

FPCI Impact Territorial 1

« Valeurs des terroirs »



*Investir dans le meilleur des
produits de nos terroirs,
des actifs tangibles et réels...*

Avertissement

Le présent document est communiqué à titre d'information uniquement et ne constitue pas une offre d'achat ou une sollicitation de vente. Les informations qu'il contient sont destinées à une large diffusion sans considération des objectifs d'investissements, de la situation financière, ou des besoins particuliers de chaque investisseur potentiel. Il ne peut être assimilé ni à une sollicitation, ni à un conseil en investissement.

Le présent document, qui ne constitue pas la base d'un contrat ou d'un engagement de quelque nature que ce soit, est fourni à partir des informations détenues par la société de gestion de portefeuille Financière Pouyanne.

Toutes les informations contenues dans le présent document peuvent être modifiées sans préavis. Financière Pouyanne n'accepte aucune responsabilité, directe ou indirecte, qui pourrait résulter de toute information contenue dans le présent document. Financière Pouyanne ne peut en aucun cas être tenue responsable de toute décision prise sur la base des informations contenues dans ce rapport.

L'ensemble des informations présentes ne doivent être ni copiées, ni reproduites, ni modifiées, ni traduites, ni distribuées sans l'accord écrit préalable de Financière Pouyanne à aucune personne tierce et dans aucun pays où cette distribution/utilisation serait contraire aux dispositions légales et réglementaires ou imposerait à Financière Pouyanne et à ses produits de se conformer aux obligations d'enregistrements auprès des autorités de tutelles de ces pays. Il n'a pas vocation à être diffusé auprès de, ou utilisé par, toute personne, investisseur qualifié ou non, d'un pays ou d'une juridiction dont les lois ou les règlements l'interdiraient. Le présent document n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des Etats-Unis d'Amérique et des « U.S Persons ». Les prospectus et documents d'information cités dans le présent rapport sont disponibles gratuitement auprès de Financière Pouyanne.

La Financière Pouyanne est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 21/04/2018 sous le numéro GP-18000005 au capital de 750 000 € dont le siège social est sis 2 avenue du Président Pierre Angot - Technopole Helioparc – 64 000 PAU.



1. Financière Pouyanne

Une ambition de placement rentable, concret, utile

Nos missions :

- ✕ Construire et proposer des fonds d'investissement sécurisés et rentables qui ont un impact positif sur le développement de nos territoires
- ✕ Révéler les valeurs durables de nos terroirs, en soutenir les leaders et promouvoir leurs productions
- ✕ Anticiper les activités de demain
- ✕ Donner toujours plus de sens à l'épargne

Notre vocation :

Proposer aux investisseurs des Fonds consacrés aux projets des territoires

- ✕ Une expertise couvrant l'ensemble du cycle de vie de nos projets
- ✕ Une approche centrée sur 4 piliers essentiels :
 - La rentabilité de chaque projet
 - La sécurité (nous intervenons exclusivement sur des actifs tangibles)
 - L'impact territorial (économique, social, sociétal, environnemental)
- ✕ Un objectif permanent de création de valeur pour dessiner le monde de demain



Des investissements qui ont du sens

- ✕ L'investissement d'impact consiste à sélectionner les investissements de nature à accélérer les transitions environnementales et sociales
- ✕ Chaque projet est soumis à une « étude d'impact » qui vérifie sa conformité à la stratégie mise en place par Financière Pouyanne dans la sélection d'actifs à travers les critères suivants :



Environnemental

Énergie
Déchets
Eau
Biodiversité



Social

Emplois
Salariés
Clients
Fournisseurs



Sociétal

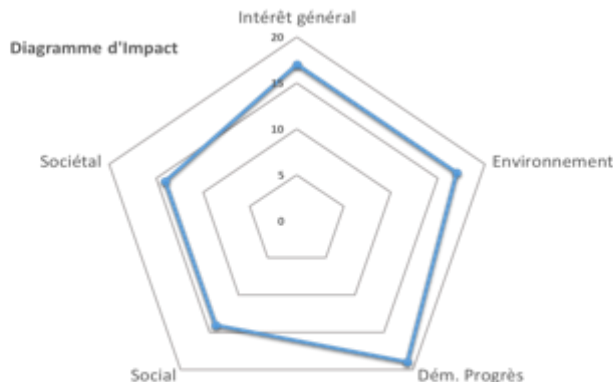
Insertion
Associations
Culture
Éducation



Démarche de progrès

RSE
Formation
Innovation
Coopération

2. Investissement d'impact territorial



- ✕ Les résultats de l'analyse d'impact sont communiqués aux investisseurs

Les solutions que nous proposons conjuguent rentabilité et utilité territoriale, valeurs financières et valeurs humaines.



