

# UNITÉ DE COMPTE TERRA EUROPE

**Investir en actifs naturels à travers l'assurance-vie et le PER.**

Cette solution présente un risque de perte en capital, de liquidité, de crédit et de contrepartie.

Fonds à destination des clients professionnels au sens de l'article L533-16 du Code Monétaire et financier au sens de la Directive MIF 2 ainsi que des partenaires distributeurs pour une commercialisation en unités de compte référencées auprès des compagnies d'assurance. L'unité de compte (UC) Terra Europe se souscrit au sein de contrats d'assurance-vie ou PER. Elle ne fait pas appel public à l'épargne et ne fait pas l'objet d'un agrément par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Elle a toutefois fait l'objet d'une notification à l'AMF conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-1 I du Code Monétaire et Financier dans le cadre de la notification de commercialisation de la Société le 27 octobre 2022.

Siège social : 56, avenue Victor Hugo - 75116 Paris.

Ceci est une communication publicitaire. Les investisseurs doivent se référer au document d'informations clé des fonds avant de prendre toute décision finale d'investissement.



# SOMMAIRE

---

PAGE 4

AVERTISSEMENTS  
ET RISQUES

---

PAGE 5

NOTRE EXPERTISE  
FINANCIÈRE

---

PAGES 6/7

UNE EXPERTISE FONCIERE  
ET ENVIRONNEMENTALE

---

PAGE 8

LES POINTS FORTS  
DE TERRA EUROPE

---

PAGE 9

POURQUOI INVESTIR  
EN ACTIFS NATURELS ?

---

PAGE 10

LES CARACTÉRISTIQUES

# AVERTISSEMENTS ET RISQUES

Les parts de société civile sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Dans le cas de Terra Europe, la durée de placement minimale recommandée est de 8 ans. Terra Europe est un produit exclusivement destiné à une clientèle professionnelle, telle que définie par la directive de l'Union européenne concernant les marchés d'instruments financiers (2004/39/ CE). Cette SC n'est accessible aux autres clients qu'en unités de compte, au travers de leur contrat d'assurance-vie ou de leur PER. Elle ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital, présente un risque de perte en capital, et engage indéfiniment la responsabilité des associés institutionnels à proportion de leurs apports. Comme tout investissement, les actifs naturels présentent des risques : absence de rendement ou perte de valeur.

Elle est également exposée au risque de gestion discrétionnaire et aux risques propres aux sous-jacents dans lesquels elle investit. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement ainsi que les frais relatifs à l'investissement dans Terra Europe sont décrits dans les documents d'information (Document d'Information Clé et Conditions Générales du contrat d'assurance-vie).

Cette solution présente un risque de perte en capital, de liquidité, de crédit et de contrepartie.

Avant toute décision d'investissement, il est impératif de prendre connaissance de l'ensemble des documents d'information et de conduire vos propres analyses quant aux implications de cet investissement et les conséquences juridiques et fiscales qui lui sont propres. La société civile n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. La société civile peut avoir recours au financement bancaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances à venir.

## Echelle de risque et de rendement



Cette SC, majoritairement investie en actifs fonciers, présente un niveau de risque moyen de perte en capital, soit un niveau de 3. La catégorie de risque associée à cette SC n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. Le risque le plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

# NOTRE EXPERTISE FINANCIÈRE

## Qui sommes-nous ?

France Valley est une **Société de Gestion d'Actifs** agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, qui réunit **expertise financière et expertise foncière** et gère **4,4 milliards d'euros d'actifs\***. Depuis plus de 10 ans son action réconcilie les objectifs de recherche de performance financière, d'organisation fiscale de son patrimoine et de protection de la nature. Acteur de la transition climatique, ce sont 20.000 investisseurs privés et institutionnels qui lui ont fait confiance.

