

SC TERRES INVEST – 24 rue de clichy – 75009 PARIS - SC à capital variable - RCS PARIS : 800387045

DOCUMENT D'INFORMATION A DESTINATION DES INVESTISSEURS PROFESSIONNELS

(Date de mise à jour : 10/05/2023)

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce fonds d'investissement alternatif (FIA) constitué sous forme de Société Civile (SC) à Capital Variable régie par l'article 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 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, sur la durée de votre placement.

1. CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme Juridique	Société Civile (SC) à Capital Variable
Dénomination	SC Terres Invest Siège social : 24, rue de Clichy – 75009 Paris
Date de création de la SC	14/03/2023
Droit applicable	Droit Français
Code ISN	FR001400J1C8
Lieu où l'on peut se procurer les derniers documents annuels de la SCI	Les derniers documents annuels (Etats financiers, Rapport de gestion, Rapports du Commissaire aux Comptes) et les éventuelles informations disponibles sur les performances passées sont adressés dans un délai de huit jours ouvrés sur simple demande écrite de l'Associé auprès de : VATEL CAPITAL 24, rue de Clichy – 75009 Paris
Conditions de mise à disposition du rapport de synthèse des évaluations	Le rapport de synthèse annuel des évaluations est communiqué aux Associés qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication, sur simple demande écrite de l'Associé auprès de : VATEL CAPITAL 24, rue de Clichy – 75008 Paris

2. ACTEURS

Société de Gestion	La SC est gérée par VATEL CAPITAL, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP 08000044
Dépositaire	ODDO BHF 12 place de la Madeleine – 75008 Paris. Les missions confiées à ODDO BHF, en tant que dépositaire sont, notamment : La conservation ou tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers ; Le contrôle de la régularité des décisions de la SC et de la société de gestion ; Le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers de la SC et des créances d'exploitation ; Le suivi des flux de liquidité de la SC.
Déléataire de gestion comptable	Hoche Audit et EFA
Commissaire aux Comptes	MAZARS Le Commissaire aux comptes est essentiellement en charge de certifier les comptes de la SC et attester de l'exactitude de l'information périodique publiée.

3. INVESTISSEURS – SOUSCRIPTEURS CONCERNES

Les parts sociales sont destinées à tout investisseur autorisé par la société de gestion, 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 & stratégie d'investissement

Proposer aux investisseurs une récurrence de performances et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine foncier constitué de terres agricoles principalement localisées en France et dans tous les états membres de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique.

La SC disposera également d'une poche d'actifs liquides représentant entre 10 et 30% des capitaux souscrits.

L'objectif de la société sera de faire croître sa capitalisation par part, en sélectionnant des investissements susceptibles de se valoriser à terme et d'obtenir des revenus récurrents capitalisés liés à la location des biens cibles.

4.1.1 Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement vise à détenir un patrimoine foncier situé en France principalement et dans les Etats membres de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique.

La société concourt au développement durable des zones rurales en France dans ses dimensions économique, sociale et environnementale. Elle participe par son action à la transition énergétique de l'agriculture française et apporte un soutien aux agriculteurs. La société se donne ainsi aussi pour but, notamment par l'acquisition de terres agricoles, de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs, mais aussi de restructurer et d'agrandir les exploitations agricoles existantes en recherchant de meilleures performances environnementales.

La Société a pour objet principal, par tous moyens, en France et dans les pays de l'OCDE :

- L'acquisition, la prise à bail, la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail, la location de tous biens et droits mobiliers ou immobiliers, en vue de favoriser l'accès au foncier principalement agricole, et généralement, la mobilisation directe et indirecte de toutes opérations immobilières, et plus généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet qui précède.
- Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.

Par ailleurs, la société pourra investir entre 10 % et 30 % maximum de son actif net, directement ou indirectement, en titres de créances, obligations et instruments du marché monétaire, sans contrainte de notation, la société de gestion réalisant sa propre analyse du risque de crédit et la notation des agences n'étant pas un critère prépondérant ni systématique dans la sélection des titres. Il est convenu que la société de gestion s'interdit de souscrire à des « hedge funds », à des warrants et d'opérer sur des marchés à terme.

Ainsi, 10 % à 30% maximum des actifs nets de la société seront placés sur des supports diversifiés, à savoir des obligations d'entreprises, des OPCVM ou FIA monétaires et obligataires, certificats de dépôt, bons du Trésor, obligations et titres analogues émis dans les pays de la zone euro.

