

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 Autre FIA géré par MAGELLIM REIM

Nom de l'initiateur : MAGELLIM REIM

Code Isin : FR0013305729

Site internet : <https://www.groupe-magellim.com/nos-expertises/immobilier/>

Devise du produit : Euro

Contact : Appelez le 01 40 51 00 49 pour de plus amples informations.

Autorité compétente : L'Autorité des Marchés Financiers, France est chargée du contrôle de MAGELLIM REIM en ce qui concerne ce document d'informations clés. MAGELLIM REIM est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP 140 000 48.

Date de production du document d'informations clés : 31/10/2025

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 Autre 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 Économique 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 États membres de l'Organisation de Coopération et de Développement Économique. 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

Les statuts, la notice d'information, le rapport annuel, les documents d'information périodiques la dernière valeur liquidative ainsi que les informations sur les performances passées peuvent être obtenus auprès de la Société de Gestion, gratuitement sur le site internet de la Société de Gestion <https://www.groupe-magellim.com/nos-expertises/immobilier/>, ou sur simple demande de l'Investisseur auprès de : MAGELLIM REIM - 44, avenue de Villiers - 75017 Paris - Téléphone : 01 40 51 00 49.

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.



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.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :
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 défavorable, intermédiaire et favorable représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne. 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	9 430 €	9 070 €
	Rendement annuel moyen	-5.70%	-1.21%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 430 €	10 310 €
	Rendement annuel moyen	-5.70%	0.38%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 440 €	14 440 €
	Rendement annuel moyen	4.40%	4.70%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	11 790 €	15 220 €
	Rendement annuel moyen	17.90%	5.39%

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre mai 2024 et mai 2025, intermédiaire entre octobre 2016 et octobre 2024 et favorable entre janvier 2014 et janvier 2022.

Que se passe-t-il si MAGELLIM REIM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. 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 Euro sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	401 €	5 338 €
Incidence des coûts annuels (*)	4.01%	4.20% 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 8.90% avant déduction des coûts et de 4.70% 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	La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels. Nous ne facturons pas de coût d'entrée.	0 Euro
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 Euro
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1.78% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	178 Euro
Coûts de transaction	2.23% 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.	223 Euro
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 Euro

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.

Le fonds ne prévoit aucun mécanisme de plafonnement des rachats ou « gates ».

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 MAGELLIM REIM - 44, avenue de Villiers - 75017 Paris.

Tél. : 01 40 51 00 49

E-Mail : conformite@magellim-reim.com

Autres informations pertinentes

Les statuts, la notice d'information, le rapport annuel, les documents d'information périodiques la dernière valeur liquidative ainsi que les informations sur les performances passées peuvent être obtenus auprès de la Société de Gestion, gratuitement sur le site internet de la Société de Gestion <https://www.groupe-magellim.com/nos-expertises/immobilier/>, ou sur simple demande de l'Investisseur auprès de : MAGELLIM REIM - 44, avenue de Villiers - 75017 Paris - Téléphone : 01 40 51 00 49.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

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.

La Société a été classifiée « article 8 » au sens du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR ») depuis le début de l'année 2024.

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 MAGELLIM REIM et ne soit pas satisfait de la réponse de MAGELLIM REIM 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