

FRANCE VALLEY AGRIDURABLE I

Cette solution présente un risque de perte en capital, de liquidité, de crédit et de contrepartie.
Communication à caractère promotionnel à destination des investisseurs professionnels et non professionnels.
L'investissement concerne la souscription de parts d'un placement collectif et non d'un actif sous-jacent.
La durée d'investissement recommandée est de 10 ans et la durée de vie maximale du fonds de 99 ans.

Date de création : 29/04/2024
Société en Commandite par Actions, à capital variable au capital de 37.000 euros



SOMMAIRE



PAGE 4
AVERTISSEMENT ET RISQUES

PAGE 5
NOTRE EXPERTISE FINANCIÈRE

PAGES 6 ET 7
POURQUOI SOUSCRIRE DANS LA SCA ?

PAGES 8 ET 9
NOS ENGAGEMENTS DURABLES

PAGE 10
LA FISCALITÉ

PAGE 11
LES FRAIS ET COMMISSIONS

PAGES 12 ET 13
PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES
DU MARCHÉ AGRICOLE

PAGES 14 ET 15
QUESTIONS/RÉPONSES

AVERTISSEMENTS ET RISQUES

Risque de valeur : la valeur des terres dépendra de l'offre et de la demande, à la hausse comme à la baisse. Par ailleurs, la SAFER (Société d'Aménagement Rural et d'Etablissement Foncier) dispose d'un pouvoir de régulation de ce marché qui peut donc obéir à des facteurs d'ordre politique.

Risque de perte en capital : cela implique que la valeur des parts peut diminuer, en fonction des performances et des fluctuations du marché, entraînant une perte partielle ou totale du capital investi.

Risque de contrepartie : quel que soit le soin pris par France Valley dans la sélection des projets, il reste possible que certains exploitants ne paient pas le loyer prévu. Le rendement serait alors amputé. Dans une telle situation, si elle se répétait, France Valley pourrait dénoncer le bail. En outre la solidité économique du locataire est soumise aux aléas suivants :

- **Risque météo** : la récolte dépend largement de la météo (périodes de sécheresse, grêles, gels...).
- **Risque de marché** : la formation des prix des produits agricoles est volatile et largement affectée par des facteurs internationaux de production et de demande.
- **Risque géopolitique** : les résultats économiques des exploitations agricoles sont particulièrement sensibles au contexte géopolitique et économique international. Les prix à la production notamment sont volatils, ce qui influe sur ce que rapporte la production vendue, mais aussi sur les prix d'achats des consommations intermédiaires (alimentation animale, énergie, etc.) nécessaires à la production agricole.
- **Risque politique** : une partie significative des revenus des exploitations agricoles proviennent des subventions (Politique Agricole Commune, primes de conversion bio...), qui pourraient ne pas être reconduites.

Il existe un risque d'absence de rendement.

Risque de liquidité : la liquidité des parts n'est pas garantie et dépendra de la capacité de France Valley à réunir des contreparties. En effet, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à la souscription.

Il existe un risque d'absence de liquidité.

Risque fiscal : les conditions fiscales de souscription et de conservation des actions de la société dépendent de la situation de chacun et peuvent évoluer dans le temps.

Le souscripteur est invité à consulter son conseil financier habituel pour évaluer sa situation fiscale.

Risque de durabilité : il existe des risques ESG, ou risques de durabilité, correspondant à des événements ou situations dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils surviennent, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Blocage des parts : l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, en contrepartie de réductions d'impôts, leurs fonds sont soumis à une contrainte de blocage.

Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseils préalablement à leur investissement dans des parts de SCA, notamment afin d'appréhender leur situation fiscale particulière. La législation fiscale en vigueur à ce jour est susceptible d'évoluer.

Echelle de risque



Risque le plus le plus faible, rendement potentiellement plus faible

Risque le plus le plus élevé, rendement potentiellement plus élevé

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 **4,8 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 font 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 Certificates.**