Les critères de sélection des produits de taux sont la liquidité, le risque de défaut de la contrepartie et le cas échéant le niveau de frais. Aucune notation minimum n'est requise. La limite de 30% est destinée à la trésorerie de la SC mais celle-ci n'a pas vocation à offrir la possibilité à la SC de devenir une société patrimoniale. L'objet de la SC étant strictement foncier, la SC ne peut pas avoir une quelconque activité annexe et, donc, ne peut pas réaliser une gestion d'un patrimoine de valeurs mobilières.

Informations générales en matière de durabilité

Le Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019, relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), a établi des règles harmonisées et de transparence en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité et la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité.

En outre, le Règlement SFDR définit deux catégories de produits : les produits qui promeuvent entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales ou sociales, ou une combinaison de ces caractéristiques (produits dits "Article 8") et les produits qui ont pour objectif l'investissement durable (produits dits "Article 9").

Conformément à ce Règlement, la Société de Gestion est tenue de présenter la manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans la décision d'investissement et les résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur les rendements des produits financiers.

Cette Société Civile ne promeut pas de critères environnementaux ou sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »). Il n'a pas pour objectif un investissement durable. Il pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'UE mais n'en fait pas un objectif.

Selon le Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR, le risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Les facteurs de durabilité sont les questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'Homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption. Les impacts consécutifs à l'apparition d'un risque de durabilité peuvent être nombreux et varier en fonction du risque dont la réalisation est survenue mais également de la région et de la classe d'actifs impactés. L'évaluation des impacts probables des risques de durabilité sur les rendements du fonds est donc effectuée en fonction de la composition du portefeuille au travers notamment :

- La nature des sous-jacents : Actifs fonciers agricoles principalement.
- Une politique d'exclusion : Les investissements dans des sociétés que la société de gestion considère ne pas répondre aux normes de durabilité du fonds sont exclus. En effet, pour des raisons éthiques et/ou parce que Vatel Capital les juge contraires à l'intérêt de ses clients sur le long terme, nous avons fait le choix d'exclure les entreprises dont l'activité est en relation avec les secteurs suivants :
 - La fabrication et la commercialisation d'armes dites non conventionnelles comme les mines antipersonnel en conformité avec le traité d'Oslo et la convention d'Ottawa.
 - Les activités de nature à impacter négativement l'intégrité des personnes comme la pornographie, le clonage humain ou l'exploitation infantile.
 - L'industrie du Tabac

A noter : Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental

REGLES D'ELIGIBILITE ET LIMITES D'INVESTISSEMENT

La SC investira au minimum 70% des capitaux souscrits dans des actifs fonciers agricoles et entre 10 % et 30% des capitaux souscrits en actifs liquides.

Il s'agit de l'application des articles 9° et 9° bis de l'article R332-2 du Code des assurances. Une SCI ne peut être constitutive d'une unité de compte si elle ne dispose pas au moins de 70% de son actif net investi en foncier.

En revanche l'actif net foncier étant amené à croître annuellement celui-ci pourra être amené à représenter plus de 70% de l'actif net de la SC, en cas de non collecte par exemple. L'allocation d'actif statutaire de la SC repose sur les capitaux souscrits.

Actifs fonciers détenus en direct :

Les actifs fonciers seront acquis en pleine propriété.

Actifs fonciers détenus sous forme de participations, cotées ou non, régulées ou non :

Les participations directes ou indirectes dans des sociétés dont l'objet est similaire à la SC Terres Invest, cotées ou non cotées, régulées ou non régulées, respectent les conditions suivantes :

1. Ces sociétés établissent des comptes annuels et sont gérées par l'agriculteur exploitant et/ou l'agriculteur associé.
2. Les biens fonciers et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles ci-dessus pour les actifs fonciers détenus en direct

Poche liquide :

