

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

PRODUIT : VIAGÉNÉRATIONS – Société Civile Immobilière (SCI) à capital variable

INITIATEUR : TURGOT ASSET MANAGEMENT

AUTORITÉ CHARGÉE DU CONTRÔLE : Autorité des Marchés Financiers (AMF)

Tous les documents de gestion et les statuts sont disponibles sur demande à la société de gestion Turgot AM, au 6 rue Paul Baudry, Paris 17.

www.turgot-am.fr

DATE DE PRODUCTION DU DOCUMENT : 30 avril 2018

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

TYPE : SCI de capitalisation

La SCI ViaGénération est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) au sens de la Directive AIFM.

Ce fonds permet à l'associé d'investir un montant souhaité dans des biens immobiliers tout en diversifiant ses placements et en mutualisant le risque lié à l'investissement. Le capital n'est pas garanti.

OBJECTIFS : ViaGénération a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier d'habitation composé de biens résidentiels situés dans les grandes agglomérations françaises. Ces biens sont acquis en nue-propriété auprès de seniors conservant le Droit d'Usage et d'Habitation (DUH) ou l'usufruit viager de leur bien. 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. En définitive, il s'agit d'acquérir des appartements dont les caractéristiques d'occupation justifient une décote permettant de générer une plus-value mécanique à la libération. La SCI disposera également d'une poche d'actifs liquides ne pouvant excéder 30% des capitaux souscrits.

Cette SCI n'a pas recours à l'endettement financier.

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.

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 synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que le produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 années.

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

- Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque modéré.
- Si la situation venait à se détériorer sur les marchés, l'impact possible sur la valeur et/ou le rendement de votre investissement se situe à un niveau entre faible et moyen.
- Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Investissement 10 000 €				8 ans
Scénarios			1 an	4 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts		9 672 €	9 665 €
	Rendement annuel moyen		-3,28 %	-0,85 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts		10 143 €	11 486 €
	Rendement annuel moyen		1,43 %	3,53 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts		10 250 €	11 731 €
	Rendement annuel moyen		2,50 %	4,07 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts		10 361 €	11 985 €
	Rendement annuel moyen		3,61 %	4,63 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €.

- Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.
- Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de l'immobilier et des tables de mortalité. 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.
- 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.

QUE SE PASSE-T-IL SI TURGOT AM N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Turgot AM est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction de rendement 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

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 des coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps

Investissement 10 000 € Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez après 8 ans
Coûts totaux	597 €	1 910 €	3 917 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	5,97 %	4,47 %	4,22 %

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	0,25 %	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.
	Coûts de sortie	Néant	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	1,36 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	2,61 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	Néant	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence.
	Commissions d'intéressement	Néant	L'incidence des commissions d'intéressement.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER, ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

Le produit est construit pour un investissement à long terme. Cependant vous pouvez le vendre sans pénalité à n'importe quel moment ou bien le garder plus longtemps.

Période de détention recommandée : 8 ans

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Avant d'adresser toute réclamation concernant votre produit, contactez votre conseiller, puis adressez votre réclamation à :

TRUGOT ASSET MANAGEMENT
 SCI VIAGÉNÉRATIONS
 6 rue Paul Baudry
 75008 – PARIS
 TEL : 01.75.43.60.50
 EMAIL : viagenerations@turgot-am.fr

Dans l'hypothèse où la réponse apportée ne vous conviendrait pas, ou que votre interlocuteur n'a pas répondu dans les 2 mois, vous pouvez également contacter le médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers par formulaire électronique sur le site de l'AMF (www.amf-france.org), ou par courrier :
Le Médiateur – Autorité des Marchés Financiers – 17, place de la Bourse – 75082 PARIS CEDEX 02