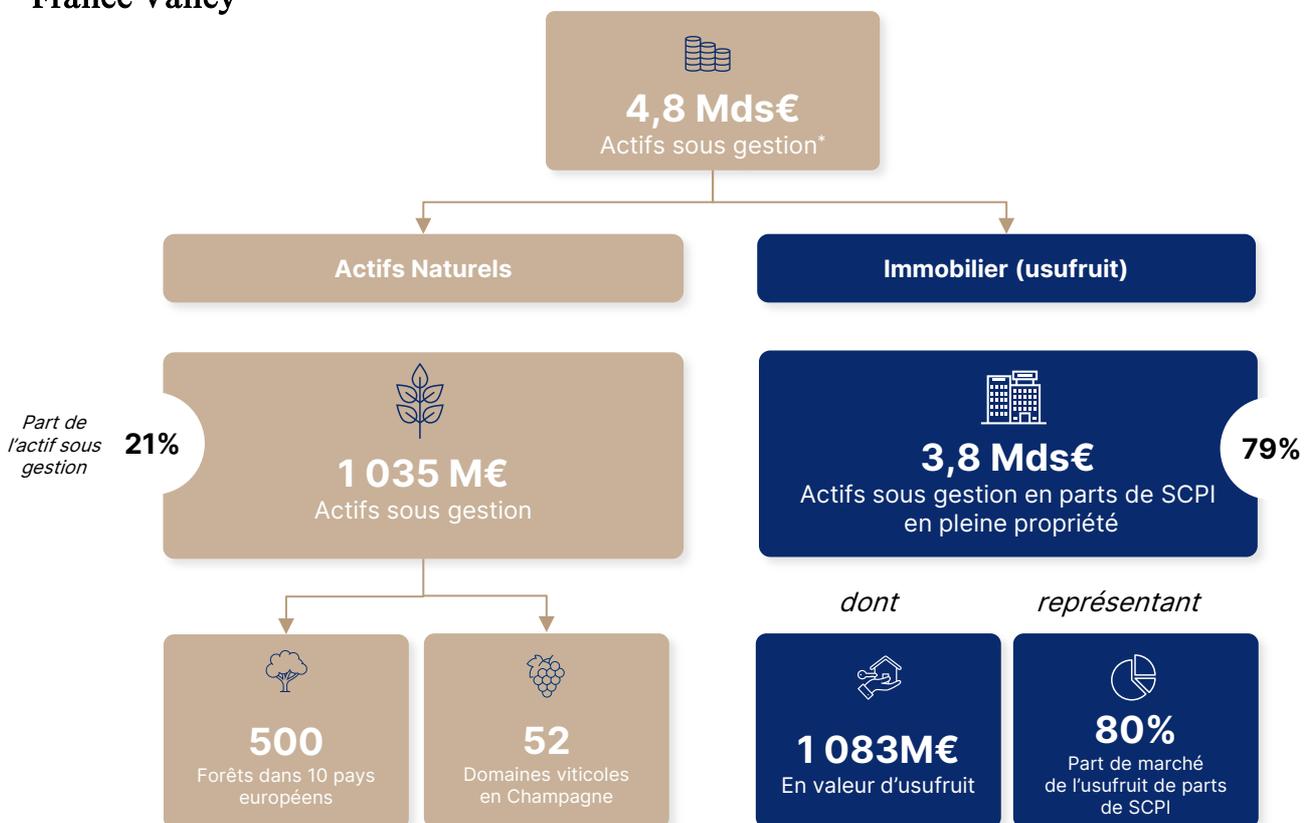
Pour ses clients, la société dispose d'une équipe de 12 personnes dédiées à la relation avec les partenaires et les investisseurs et offre un extranet pour les investisseurs avec des services dématérialisés comme les souscriptions, la fiscalité et les rapports financiers et ESG. Elle dispose de plus de 20.000 investisseurs, dont environ 40% d'investisseurs 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, 98% 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 au 31.12.2024 France Valley



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

POURQUOI SOUSCRIRE DANS LA SCA FRANCE VALLEY AGRIDURABLE I ?

La durée d'investissement recommandée est de 10 ans¹.

Il existe un risque de perte en capital et de liquidité.

Stratégie d'investissement

France Valley Agridurable I est une société levant des capitaux auprès d'investisseurs souhaitant qu'une partie de leur patrimoine soit constituée, indirectement, de terres agricoles, gérées durablement.

La performance de leur investissement dépendra d'une part de la perception des loyers acquittés par les exploitants à qui la Société loue les terres et d'autre part de l'évolution de la valeur du foncier acquis. La société a pour stratégie l'acquisition de terres agricoles libres, pour les louer, à hauteur de 80% des transactions au moins, à des agriculteurs qui s'installent, permettant ainsi d'accompagner le changement de génération en cours dans le secteur. La Société recherche par ailleurs des impacts environnementaux et sociaux significatifs et dispose du statut d'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS).

Le fonds est ouvert aux investisseurs professionnels et non professionnels et l'investissement concerne la souscription d'actions d'un placement collectif et non d'un actif sous-jacent. **Il existe un risque de perte en capital.**

CHIFFRES CLÉS

AU 31.12.24

100 €

prix de souscription

90 €²

valeur de retrait

1 000 €

minimum de souscription
(10 actions)



Diversification du patrimoine

La terre agricole est un actif décorrélié des marchés financiers : en effet, sur la période 2008-2023, la corrélation entre l'évolution des prix des terres agricoles et le CAC40 était de -30% (sources : SAFER, France Valley). Les terres agricoles ont également une volatilité historiquement faible (2,60% de volatilité annuelle sur la période 1995-2023, source SAFER). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Impact sur l'environnement

Grâce à une gestion durable et certifiée des terres agricoles, ce fonds a un impact positif sur l'environnement. De plus, les terres seront orientées vers la transition agroécologique.

¹L'horizon de placement est calibré sur une période de détention des terres agricoles sur une durée supérieure à 10 ans.

²Il existe un risque de perte en capital. La valeur de retrait est indicative à une date elle ne vaut pas certitude pour les futurs retraits et dépend de plusieurs paramètres.

Construction de la performance

La performance de la SCA France Valley Agridurable I peut être vue comme la somme de 2 composantes :

1. Le rendement locatif

Les terres acquises sont systématiquement louées à un exploitant, qui doit s'acquitter d'un loyer.