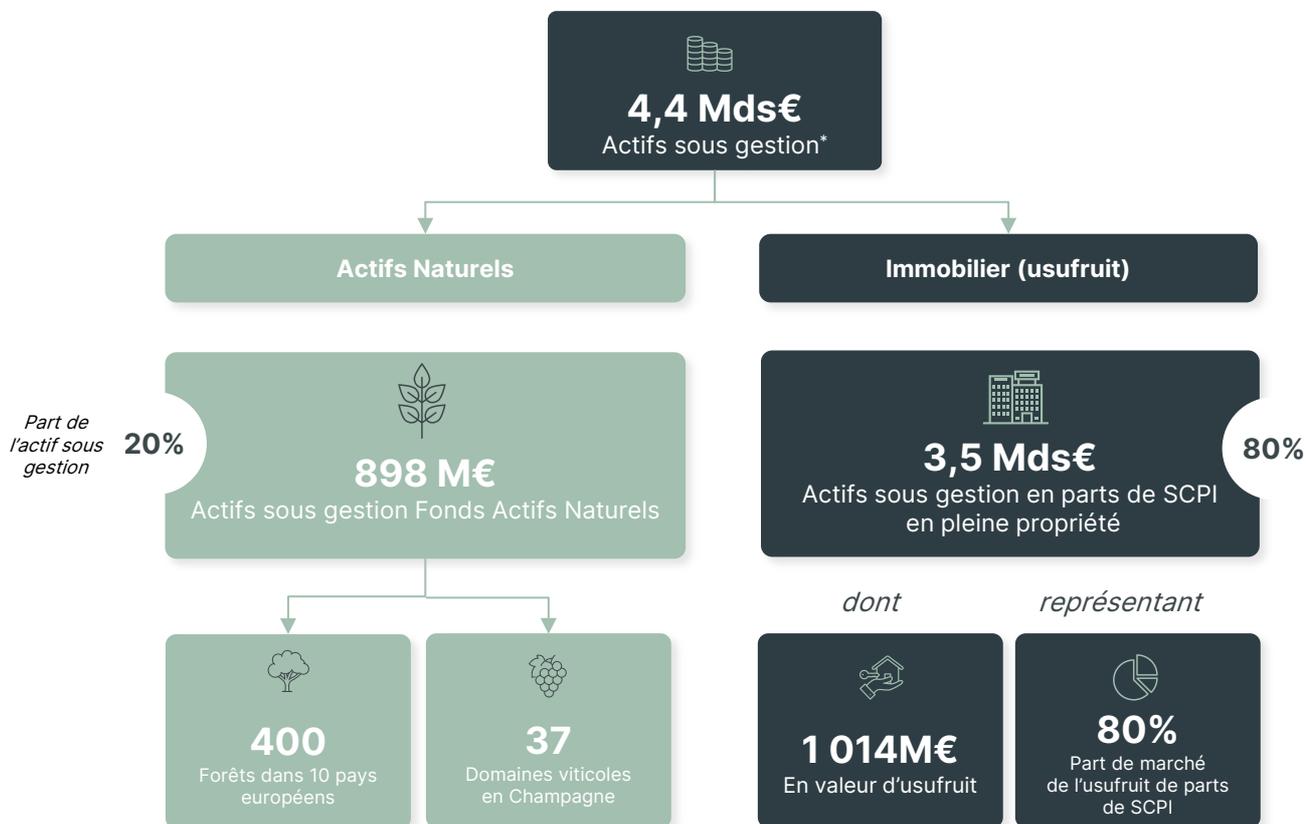
En tant que société engagée, France Valley est indépendante et contrôlée par son équipe, **signataire des « Principes for Responsible Investment » de l'ONU (PRI), membre de France Invest, administratrice de l'ASFFOR, membre de la Nature Based Solutions Coalition et de l'Organisation for Biodiversity Certificated.**

Pour ses clients, la société dispose d'une équipe de 12 personnes dédiées à la relation avec les partenaires et les investisseurs, et offre un extranet pour les investisseurs avec des services dématérialisés comme les souscriptions, la fiscalité et les rapports financiers et ESG. Elle a plus de 20.000 investisseurs, avec environ 40% d'investissements privés et 60% d'institutionnels.

De plus, moins de 2% de ses investisseurs fonciers cèdent leurs parts chaque année, ce qui correspond à une durée de détention moyenne de plus de 25 ans.

L'expertise foncière et environnementale de la société se manifeste par son engagement dans la gestion forestière durable en faveur de la biodiversité. **Elle assure que 100% de ses forêts sont certifiées PEFC/FSC** ou en cours de certification et observe une progression continue de son Indice de Carbone Forestier depuis sa mise en place. De plus, 94% de ses surfaces viticoles sont certifiées environnementalement et toutes ses opérations agricoles ou viticoles ont permis de maintenir des exploitants indépendants. Tous ses fonds fonciers sont **classés article 9** selon le règlement européen "disclosure", le plus exigeant en matière d'impact ESG, et elle compte plusieurs fonds **labellisés Greenfin.**

## Chiffres-clés - France Valley au 30.06.2024



\*Investissements en parts de SCPI comptabilisés en valeur de pleine propriété.