3. FPCI Impact Territorial 1

Caractéristiques et fiscalité

Le FPCI « Impact Territorial 1 » est réservé aux **investisseurs professionnels** selon la qualification réglementaire

Caractéristiques	
Taille du fonds	3 millions d'euros
Domaines d'investissement	Multi actifs : <ul style="list-style-type: none">- Produits de terroirs agroalimentaires- Soutien aux productions manufacturières ou artisanales des territoires
Nombre d'actifs sous-jacents	Nombre de lignes : 8 à 15 en portefeuille
Taille des actifs sous-jacents	➤ < 3 millions d'euros ➤ Cible : 50 000 à 1.000.000 d'euros
Durée de la période de souscription	2 ans
Durée de vie du fonds	5 ans (prorogable 2 fois 1 an)
Fiscalité*	
Personnes Physiques	Exonération totale d'impôt sur les revenus et plus-values à échéance
Personnes Morales	15%
Prélèvements sociaux	17,2%

** Les règles fiscales sont susceptibles d'évoluer. Financière Pouyanne recommande à ses investisseurs de se renseigner auprès de leur conseiller fiscal*



3. FPCI Impact Territorial 1

Fonctionnement

Objectifs de gestion	constituer un outil patrimonial solide et éco-responsable en exerçant une influence positive sur l'environnement et le développement économique local.
Objectif de rentabilité annuelle	5 % nets de frais
Échéance du Fonds	2025

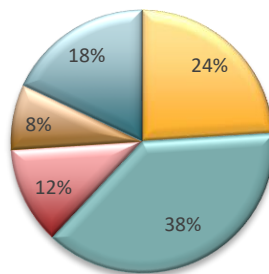


Exemple d'un investisseur ayant souscrit à l'ouverture du fonds



Répartition prévisionnelle des actifs en fin de période d'investissement

- Salaisons
- Vins
- Armagnac
- Fromages
- Autres



L'objectif de performance et le capital ne sont pas garantis.

Les contextes de marché peuvent induire un risque de perte en capital.



3.

FPCI Impact Territorial 1

Sous-jacents d'investissement

Valeurs des terroirs

Objet	<ul style="list-style-type: none">✕ Apport en fonds propres ou financement obligataire dans une société dédiée qui portera des actifs diversifiés.✕ Les actifs seront des produits d'entreprises territoriales reconnues pour la qualité de leur production et considérées comme faisant partie des leaders dans leur domaine.✕ L'intervention du Fonds FPCI Impact Territorial 1 aura pour objectif de renforcer le dynamisme et le rayonnement de ces productions.
--------------	--

Durée d'investissement	1 à 5 ans
-------------------------------	-----------

Rentabilité attendue	4 à 7 % annuel selon le sous-jacent
-----------------------------	-------------------------------------

Montant des investissements	50 000 € à 1 000 000 €
------------------------------------	------------------------

Effet de levier	Non
------------------------	-----

Exemples de biens	<ul style="list-style-type: none">- Porc noir de Bigorre- Domaines Viticoles- Stocks d'Armagnac- Fromages affinés- Esturgeons (production de caviar)
--------------------------	--



Valeurs des terroirs

Nous investissons dans des produits reconnus comme les fleurons du territoire :

- Ils bénéficient du savoir-faire éprouvé de professionnels réputés
- Ils contribuent pleinement à l'identité et au rayonnement de leur territoire d'origine, et à son attractivité

Le FPCI « Impact Territorial 1 » investira les capitaux collectés dans des produits qui méritent plusieurs mois, voire plusieurs années, d'élevage ou d'affinage pour exprimer leurs qualités exceptionnelles

4. Valeurs des terroirs





4. Valeurs des terroirs

Exemples d'investissement



Vins fins de garde

- Le Fonds va acheter une cuvée de cette icône du Sud-Ouest pour la porter jusqu'à son épanouissement et sa commercialisation.



Armagnac millésimés

- Le Fonds va acquérir de vieux millésimes pour le compte de producteurs établis et reconnus qui souhaitent étoffer et diversifier leurs stocks.



Jambons affinés

- En portant 12 ou 24 mois une partie des stocks de jambons en affinage, le Fonds contribuera à une meilleure valorisation des produits.



Fromages extra-vieux

- Nous travaillons avec des affineurs reconnus pour placer dans le Fonds des produits aptes au vieillissement et qui feront référence.

Ces projets d'investissement sont en cours de négociation. La société de gestion ne peut garantir qu'ils aboutiront tous.



Exemple d'investissement

BRUMONT



1/ Le FPCI « Impact Territorial 1 » prévoit d'investir 500.000 Euros sur deux ans pour acquérir en conditions « primeurs » plusieurs tonneaux d'un vin de prestige destiné à devenir l'étendard de la signature « Brumont ».



2/ Ce vin sera élevé sans quitter les chais du château et bénéficiera de la même attention et des mêmes soins vigilants que l'ensemble de la production.

