

FRANCE VALLEY TERRA EUROPE

Société Civile à capital variable

Siège social : Chez France Valley - 56 avenue Victor Hugo - 75116 Paris

RCS PARIS 917 968 455

DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS

(Date de mise à jour : 5 mars 2024)

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), constitué sous forme de Société Civile (SC), régie par l'article L. 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 y 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 SC, en particulier du marché du foncier (notamment forestier, viticole et agricole), sur la durée de votre placement.

1. CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique	Société Civile (SC)
Dénomination	France Valley Terra Europe (ci-après la « Société », la « SC » ou le « Fonds ») Siège social : Chez France Valley - 56 avenue Victor Hugo - 75116 Paris
Date de création de la SC	Immatriculation le 29 juillet 2022
Code ISIN	FR001400M279
Droit applicable	Droit Français
Code LEI	9695003GAAP6TXE75G41
Lieu où l'on peut se procurer les derniers documents annuels de la SC	Les derniers documents annuels (Etats Financiers, Rapport de Gestion, Rapports du Commissaire aux Comptes, s'il y en a un) et les éventuelles informations disponibles sur les performances passées sont adressés dans un délai de huit (8) jours ouvrés sur simple demande écrite de l'Associé auprès de : FRANCE VALLEY Service Associés 56 avenue Victor Hugo - 75016 Paris

2. ACTEURS

Société de Gestion	La SC sera gérée par FRANCE VALLEY , société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-14000035 avec effet au 21/08/2014 (la « Société de Gestion »). En qualité de Société de gestion de FIA, FRANCE VALLEY a reçu son agrément AIFM en date du 18 février 2020. Adresse : 56 avenue Victor Hugo - 75016 Paris.
---------------------------	---

	<p>Conformément aux dispositions du IV de l'article 317-2 du RGAMF, la Société de Gestion couvre les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de FIA par ses fonds propres. Le cas échéant, la Société de Gestion pourrait souscrire une assurance de responsabilité civile professionnelle.</p>
Dépositaire conservateur	<p>Société Générale SA Établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution (le « Dépositaire ») Adresse postale : 29 boulevard Haussmann - 75009 PARIS RCS Paris 552 120 222</p> <p>Les missions confiées au Dépositaire sont, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres que fonciers de la SC ; • Le contrôle de la régularité des décisions de la SC et de la Société de Gestion ; • Le contrôle de l'inventaire des Actifs Fonciers de la SC et des créances d'exploitation ; • Le suivi des flux de liquidité de la SC.
Gestion comptable	<p>FRANCE VALLEY Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-14000035. Adresse : 56 avenue Victor Hugo - 75016 Paris.</p> <p>Le gestionnaire comptable assure la fonction d'administration du Fonds (comptabilité et calcul des VL)</p>

3. INVESTISSEURS - SOUSCRIPTEURS CONCERNES

Les parts sociales sont destinées à tout investisseur autorisé ayant adhéré au Pacte d'Associés (s'il y en a un), 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 SC ne fera l'objet d'aucune cotation, publicité, démarchage ou autre forme de sollicitation du public.

4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

4.1 Objectif et stratégie d'investissement

Proposer aux investisseurs une récurrence de performances et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine foncier (forestier, viticole et agricole) constitué en particulier de participations dans des fonds fonciers gérés par la Société de Gestion ainsi qu'éventuellement des biens fonciers localisés dans l'OCDE (Organisation de Coopération et de Développement Economique), et donc en particulier en Europe et en France, et d'une poche d'actifs liquides, qui pourra être de l'ordre de 10%.

L'objectif de la SC sera de faire croître sa capitalisation par part, en sélectionnant des investissements susceptibles de prendre régulièrement de la valeur, de représenter une opportunité de plus-value à la cession ou de générer des revenus récurrents.

La Société est engagée dans la gestion durable des actifs naturels qu'elle détient. Cette gestion durable et son impact sur l'environnement constitue son principal objectif. A ce titre, la Société relève de l'article 9 du Règlement européen (UE) 2019/2088 dit "Sustainable Finance Disclosure Regulation" (SFDR).

