

UNITÉ DE COMPTE TERRA EUROPE

Investir en actifs forestiers, viticoles et agricoles 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

PAGE 6

LES POINTS FORTS
DE TERRA EUROPE

PAGE 7

POURQUOI INVESTIR
EN ACTIFS FONCIERS ?

PAGE 8

LES CARACTÉRISTIQUES

PAGES 9/10

EXEMPLES DE FONDS,
SOUS-JACENTS CIBLÉS
PAR TERRA EUROPE

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 fonciers 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 crédit et de contrepartie.

Il existe également un risque d'absence de liquidité. En effet, la liquidité des parts n'est pas garantie et dépendra de la capacité de France Valley à réunir des contreparties. En effet, il existe un risque d'impossibilité de sortie en cas d'absence de souscription.

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 **5,5 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 plus de 24 000 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 « Principles for Responsible Investment » de l'ONU (PRI), membre de France Invest, administratrice de l'ASFFOR, membre de l'International Sustainable Forestry Coalition (ISFC) et de l'Organisation for Biodiversity Certificates.**

Pour ses clients, la société dispose d'une équipe de 14 personnes dédiées à la gestion des forêts, 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 24 000 investisseurs, avec environ 40 % d'investissements privés et 60 % d'institutionnels.

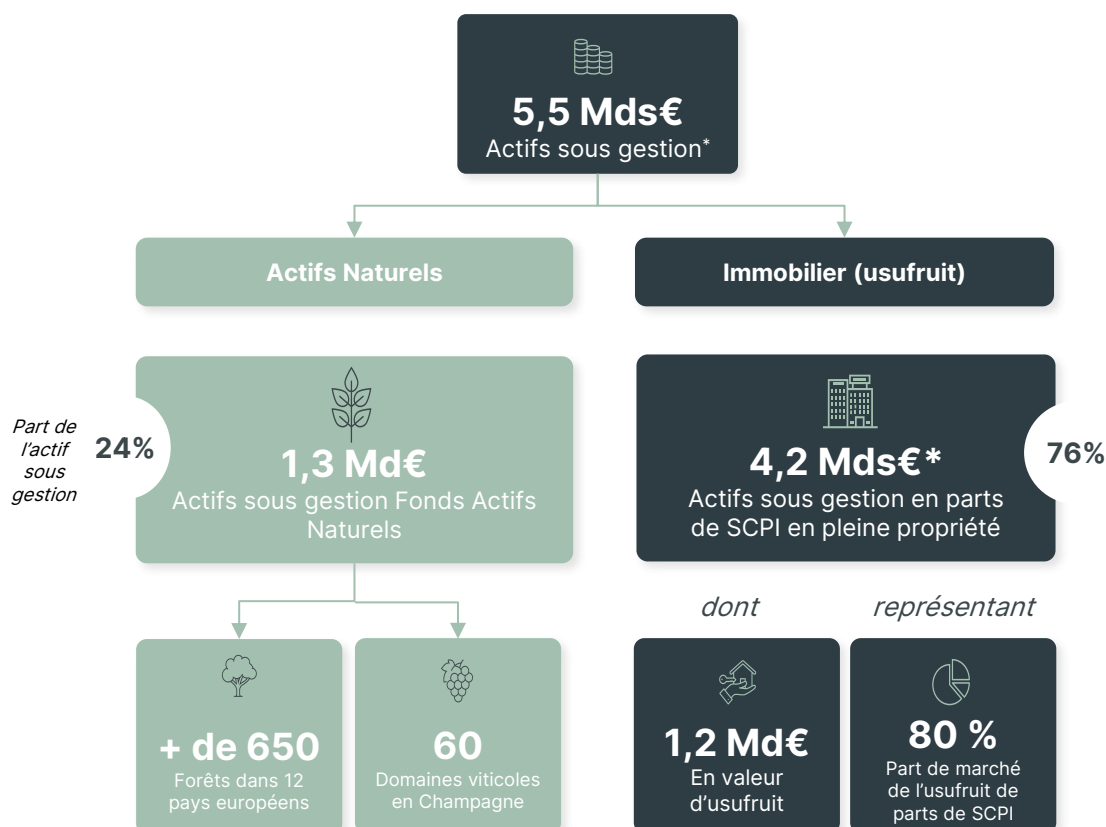
De plus, moins de 2 % de ses investisseurs fonciers cèdent leurs parts chaque année, ce qui correspond à une durée de détention moyenne de plus de 25 ans.

L'expertise foncière et environnementale de la société se manifeste par son engagement dans la conduite d'une sylviculture durable, favorable à la biodiversité et à la séquestration carbone. **En ce sens, France Valley veille à ce que 100 % de ses forêts soient certifiées PEFC/FSC (ou en cours de certification)** et que l'Indice de Carbone Forestier (ICF) évolue chaque année de façon positive.

