



VIAGÉNÉRATIONS  
SCI de maintien à domicile

SCI VIAGENERATIONS - 6 rue Paul Baudry – 75008 PARIS - SCI à capital variable - RCS PARIS : 832 755 318

## DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS

(Date de mise à jour : 01 juin 2018)

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce fonds d'investissement alternatif (FIA) constitué sous forme de Société Civile Immobilière (SCI) à Capital Variable régie par l'article 214-24 III 1 du Code monétaire et financier. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient 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. Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SCI, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement.

### 1. CARACTERISTIQUES GENERALES

<b>Forme Juridique</b>	Société Civile Immobilière (SCI) à Capital Variable
<b>Dénomination</b>	<b>SCI ViaGénération</b> Siège social : 6, rue Paul Baudry – 75008 Paris
<b>Date de création de la SCI</b>	25 septembre 2017
<b>Droit applicable</b>	Droit Français
<b>Code ISN</b>	FR0013305729
<b>Lieu où l'on peut se procurer les derniers documents annuels de la SCI</b>	Les derniers documents annuels (Etats financiers, Rapport de gestion, Rapports du Commissaire aux Comptes) et les éventuelles informations disponibles sur les performances passées sont adressés dans un délai de huit jours ouvrés sur simple demande écrite de l'Associé auprès de : TURGOT ASSET MANAGEMENT 6, rue Paul Baudry – 75008 Paris
<b>Conditions de mise à disposition du rapport de synthèse des experts externes en évaluation</b>	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, sur simple demande écrite de l'Associé auprès de : TURGOT ASSET MANAGEMENT 6, rue Paul Baudry – 75008 Paris

### 2. ACTEURS

<b>Société de Gestion</b>	La SCI sera gérée par TURGOT ASSET MANAGEMENT (TAM), société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-08000055 avec effet au 09/12/2008
<b>Dépositaire</b>	<b>CACEIS BANK</b> 1-3, place Valhubert – 75013 Paris Compagnie Financière de droit français, inscrite sur la liste des compagnies financières par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR, 61 rue Taitbout - 75436 Paris cedex 09) Les missions confiées à CACEIS BANK, en tant que dépositaire sont, notamment : La conservation ou tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers ; Le contrôle de la régularité des décisions de la SCI et de la société de gestion ; Le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SCI et des créances d'exploitation ; Le suivi des flux de liquidité de la SCI.
<b>Déléataire de gestion comptable</b>	<b>FI Partners</b> SARL au capital de 40 000 € Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 793 043 241 Adresse postale : 22 bis, rue Laffitte – 75009 Paris Le déléataire de la gestion comptable assure la fonction d'administration du fonds (comptabilité et calcul de la VL)
<b>Commissaire aux Comptes</b>	<b>PwC</b> 63, rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine Le Commissaire aux comptes est essentiellement en charge de certifier les comptes de la SCI et attester de l'exactitude de l'information périodique publiée.
<b>Expert externe en évaluation</b>	<b>BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France</b> 167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex RCS Nanterre 327 657 169 L'Expert externe en évaluation est en charge de l'évaluation des Actifs Immobiliers du FIA.

### 3. INVESTISSEURS – SOUSCRIPTEURS CONCERNES

Les parts sociales sont destinées à tout investisseur autorisé ayant adhéré au Pacte d'Associés, à savoir les clients professionnels ou investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente, tels que précisés aux articles L 533-16 et D 533-11 à D 533-12 du Code monétaire et financier et ayant manifesté leur volonté de participer à la levée de capitaux. Cette SCI ne fera l'objet d'aucune cotation, publicité, démarchage ou autre forme de sollicitation du public.

### 4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

#### 4.1 Objectif & 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 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.

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.

##### 4.1.1 Stratégie d'investissement

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, en particulier, mais non limitativement, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier, et d'Organisme de Placement Collectif Immobilier;
- Et la constitution et 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 « marge de 30% » est destinée à la trésorerie de la SCI mais celle-ci n'a pas vocation à offrir la possibilité à la SCI de devenir une société patrimoniale. L'objet de la SCI étant strictement immobilier ou foncier, la SCI ne peut pas avoir une quelconque activité annexe et, donc, ne peut pas réaliser une gestion d'un patrimoine de valeurs mobilières.