- La société pourra investir entre 10 % et 30 % maximum de son actif net, directement ou indirectement, en titres de créances, obligations et instruments du marché monétaire, sans contrainte de notation, la société de gestion réalisant sa propre analyse du risque de crédit et la notation des agences n'étant pas un critère prépondérant ni systématique dans la sélection des titres. Il est convenu que la société de gestion s'interdit de souscrire à des « hedge funds », à des warrants et d'opérer sur des marchés à terme.
Ainsi, en allocation cible, 10 % à 30% maximum des actifs nets de la société seront placés sur des supports diversifiés, à savoir des obligations d'entreprises, des OPCVM ou FIA monétaires et obligataires, certificats de dépôt, bons du Trésor, obligations et titres analogues émis dans les pays de la zone euro.
- Les critères de sélection des produits de taux sont la liquidité, le risque de défaut de la contrepartie et le cas échéant le niveau de frais. Aucune notation minimum n'est requise. La limite de 30 % est destinée à la trésorerie de la SC mais celle-ci n'a pas

vocation à offrir la possibilité à la SC de devenir une société patrimoniale. L'objet de la SC étant strictement foncier, la SC ne peut pas avoir une quelconque activité annexe et, donc, ne peut pas réaliser une gestion d'un patrimoine de valeurs mobilières.

4.1.2 Stratégie de financement et sûretés

La SC ne pourra pas avoir recours à des emprunts bancaires.

4.2 Profil de risque

La SC sera principalement investie en actifs fonciers sélectionnés par la Société de Gestion. La performance et l'évolution du capital investi sont donc exposées aux risques du marché des terres agricoles. La SC est également exposée au risque de défaillance d'un locataire.

Enfin, la SC est exposée aux risques financiers de taux, 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

Risques liés au marché des terres agricoles 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 Immobiliers. 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 au marché immobilier en particulier) peuvent entraîner une baisse de la valeur des actifs fonciers détenus par la SC. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs fonciers détenus par la SC.
- 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 des terres agricoles au travers de ses investissements directs ou indirects.
- 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 d'actifs fonciers agricoles.

4.2.3 Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers et fonciers agricoles), d'une contrepartie de gré à gré (locataires pour les actifs fonciers détenus en direct) conduisant à un défaut de paiement.

Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de l'Actif Net Réévalué de la SC.

4.2.4 Risques financiers

Risque de taux

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

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 des terres agricoles 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 biens ou des participations, qui devront être cédés dans des délais limités, ce qui pourrait impacter défavorablement la valeur de la SC.

Risque en matière de durabilité

Il s'agit du risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement, et, à terme, sur la valeur

nette d'inventaire du fonds.

5. DUREE DE PLACEMENT MINIMUM RECOMMANDEE

La durée de placement minimum recommandée est de dix (10) ans. Par ailleurs, la durée de vie statutaire de la SC est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans.

6. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

6.1 Souscriptions de parts - Article 7 des statuts

Les parts sociales nouvelles ne peuvent être émises à un prix inférieur à la valeur nominale, majorée d'une prime d'émission ayant vocation à amortir les frais de constitution et d'augmentation de capital éventuels, ainsi que tous frais, droits ou taxes et, à assurer, par sa variation, l'égalité entre les droits des anciens et des nouveaux associés.

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, acquis à la Société, d'au maximum cinq pour cent (5 %).

Les demandes de souscription sont adressées à la gérance au plus tard cinq (5) jours ouvrés précédant le prochain jour de calcul de la valeur liquidative (J-5). La gérance communiquera à tout souscripteur potentiel par courrier électronique, la valeur de souscription par part, ainsi que le nombre de parts et le montant exact en euros de sa souscription.

Dans le délai de cinq (5) jours ouvrés à compter de la diffusion de la valeur de souscription à tout souscripteur potentiel, celui-ci transmettra à la gérance son bulletin de souscription signé, sur la base du projet de Bulletin de Souscription établi préalablement par la gérance, accompagné de la copie de son ordre de virement. Aucun Bulletin de Souscription ne sera pris en compte s'il ne respecte pas les formes prescrites et s'il n'est pas accompagné de la libération des fonds.

Les parts sociales nouvelles seront émises et assimilées aux parts anciennes et jouiront des mêmes droits, à compter de la date d'agrément, donc au plus tard sept (7) jours ouvrés après la diffusion de la valeur liquidative (J+7).

6.2 Rachat de parts - Article 12 des statuts

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement notifie sa décision en adressant au gérant un ordre de retrait de parts indiquant ses nom, prénom et domicile lorsqu'il s'agit d'une personne physique, ou sa raison sociale, l'adresse de son siège social, et le nom de son représentant légal lorsqu'il s'agit d'une personne morale, en précisant obligatoirement le nombre de parts sur lequel porte la demande de retrait.

