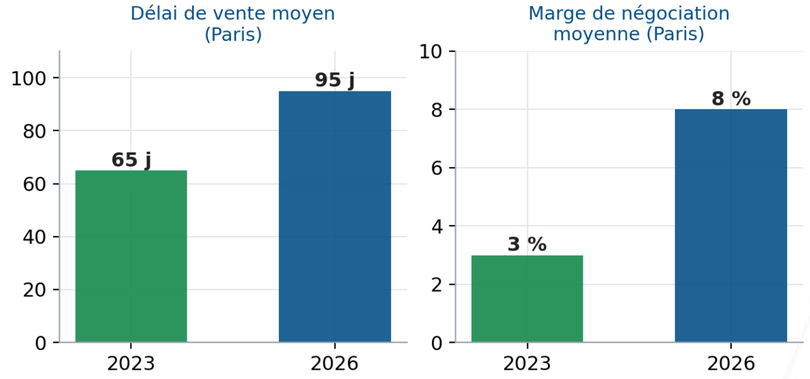
Les facteurs impactant la valeur de pleine propriété des actifs du fonds



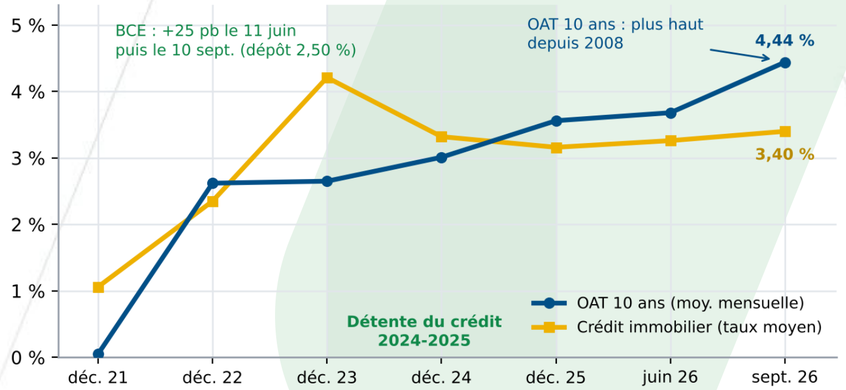
La SCI a concentré ses acquisitions sur le haut du cycle de l'immobilier résidentiel (178 biens en 2022), lorsque les prix parisiens avoisinaient 10 600 €/m². À fin août 2026, ils s'établissent à 9 590 €/m², soit près de 10 % de moins, sans rebond : la correction actuelle reflète cet écart entre prix d'acquisition et prix de marché.



Après le pic d'août 2021 (1,25 million de ventes), les volumes ont reculé jusqu'à l'automne 2024. En 2026, la reprise s'essouffle : 951 000 ventes à fin août, environ 24 % sous le pic, et les notaires n'excluent pas un repli vers 920 000 d'ici la fin de l'année.



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



Au troisième trimestre, l'OAT 10 ans a atteint son plus haut niveau depuis 2008 et la BCE a relevé une deuxième fois ses taux : le crédit immobilier repart à la hausse (3,40 % en septembre).

**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 ; Notaires du Grand Paris (prix) ; Notaires de France (volumes) ; BCE/Banque de France, Crédit Logement/CSA (taux) – données à fin août/septembre 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.
***Biens en viager occupé*



Photo non contractuelle

LES CHIFFRES CLÉS DU FONDS

Au 30/09/2026

774 M€
Actif net

-19,17%
Performance YTD 30/09/2026

17,73%
Performance cumulée depuis la création

117,73€
Valeur liquidative

1,08%
Poche liquide

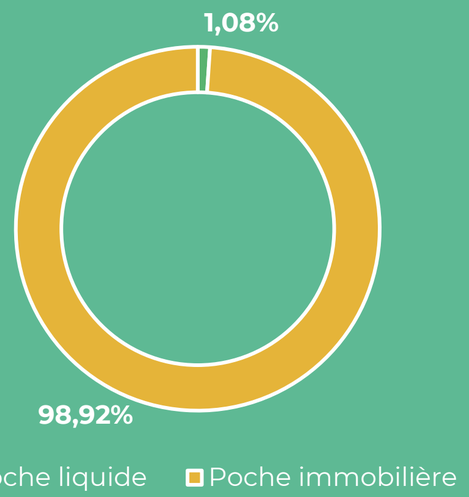
[2]*La performance passée n'est pas un indicateur fiable de la performance actuelle ou future, et toutes les données relatives à la performance ou au rendement mentionnées excluent les commissions et frais encourus lors de l'émission ou du rachat de parts. La performance cumulée de 17,73% signifie que 100 € investis à la création du fonds valent 117,73 € au 30/09/2026, soit un gain total de 17,73% 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 septembre 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.*

***Biens en viager occupé*

SITUATION DU PATRIMOINE.

