

## DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

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.

**ViaGénération est une Société Civile Immobilière à capital variable gérée par Turgot AM et accessible en unité de compte au sein de contrat d'assurance-vie.**

La SCI Viagénération est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) au sens de la Directive AIFM. Ce fonds ne fait pas appel public à l'épargne et n'est pas régulé par l'AMF.

Tous les documents de gestion et les statuts sont disponibles sur demande à la société de gestion Turgot AM SAS de 500 000€. RCS Paris 509 199 816, régulée par l'Autorité des Marchés Financiers, au 17 rue Jacques Bingen, Paris 17. [www.turgot-am.fr](http://www.turgot-am.fr)



### En quoi consiste ce produit ?

**SCI Viagénération est une SCI de capitalisation qui ne distribue aucun revenu et a pour objectif de générer des plus-value potentielles à terme.**

### L'objectif et la stratégie d'investissement

Proposer aux investisseurs une récurrence de performances et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier principalement constitué de biens 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.

### Investisseurs de détail visés

Cet investissement est ouvert à tout type d'investisseur ayant une expérience ou des connaissances financières basiques et désirant une exposition aux unités de compte à travers la gestion multi-profil. Sa situation financière devrait lui permettre de supporter une perte de l'ensemble du capital investi. Compte tenu de la volatilité du marché financier et des risques spécifiques liés à l'investissement dans les unités de compte, l'investisseur devrait avoir une tolérance au risque.

### La Politique d'investissement

La SCI pourra investir un maximum de 70% de la levée de fonds dans des Actifs immobiliers détenus en nue-propriété et détenir jusqu'à 90% de ses actifs en Actifs Immobiliers.

#### Actifs immobiliers détenus en direct:

**Actifs Immobiliers détenus sous forme de participations immobilières, cotées ou non cotées, régulées ou non régulées**

#### Actifs Mobiliers

La SCI investira à minima 10% de la levée de fonds dans un portefeuille de valeurs mobilières, titres ou obligations favorisant notamment les placements peu risqués et dans des instruments financiers liquides

#### Politique de sûreté

Le poids relatif de chaque ligne d'actifs à l'intérieur de la SCI ne peut pas être supérieur à 20% de l'actif net réévalué, étant précisé que le fonds de remboursement et la poche liquide pourront, par exception, excéder ce seuil ;

La SCI ne peut détenir plus de 10% du nombre de parts de chaque SCPI sous-jacent et 20% du nombre de parts de chaque actif OPCI sous-jacent.

**La SCI ne pourra pas avoir recours à des emprunts bancaires.**

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.

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 ce 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.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

#### LA PERFORMANCE IMMOBILIERE EN ASSURANCE-VIE

**ACQUÉRIR AVEC UNE DÉCOTE DE 50%**

**SOLUTION DE FINANCEMENT AU MAINTIEN À DOMICILE DES PERSONNES ÂGÉES**

**MUTUALISER LE RISQUE DE SUR-LONGEVITE**

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| Forme Juridique                 | SCI à capital variable |
| Date de création                | 25 septembre 2017      |
| Dépositaire                     | CACEIS                 |
| Experts externe en évaluation   | BNP REAL ESTATE        |
| Délégué de gestion comptable    | BM&A                   |
| Commissaire aux comptes         | PWC                    |
| Gestion poche mobilière         | TURGOT AM              |
| Capital Social à la création    | 24,1 M€                |
| En portefeuille                 | 45 lignes              |
| Horizon de placement recommandé | 8 ans                  |

#### Echelle de risque AMF



Les informations de ce document vous sont fournies conformément à l'article 421-34 I du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce FIA et quels risques sont associés. Il vous est conseillé de lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

**DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS**

**Combien cela pourrait me rapporter ?**

| Investissement 10 000 € |  | Scénarios |          |   |
|-------------------------|--|-----------|----------|---|
|                         |  | 1 an      | 4 ans    | 8 ans<br>(Période de détention recommandée) |
| Scenario de tensions    | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 9 184 €   | 9 611 €  | 9 520 €                                     |
|                         | Rendement annuel moyen                                 | -8,16 %   | -0,99 %  | -0,61 %                                     |
| Scenario défavorable    | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 10 343 €  | 12 516 € | 16 313 €                                    |
|                         | Rendement annuel moyen                                 | 3,43 %    | 5,77 %   | 6,31 %                                      |
| Scenario intermédiaire  | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 10 474 €  | 12 938 € | 17 147 €                                    |
|                         | Rendement annuel moyen                                 | 4,74 %    | 6,65 %   | 6,97 %                                      |
| Scenario favorable      | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 10 744 €  | 13 546 € | 18 256 €                                    |
|                         | Rendement annuel moyen                                 | 7,44 %    | 7,88 %   | 7,81 %                                      |

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.

**Les Gérants**



**Charlotte Evanguelidis**  
Gérant Immobilier

Expérience : **14 ans**  
Tel : 01 86 95 78 05  
[cevanguelidis@turgot-am.fr](mailto:cevanguelidis@turgot-am.fr)

Conseillère en investissement financier et immobilier auprès de plus de 450 particuliers, Charlotte monte son cabinet en 2003.