France Valley estime que **ce loyer pourra représenter en moyenne environ 1 à 2% de la valeur des terres acquises après déduction des frais de gestion¹. Cet objectif n'est pas garanti** puisqu'il existe un risque de contrepartie (risque de défaut de l'exploitant) et il dépendra du prix des terres effectivement achetées alors que le loyer est fixé par arrêté préfectoral. Au regard du statut d'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale de la SCA France Valley Agridurable I, 50% de ce revenu sera distribué aux actionnaires.

2. La valorisation des actions

La valeur des actions évoluera, à la hausse ou à la baisse, en fonction de la valeur du foncier agricole en France. France Valley considère, qu'à long terme, au regard de l'objectif de gestion durable des terres et de la souveraineté alimentaire et de l'historique du prix des terres agricoles de la SAFER, le prix des actions pourrait augmenter. **En effet, depuis 1995, les terres agricoles ont augmenté de près de 2% par an².**

La valeur des terres sélectionnées par France Valley Agridurable I pourra suivre une évolution différente de la moyenne nationale, à la hausse ou à la baisse.

Néanmoins, nous estimons que la valeur des actions pourrait progresser de 1% par an en moyenne, net de tous frais. **Cette hausse n'est toutefois pas garantie et il existe un risque de perte en capital.**

Nous rappelons également que les performances passées ne préjugent pas des performances futures et que la liquidité des actions n'est pas garantie.

Par ailleurs, les droits de mutation, les frais perçus par France Valley, par les notaires, par les experts fonciers et les éventuels intermédiaires dans le cadre des acquisitions, impactent négativement ces performances.

Enfin, l'éventuelle croissance de valeur des terres peut être partagée entre la Société et l'exploitant s'il exerce son option d'achat. En effet, la Société offre la possibilité à l'exploitant en place de racheter les terres passées une période de 7 ans, en réduisant de 20% l'éventuel gain de valeur des terres. Dans l'hypothèse où l'exploitant n'aurait pas exercé son option entre la 7ème et la 20ème année, les terres pourront éventuellement être cédées à un autre exploitant, le bail pouvant être dénoncé à compter de l'année 21.

Il existe un risque de perte en capital. La valeur de retrait est indicative à une date elle ne vaut pas certitude pour les futurs retraits et dépend de plusieurs paramètres.

Liquidité

La SCA est une société d'une durée de vie de 99 ans, dont l'objectif est d'organiser la liquidité des investisseurs non pas en cédant les actifs, mais en priorité en compensant les demandes de sortie par les nouvelles souscriptions. La liquidité n'est donc pas garantie, elle dépendra des demandes de sortie et des souscriptions reçues par la Société de Gestion. Ainsi aucune garantie de délai ou de prix de cession n'est donnée.

La Société de Gestion a également pour objectif (non garanti) de conserver 10% de trésorerie afin d'assurer de la liquidité, dans le cas où le marché du retrait/souscription serait bloqué. En dernier ressort, la Société pourra céder des actifs, ce qui n'est pas garanti et peut prendre du temps.

La durée de détention recommandée est de 10 ans minimum. Cet horizon de placement est la durée qui semble nécessaire pour générer la performance projetée. Nous partons donc de l'hypothèse que les options d'achat des exploitants ne seront pas exercées à l'issue de la période de 7 ans.

¹ Cette évaluation repose sur les données publiées dans la Côte annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières au 1er janvier 2024 des éditions CALLON. À l'échelle de la France, le rendement locatif moyen sur des terres libres est estimé à 2,47%, tandis que sur des terres louées, il varie entre 2,75% et 3,09%

² Le prix des terres agricoles, SAFER, 2024.

NOS ENGAGEMENTS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET SOCIÉTAUX

Chiffres-clés au 31.12.2024 - France Valley

France Valley Agridurable I s'est dotée d'une raison d'être détaillée dans ses statuts. Ses grands principes sont de permettre le déploiement de projets agricoles développant des pratiques préservant l'environnement, en faveur d'une alimentation saine et animant économiquement les territoires de manière viable. Pour parvenir à ces objectifs, la Société prend les engagements suivants :

Accès facilité aux terres agricoles pour les nouveaux agriculteurs

La Société permet à des agriculteurs, qui ne disposent pas des moyens financiers nécessaires pour acquérir les terres, de s'installer. Elle s'est fixé un objectif de 80% des acquisitions dédiées à de nouvelles installations agricoles et les agriculteurs visés par cet objectif sont ceux qui n'exploitent pas encore de terres agricoles, ni en tant que locataires ni en tant que propriétaires. Le solde pourra être utilisé pour permettre à des agriculteurs déjà en place de maintenir leur exploitation sur les terres acquises dans le cadre d'un nouveau bail, ou de leur permettre d'agrandir leur exploitation.

Développement des infrastructures agroécologiques

Après la période d'investissement de 4 ans, un minimum de 5% de la Surface Agricole Utile (SAU) des projets financés sera dédiée à des infrastructures agroécologiques créées ou maintenues, avec pour objectif d'atteindre un minimum de 10% avant 10 ans.

