

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer avec d'autres produits.

Produit

SCI VIAGÉNÉRATIONS

ISIN: FR0013305729

Nom de l'initiateur : **TURGOT ASSET MANAGEMENT**

Site internet : **www.turgot-am.fr**

Contact : **Appelez-le + 33 1 75 43 60 50 pour de plus amples informations**

Autorité compétente : **Autorité des Marchés Financiers (AMF)**

Date de production : **25/10/2021**

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : La SCI ViaGénération est un FIA (Fonds d'Investissement Alternatif au sens de la Directive AIFM) répondant au III de l'article L.214-24 du Code monétaire et financier, constitué sous la forme de SCI à capital variable. La durée de vie de la SCI est de 99 ans et sa date d'expiration est fixée en 2116.

Objectifs : L'objectif de la société sera de faire croître sa capitalisation par part, en sélectionnant des investissements susceptibles de générer à terme (extinction d'usufruit) des revenus récurrents, de prendre régulièrement de la valeur et/ou de représenter une opportunité de plus-value à la cession. ViaGénération vise à proposer aux investisseurs une récurrence de performances et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier principalement constitué de biens localisés en France et dans tous les états membres de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique et acquis en nue-propriété auprès de seniors conservant un droit d'usage et d'habitation ou un usufruit viager ou temporaire de leur bien. La SCI disposera également d'une poche d'actifs liquides représentant au maximum 30% des capitaux souscrits. La stratégie d'investissement vise à détenir un patrimoine situé en France et dans les Etats membres de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique. La Société a pour vocation la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière acquis en nue-propriété, les vendeurs conservant un droit d'usage et d'habitation ou un usufruit viager ou temporaire des dits-biens. Le patrimoine est susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés à vocation immobilières, cotées ou non cotées, et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière ainsi que la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaire à la gestion de la trésorerie courante et d'un fonds de remboursement dans les limites réglementaires définies aux 9° et 9° bis de l'article R332-2 du Code des assurances. La SCI pourra également détenir des immeubles de manière indirecte au travers de sociétés à prépondérance immobilière.

Investisseurs de détail visés : Tout investisseur souscrivant un contrat d'assurance-vie proposant le produit en unité de compte ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les "OBJECTIFS" et capable de supporter une perte en capital, à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies dans cette unité de compte.

Assurance : La SCI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 8 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le fonds dans la classe de risque 2 sur 7, qui est une classe de risque basse. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau faible, si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers, il est très peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risque lié à l'investissement immobilier réalisé (risque locatif, risque de supporter la réalisation de travaux, etc.) pouvant impacter la rentabilité escomptée et la valeur des parts, et ne comportant pas de garantie en capital.

Risque de liquidité : Toute décision de retrait d'un Associé s'exerce dans les conditions définies par la loi et les statuts. En outre, le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. La demande de retrait d'un associé, sur une courte période, peut avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles ou des participations, qui devront être cédés dans des délais limités, ce qui pourrait impacter défavorablement la valeur de la SCI.

Risque de contrepartie : Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers et immobiliers), d'une contrepartie de gré à gré (locataires pour les actifs immobiliers détenus en direct) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de l'Actif Net Réévalué de la SCI.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Investissement de : 10 000 €				
Scénarios		1 an	4 ans	8 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	8 776 €	7 879 €	7 187 €
	Rendement annuel moyen	-12.24%	-5.78%	-4.04%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 027 €	11 534 €	14 160 €
	Rendement annuel moyen	0.27%	3.63%	4.44%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 414 €	12 417 €	15 700 €
	Rendement annuel moyen	4.14%	5.56%	5.80%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 742 €	13 277 €	17 290 €
	Rendement annuel moyen	7.42%	7.34%	7.08%

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants : un investissement de 10 000 € et des durées de détention d'1 an, de 4 ans et de 8 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Que se passe-t-il si TURGOT ASSET MANAGEMENT n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

TURGOT ASSET MANAGEMENT est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCI. Par conséquent, le défaut de TURGOT ASSET MANAGEMENT n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCI.

Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts, relatif au produit, sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de : 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	639 €	2 411 €	6 242 €
RIY (Réduction du rendement) par an	6.39%	4.79%	4.52%

Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an.

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée : 0.27%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie : 0.00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille : 2.42%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents : 1.82%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats : 0.00%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence. Non applicable.
	Commissions d'intéressement : 0.00%	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance. Non applicable.

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La SCI a été créée dans la perspective de détention d'actifs immobiliers sur un horizon long terme en raison de la nature des actifs sous-jacents. Il est recommandé de détenir votre investissement pendant au moins huit (8) ans. Toute détention d'un investissement dans la SCI pour une durée inférieure est susceptible de pénaliser l'investisseur qui demande le retrait avant l'expiration de celle-ci. Le placement dans des parts sociales de la SCI ViaGénération constitue un investissement à long terme dont les performances se jugent sur une longue durée, et intégrant non seulement le rendement mais aussi l'évolution de la valorisation de l'actif immobilier.

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement notifie sa décision en adressant au gérant un ordre de retrait de parts indiquant ses nom, prénom et domicile lorsqu'il s'agit d'une personne physique, ou sa raison sociale, l'adresse de son siège social, et le nom de son représentant légal lorsqu'il s'agit d'une personne morale, en précisant obligatoirement le nombre de parts sur lequel porte la demande de retrait.

Le prix de rachat sera déterminé sur la base de la valeur liquidative de ses parts tel que définit à l'article 14 des statuts et sera, le cas échéant, diminué de toutes les charges ou frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit, qui pourraient être mis à la charge de la Société du fait du retrait ou de l'exclusion.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de TURGOT ASSET MANAGEMENT - 6, rue Paul Baudry - 75008 - Paris.

Tél : 01.75.43.60.50

E-Mail : viagenerations@turgot-am.fr

Autres informations pertinentes

Toute demande d'information relative à la SCI peut être adressée à la Société de Gestion. De plus, la politique de gestion des conflits d'intérêts est consultable sur demande au siège de la Société de Gestion. Les statuts, le document d'information des investisseurs, le rapport annuel intégrant le rapport de gestion, les comptes annuels et les rapports du Commissaire aux comptes peuvent être obtenus sur simple demande de l'Associé auprès de TURGOT ASSET MANAGEMENT - 6, rue Paul Baudry - 75008 Paris.

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Associés qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication. Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant mis à la charge de l'associé.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers, l'Associé pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers sous réserve que (i) l'Associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services de TURGOT AM et ne soit pas satisfait de la réponse de TURGOT AM et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des Marchés Financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :

Madame/Monsieur le Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers

17, place de la Bourse

75082 PARIS CEDEX 02

www.amf-france.org