Les engagements de la Société sont également pleinement intégrés à ses activités viticoles, car toutes les vignes acquises par ses fonds ont permis d'installer ou de maintenir des exploitants indépendants en place, et 98% de ses terres viticoles disposent d'une certification environnementale (AB, VDC ou HVE)

Tous les fonds d'investissement fonciers France Valley sont classés article 9 selon le règlement européen "disclosure", le plus exigeant en matière d'impact ESG et la société compte plusieurs fonds **labellisés Greenfin.**

Chiffres-clés - France Valley au 31/12/2025



*Investissements en parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) comptabilisés en valeur de pleine propriété.

LES CARACTÉRISTIQUES 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.



STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Le support est réparti sur différents fonds forestiers, français et européens, ainsi que sur des actifs viticoles et agricoles, majoritairement gérés par France Valley, qui supportent également des frais de souscription et de gestion.



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.



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.

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.



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.



LIQUIDITÉ

Terra Europe est investi dans des actifs fonciers présentant une faible liquidité. La liquidité de votre support est gérée selon les conditions de votre assureur.



SPÉCIALISATIONS

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



INFORMATIONS

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

POURQUOI INVESTIR EN ACTIFS FONCIERS ?

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 régulière¹
- Un fort dynamisme des ventes de Champagne²
- Une agriculture en pleine mutation³

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 solution de diversification dans une allocation patrimoniale

- Des actifs tangibles et cantonnés en surface
- L'investissement en actifs naturels pourrait présenter un intérêt pour la diversification de votre patrimoine. En effet, les fluctuations observées sur la valorisation de ces actifs sont généralement moins marquées que sur d'autres classes d'actifs. Nous vous rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures et qu'il est important de limiter ce type d'investissement à une part réduite de votre portefeuille.



Actifs forestiers

France Valley gère, par le biais de différents fonds, plus d'un million d'euros investis en forêts françaises et européennes. Son principal fonds, le GFI France Valley Patrimoine, affiche une capitalisation de 654 millions d'euros pour plus de 200 forêts (31/12/25).



Actifs viticoles

France Valley a déployé 60 millions d'euros en parcelles viticoles pour 60 domaines (31/12/2025).



Actifs agricoles

Troisième composante des actifs fonciers, les exploitations agricoles constituent le dernier pilier de l'approche de France Valley. Le 1^{er} fonds sur la thématique a été lancé en 2025 par France Valley.

(1) SAFER 2025

(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

Date 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

Commission acquise au fonds : 2 % maximum

Commission acquise au fonds effective en 2026 : 0 %

Frais de gestion : 0,72 % TTC annuel de l'ANR

D'autres frais sont susceptibles d'être appliqués.

Ils 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.

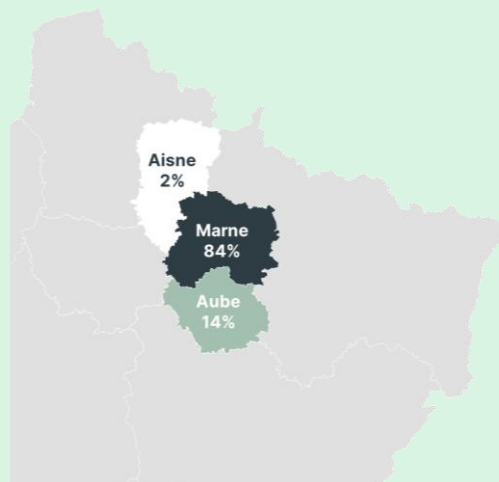
Le portefeuille cible		SOUS-JACENTS			ALLOCATION INDICATIVE*
	COEUR DE PORTEFEUILLE : ACTIFS FORESTIERS	GFI France Valley Patrimoine	France Valley Foncière Europe	Autre actifs directs/ indirects	60 % à 80%
	ACTIFS FONCIERS DE DIVERSIFICATION	Actifs viticoles		Actifs agricoles	10 à 30%
	LIQUIDITÉS				Environ 10%

* Cette allocation pourra évoluer notamment en fonction des opportunités de marché et ne représente pas un engagement contractuel.

Terra Europe a vocation à être répartie sur différents fonds forestiers, français et européens, ainsi que sur des actifs viticoles et agricoles, majoritairement gérés par France Valley, qui supportent également des frais de souscription et de gestion. Voici quelques exemples de fonds ciblés par la stratégie d'investissement, sans que cette liste soit restrictive ou exhaustive :

SAS France Valley Foncière Champenoise I

- Fonds créé le 22/03/2019
- Objectif : Acquisition et gestion de vignes en Champagne
- Capitalisation : 31 M€
- 30 domaines détenus (22,4 hectares) dans 3 départements



Répartition du patrimoine
(pondérée par les valeurs d'acquisition)

SCA France Valley Agridurable I

- Fonds créé en 2025
- Objectif : Acquisition et mise en exploitation de terres agricoles en France.

La société 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.



Données : France Valley, au 31/12/2025. Les investissements passés ne présagent des investissements futurs et sont donnés à titre purement indicatif.