Augmentation de la couverture des sols

La couverture des sols des exploitations financées sera supérieure aux seuils réglementaires pour chaque exploitation financée.

Réduction de l'utilisation de fertilisants minéraux et de produits phytosanitaires

Après la période d'investissement de 4 ans, un minimum de 35% de la Surface agricole utile (SAU) des projets financés ne sera pas traitée par des apports en fertilisants minéraux et 50% de la SAU ne sera pas traitée avec des produits phytosanitaires (hors produits autorisés en Agriculture Biologique).

Article 9. SFDR

La SCA est classée « **article 9** », ce qui signifie qu'elle poursuit un objectif d'investissement durable au niveau environnemental et social. Cette catégorie comprend les actifs les plus vertueux au sens de l'Europe.

Engagements pour une pratique durable de l'élevage

La Société s'engage à ce que les agricultures aient une pratique durable de l'élevage. Ainsi, la Société signera un bail environnemental tel que défini l'article 76 de la loi du 6 janvier 2006 et mis en place par le décret du 8 mars 2007 n° 2007-3262.



Agrément ESUS

La Société recherche un impact environnemental et social significatif et dispose du statut d'**Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS)**.



Promotion de l'agriculture biologique et de la transition agroécologique

Après la période d'investissement de 4 ans, **20% au moins des exploitations financées seront mises en valeur en agriculture biologique** et un minimum de 70% des exploitations seront orientées vers la transition agroécologique (incluant Agriculture Biologique, Haute Valeur Environnementale - HVE, ou autres démarches d'agroécologie accompagnées d'indicateurs de résultats). Une exigence toute particulière sera portée sur les projets implantés sur des aires d'alimentation de captages d'eau.



La SCA France Valley Agridurable I répond à 5 des 17 Objectifs de développement durable des Nations Unies.

La documentation est disponible sur notre [site internet France Valley](#).

LA CHARTE ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE

L'atteinte de ces objectifs sera attestée par les certifications environnementales des agriculteurs qui, outre le bail environnemental conclu, auront signé une charte environnementale et sociale les engageant en faveur de :

- Une couverture des sols optimale
- La limitation des labours profonds
- Un suivi de la richesse organique des sols
- La diversification des cultures
- La limitation des intrants de synthèse
- La limitation de la consommation d'eau

C'est en contrepartie du respect de cette charte qu'ils bénéficieront d'une option d'achat des terres sur la base d'un prix intégrant une réduction de 20% du gain éventuel de valeur des terres depuis leur acquisition par la Société.

L'investisseur est invité à se reporter aux informations précontractuelles présentant les engagements environnementaux de la Société et les outils de mesure mis en place.





LA FISCALITÉ

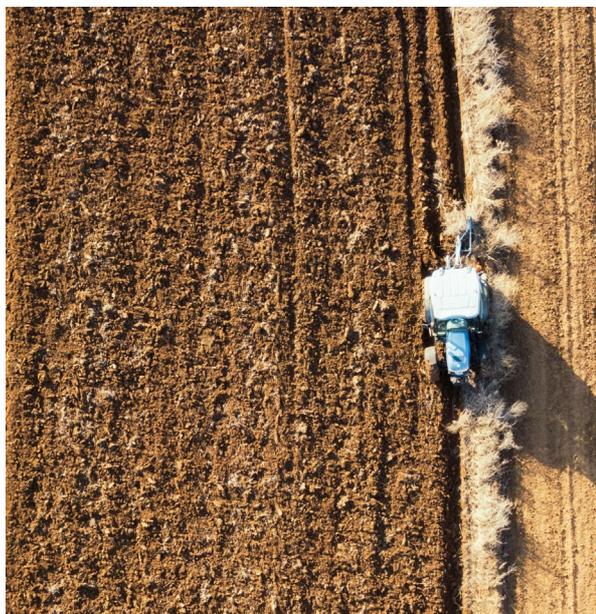
→ Réduction d'Impôt

L'investisseur peut bénéficier d'une réduction d'Impôt sur le Revenu à hauteur de 25% de son investissement (dispositif dit IR-PME amélioré pour les Entreprises Solidaires d'Utilité Sociales), dans la limite du plafonnement des niches fiscales de 10.000 €, pour un investissement de 50.000 € pour un célibataire à 100.000 € pour un couple, en contrepartie d'une durée de blocage des parts de 7 ans et d'un risque de perte en capital.

Il n'existe pas de marché secondaire et la revente des actions n'est pas garantie à l'issue de la période de conservation conseillée. Lorsque ce délai n'est pas respecté, la réduction d'impôt sur le revenu fait l'objet d'une reprise.

→ Exonération d'IFI

La détention des actions de France Valley Agridurable I n'est pas soumise à l'Impôt sur la Fortune Immobilière, sans limite de montant, en contrepartie d'un risque de perte en capital.



Exemple :

40.000 € INVESTIS



10.000 € D'ÉCONOMIE

Point d'attention : l'attention des investisseurs est, en outre, attirée sur les avertissements et facteurs de risques présentés dans ce document, en particulier des risques de perte en capital et de liquidité. En outre, les avantages fiscaux ci-dessus ne sont pas automatiques, ils dépendent de la situation de chacun qui doit être examinée individuellement. La fiscalité en vigueur peut évoluer.