Au 30/09/2026

RÉPARTITION DES ACTIFS



RÉPARTITION DE LA POCHE IMMOBILIÈRE – 485 Biens

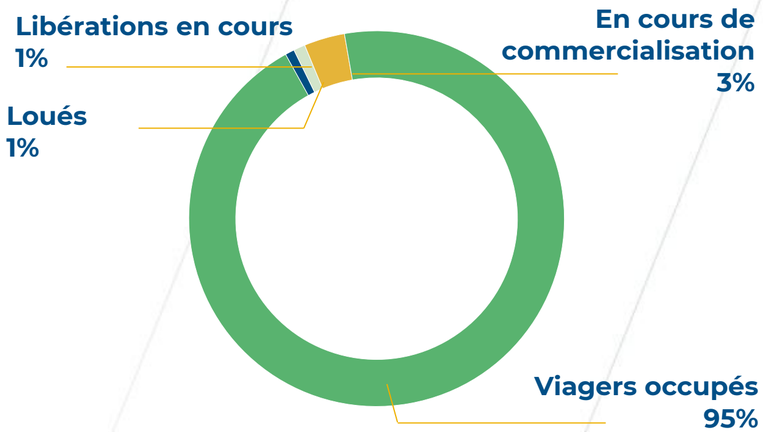



Photo non contractuelle

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.
**Biens en viager occupé

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE.

Performances trimestrielles de la création au 30/09/2026



RAPPEL Impact VL au 30/06/2026

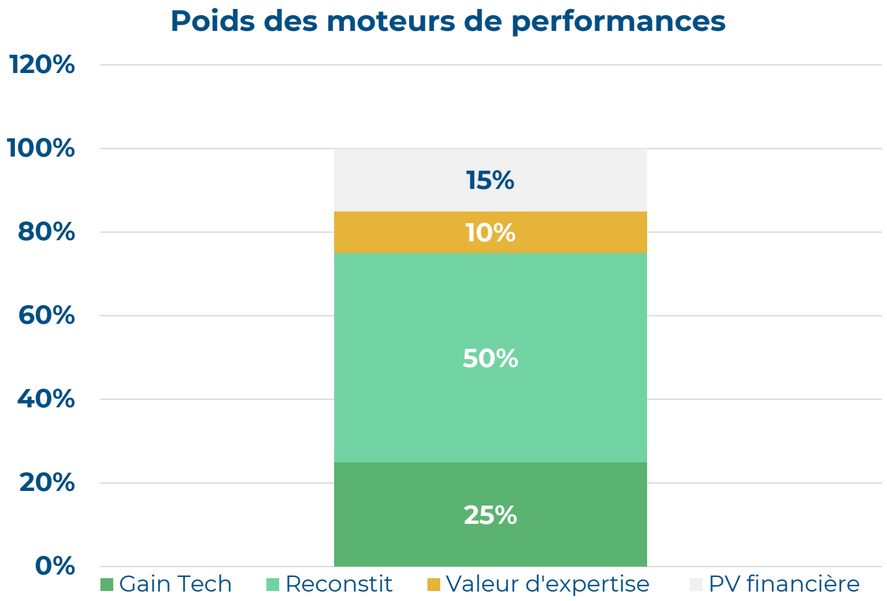
Compte tenu du contexte de marché, et face au constat de la décote observée sur les prix de cession par rapport aux valeurs d'expertise, le Comité de valorisation du 30 septembre 2026 a retenu les valeurs de l'évaluateur externe indépendant, prenant en compte les prix réellement constatés lors des cessions. 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.*

***Biens en viager occupé*

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.*

***Biens en viager occupé*

CHIFFRES CLÉS AU 3T 2026.

Les reventes

4
Biens revendus

3,7 M€
Montant net vendeur

18
Biens à la revente

16 M€
Montant net vendeur

dont 4
Offres/promesses

3,2 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.
***Biens en viager occupé*

MAGELLIM
REIM

ANALYSE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER.

Au 30/09/2026

LES CHIFFRES CLÉS.

Du portefeuille immobilier au 30/09/2026

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.