Les investissements sous-jacents à ce produit financier prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les indicateurs de durabilité pris en compte dans la réalisation des objectifs d'investissement durables du Fonds sont la part d'investissements réalisées dans des Fonds classés article 9 SFDR, et pas transparence des fonds investis l'empreinte carbone des forêts, le taux de certification PEFC ou FSC, la notation ESG, le taux de vignes acquises pour des exploitants indépendants, le taux de certification HVE (Haute Valeur Environnementale) ou VDC (Viticulture Durable en Champagne) ou AB (Agriculture Biologique).

4.1.1. Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement vise à détenir un patrimoine situé dans les Etats membres de l'OCDE (Organisation de Coopération et de Développement Economique), et donc en particulier en Europe (États membres de l'Union Européenne et aux États partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales) et en France :

- La constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation foncière (forestière, viticole et agricole, ou toute activité qui lui serait liée, connexe ou en serait proche) susceptible d'être composé à la fois de biens, de valeurs mobilières, foncières ou immobilières donnant accès au capital de sociétés à vocation foncière, cotées ou non cotées, et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité foncière, en particulier, mais non limitativement, les parts de sociétés (sociétés civiles, sociétés par actions simplifiées, sociétés anonymes, etc...), et en particulier l'investissement dans des Fonds gérés par la société de gestion France Valley, Gérant de la Société, et en particulier (mais non nécessairement exclusivement) :
 - ✓ Le GFI France Valley Patrimoine,
 - ✓ La Foncière France Valley Europe,
 - ✓ La Foncière France Valley Champenoise I,
 - ✓ Des Fonds Viticoles qui seraient gérés par France Valley,
 - ✓ Des Fonds Agricoles qui seraient gérés par France Valley,
 - ✓ Et, de manière générale, tout Fonds foncier géré par France Valley.
- La Société pourra réaliser ou participer à la réalisation des opérations suivantes se rattachant directement ou indirectement au présent objet, et ce dans le cadre de l'objet de la Société, dont notamment :
 - ✓ La constitution et la gestion d'un portefeuille d'investissements financiers et de tout type de placements permettant la gestion de la trésorerie courante et d'un fonds de remboursement,
 - ✓ La disposition de tous actifs fonciers comme mobiliers,
 - ✓ L'accomplissement de toutes opérations quelconques qui se rattachent directement ou indirectement à l'objet social ou bien en dérivent normalement,
 - ✓ Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières, foncières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social de la Société ou susceptibles d'en favoriser la réalisation et les opérations s'y rattachant directement ou indirectement comme énoncés ci-dessus, ou susceptibles d'en faciliter l'application ou le développement, notamment dans la gestion de la trésorerie courante ou en attente d'investissement.

La constitution de ce patrimoine se fera principalement par la levée de fonds et, le cas échéant, par le recours à l'emprunt selon la stratégie de financement.

REGLES D'ELIGIBILITE ET LIMITES D'INVESTISSEMENT

La SC pourra détenir jusqu'à 100% de ses actifs en Actifs Fonciers permettant la réalisation de la stratégie d'investissement mentionnée au paragraphe précédent :

- **Actifs Fonciers détenus sous forme de participations foncières, cotées ou non cotées, régulées ou non régulées**

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

- 1) Ces sociétés établissent des comptes annuels ;
- 2) Les actifs fonciers et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles ci-dessous pour les Actifs Fonciers détenus en direct.

La SC pourra par ailleurs détenir environ 10% d'actifs liquides (mais cette part pourra être plus ou moins importante, à la seule discrétion de la Société de Gestion) 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, sous réserve du programme d'activité de la Société de Gestion.

- **Actifs Fonciers détenus en directs :**

Actifs fonciers ou droits réels portant sur de tels biens :

La SC pourra investir dans tout type d'actifs fonciers ou droits réel portant sur de tels biens.

Les actifs fonciers pourront être détenus sous les formes suivantes :

- 1) La propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;
- 2) L'emphytéose ;
- 3) Les servitudes ;
- 5) Tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique ;
- 6) Les autres droits de superficie ;
- 7) Tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 6°.
- 8) Les contrats de crédit-bail.

La SC ne s'interdit pas d'investir dans tout actif ou droit foncier non listé précédemment et présentant une opportunité d'investissement conforme à la stratégie d'investissement.