LES FRAIS ET COMMISSIONS

Les fonds France Valley supportent des frais⁽¹⁾ au moment de l'investissement et durant la vie du Fonds. L'ensemble des informations détaillées figure dans le Document synthétique d'information, dans les Statuts ainsi que dans le Document d'informations clés.



Frais à la charge de l'investisseur lors de la souscription

Commission de souscription²	10% HT (12% TTC)
---	------------------



Frais de fonctionnement et de gestion facturés au fonds

Commission de gestion³	0,5% HT (0,6% TTC)/an
Frais du dépositaire (SGSS)	3 500 € HT (4 200 € TTC) + commission variable
Frais administratifs⁴ et comptables	2 500 € HT de gestion comptable



Frais d'acquisition des actifs⁵ facturés au fonds et capitalisés à son actif

Commission de transaction	5% HT (6% TTC)
Frais de notaire/droits de mutation	7,5% environ

- (1) Ces frais sont affichés TTC, étant entendu que la SCA a opté pour la TVA et récupère donc les 20% de TVA appliqués, l'impact économique net est donc bien en HT.
- (2) Ces frais de 10% HT (12% TTC) maximum permettent de couvrir les frais juridiques, fiscaux et financiers de constitution de la SAS, la réalisation des augmentations de capital et d'assurer la prospection commerciale et la collecte des capitaux.
- (3) Ces frais permettent de rémunérer France Valley pour la gestion de la SCA.
- (4) Dont frais bancaires, frais d'édition et d'envoi des bulletins d'information et des documents liés aux Assemblées.
- (5) L'ensemble de ces frais est prélevé sur la prime d'émission ou capitalisé à l'actif du fonds. Ils sont calculés sur le prix des actifs acquis.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ AGRICOLE

→ Une activité stratégique

La France est un important exportateur de céréales, de sucre, de vins et de produits laitiers. Globalement, l'agriculture contribue positivement à la balance commerciale.

C'est donc une activité économique essentielle. Elle est en outre stratégique compte tenu de l'enjeu de souveraineté alimentaire. Or, 55% des agriculteurs actifs en 2019 seront partis en retraite en 2050. Chaque année il y a 21.000 départs pour 14.000 installations.

France Valley Agridurable I a pour objectif de soutenir des projets d'installations à hauteur de 80% des opérations, facilitant ainsi la transmission d'une génération à l'autre.

→ Un rôle important dans la transition climatique

Les écosystèmes agricoles rendent de nombreux services aux agriculteurs et à la société. Les services de fourniture d'azote et d'eau aux cultures par ces écosystèmes contribueraient ainsi à hauteur de 50% à la valeur économique de la production agricole des grandes cultures (céréales, oléagineux, betteraves industrielles, etc.). Les écosystèmes agricoles contribuent également à stocker environ 47% du stock total de carbone des sols français.

Cependant, les activités agricoles fragilisent aussi ces écosystèmes. L'agriculture est le premier émetteur de méthane dans l'air (ruminant) ainsi que d'ammoniac, et représente 19% des émissions de gaz à effet de serre nationales (second émetteur après le transport qui représente 30% des émissions). Les intrants agricoles polluent les eaux et les sols (+6 % de nitrate dans les cours d'eau de France métropolitaine entre 2000 et 2020).

La contamination des milieux par les polluants d'origine agricole persiste ainsi, au détriment de la faune et de la flore. La population des auxiliaires de culture, comme les vers de terre, se réduit. La mécanisation a supprimé 70% du linéaire des haies bocagères depuis 1950, ce qui porte préjudice à la biodiversité. Depuis 1990, la surface des prairies a diminué de 11% et depuis 1989, 36% de la population d'oiseaux des milieux agricoles ont disparu. La population de pollinisateurs, dont dépendent 72% des espèces cultivées en France pour l'alimentation, diminue. Pollution, restriction de l'eau et risques climatiques causent à leur tour des pertes de rendement agricole.

CHIFFRES-CLÉS



1^{ER} PRODUCTEUR

La France est le premier producteur agricole d'Europe avec 88 Mds€ (18% de la production en valeur) et seconde industrie agroalimentaire juste derrière l'Allemagne



26,7 M ha

La Surface Agricole Utile (SAU) couvre 26,7 millions d'hectares, soit un peu plus de la moitié du territoire national



7,5 Mds €

Avec 7,5 Mds € de transactions annuelles, le marché du foncier agricole est près de 4 fois supérieur à celui des forêts



500.000 EMPLOIS

Avec 500.000 emplois directs et indirects, l'agriculture emploie encore 2,7% de l'emploi total national, chiffre qui monte à 5% en ajoutant l'agroalimentaire

France Valley Agridurable I, Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, soutient des projets agricoles formellement engagés dans la diminution de l'empreinte environnementale des exploitations.