# UNE EXPERTISE FONCIÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

30/06/2024 – France Valley

## Au niveau de la Société de Gestion



France Valley est signataire de **PRI** (Principles for Responsible Investment) mis en place par les **Nations Unies**.



France Valley est membre de l'**OBC** (Organization for biodiversity certificates), une initiative collective qui mobilise entreprises, ONG et experts pour promouvoir la contribution du secteur privé à la préservation de la biodiversité.

## Au niveau des fonds forestiers



Toutes les forêts de France Valley font l'objet d'un Plan Simple de Gestion agréé par le **CNPF** (Centre National de la Propriété Forestière).



Toutes nos forêts sont labélisées **PEFC** (Program for Endorsement of Forest Certification) ou **FSC** (Forest Stewardship Council), assurant au consommateur final d'un produit bois transformé qu'il provient d'une forêt gérée durablement.



Les fonds forestiers gérés par France Valley répondent à **5 des 17 Objectifs** de Développement Durable des Nations Unies.



Les GFI de France Valley et la Foncière Europe disposent du label **Greenfin** attribué par **Novethic** (sur délégation du **Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire**).

## Trésorerie exclue, 100% des actifs forestiers sont alignés sur la taxonomie européenne

Cela signifie que nos fonds investissent dans des activités considérées comme « durables » au sens de l'Union Européenne, qu'ils contribuent de façon substantielle à **l'atteinte d'objectifs environnementaux** tout en ne portant pas de préjudice important à d'autres enjeux environnementaux et qu'ils garantissent le respect des garanties minimales de l'OCDE et de l'OIT.

## Indice de Carbone Forestier

France Valley a développé depuis 2020 l'**Indice de Carbone Forestier** (ICF). S'appuyant notamment sur la méthodologie ADEME, cet indicateur permet de quantifier la quantité de dioxyde de carbone séquestrée par les forêts de France Valley et développer une sylviculture visant à accroître ces capacités.

## Article 9. SFDR

Tous les fonds actifs naturels France Valley sont classés « **article 9** », ce qui signifie qu'ils poursuivent un objectif d'investissement durable au niveau environnemental et/ou social. Cette catégorie comprend les actifs les plus vertueux au sens de l'Europe.

## Au niveau des fonds viticoles



France Valley privilégie les parcelles viticoles disposant d'un label **Haute Valeur Environnementale (HVE)**, **Viticulture Durable en Champagne (VDC)**, **Agriculture Biologique (AB)**, ou engagée dans une démarche permettant de les obtenir.



Les fonds viticoles gérés par France Valley répondent à **4 des 17 Objectifs** de Développement Durable des Nations Unies.

## Favoriser l'accès au foncier viticole

Un des objectifs est de porter le foncier viticole au profit de viticulteurs familiaux indépendants qui ne disposent pas des moyens d'acquérir les vignes qu'ils louent.

## Au niveau des fonds agricoles



Concernant le domaine agricole, la SCA France Valley Agridurable I recherche un impact environnemental et social significatif et a déposé une demande de statut **d'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS)**.



La SCA France Valley Agridurable I répond à **5 des 17 Objectifs** de Développement Durable des Nations Unies.

## Objectifs 2030

La SCA France Valley Agridurable I s'est fixée pour objectif que 80% des acquisitions réalisées permettent l'installation d'agriculteurs : 55% des agriculteurs de 2019 auront pris leur retraite en 2030.



# LES POINTS FORTS DE TERRA EUROPE



## ACCESSIBILITÉ

Terra Europe est exclusivement accessible via votre contrat d'assurance-vie ou votre Plan d'Épargne Retraite. Les modalités d'investissement sont indiquées dans le Document d'Information des Investisseurs. La stratégie d'investissement vise à détenir un patrimoine foncier (forestier, viticole et agricole) situé dans les Etats membres de l'OCDE donc en particulier en Europe et en France.



## FISCALITÉ

Terra Europe entre dans l'enveloppe fiscale de l'assurance-vie et du PER. Le traitement fiscal dépend de la situation de chaque souscripteur. Les avantages fiscaux sont susceptibles d'évoluer.



## DIVERSIFICATION

Le support est réparti sur différents fonds forestiers, français et européens, ainsi que sur des actifs viticoles et agricoles de façon minoritaire afin d'en optimiser le couple rendement/risque.



## LIQUIDITÉ

Terra Europe est investi dans des actifs fonciers présentant une faible liquidité. La liquidité de votre support est garantie par votre assureur selon certaines conditions. Il peut néanmoins prévoir des restrictions de liquidité sur ce support.