Associée chez Leemo, premier moteur de recherche de l'immobilier d'investissement, 2000 lots/an. Elle est en contact permanent avec 140 promoteurs et 3200 professionnels de l'immobilier (CGP, Banques, Assurances et Agences immobilières). Elle participe au développement des fonds d'investissement dans le viager mutualisé et notamment à la mise œuvre de fonds viager mutualisé pour le compte d'investisseurs institutionnels (SCI Coremimmo), d'investisseurs privés (SICAV 123viager) et aux réflexions stratégiques de la Caisse des Dépôts quant au lancement du fonds viager Certivia.



**Christophe Motte**  
Gérant Immobilier

Expérience : **12 ans**  
Tel : 01 86 95 78 06  
[cmotte@turgot-am.fr](mailto:cmotte@turgot-am.fr)

7 années au sein de l'équipe fusion-acquisition du Cabinet Deloitte à Paris (2004-2010).

En 2011, Christophe MOTTE monte sa propre structure de conseil en investissement financier : gestion de patrimoine, assistance à la cession d'entreprise, structuration d'augmentation de capital, investissement immobilier et modélisation de nouveaux supports d'investissement pour des particuliers et institutions financières. Il participe à la mise en œuvre de fonds viager mutualisés pour le compte d'investisseurs institutionnels (SCI Coremimmo), d'investisseurs privés (SICAV 123viager) et aux réflexions stratégiques de la Caisse des Dépôts quant au lancement du fonds viager Certivia.

**Quels sont les risques ?**

| RISQUE DE SURLONGEVITE   | RISQUE IMMOBILIER  | RISQUE FINANCIERS   | RISQUE OPERATIONNEL  |
|--|--|---|--|
| Risque de tables de mortalité avec espérance de vie supérieure | Risque lié à l'évolution des prix du marché immobilier<br>Risque lié au contrat de promotion immobilière | Risque de taux (inflation, taux d'intérêts qui augmentent)<br>Risque de liquidité | Risque de défaillance d'un locataire<br>Risque de vacances locatives |

**La SCI n'offre aucune garantie de protection en capital.**

**L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de l'Actif Net réévalué de la SCI.**

**L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.**

**Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.**

## DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

### Que va me coûter cet investissement ?

Que va me coûter cet investissement ? La réduction de 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.

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 sur votre investissement au fil du temps.

#### Coûts au fil du temps

| Investissement 10 000 €<br>Scénarios                              | Si vous sortez après<br>1 an | Si vous sortez après<br>4 ans | Si vous sortez après<br>8 ans |
|---|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Coûts totaux</b>   | 836,00 €                     | 3 038,00 €                    | 6 684,00 €                    |
| <b>Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an</b> | 8,36 %                       | 6,86 %                        | 6,61 %                        |

#### 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

|                          |                                      |        |  |
|--------------------------|--------------------------------------|--------|--|
| <b>Coûts ponctuels</b>   | 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                      | 0,00 % | L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.   |
| <b>Coûts récurrents</b>  | Coûts de transaction de portefeuille | 3,96 % | L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.   |
|                          | Autres coûts récurrents              | 2,40 % | L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.  |
| <b>Coûts accessoires</b> | 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.              |
|                          | Commissions d'intéressement          | 0,00 % | L'incidence des commissions d'intéressement.   |

Coûts spécifiques au support financier. Les coûts du produit d'assurance ou de capitalisation sont à ajouter.

### Le Portefeuille

au 1<sup>er</sup> février 2018

| Paris                        | Région parisienne    | Cote d'azur   | Autres              |
|------------------------------|----------------------|---------------|---------------------|
| Rue Cambon, Paris 1          | Boulogne Billancourt | Marseille     | Cabourg             |
| Rue St Martin, Paris 4       | Bois Colombes        | Nice          | Annecy              |
| Rue de Grenelle, Paris 7     | Montrouge            | Cannes        | Toulouse            |
| Avenue Gabriel, Paris 8      | Montreuil            | Frejus        | La Baule            |
| Rue de Dunkerque, Paris 9    | Pantin               | St Raphael    | St Trojan les Bains |
| Faubourg St Denis, Paris 10  | Avon                 | La Palmyre    | Arcachon            |
| Avenue d'Italie, Paris 13    | Noisy Le Grand       | Le Cannet     | Bordeaux            |
| Rue pont Mirabeau, Paris 15  |                      | Carqueirannes | Le Bouscat          |
| Rue St Amand, Paris 15       |                      | Hyères        | Biarritz            |
| Avenue Victor Hugo, Paris 16 |                      |               | Anglet              |
| Rue Nollet, Paris 17         |                      |               |                     |
| Rue Caulaincourt, Paris 18   |                      |               |                     |
| Rue Henri Poincaré, Paris 20 |                      |               |                     |

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Age moyen<br>80 ans   | Espérance de vie moy<br>15,25 ans   | Couples<br>34,5%  | Hommes<br>30,1%   | Femmes<br>35,4%   | Appartements<br>85,5%   | Maisons<br>14,5%  | Valeur moyenne<br>550 000€  | Décote moyenne<br>41,3%   |

Les informations de ce document vous sont fournies conformément à l'article 421-34 I du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce FIA et quels risques sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.