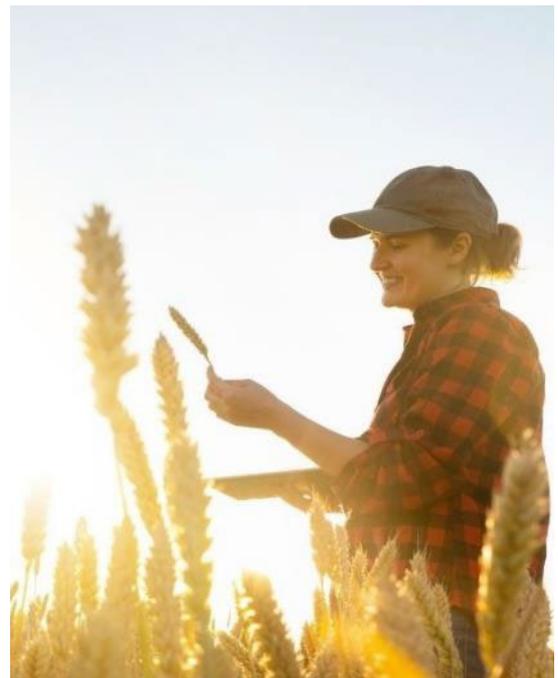
→ L'agriculture durable, une réponse viable

Agriculture et environnement en 2024 :

Conscients des enjeux, les agriculteurs s'engagent de plus en plus vers des pratiques agricoles plus soucieuses de l'environnement : plus de 60 000 exploitations sont engagées dans une démarche de production dite biologique, un nombre multiplié par 2,5 en 10 ans. 10,4% des surface agricoles sont en bio, soit 14,4% des fermes. Leur chiffre d'affaires est de 12 Mds€ en 2023 (x 2,35 depuis 2014 – les performances passées ne préjugent pas des performances futures).

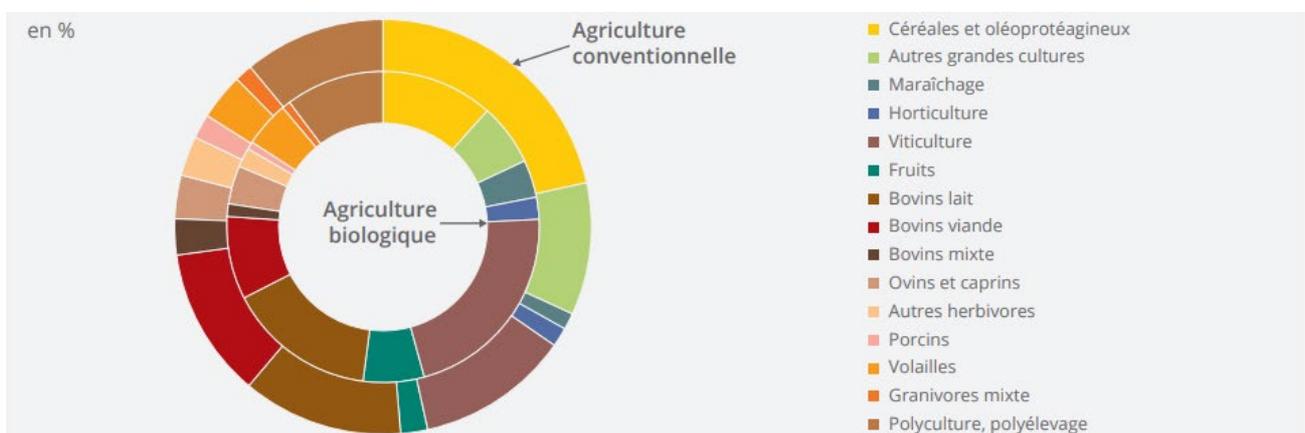
Cette hausse est observée dans tous les segments (restauration commerciale et collective, vente directe, distribution spécialisée) à l'exception de la grande distribution généraliste (les performances passées ne préjugent pas des performances futures). Désormais les produits issus de l'agriculture biologique représentent 5,6% de la consommation alimentaire des ménages.

Les exploitations agricoles biologiques sont plus petites mais économiquement plus performantes à taille donnée, notamment grâce aux circuits courts (une sur deux) et la vente directe (une sur dix). Le revenu brut d'exploitation par employé est très proche en bio et en conventionnel (66k€ environ). Cependant, les maraîchers bios ont un meilleur chiffre d'affaires rapporté à l'hectare, le revenu par vache laitière est également supérieur, les élevages de poules sont moins intensifs et économiquement plus performants (prix de l'œuf supérieur de 70% et deux fois plus de subventions par tête).



France Valley Agridurable I soutient une agriculture vertueuse et potentiellement économiquement performante. Toutes les acquisitions font l'objet d'une expertise foncière indépendante préalable et d'une analyse financière soignée (qui n'écarte cependant pas le risque de perte en capital).

Répartition des exploitations selon les filières et les modes de production



Source : L'Agence bio 2024 / ANDI 2024 / INSEE 2024

QUESTIONS/RÉPONSES

→ Pourquoi investir dans l'agricole ?

