

Document d'Informations Clés



VIAGÉNÉRATIONS
SCI de maintien à domicile

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 à d'autres produits.

Produit

SCI VIAGÉNÉRATIONS

FIA géré par TURGOT ASSET MANAGEMENT

Nom de l'initiateur : TURGOT ASSET MANAGEMENT

Code Isin : FR0013305729

Site internet : www.turgot-am.fr

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

Autorité compétente : L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de TURGOT ASSET MANAGEMENT en ce qui concerne ce document d'informations clés. TURGOT ASSET MANAGEMENT est agréée et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-08000055.

Date de production du document d'informations clés : 19/04/2023

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 ViaGénérations 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.

Durée : 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. ViaGénérations 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.

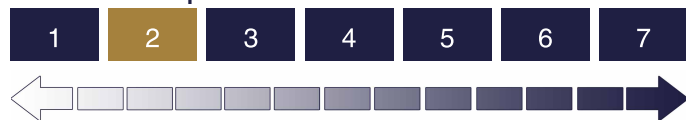
Investisseurs de détail visés : Tout investisseur souscrivant un contrat d'assurance-vie proposant le produit en unité de compte ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance d'un placement à long 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.

Dépositaire : Caceis Bank

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.

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

Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

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

Avertissement : Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

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 produit 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 et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, 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) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous 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.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 8 ans

Exemple d'investissement : 10 000 €

Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
Minimum	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	8 770 € -12.30%	8 870 € -1.49%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	8 770 € -12.30%	10 160 € 0.20%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	10 420 € 4.20%	15 890 € 5.96%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	11 790 € 17.90%	17 280 € 7.08%

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.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

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

Les actifs du produit sont conservés par le dépositaire de votre produit, CACEIS BANK SA. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de l'OPC sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de l'OPC dans les livres d'un établissement bancaire tiers (le dépositaire du Fonds). Par conséquent, le défaut de TURGOT ASSET MANAGEMENT n'aurait pas d'impact sur les actifs de l'OPC. L'OPC ne bénéficie pas d'un système d'indemnisation. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

Que va me coûter cet investissement ?

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 ces coûts sur votre investissement.

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

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	558 €	5 720 €
Incidence des coûts annuels (*)	5.58%	4.15% chaque année

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 10.11% avant déduction des coûts et de 5.96% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	2.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	200 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1.67% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	164 EUR
Coûts de transaction	1.98% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	194 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

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

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : Non applicable.

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