L'associé qui se retire ou qui est exclu du droit au remboursement de ses parts sur la base de la valeur liquidative de ses parts. Conformément à l'article 13 des statuts, la valeur liquidative est déterminée le 1er et le 15 de chaque mois, ou si l'un ou l'autre de ces jours n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant. Dans ce contexte, toute demande de retrait d'un associé, ou formalisation de son exclusion, reçue par le gérant au plus tard à une date limite définie comme cinq (5) jours ouvrés précédant le prochain jour de calcul de la valeur liquidative (J-5), sera prise en compte le jour de calcul de la valeur liquidative (J), pour la détermination de la valeur liquidative de rachat. Le remboursement interviendra dans les deux (2) jours ouvrés suivant la prise d'effet du retrait ou de l'exclusion.

Le prix de rachat sera diminué, le cas échéant, de toutes les charges ou frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit, qui pourraient être mis à la charge de la Société du fait du retrait ou de l'exclusion.

Limites au retrait et à l'exclusion d'associés

Dans l'hypothèse où les demandes de rachat procédant du retrait ou de l'exclusion d'associés seraient supérieures aux capacités du fonds de remboursement mentionné à l'article 13.4, les retraits et exclusions s'effectueraient par ordre chronologique de la réception desdites demandes par la gérance. Les demandes non satisfaites resteront en attente jusqu'à ce que le fonds de remboursement soit à nouveau doté d'un montant suffisant pour y répondre ou que la Société dispose de la trésorerie nécessaire, sauf si l'associé opte pour un remboursement en nature au moyen d'éléments d'actifs composant le patrimoine de la Société. Dans cette hypothèse, la valeur liquidative servant de base à la détermination du prix de rachat sera celle déterminée le jour de calcul de la valeur liquidative suivant le jour où la Société disposera à nouveau d'un fonds de remboursement ou d'une trésorerie lui permettant de faire face aux demandes de retrait.

Pour le cas où les demandes de rachat nécessiteraient la vente d'éléments d'actifs de la Société, le remboursement des apports ne pourra intervenir que postérieurement à la réalisation desdits éléments d'actifs.

Compte tenu du sous-jacent foncier et afin de limiter le risque de tension sur la liquidité des parts de la Société, il est expressément convenu que les rachats de parts procédant de la demande de retrait ou de la décision d'exclusion soit d'un associé détenant 10 % ou plus du capital social, soit de plusieurs associés détenant ensemble 10 % ou plus du capital social ne pourra donner lieu à rachat que sur la base d'un lissage des demandes de rachat sur une période d'au moins deux (2) mois.

Plus généralement, les remboursements au titre des demandes de retrait peuvent être suspendus provisoirement par le gérant dès lors que des circonstances exceptionnelles l'exigent ou si l'intérêt des associés le commande.

6.3 Cas particulier – Rachat et souscription le même jour - Article 12.6 des statuts

Tout associé aura la possibilité, à tout moment, de solliciter une souscription de parts suivie immédiatement d'un retrait équivalent, étant précisé que ce retrait pourra permettre de réaliser tout ou partie de la plus-value latente. Le Bulletin de Souscription et l'ordre de retrait sont alors envoyés conjointement au gérant, et seront valables sous réserve de leur agrément :

- la nouvelle souscription s'effectuera à la valeur liquidative de la part servant de base au retrait ;
- le retrait ne fera pas l'objet d'un traitement par ordre chronologique.

7 FRAIS ET COMMISSIONS

Les frais et commissions supportés par l'investisseur ou par la SC, peuvent être au bénéfice de la Société de Gestion ou non :

Rémunération de la Société de Gestion

Frais à la charge de l'investisseur au bénéfice de la Société de Gestion	Assiette	Taux barème
--	----------	-------------

Frais de gestion administrative, financière, comptable et juridique au bénéfice de la Société de Gestion (ci-après « Frais de Gestion »)	Valeur liquidative de la SC	1,50% HT
Frais de suivi du foncier détenu en direct (organisation, supervision et contrôle des prestataires de services) nécessaires au bénéfice de la Société de Gestion (ci-après « Frais de Suivi »)	Valeur de l'actifs net immobilier réévalué	Néant
Commission de surperformance au bénéfice de la Société de gestion	Néant	Néant
Frais & commissions liées aux transactions immobilières et financières : (i) Honoraires d'acquisition ou de cession de foncier ou droit immobilier détenu en direct ou non, géré par la Société de Gestion	(i) Valeur de l'acquisition acte en main	(i) Maxi 1,5% HT sur les acquisitions et 3% HT sur les cessions
(ii) Honoraires d'acquisition ou de cession de participations non gérées par la Société de Gestion cotées ou non cotées	(ii) Prix d'acquisition ou de cession hors taxes, hors droits	(ii) Néant
(iii) Honoraires d'acquisition ou de cession de participations gérées par la Société de Gestion cotées ou non cotées	(iii) Prix d'acquisition ou de cession hors taxes, hors droits	(iii) Néant

Il est précisé en tant que de besoin que dans l'hypothèse où l'un et/ou l'autre des honoraires ci-après détaillés est versé par une filiale à la Société de Gestion, cet honoraire ne sera alors pas dû par le Fonds à la Société de Gestion.