La Société sera en conformité avec les règles de dispersion ci-après :

- Le poids relatif de chaque ligne d'actifs à l'intérieur de la SC ne peut pas être supérieur à 30% de l'actif net réévalué (sauf en ce qui concerne les fonds ou actifs fonciers gérés par FRANCE VALLEY), étant précisé que le fonds de remboursement pourra, par exception, excéder ce seuil ;
- La SC ne peut détenir plus de :
 - 20% du nombre de parts de chaque fonds sous-jacent (sauf en ce qui concerne les fonds gérés par FRANCE VALLEY)

4.1.2. Stratégie de financement et sûretés

La SC pourra avoir recours à des emprunts bancaires auprès d'établissements de crédit. Les emprunts auront notamment pour objet de financer l'acquisition d'actifs répondant à la stratégie

d'investissement ainsi que la réalisation de travaux éventuels des Actifs Fonciers.

Par ailleurs, à compter de la date de création de la SC, et tout au long de sa vie statutaire, la SC respectera un ratio d'endettement total maximal bancaire de 25% de la valeur de ses actifs.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un État membre de la Communauté Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ou dans un État membre de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique. Les emprunts pourront être conclus à taux fixe ou à taux variable.

Dans le cadre des emprunts souscrits, la SC pourra consentir toute sûreté réelle sur ses actifs, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant.

4.2. Profil de risque

La SC sera principalement (ou même exclusivement) investie en fonds fonciers gérés par la Société de Gestion. La performance et l'évolution du capital investi sont donc exposées aux risques du marché foncier. La SC est également exposée au risque de défaillance d'un locataire, en particulier dans le cadre des activités agricoles et viticoles.

La SC est par ailleurs exposée aux risques liés à l'effet de levier, car la SC pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements.

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

4.2.1. Risques généraux - Risque en capital

La SC 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 SC 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 SC.

4.2.2. Risque lié à la stratégie d'investissement

4.2.2.1. Risques liés au marché foncier visé dans la stratégie d'investissement

- Les investissements réalisés par la SC seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Fonciers (forestiers, viticoles et agricoles). 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 plus particulièrement au marché foncier) peuvent entraîner une baisse de la valeur des Actifs Fonciers détenus par la SC. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant la performance des Actifs Fonciers détenus par la SC ;
- En particulier au niveau foncier agricole ou viticole, la SC est également exposée au risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement ;
- La SC pourrait également être exposée au risque de liquidité inhérent au marché du foncier au travers de ses investissements directs ou indirects, notamment dans les fonds gérés par FRANCE VALLEY ;
- Durant la période d'investissement, la SC peut être soumise au risque de faible dispersion des risques fonciers. La SC pourra momentanément ou tout au long de sa vie être investie dans un nombre restreint de fonds ou d'actifs fonciers ;
- Risques actions : la SC pourra investir sur des titres cotés exposés aux risques des marchés fonciers. La VL de la SC pourra être impactée à la hausse ou à la baisse selon l'évolution des

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

4.2.2.2. Risques liés à l'effet de levier

La SC pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Dans ces conditions, les fluctuations du marché foncier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SC, mais également les risques de perte.

4.2.2.3. Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers et fonciers), d'une contrepartie de gré à gré (instruments financiers à termes) ou des locataires (notamment pour les actifs fonciers agricoles et viticoles) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la l'Actif Net Réévalué de la SC.

4.2.2.4. Risques financiers

- **Risque de taux**

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

- **Risque de change**

Ce risque résulte de l'investissement direct ou indirect de la SC dans des actifs fonciers dans une devise autre que l'euro (par exemple le dollar ou la livre sterling), et donc que la SC soit impactée négativement par une variation des taux de change entre cette devise et l'euro.

- **Risque de crédit**

Le risque de crédit est le risque de baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers).

- **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 du foncier 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 fonds ou des actifs fonciers, qui devront être cédés dans des délais limités, ce qui pourrait impacter défavorablement la valeur de la SC.

4.2.2.5. Risque de durabilité

Les risques de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissements :

- Etant donné que les principaux risques ESG auxquels sont exposés les actifs naturels de ce fonds sont des risques environnementaux physiques, la Société réalise une analyse environnementale des actifs préalablement à leur acquisition, pour déterminer leur degré d'exposition aux risques ESG. Cette analyse a pour but de mesurer l'importance de l'exposition et de la vulnérabilité des actifs aux risques environnementaux physiques, à l'aide d'indicateurs

de mesure, avant leur entrée en portefeuille. Cette analyse comporte également une étude des impacts directs que la matérialisation de chaque risque pourrait avoir sur les actifs naturels, ainsi qu'une estimation quantitative de leur potentiel impact financier.