La trésorerie de la SCI, qui doit être exclusivement constituée d'obligations émises par les Etats membres de l'O.C.D.E, d'obligations et parts d'organismes de titrisation négociés sur un marché reconnu, de titres de créance négociables d'un an au plus et de parts ou actions de FCP et SICAV obligataires, est donc seulement destinée à permettre à la SCI de faire face à ses dépenses et charges courantes et à servir de fond d'attente entre la vente d'un immeuble et l'acquisition de nouveaux droits réels immobiliers ou fonciers par la SCI. La SCI pourra réaliser toutes opérations financières, mobilières ou immobilières permettant la réalisation de la stratégie d'investissement, à condition d'en respecter le caractère civil.

La SCI pourra également détenir des immeubles de manière indirecte au travers de sociétés à prépondérance immobilière dont les stratégies d'investissement seront en ligne avec la stratégie énoncée ci-dessus ou toute autre société ou fonds présentant une opportunité d'investissement. Ces sociétés ou fonds pourront être gérées par la Société de Gestion Turgot Asset Management ou par toute société liée. La constitution de ce patrimoine se fera principalement par la levée de fonds et sans aucun recours à l'emprunt selon la Stratégie de financement.

#### REGLES D'ELIGIBILITE ET LIMITES D'INVESTISSEMENT

La SCI investira 70% des capitaux souscrits dans des Actifs immobiliers et 30% des capitaux souscrits en liquidité.

Il s'agit de l'application des articles 9° et 9° bis de l'article R332-2 du Code des assurances. Une SCI ne peut être constitutive d'une unité de compte si elle ne dispose pas au moins de 70% de son actif net investi en immobilier. En revanche l'actif net immobilier



VIAGÉNÉRATIONS  
SCI de maintien à domicile

étant amené à croître annuellement en raison du principe du démembrement, (chaque année qui passe la valeur de la nue-propriété augmente), celui-ci pourra être amené à représenter plus de 70% de l'actif net de la SCI, en cas de non collecte par exemple. L'allocation d'actif statutaire de la SCI repose sur les capitaux souscrits.

#### **Actifs Immobiliers détenus en direct :**

Immeubles, droits réels portant sur de tels biens :

1. Immeubles situés dans des villes à fort potentiel de croissance démographique et économique, à forte demande locative et où il y a une liquidité de marché
2. Appartements, maisons, terrains, parking, immeuble

Les actifs immobiliers seront acquis en nue-propriété.

A l'extinction du droit d'usage et d'habitation ou de l'usufruit viager ou temporaire, la SCI pourra rénover le bien pour le mettre en location, céder la pleine-propriété du bien ou procéder à la cession du droit d'usage et d'habitation ou de l'usufruit temporaire du bien.

A noter que la SCI se réserve le droit de conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles à partir des actifs immobiliers qu'elle a initialement détenus en nue-propriété.

Enfin, la SCI s'autorise à investir dans tout actif ou droit immobilier non listé précédemment et présentant une opportunité d'investissement conforme à la stratégie d'investissement.

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

Les participations directes ou indirectes dans des sociétés à caractère immobilier, cotées ou non cotées, régulées ou non régulées, respectent les conditions suivantes :

1. Ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle
2. Les immeubles et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles ci-dessus pour les Actifs Immobiliers détenus en direct

#### **Poche liquide :**

La SCI investira au maximum 30% des capitaux souscrits dans un portefeuille de valeurs mobilières, titres ou obligations répondant aux conditions de l'article R. 332-2 alinéas 1, 2, 2 Bis et 3 du Code des Assurances et des actifs liquides favorisant notamment les placements peu risqués et dans des instruments financiers liquides visés à l'article R. 214-172 du Code Monétaire et Financier (dépôts à vue ou à terme, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations d'Etat et assimilées, dont le terme est inférieur à 12 mois, parts et actions d'OPCVM investis à 90% au moins dans ces catégories de titres), ainsi que des contrats de capitalisation permettant une liquidité à 90 jours.

#### **4.1.2 Stratégie de financement et sûretés**

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

## **4.2 Profil de risque**

La SCI sera principalement investie en actifs immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. La performance et l'évolution du capital investi sont donc exposées aux risques du marché immobilier. La SCI est également exposée au risque de défaillance d'un locataire.

Enfin, la SCI est exposée aux risques financiers de taux, de contrepartie et de liquidité.

#### **4.2.1 Risques généraux – risque en capital**

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.

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.