- Diversifier son patrimoine dans des actifs réels et tangibles, décorrés des marchés financiers et potentiellement performants, en prenant en compte ses risques (risque de contrepartie, de perte en capital, de liquidité notamment) ;
- Accompagner la stratégie de souveraineté alimentaire et de réduction de l'empreinte environnementale agricole en soutenant des projets d'installation ambitieux sur les aspects environnementaux ;
- Optimiser fiscalement sa situation personnelle.

→ Comment sont fiscalisés les revenus ?

Les éventuelles distributions de dividendes font l'objet d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30%, composés de 12,8% au titre de l'Impôt sur le Revenu et de 17,2% au titre des prélèvements sociaux. Les actionnaires peuvent cependant opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

→ Vais-je toucher des dividendes chaque année ?

L'objectif de la Société est de distribuer chaque année les revenus issus de la perception des loyers. Ces loyers pourraient cependant ne pas être suffisants pour dégager un résultat positif et la Société pourra décider de constituer des réserves pour lisser le rendement servi aux Actionnaires. Le dividende n'est donc pas garanti. En particulier pendant la phase de collecte de capitaux puis d'investissement, la Société ne distribuera probablement pas de dividendes.

→ Quelles sont les terres achetées ?

- La Société pourra acheter des terres de toutes surfaces, dans toutes les régions de France, dès lors qu'elles sont adaptées au projet d'agriculture porté par l'exploitant.
- Les types d'agriculture seront variés : céréales, oléagineux, protéagineux, élevages bovins à lait ou à viande, élevages porcins, élevages de volailles, maraîchage, horticulture, fruits...
- Les projets retenus seront à 80% des installations d'agriculteurs avec des ambitions environnementales significatives.

→ Quelle est la performance de l'investissement ?

- La performance de l'investissement n'est pas garantie et il existe un risque de perte en capital ;
- La performance sera la somme d'un éventuel rendement dépendant du versement des loyers et de l'évolution de la valeur des actifs, à la hausse ou à la baisse.

→ Comment la liquidité est-elle organisée ?

La liquidité n'est pas garantie. France Valley n'apporte aucune garantie tant en termes de délai que de prix. La SCA étant à capital variable, les demandes de sortie des Actionnaires doivent être compensées par les nouvelles souscriptions. Aucune garantie ne peut être apportée sur le délai de revente des parts ou sur le prix de cession. La Société de Gestion a également pour objectif (non garanti) de conserver 10% de trésorerie afin d'assurer de la liquidité, dans le cas où le marché du retrait/souscription serait bloqué. En dernier ressort, la Société pourra céder des actifs, ce qui n'est pas garanti et peut prendre du temps.

→ Comment suis-je informé de l'évolution de mon investissement ?

Les Actionnaires reçoivent de la part de la Société de Gestion un Bulletin Semestriel, avec les données financières clés de la Société (prix de souscription et valeur de retrait et un point sur le patrimoine agricole et son exploitation, point environnemental). Ils sont également appelés, chaque année, à voter (par consultation écrite) sur un certain nombre de points dont l'approbation des comptes et l'éventuel dividende de l'exercice écoulé. Préalablement au vote, tous les points font l'objet d'une communication auprès de chacun des Actionnaires.

Toutes ces informations sont, en outre, rendues disponibles dans un espace personnel accessible à chaque investisseur, sur le site Internet de France Valley.

→ **Quels sont les risques principaux ?**

- La Société est exposée au risque de contrepartie, si les exploitant locataires ne s'acquittent pas des loyers, ce qui peut affecter la rentabilité de l'investissement ;
- Les Actionnaires sont exposés à un risque de perte en capital, la valeur des parts dépendant de l'évolution, à la hausse ou à la baisse, de la valeur des terres agricoles ;
- Les Actionnaires sont exposés à un risque de liquidité des actions, qui n'est pas garantie.