- Une fois l'actif naturel entré en portefeuille, la Société de Gestion suit les risques ESG sélectionnés et leurs impacts. Cet exercice annuel permet à France Valley de suivre les indicateurs de risques associés à chaque actif et de s'assurer de leur pérennité.

5. DUREE DE PLACEMENT MINIMUM RECOMMANDEE

La durée de placement minimum recommandée est huit (8) ans minimum. Par ailleurs, la durée de vie statutaire de la SC est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans, la SC étant dissoute à l'issue de cette période, excepté en cas de décision des Associés de proroger la durée de vie de la SC.

6. MODALITE DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

6.1. Souscription de parts

Les modalités de souscription de parts sont régies par les Statuts de la SC.

Le capital social peut être augmenté par décision collective des Associés, dans les conditions prévues par la Loi et les Statuts de la Société.

6.2. Rachat des parts

Les modalités de rachat de parts sont régies par les Statuts et le Pacte de la SC (s'il y en a un).

7. FRAIS ET COMMISSIONS

Il est ici précisé que tous les frais et commissions s'entendent hors taxes et supporteront la taxe sur la valeur ajoutée (au taux de 20% à la date de constitution de l'UC).

La Société de Gestion pourra faire évoluer son mode de facturation en TTI (toutes taxes incluses), à condition que la facturation TTI ne dépasse pas la facturation TTC.

Les frais et commissions supportés par l'investisseur en direct ou par la SC, peuvent être : (i) au bénéfice de la Société de Gestion (Tableau 1), directement ou indirectement ou (ii) non (Tableau 2) :

Tableau 1 : Rémunération de la Société de Gestion

Frais à la charge de l'investisseur au bénéfice de la Société de Gestion	Assiette	Taux barème
<u>Frais de gestion administrative, financière, comptable et juridique au bénéfice de la Société de Gestion (i)</u>	Actif Net Réévalué de l'UC	0,60% HT
<u>Frais de suivi des actifs fonciers en direct (organisation, supervision et contrôle des prestataires de services) au bénéfice de la</u>	Valeur des actifs fonciers	0,0%

<u>Société de Gestion (ii)</u>		
<u>Frais de suivi des Participations foncières au bénéfice de la Société de Gestion (ii) bis</u>	Valeur des Participations foncières	0,0%
<u>Commission de surperformance au bénéfice de la Société de Gestion</u>	Néant	Néant
<u>Frais & commissions liées aux transactions foncières et financières :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Honoraire d'acquisition ou de cession d'actifs fonciers ou droits fonciers détenus en direct ou non, gérés par la Société de Gestion (iii) - Honoraire d'acquisition (iv) ou de cession (v) de Participations non Gérées par la Société de Gestion, cotées ou non cotées - Honoraire d'acquisition ou de cession de Participations Gérées par la Société de Gestion, cotées ou non cotées (vi) 	Valeur d'acquisition ou de cession hors droits hors frais Prix d'acquisition ou de cession hors taxes, hors droits Valeur d'acquisition	5% HT sur les acquisitions 5% HT sur les cessions 5% HT maximum sur les acquisitions Néant sur les cessions 2% HT (ces Participations supportant déjà de la part de la Société de Gestion une commission de souscription, l'UC bénéficiera de 80% de taux de rétrocession)

(i) Pour la gestion administrative, financière, comptable et juridique, la Société de Gestion percevra **un honoraire annuel équivalent à 0,60% HT de l'Actif Net Réévalué de l'UC** (calculé lors de l'établissement de chaque valeur liquidative).
Cette rémunération sera payable par avance.

(ii) Pour l'organisation, la supervision et le contrôle des prestataires de services nécessaires à la gestion des actions foncières, la Société de Gestion percevra **un honoraire annuel maximum de 0,0% HT maximum de la valeur HT hors droits du Portefeuille.**
Cette rémunération sera payable par avance.

(ii) bis Pour l'organisation, la supervision et le contrôle des prestataires de services nécessaires à la gestion des Participations foncières, la Société de Gestion percevra **un honoraire annuel maximum de 0,0% HT maximum de la valeur HT hors droits des Participations foncières.**
Cette rémunération sera payable par avance.