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

#### 4.2.2 Risque lié à la stratégie d'investissement

##### Risques liés au marché immobilier visé dans la stratégie d'investissement

- Les investissements réalisés par la SCI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou au marché immobilier en particulier) peuvent entraîner une baisse de la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SCI. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SCI.
- La SCI est également exposée au risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement.
- La SCI pourrait également être exposée au risque de liquidité inhérent au marché de l'immobilier au travers de ses investissements directs ou indirects.
- Durant la période d'investissement, la SCI peut être soumise au risque de faible dispersion des risques immobiliers. La SCI pourra momentanément ou tout au long de sa vie être investie dans un nombre restreint d'actifs immobiliers.
- Risques liés au contrat de promotion immobilière. Ces opérations peuvent exposer la SCI aux risques suivants :
  - Risques liés à la construction en qualité de maîtrise d'ouvrage ;
  - Risques liés au retard dans l'achèvement des travaux, ou au retard dans le plan de location une fois les travaux achevés. Cela engendrerait un retard dans la perception des revenus locatifs ;
  - Risques liés à la défaillance du promoteur immobilier.

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

#### 4.2.3 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.

#### 4.2.4 Risques financiers

##### Risque de taux

Ce risque résulte de la sensibilité des actifs de la SCI à l'exposition sur certains taux (notamment inflation) et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. Une remontée des taux d'intérêt pourrait avoir un impact négatif sur la performance de la SCI.

##### 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.

#### 4.2.5 Risque de table de mortalité

La valorisation des biens acquis en nue-propriété avec usufruit viager est basée sur les Tables de Mortalité Générationnelles Femme et Homme de 2005 publiées par l'INSEE (TGF05 et TGH05). La publication à l'avenir de nouvelles tables de mortalité par l'INSEE pourrait entraîner un risque de baisse de la VL de la SCI dans la mesure où les nouvelles espérances de vie seraient supérieures à celles communiquées dans les tables TGF05 & TGH05.

### 5. DUREE DE PLACEMENT MINIMUM RECOMMANDEE

La durée de placement minimum recommandée est de huit (8) ans. Par ailleurs, la durée de vie statutaire de la SCI est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans.

### 6. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

#### 6.1 Souscriptions de parts - Article 8 des statuts



VIAGÉNÉRATIONS  
SCI de maintien à domicile

Les parts sociales nouvelles ne peuvent être émises à un prix inférieur à la valeur nominale, majorée d'une prime d'émission ayant vocation à amortir les frais de constitution et d'augmentation de capital éventuels, ainsi que tous frais, droits ou taxes et, à assurer, par sa variation, l'égalité entre les droits des anciens et des nouveaux associés.

Le prix d'émission des parts est fixé par la gérance sur la base de la valeur liquidative de la part, majorée d'un droit d'entrée, acquis à la Société, d'au maximum cinq pour cent (5 %).

Les demandes de souscription sont adressées à la gérance au plus tard cinq (5) jours ouvrés précédant le prochain jour de calcul de la valeur liquidative (J-5). La gérance communiquera à tout souscripteur potentiel par courrier électronique, la valeur de souscription par part, ainsi que le nombre de parts et le montant exact en euros de sa souscription.

Dans le délai de cinq (5) jours ouvrés à compter de la diffusion de la valeur de souscription à tout souscripteur potentiel, celui-ci transmettra à la gérance son bulletin de souscription signé, sur la base du projet de Bulletin de Souscription établi préalablement par la gérance, accompagné de la copie de son ordre de virement. Aucun Bulletin de Souscription ne sera pris en compte s'il ne respecte pas les formes prescrites et s'il n'est pas accompagné de la libération des fonds.

Les parts sociales nouvelles seront émises et assimilées aux parts anciennes et jouiront des mêmes droits, à compter de la date d'agrément, donc au plus tard sept (7) jours ouvrés après la diffusion de la valeur liquidative (J+7).

## 6.2 Rachat de parts - Article 13 des statuts

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.

L'associé qui se retire ou qui est exclu du droit au remboursement de ses parts sur la base de la valeur liquidative de ses parts. Conformément à l'article 14 des statuts, la valeur liquidative est déterminée le 1er et le 15 de chaque mois, ou si l'un ou l'autre de ces jours n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant. Dans ce contexte, toute demande de retrait d'un associé, ou formalisation de son exclusion, reçue par le gérant au plus tard à une date limite définie comme cinq (5) jours ouvrés précédant le prochain jour de calcul de la valeur liquidative (J-5), sera prise en compte le jour de calcul de la valeur liquidative (J), pour la détermination de la valeur liquidative de rachat. Le remboursement interviendra dans les deux (2) jours ouvrés suivant la prise d'effet du retrait ou de l'exclusion.