485
Biens immobiliers

1,3 M€
Valeur moyenne de nue-propriété

18
Biens revendus depuis le 01/01/2026

4
Au cours du 3T 2026

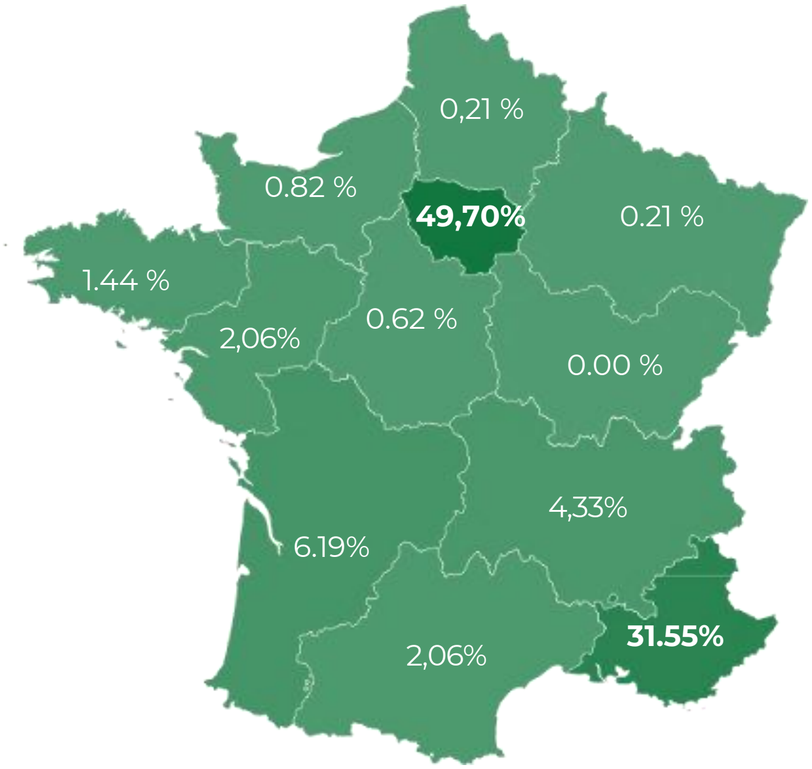
37%
Maisons

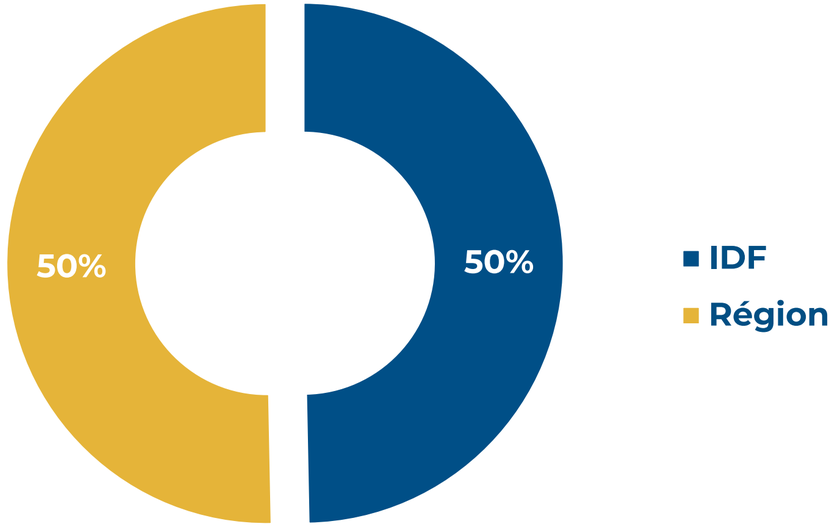
63%
Appartement

**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.*
***Biens en viager occupé*

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Du portefeuille immobilier au 30/09/2026





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.
**Biens en viager occupé

PROFIL D'OCCUPATION DU FONDS.

Au 30/09/2026

79,2 ans
Âge moyen des usufruitiers

11,87 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.
**Biens en viager occupé

CARACTÉRISTIQUES. Au 30/09/2026

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	774 258 644,26 €
Valeur liquidative (1)	117,73 €
Poche immobilière	98,92 %
Poche liquide	1,08 %
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)	19,17 %
Nombre de parts au 30/09/2026	6 576 562
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.
***Biens en viager occupé*



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.

***Biens en viager occupé*

EN SAVOIR +.

DES QUESTIONS ?

Votre équipe commerciale dédiée

CONTACTEZ-NOUS



VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS ?

Découvrir la page produit

**Biens en viager occupé

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



*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.
**Biens en viager occupé

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.