3/ Ce vin sera mis en bouteille et commercialisé en fin d'élevage. Il sera, là aussi, traité de la même façon que l'ensemble des produits du domaine.

4/ Le domaine, qui aura déjà commercialisé en « primeur » cette partie de la vendange, sera également intéressé à la vente du produit fini : il s'agit en effet de rémunérer l'effort de gestion et de vente.

Pour l'investisseur : la rentabilité du placement sera sécurisée (6% minimum, plus selon le prix de vente), et il pourra acquérir des flacons dans des conditions privilégiées.

4. Valeurs des terroirs



Exemple d'investissement



1/ Le FPCI « Impact Territorial 1 » envisage d'investir dans l'acquisition de vieux stocks d'armagnac. Ils seront conservés puis rachetés par des producteurs de l'appellation désireux d'augmenter leurs capacités commerciales. L'espérance de valorisation sur ce produit est en effet élevée.

2/ La sélection de alcools sera réalisée par le producteur lui-même qui agira en bon professionnel et qui, de fait, constituera son propre stock de demain. C'est pour l'investisseur une garantie de qualité.

3/ Les stocks achetés seront conservés dans des conditions idéales, dans les chais du château, et feront l'objet des meilleurs soins.



4. Valeurs des terroirs



Pour l'investisseur : la rentabilité du placement sera sécurisée (promesse d'achat du producteur), et il pourra acquérir des flacons dans des conditions privilégiées.



Exemple d'investissement



1/ Partenaires de plusieurs producteurs porcins spécialistes de races rustiques, nous prévoyons d'acquérir auprès d'eux des jambons jeunes que nous porterons jusqu'à une maturité optimale. Le jambon de 36 mois est par exemple plus recherché pour ses qualités gustatives que celui de 24 mois et a fortiori de 12 mois.



2/ Nous sélectionnons des races de terroir : « Noir de Bigorre », « Noir Gascon » (à la zone de production plus étendue), ou encore le légendaire « Kintoa » en pays basque.

3/ Les jambons acquis par le FPCI ne quitteront pas leur lieu de production. Affinés sur place, ils feront l'objet de l'attention rigoureuse des producteurs ou affineurs. Cela garantit à l'investisseur la conservation dans des conditions idéales.

Pour l'investisseur : la rentabilité du placement dépendra de la valeur à la revente sur un marché actuellement porteur mais soumis à variations. Il pourra acquérir des produits dans des conditions privilégiées.

4. Valeurs des terroirs



Exemple d'analyse d'impact : Vignobles Brumont

Intérêt territorial :

Soutenir les leaders d'un territoire, leur permettre, par l'intervention du Fonds, de pousser plus loin leurs produits pour approcher l'excellence :

- C'est servir tout le territoire, son image, son rayonnement, et tous ses producteurs.
- C'est rendre le territoire plus attractif pour les entreprises, plus accueillant pour les familles.
- C'est aussi contribuer à la création d'emplois directs (production) et indirects (promotion, commercialisation).

Appréciation générale

18 NOTE / 20

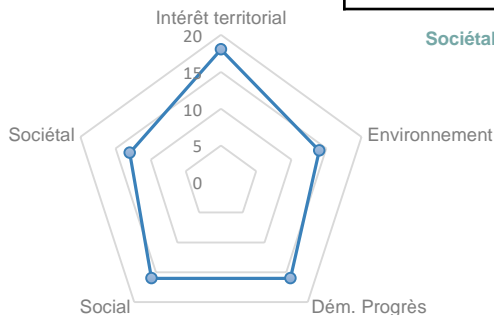
(note de 0 à 5) commentaire			(note de 0 à 5) commentaire		
Energie	2		RSE	5	Rayonnement
Déchets	3		Formation	2	
Eau	4	Procédés avancés	Innovation	4	Produits nouveaux
Biodiversité	5	Procédés avancés	Coopération	5	Autres producteurs
Environnement	14		Démarche Progrès	16	
Emplois	4	Direct et induits	Insertion	2	
Salariés	4	Directs et induits	Associations	2	
Clients	5	Satisfaction	Culture	5	Associés aux produits
Fournisseurs	3		Education	4	Localement
Social	16		Sociétal	14	

Synthèse

Intérêt territorial	18
Environnement	14
Dém. Progrès	16
Social	16
Sociétal	14

Score total 77 sur 100

4. Valeurs des terroirs





5. Contacts



Jean PHILIPPE

📞 06 08 67 86 08

jean.philippe@financiere-pouyane.com



Patrick TOUTON

📞 06 88 82 96 48

patrick.touton@financiere-pouyane.com



Romain SALESSES

📞 06 77 84 29 55

romain.salesses@financiere-pouyane.com

Où nous trouver ?



Technopole Hélioparc

2 rue du Président Pierre Angot

64 000 PAU

contact@financiere-pouyane.com