Le prix de rachat sera diminué, le cas échéant, 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.

## 6.3 Cas particulier – Rachat et souscription le même jour - Article 13.6 des statuts

Tout associé aura la possibilité, à tout moment, de solliciter une souscription de parts suivie immédiatement d'un retrait équivalent, étant précisé que ce retrait pourra permettre de réaliser tout ou partie de la plus-value latente. Le Bulletin de Souscription et l'ordre de retrait sont alors envoyés conjointement au gérant, et seront valables sous réserve de leur agrément :

- la nouvelle souscription s'effectuera à la valeur liquidative de la part servant de base au retrait ;
- le retrait ne fera pas l'objet d'un traitement par ordre chronologique.

## 7 FRAIS ET COMMISSIONS

Les frais et commissions supportés par l'investisseur ou par la SCI, peuvent être au bénéfice de la Société de Gestion ou non :

### Rémunération de la Société de Gestion

Frais à la charge de l'investisseur au bénéfice de la Société de Gestion	Assiette	Taux barème
Frais de gestion administrative, financière, comptable et juridique au bénéfice de la Société de Gestion (ci-après « Frais de Gestion »)	Valeur liquidative de la SCI	1,60% HT
Frais de suivi des immeubles détenus en direct (organisation, supervision et contrôle des prestataires de services) nécessaires au bénéfice de la Société de Gestion (ci-après « Frais de Suivi »)	Valeur de l'actifs net immobilier réévalué	1,50% HT maximum
Commission de surperformance au bénéfice de la Société de gestion	Néant	Néant
<b>Frais &amp; commissions liées aux transactions immobilières et financières :</b>		
(i) Honoraires d'acquisition ou de cession d'immeuble ou droit immobilier détenu en direct ou non, géré par la Société de Gestion	(i) Valeur de la Nue-Propriété lors de l'acquisition acte en main et valeur de la pleine-propiété hors droits lors de la cession	(i) Maxi 1,5% HT sur les acquisitions et 3% HT sur les cessions
(ii) Honoraires d'acquisition ou de cession de participations non gérées par la Société de Gestion cotées ou non cotées	(ii) Prix d'acquisition ou de cession hors taxes, hors droits	(ii) Néant
(iii) Honoraires d'acquisition ou de cession de participations gérées par la Société de Gestion cotées ou non cotées	(iii) Prix d'acquisition ou de cession hors taxes, hors droits	(iii) Néant



VIAGÉNÉRATIONS  
SCI de maintien à domicile

Il est précisé en tant que de besoin que dans l'hypothèse où l'un et/ou l'autre des honoraires ci-après détaillés est versé par une filiale à la Société de Gestion, cet honoraire ne sera alors pas dû par le Fonds à la Société de Gestion.

### **Autres frais et commissions à la charge de l'investisseur ou de la SCI**

#### **Par l'investisseur**

Autres frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux Barème
Droit d'entrée acquis à la SCI	Valeur liquidative de la part	1%
Droit d'entrée non acquis à la SCI	Valeur liquidative de la part	1%

Droits d'entrée acquis et non acquis à la SCI :

- Le prix d'émission des parts est fixé par la gérance sur la base de la valeur liquidative de la part, majorée d'un droit d'entrée de 2%, dont 1% non acquis à la SCI.

#### **Par la SCI**

Outre la rémunération de la Société de Gestion détaillée ci-dessus, la SCI supporte également, de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- Les frais et charges liés à l'administration de la SCI et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du commissaire aux comptes, les honoraires comptables, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance le cas échéant, notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ;
- Les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts externes en évaluation ;
- Les frais d'exploitation immobilière qui couvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SCI et des conditions de marché. La SCI supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, s'ils ne sont pas refacturés aux usagers ou locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SCI :
  - L'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de « property management », l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
  - L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
  - L'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
  - Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres, entrant dans le cadre de l'activité de la SCI, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la société de gestion.
- Les frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières : Les commissions d'investissement et d'arbitrage couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la Société de Gestion. Le barème des frais et commissions détaillés ci-dessous est précisé dans le tableau des frais :
  - Les frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers en supplément des commissions de mouvement :
    - Ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;
    - Les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
    - L'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents.