Autres frais et commissions à la charge de la SC

Par 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 honoraires comptables, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance le cas échéant, notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ;
- Les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts externes en évaluation ;
- Les frais d'exploitation du parc foncier agricole qui couvrent 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, s'ils ne sont pas refacturés aux usufruitiers ou locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SC :
 - L'ensemble des charges des actifs fonciers, notamment les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, 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 liées à la détention des parts et actions de sociétés foncière ;
 - L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion 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, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la société de gestion.
- Les frais et commissions liés aux opérations de transactions foncières et financières : Les commissions d'investissement et d'arbitrage couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la Société de Gestion. Le barème des frais et commissions détaillés ci-dessous est précisé dans le tableau des frais :
 - Les frais liés aux opérations sur actifs fonciers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs fonciers agricoles en supplément des commissions de mouvement :
 - Ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs fonciers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits 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 ;
 -

8 EVALUATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative de la part est établie à chaque nouvelle souscription et à minima tous les semestres. Dès que la SC est référencée en UC dans un contrat d'assurance vie, la valeur liquidative de la part sera établie tous les 15 jours, le 1^{er} et le 15 de chaque mois. La Société de Gestion transmettra par tout moyen (courriel notamment) la valeur liquidative de la part à chaque associé. La valeur liquidative de la part 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 :

Pour les terrains agricoles, le foncier est évalué de la façon suivante :

Partant de l'expertise initiale, l'expert procède ensuite à

- Une actualisation annuelle

- Une évaluation complète avec visite tous les cinq ans, dite « quinquennale ».

La Société de Gestion actualise la valorisation de l'actif agricole, en se basant sur le rapport écrit annuel de l'Expert agricole et foncier déterminant la valeur vénale de l'actif. Un contrôle de la valorisation est effectué par la Société de Gestion, qui vérifie que les éléments essentiels de la valorisation ont bien été pris en compte :

- Transactions locales comparables

- Durée et nature de bail restant à courir le cas échéant

- Caractéristiques intrinsèques du bien

Pour les valeurs mobilières

Les valeurs mobilières sont évaluées comme suit en fonction du régime qui leur est applicable :

- les valeurs mobilières négociées sur un marché réglementé sont évaluées au prix du marché selon les modalités arrêtées par la gérance ;
 - les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation ou dont le cours a été corrigé sont évaluées à leur valeur probable de négociation sous la responsabilité de la gérance ;
 - les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle, le taux retenu étant celui des émissions de titres équivalent affecté, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre. Toutefois, les titres de créances négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois, et en l'absence de sensibilité particulière, pourront être évalués selon la méthode linéaire. Les modalités d'application de ces règles sont fixées par la gérance ;
 - les parts ou actions d'O.P.C.V.M sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue ;
 - les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués sous la responsabilité de la gérance à leur valeur probable de négociation ;
 - les opérations portant sur des instruments financiers à terme sont valorisées à leur valeur de marché selon les modalités arrêtées par la gérance.
- 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 dernier cours d'exécution ;
- Les autres actifs financiers sont valorisés à leurs cours de clôture Bloomberg BGN MID.

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 agricoles et des 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 les 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.

En effet, ces actifs « moins liquides » (période de lock-up et délais de conservation des actifs) permettent d'amortir ces frais sur la période minimum de détention.

8.3 Evaluation de l'endettement

N/A

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

Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède. Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

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 le rapport de gestion, les comptes annuels, les rapports du Commissaire aux comptes et tout autre document prévu par les statuts.

Ces documents d'information seront adressés par la Société de Gestion par courrier à chacun des Associés.

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

La société de gestion informe l'investisseur de tout changement substantiel concernant ces informations.

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 **VATEL CAPITAL** - 24, rue de Clichy-75009 Paris

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Associés qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication. Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant mis à la charge de l'associé.