(iii) En cas d'acquisition ou de cession d'Actif Foncier, la Société de Gestion percevra **un honoraire équivalent à 5% HT du prix d'acquisition ou de cession HT, hors droits, hors frais.**
Cette rémunération sera exigible lors de la réalisation de l'appel de fonds (par le Notaire, l'avocat, etc...).

(iv) En cas d'acquisition de Participations non Gérées par la Société de Gestion en foncier collectif coté ou non coté et parts de société civile foncière éligibles en unités de compte, la Société de Gestion percevra **un honoraire équivalent à 5% HT du prix d'acquisition HT, hors droits.**

Cette rémunération sera exigible à la date de signature de l'acte de cession ou du bulletin de souscription.

(v) En cas de cession de Participations non Gérées par la Société de Gestion en foncier collectif coté ou non coté et parts de société civile foncière éligibles en unités de compte, la Société de Gestion ne percevra aucun honoraire.

(vi) En cas d'acquisition ou de souscription de Participations Gérées par la Société de Gestion, la Société de Gestion percevra **un honoraire équivalent à 2% HT du prix d'acquisition ou de cession HT.**

Cette commission pourra être amortie comptablement sur la durée d'investissement conseillée du Fonds, soit 8 ans.

Il est ici précisé que cette commission s'appliquera en particulier aux Fonds suivants gérés par la Société de Gestion :

- ✓ Le GFI France Valley Patrimoine,
- ✓ La Foncière France Valley Europe,
- ✓ La Foncière France Valley Champenoise I,
- ✓ Des Fonds Viticoles qui seraient gérés par France Valley,
- ✓ Des Fonds Agricoles qui seraient gérés par France Valley,
- ✓ Et, de manière générale, tout Fonds foncier géré par France Valley.

Indirectement, l'UC supportera donc tous les frais (commission de souscription, commission de gestion, commission de transaction, etc...) liés à ces Fonds gérés par la Société de Gestion.

Toutefois, ces Participations supportant déjà de la part de la Société de Gestion une commission de souscription, l'UC bénéficiera d'un maximum de 80% de taux de rétrocession sur la commission de souscription uniquement. Ainsi, les Fonds gérés par la Société de Gestion supportant en général une commission de souscription de l'ordre de 10%, facturée par la Société de Gestion, l'UC bénéficiera en général d'une rétrocession de commission de souscription de l'ordre de 8%.

Exemple : dans le cas où l'UC investirait 1.000 euros dans le GFI France Valley Patrimoine :

- L'UC réglerait à la Société de Gestion une commission d'acquisition de 2% soit 20€ HT (24 € TTC), amortie comptablement sur 8 ans ;
- Les 1.000 euros investis supporteraient de la part de la Société de Gestion 10% de commission de souscription, ce qui conduirait à une valeur de retrait de 900 euros ;
- L'UC bénéficierait de 8% de rétrocession soit 80 euros
- **Ainsi, les 1.000 euros investis (hors commission d'acquisition du présent paragraphe, amortie comptablement sur 8 ans) seraient valorisées 980 euros**

Tableau 2 : Autres Frais et commissions à la charge de l'investisseur en direct ou de la SC

Autres frais à la charge de l'investisseur en direct ou de la SC	Assiette	Taux barème
<u>Droit d'entrée acquis à la SC (vii)</u>	Valeur liquidative par part	2%
<u>Frais & commissions liés aux Fonds sous-jacents (viii)</u>	Frais et commissions des Fonds sous-jacents	

<u>Frais & commissions liés aux actifs sous-jacents (ix)</u>	Frais et commissions des actifs sous-jacents	
<u>Frais & commissions liés aux transactions foncières et financières (x) :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Frais & commissions liés aux opérations d'acquisition et d'arbitrage sur Actifs Fonciers détenus en direct ou en indirect (hors éventuelles commissions de mouvements) - Frais et commissions liés aux acquisitions et arbitrages sur Participations foncières ou Financières détenues en direct ou en indirect (hors éventuelles commissions de mouvements) 	Valeurs réelles (cf. ci-dessous)	
<u>Frais indirects liés aux éventuelles délégations de gestion (poche actions, poche liquidité) :</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Commissions de gestion fixes</u> - <u>Commissions de gestion variables</u> 	Encours du mandat délégué, nets de frais fixes et variables	<p>0,90% TTC maximum</p> <p>20% TTC maximum de la différence entre la performance de l'année civile nette de frais fixes du mandat délégué et une performance annualisée cible déterminée à la signature du mandat</p>

(vii) Droit d'entrée acquis à la SC :

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% acquis à la SC.