VIAGÉNÉRATIONS  
SCI de maintien à domicile

## 8 EVALUATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative de la part est établie à chaque nouvelle souscription et à minima tous les semestres. Dès que la SCI est référencée en UC dans un contrat d'assurance vie, la valeur liquidative de la part sera établie tous les 15 jours, le 1<sup>er</sup> et le 15 de chaque mois. La Société de Gestion transmettra par tout moyen (courriel notamment) la valeur liquidative de la part à chaque associé. La valeur liquidative de la part est également disponible, sur demande auprès de la Société de Gestion.

### 8.1 Evaluation des actifs immobilisés

Les Actifs immobilisés sont évalués à leur valeur de marché selon les règles de valorisation suivantes :

- Les immeubles acquis en nue-propriété sont évalués sous le contrôle de la Société de Gestion à leur évaluation de marché hors droits à partir des rapports communiqués par l'expert externe en évaluation et des tables de mortalité TGF05 & TGH05 ;
- Les immeubles détenus en pleine-propriété sont valorisés à la valeur de la dernière expertise connue hors droits communiquée par l'expert externe en évaluation ;
- Les parts de SCPI à capital variable en pleine propriété sont valorisées à leur valeur de retrait ;
- Les parts de SCPI à capital fixe en pleine propriété sont valorisées en faisant la moyenne des 4 derniers prix d'exécution trimestriels, plus une décote de dix pourcents ;
- Les parts d'OPCI sont valorisées à leur dernière valeur liquidative, hors quote-part de résultat dont la distribution sera effective sur l'exercice suivant ;
- Les parts de SCI sont valorisées à leur dernier ANAR par part ;
- Les fonds en euros sont valorisés à leur valeur de rachat augmentée des intérêts courus au taux minimum garanti par le contrat ;
- Les OPCVM et obligations monétaires sont valorisés à leur dernier cours d'exécution ;
- Les autres actifs financiers sont valorisés à leurs cours de clôture Bloomberg BGN MID.

### 8.2 Evaluation des actifs circulants

Les actifs circulants (disponibilités et créances d'exploitation et diverses) sont valorisés à leur valeur nette comptable auquel sont rajoutés les produits à recevoir.

Les produits à recevoir prévisionnels des immeubles et participations immobilières et financières sont pris en compte dans le calcul de la valeur liquidative de façon linéaire. Ces derniers sont estimés sur la base des distributions prévisionnelles communiquées par les sociétés de gestion. A réception des coupons, dividendes et loyers réels, l'écart entre les montants provisionnés et ceux réellement perçus impacte directement la valeur liquidative de la SCI.

La fiscalité différée sur les plus ou moins-values latentes n'est pas prise en compte dans le calcul de la valeur de la part. Les frais d'acquisition des parts d'OPCI et des actifs immobiliers détenus directement sont amortis sur 8 ans.

En effet, ces actifs « moins liquides » (période de lock-up et délais de conservation des actifs) permettent d'amortir ces frais sur la période minimum de détention.

### 8.3 Evaluation de l'endettement

N/A

## 9 COMPETENCE – ELECTION DE DOMICILE

Toutes contestations relatives au FIA qui peuvent s'élever pendant la durée de fonctionnement de celui-ci, ou lors de sa liquidation, soit entre les porteurs de parts, soit entre ceux-ci et la société de gestion ou le dépositaire, sont soumises à la loi et à la juridiction des tribunaux compétents.

## 10 RESPONSABILITE DES ASSOCIES

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

## 11 INFORMATIONS DES ASSOCIES

Les documents d'information relatifs à la SCI sont constitués des statuts, du document d'information des investisseurs, du rapport annuel intégrant le rapport de gestion, les comptes annuels, les rapports du Commissaire aux comptes et tout autre document prévu par les statuts.

Ces documents d'information seront adressés par la Société de Gestion par courrier à chacun des Associés.



**VIAGÉNÉRATIONS**  
SCI de maintien à domicile

Le cas échéant, les Associés pourront également demander des informations sur les performances passées de la SCI. La société de gestion informe l'investisseur de tout changement substantiel concernant ces informations.

## **12 AUTRES INFORMATIONS**

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.