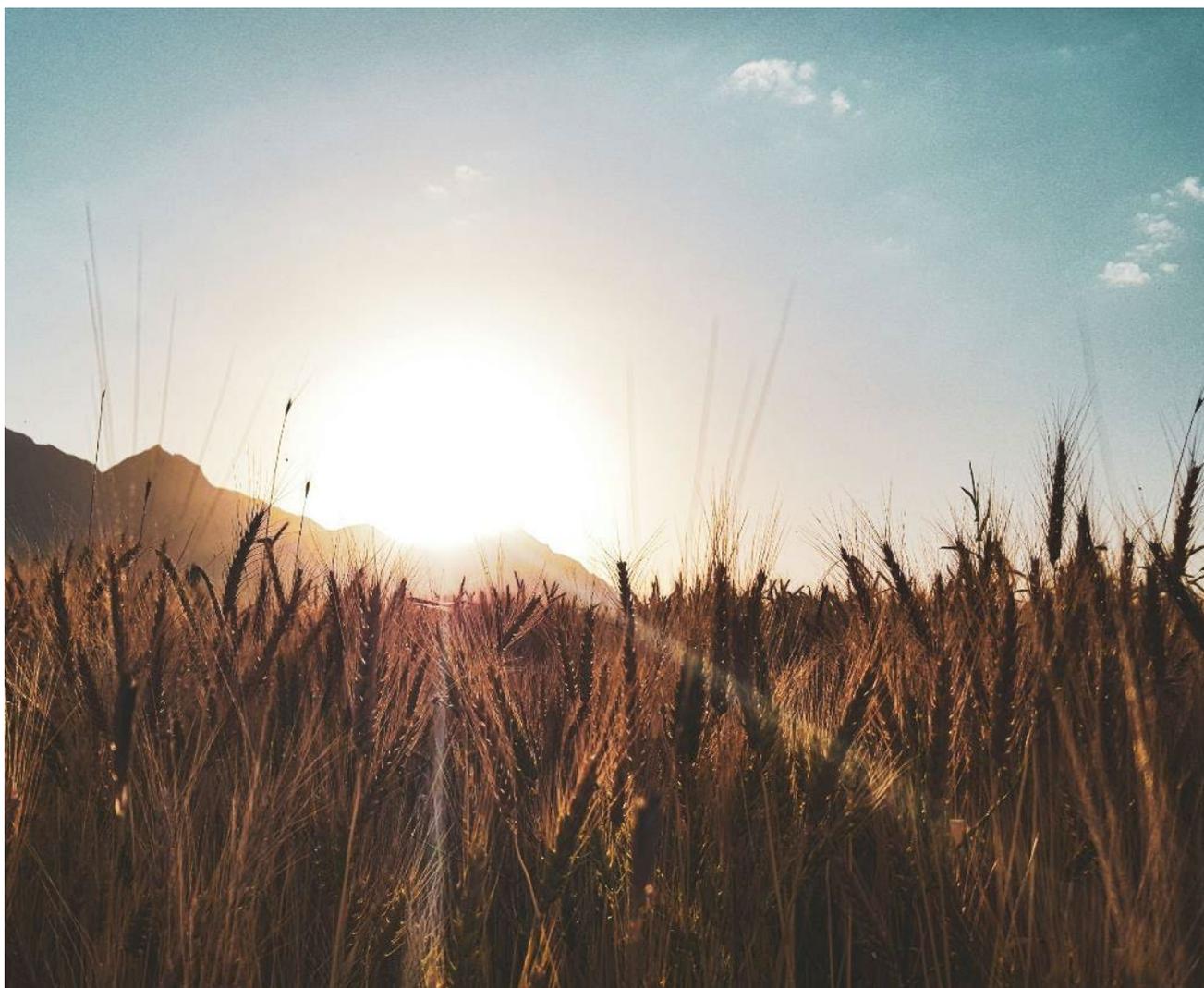
→ **Est-ce que je peux choisir la terre ou la région dans laquelle je souhaite investir ?**

Ce fonds a pour but d'acquérir de nombreuses terres agricoles, aussi bien réparties que possible sur le territoire français. En investissant dans une des solutions France Valley, **vous ne choisissez pas la terre ni la région dans laquelle vous souhaitez investir.**

→ **Les actions seront-elles rachetées en cas de décès/invalidité/licenciement et quel serait l'impact fiscal ?**

Les avantages fiscaux obtenus dans le cadre de la Loi IR-PME ne sont pas remis en cause dans les cas de décès (et donc de transmission), invalidité et licenciement. Les souscripteurs devront alors s'adresser à la Société de Gestion et lui confier un mandat de vente afin de rechercher une contrepartie, qui pourra être un associé existant ou la Société elle-même.

Attention : la liquidité n'est pas garantie, que ce soit en termes de délai ou de prix ; les conditions de cession des parts en termes de prix peuvent varier en fonction du temps.





Ce document non contractuel est fourni à titre d'information ; il ne constitue en aucun cas une sollicitation, une recommandation d'achat ou de vente d'action de la SCA ou une recommandation fiscale. Il ne peut être communiqué que par un Prestataire de Services ou un Conseiller en Gestion de Patrimoine ayant le statut CIF (Conseiller en Investissements Financiers) ou par France Valley. Les informations contenues dans ce document ont été recueillies auprès de sources considérées comme fiables et à jour au moment de sa parution mais leur exactitude ne peut cependant être garantie. Les informations d'ordre juridique et fiscal sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les simulations ont été réalisées en fonction d'hypothèses financières et de la réglementation en vigueur à ce jour, ces éléments sont susceptibles d'évoluer. Les SCA sont des placements qui varient à la hausse ou à la baisse en fonction des variations du marché agricoles. Les actions doivent être acquises dans une optique de long terme. La SCA ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi et du taux de distribution de dividendes. Ces placements présentent un risque de perte en capital. La Société de Gestion ne garantit pas les conditions de revente des actions. Préalablement à toute souscription d'actions de la SCA, le Document d'Informations Synthétique, les Statuts, le Document d'Informations Clés (DIC), le Bulletin de Souscription, le dernier Bulletin Semestriel d'information et le dernier rapport annuel doivent être remis à l'investisseur le cas échéant. Ces documents sont disponibles gratuitement auprès de France Valley et sur le site Internet www.france-valley.com ou auprès des Partenaires de France Valley. Le droit de rétractation prévu par l'article L. 341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions d'actions de SCA. Les actions des SCA sont des instruments financiers dont la vente en dehors du territoire français peut être soumise à des restrictions ou des interdictions selon les juridictions.