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

- Les frais et charges liés à l'administration de la SC et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du Commissaire aux Comptes, les frais de fonctionnement des organes de

gouvernance le cas échéant, notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ;

- Les éventuels honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des évaluateurs fonciers.

(viii) Frais & commissions liés aux Fonds sous-jacents :

Indirectement, l'UC supportera tous les frais et commissions (commission de souscription, commission de gestion, commission de transaction, etc...), directs et indirects, des Fonds sous-jacents.

Toutefois, lorsque ces Fonds sont gérés par la Société de Gestion, comme indiqué au (vi) ci-dessus, ils supportent déjà une commission de souscription au bénéfice de la Société de Gestion. Comme indiqué, l'UC bénéficiera alors d'un maximum de 80% de taux de rétrocession sur la commission de souscription uniquement. Ainsi, les Fonds gérés par la Société de Gestion supportant en général une commission de souscription de l'ordre de 10%, facturée par la Société de Gestion, l'UC bénéficiera en général d'une rétrocession de commission de souscription de l'ordre de 8%.

(ix) Frais & commissions liés aux actifs sous-jacents, en particulier les frais d'exploitation foncière :

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine foncier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SC et des conditions de marché. La SC supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous :

- L'ensemble des charges des actifs fonciers, notamment les loyers de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs fonciers, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances, les éventuelles fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, 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 foncières ;
- L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative (par exemple dans le cadre des locations de chasse), 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 biens fonciers 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 SC.

(x) Frais et commissions liés aux opérations de transactions foncières et financières

Le barème des frais et commissions détaillés ci-après est précisé dans le tableau des frais.

a) Frais liés aux opérations sur actifs fonciers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs fonciers

Les frais suivants liés aux opérations de transactions foncières viennent en supplément des commissions de mouvement :

- ✓ L'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs fonciers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits fonciers ou titres de sociétés foncières, 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 constitution ou au développement des actifs fonciers, notamment la rémunération des entreprises, des experts fonciers, 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 ;
- ✓ L'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constitutions et/ou développement des actifs fonciers, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

b) Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs fonciers

Les commissions de mouvement d'investissement et d'arbitrage rémunèrent le travail réalisé par la Société de Gestion pour le compte de la SC.

8. EVALUATION DE L'ACTIF NET REEVALUE (ANR)

L'Actif Net réévalué est établi toutes les semaines, le vendredi (la "**Date d'Etablissement de l'Actif Net Réévalué**").

La Société de Gestion transmettra par tout moyen (courriel notamment) la valeur de l'Actif Net Réévalué à chaque Associé. La valeur de l'Actif Net Réévalué 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 actifs fonciers détenus en direct sont évalués sous le contrôle de la Société de Gestion à leur valeur de marché hors droits.
- Les parts de GFI ou de Fonds fonciers à capital variable (SC, SA, SAS, SARL, etc...) en pleine propriété sont valorisées à leur valeur de retrait.
- Les parts de GFI ou de Fonds fonciers 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 de GFI en usufruit sont valorisées à leur valeur nette comptable (prix d'acquisition amorti sur la durée de l'usufruit, selon la méthode de l'amortissement linéaire).
- Les parts ou actions de sociétés foncières cotées sont valorisées à leur dernier cours de bourse connu.
- 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 cours dernier cours d'exécution.
- Les autres actifs financiers sont valorisés à leur valeur de marché.

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 actifs fonciers et participations foncières 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 leurs 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 SC.

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.

8.3. Evaluation de l'endettement

Les dettes d'exploitation et les dettes diverses sont valorisées à leur valeur nette comptable.

La SC valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

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 SC sont constitués des Statuts, du Document d'Information des Investisseurs, du rapport annuel intégrant :

- 1) Le rapport de gestion,
- 2) Des comptes annuels,
- 3) Les rapports du Commissaire aux Comptes (s'il y en a), et tout autre document éventuellement prévu par les Statuts.

Le cas échéant, les Associés pourront également demander des informations sur les performances passées de la SC.

12. AUTRES INFORMATIONS

Toute demande d'information relative à la SC 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 :

FRANCE VALLEY

Adresse : 56 avenue Victor Hugo - 75116 Paris