

Document d'Informations Clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer avec d'autres produits.

Produit

NOM DU PRODUIT : SC TERRES INVEST

Nom de l'initiateur du PRIIP : **VATEL CAPITAL**

Code ISIN : **FR001400J1C8**

Site internet : www.vatelcapital.com

Appelez le + 33 1 40 15 61 77 pour de plus amples informations

Autorité compétente : **Autorité des Marchés Financiers (AMF)**

L'AMF est chargée du contrôle de VATEL CAPITAL en ce qui concerne ce document d'information clés.

VATEL CAPITAL est une Société de gestion de portefeuille agréée en France sous le numéro GP-08000044 et réglementée par l'AMF.

Date de production du document d'informations clés : 02/05/2023

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : La Société est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) constitué sous la forme d'une société civile (dit « la société ») régie (i) par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, (ii) par l'article L.231-1 du Code de commerce sur renvoi de l'article 1845-1 alinéa 2 du Code civil, (iii) par les dispositions du Livre II, Titre Ier, Chapitre IV, Section 2, article L214-24 III du Code monétaire et financier régissant les « Autres FIA », (iv) par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ou complèteraient ces textes et (v) par les présents statuts. La durée de vie de la SC est de 99 ans et sa date d'expiration est fixée en 2121.

Durée : La durée de vie de la SC est de 99 ans et sa date d'expiration est fixée en 2121.

Objectifs : La société concourt au développement durable des zones rurales en France dans ses dimensions économique, sociale et environnementale. La société se donne ainsi 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 SC investira au minimum 70% des capitaux souscrits dans des actifs fonciers agricoles, en direct ou en indirect. Ainsi, 10 % à 30% maximum des actifs 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.

Modalités de souscription/rachat : 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, de cinq pour cent (5 %). Par dérogation à la note d'information, les souscriptions réalisées à travers les enveloppes d'assurance vie ou PER (Plan d'Epargne Retraite) ne sont pas frappées de cette prime d'émission.

Dépositaire : ODDO BHF

Informations complémentaires : De plus amples informations sur le FIA, la notice, les statuts et les rapports annuels et semestriels sont disponibles en français sur le site internet de la société de gestion et peuvent être obtenus gratuitement auprès de celle-ci.

La valeur liquidative est disponible sur <https://www.vatelcapital.com> ou auprès de la société de gestion.

Investisseurs de détail visés : Les parts sociales sont destinées à tout investisseur, 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.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



▲ L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le fonds dans la classe de risque 2 sur 7, qui est une classe de risque basse. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau faible mais ne sont pas nulles.

Risques non compris dans l'indicateur synthétique de risque :

Risque de perte en capital lié à l'investissement réalisé (risque locatif et risque de perte de valeur de l'actif foncier) pouvant impacter la rentabilité escomptée et la valeur des parts, et ne comportant pas de garantie en capital.

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

Risque de contrepartie : Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers et le foncier agricole), d'une contrepartie de gré à gré (locataires pour les actifs agricoles 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.

Pour plus d'informations, veuillez-vous référer au profil de risque de la note d'information.
Ce FIA ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :
Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.
Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.
Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance médiane de ce produit au cours des 10 dernières années. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Période de détention recommandée : 10 ANS				
Investissement de 10 000€				
Scénarii		1 an	5 ans	10 ans (période de détention recommandée)
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement			
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 604	9 000	8 250
	Rendement annuel moyen	-4,0%	-2,08%	-1,91%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 899	9 510	9 044
	Rendement annuel moyen	-1,0%	-1,00%	-1,00%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 096	10 510	11 046
	Rendement annuel moyen	1,0%	1,00%	1,00%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 293	11 593	13 439
	Rendement annuel moyen	2,9%	3,00%	3,00%

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants : un investissement de 10 000 € et des durées de détention d'1 an, de 5 ans et de 10 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.
Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.
Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.
Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Que se passe-t-il si Vatel Capital n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.
Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.
Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :
Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

- Nous avons supposé :
- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%).
 - que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 EUR sont investis.

Investissement initial de 10 000 €			
Scénarii	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez dans 5 ans	Si vous sortez dans 10 ans
Coûts totaux en €	310 €	2 300 €	4 600 €
Incidence sur le rendement	4,6 %	5,1 %	6,0 %

*Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Composition des coûts		Si vous sortez après 1 an
Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		
Coûts d'entrée	Maximum : 5% Ces coûts correspondent à la prime d'émission des parts à l'acquisition. Ces coûts sont déjà compris dans le prix que vous payez. Il s'agit du montant maximal que vous paierez.	Jusqu'à 500€
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit mais la personne qui vous le vend peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,5% Frais de gestion administrative, financière, comptable et juridique au bénéfice de la Société de Gestion exprimé en % de la valeur de votre investissement par an.	150 €
Coûts de transaction	Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque que nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. Frais d'acquisition : 1,50% Frais de cession : 3%	Maximum 300 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée au résultat n'existe pour ce produit	0 EUR

Différents coûts s'appliquent en fonction du montant d'investissement. Pour plus d'informations, veuillez-vous référer aux frais et commissions du prospectus.

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

PERIODE DE DETENTION RECOMMANDEE : 10 ans

La SC a été créée dans la perspective de détention d'actifs agricoles sur un horizon long terme en raison de la nature des actifs sous-jacents. Il est recommandé de détenir votre investissement pendant au moins dix (10) ans. Toute détention d'un investissement dans la SC pour une durée inférieure est susceptible de pénaliser l'investisseur qui demande le retrait avant l'expiration de celle-ci.

Limites au retrait de parts : 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.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

VATEL CAPITAL informe sa Clientèle qu'elle met en oeuvre une procédure de traitement des réclamations. Pour son meilleur traitement, toute réclamation transmise par courrier doit être adressée au Service Juridique de VATEL CAPITAL au 24 Rue de Clichy - 75009 Paris. Une description du processus de traitement des réclamations est disponible sur notre site internet à l'adresse <https://www.vatelcapital.com>

Autres informations pertinentes

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.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers, l'Associé pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers sous réserve que (i) l'Associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services de VATEL CAPITAL et ne soit pas satisfait de la réponse de VATEL CAPITAL et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des Marchés Financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :

Madame/Monsieur le Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers

17, place de la Bourse

75082 PARIS CEDEX 02

www.amf-france.org