## EXPERTISES

Le support est géré par une équipe spécialisée et expérimentée. Chaque actif est intégré au regard d'une analyse poussée suivant un cahier des charges rigoureux.



## SPÉCIALISATIONS

Terra Europe vous permet d'accéder à des actifs rares et généralement réservés pour des investissements conséquents.



## SIMPLICITÉ

Par le biais d'un seul support, vous accédez à tout un ensemble de forêts, françaises et européennes et, accessoirement, des parcelles viticoles et agricoles. La stratégie de gestion est menée par France Valley.



## INFORMATIONS

De manière régulière, la société de gestion vous fournit une information claire sur l'évolution des actifs au sein de votre support

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. L'investissement concerne la souscription de parts d'un placement collectif et non d'un actif sous-jacent.

# POURQUOI INVESTIR EN ACTIFS NATURELS ?

La durée d'investissement recommandée est de 8 ans.

## Des perspectives jugées positives selon la Société de Gestion

- Une croissance organique de l'arbre valorisant l'actif
- Une demande de bois globale en forte hausse
- Des prix à l'hectare croissant de manière régulière(1)
- Un fort dynamisme des ventes de Champagne(2)
- Une agriculture en pleine mutation(3)

## Une solution de diversification

- Corrélation faible voire nulle avec les principaux actifs financiers
- Des actifs tangibles et cantonnés en surface

## Des actifs responsables

- Les actifs forestiers constituent des puits naturels de carbone
- La Champagne est engagée depuis 2005 dans une transition vers une viticulture vertueuse (limitation des intrants, meilleure gestion de l'eau...)
- La certification environnementale est une norme promue par le ministère de l'Agriculture depuis 2012

## Une protection contre l'inflation

- Corrélation positive à l'indice de la hausse des prix, les actifs naturels étant des matières premières



### Actifs forestiers

France Valley gère, par le biais de différents fonds, 846,7 millions d'euros investis en forêts françaises et européennes. Son principal fonds, le GFI France Valley Patrimoine, affiche une capitalisation de 389 millions d'euros pour plus de 100 forêts (30/06/24).



### Actifs viticoles

France Valley a déployé 51,7 millions d'euros en parcelles viticoles pour 37 domaines (30/06/2024).



### Actifs agricoles

Troisième composante des actifs naturels, les exploitations agricoles constituent le dernier pilier de l'approche de France Valley. Un fonds, en cours de constitution, sera prochainement disponible.

(1) SAFER 2022

(2) Comité Interprofessionnel des vins de Champagne (janvier 2024)

(3) Insee 2020

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital.

# LES CARACTÉRISTIQUES

## Forme juridique :

Fonds d'Investissement Alternatif, constitué sous la forme d'une Société civile à capital variable

**Année de création :** 29 juillet 2022

**Durée de vie :** 99 ans

**Durée de détention recommandée :** 8 ans

**ISIN :** FR001400M279

**Devise de référence :** EUR

**Périodicité de la valeur liquidative :**

Hebdomadaire

**Dépositaire :**

Société Générale Securities Services

**Société de gestion :** France Valley

**Commissaire aux comptes :** Mazars

**Frais d'entrée :** 2 % acquis au fonds

**Frais de gestion :** 0,60% HT ANR

D'autres frais sont susceptibles d'être appliqués. Il sont détaillés dans le Document d'Information Clé et dans les Conditions Générales du contrat d'assurance-vie et du PER.

Terra Europe est disponible exclusivement en assurance-vie et PER. Il sert de support en unités de compte au sein des contrats d'assurance-vie et des Plans d'Épargne Retraite.

Ce support s'adresse aux souscripteurs des compagnies d'assurance-vie souhaitant investir indirectement et de manière globale sur la classe d'actif foncière, principalement forestière et viticole.

L'indicateur de risque s'appuie sur l'hypothèse que le support soit conservé pendant au moins 8 ans. Ce support ne comporte pas de mécanisme de protection contre les aléas de marché. Il comporte donc un risque de perte en capital.

Le portefeuille cible

**SOUS-JACENTS**

**ALLOCATION CIBLE**



**COEUR DE PORTEFEUILLE :  
ACTIFS FORESTIERS**

GFI France  
Valley Patrimoine

France Valley  
Foncière  
Europe

Autre actifs  
directs/  
indirects

50 à 70%



**ACTIFS NATURELS  
DE DIVERSIFICATION**

Actifs viticoles

Actifs agricoles

10 à 30%



**LIQUIDITÉS**

10% minimum



