

Informations clés pour l'investisseur

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce FCPE. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce FCPE et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

FCPE VALFRANCE **un compartiment du FCPE AUCHAN**

Code AMF : (C) 990000116779

Ce fonds commun de placement d'entreprise (FCPE) est géré par Société Générale Gestion, société du groupe Amundi
FCPE - Fonds d'Épargne Salariale soumis au droit français

Objectifs et politique d'investissement

Classification de l'Autorité des Marchés Financiers : " investi en titres non cotés de l'Entreprise ".

En souscrivant à FCPE VALFRANCE, vous investissez sur des actions non cotées ELO, AUCHAN RETAIL FRANCE ET CEETRUS FRANCE ainsi que sur les marchés monétaires, obligataires et actions.

L'objectif de gestion du FCPE est la recherche d'une performance sur la durée de placement recommandée qui suivra les évolutions à la hausse comme à la baisse, des actions non cotées des sociétés ELO, AUCHAN RETAIL FRANCE et CEETRUS FRANCE.

Pour y parvenir le FCPE est en permanence investi :

- entre 66.66% et 100% de son actif net en titres de l'Entreprise, dont :
 - entre 25% au minimum et 80% au maximum de l'actif net en actions ELO
 - jusqu'à 40% de l'actif net en actions AUCHAN RETAIL FRANCE
 - jusqu'à 40% de l'actif net en actions CEETRUS FRANCE
- entre 0% et 20% de l'actif net en produits représentatifs du marché des actions de la zone euro,
- entre 0% et 33,33% de son actif net en titres représentatifs des marchés monétaires de la zone euro,
- entre 0% et 33,33% en titres représentatifs des marchés obligataires de la zone euro,
- entre 0% et 10% en OPCVM et/ou FIVG de type mixte, et dans la limite de 5%, en titres représentatifs des marchés obligataires internationaux,
- pour le solde, en liquidités.

Les revenus nets du FCPE sont intégralement réinvestis.

La valeur liquidative du FCPE évoluera, à la hausse comme à la baisse, en fonction de la valorisation de l'action ELO, de l'action AUCHAN RETAIL FRANCE et de l'action CEETRUS FRANCE, proportionnellement au pourcentage de l'actif investi dans ces actions ; ainsi qu'en fonction des marchés action, obligation, monétaire, pour la part investie sur ces marchés..

Les revenus et les plus-values nettes réalisées sont obligatoirement réinvestis.

Vous pouvez demander le remboursement de vos parts de façon hebdomadaire, les opérations de rachat sont exécutées chaque mardi, selon les modalités décrites dans le règlement du FCPE.

Durée de placement recommandée : 5 ans.

Cette durée ne tient pas compte de la durée de blocage de votre épargne.

Profil de risque et de rendement

À risque plus faible, À risque plus élevé,
rendement potentiellement plus faible rendement potentiellement plus élevé

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	----------

Le niveau de risque de ce FCPE reflète d'une part, le risque des titres de l'entreprise auxquels il est exposé et d'autre part, la faible diversification de votre investissement.

Les données historiques utilisées pour le calcul de l'indicateur de risque numérique pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur du FCPE.

La catégorie de risque associée à ce FCPE n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps.

La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ».

Le capital initialement investi ne bénéficie d'aucune garantie.

Les risques importants pour le FCPE non pris en compte dans l'indicateur sont :

- Risque de crédit : il représente le risque de dégradation soudaine de la qualité de signature d'un émetteur ou celui de sa défaillance.
- Risque de liquidité : dans le cas particulier où les volumes d'échange sur les marchés financiers sont très faibles, toute opération d'achat ou vente sur ces derniers peut entraîner d'importantes variations du marché.

La survenance de l'un de ces risques peut avoir un impact négatif sur la valeur liquidative du portefeuille.

Frais

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation du FCPE y compris les coûts de distribution des parts, ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement	
Frais d'entrée	Néant
Frais de sortie	Néant
Ces taux correspondent au pourcentage maximal pouvant être prélevé sur votre capital avant investissement (entrée) ou en cas de rachat (sortie). L'investisseur peut obtenir auprès de son entreprise et/ou de son teneur de compte les taux des frais d'entrée et de sortie qui lui sont applicables.	
Frais prélevés par le FCPE sur une année	
Frais courants	0,14% de l'actif net moyen
Frais prélevés par le FCPE dans certaines circonstances	
Commission de performance	Néant

Les frais d'entrée ou de sortie sont pris en charge par votre entreprise.

Les **frais courants** sont fondés sur les chiffres de l'exercice précédent, clos le 31 décembre 2021.

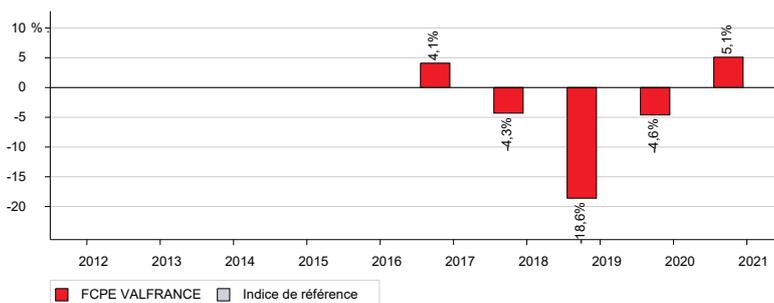
Ce pourcentage peut varier d'une année sur l'autre. Il exclut :

- les frais d'intermédiation, à l'exception des frais d'entrée et de sortie payés par le FCPE lorsqu'il achète ou vend des parts d'un autre OPC

Pour chaque exercice, le rapport annuel du FCPE donnera le montant exact des frais encourus.

Pour plus d'information sur les frais de ce FCPE, veuillez-vous référer aux rubriques "frais" de son règlement disponible sur le site internet www.esalia.fr.

Performances passées



Les performances ne sont pas constantes dans le temps et ne préjugent pas des performances futures.

Les performances annualisées présentées dans ce diagramme sont calculées après déduction de tous les frais prélevés par le FCPE.

Le FCPE a été agréé le 18 mars 2016.

La devise de référence est l'euro (EUR).

Chaque année correspond à une année d'exercice, soit l'année civile.

Informations pratiques

Nom du dépositaire : SOCIETE GENERALE.

Nom du teneur de compte : SOCIETE GENERALE et/ ou, le cas échéant, tout autre Teneur de comptes désigné par l'Entreprise.

Forme juridique du FCPE : individualisé de groupe.

Selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus éventuels liés à la détention de parts du FCPE peuvent être soumis à taxation.

Le présent FCPE n'est pas ouvert aux résidents des Etats Unis d'Amérique/"U.S. Person" (la définition est disponible sur le site internet de la Société de gestion : www.societegeneralegestion.fr).

Le conseil de surveillance est composé de 8 représentants des porteurs de parts et de 8 représentants de l'entreprise désignés selon les modalités prévues au règlement du FCPE. Il a notamment pour fonction d'examiner le rapport de gestion et les comptes annuels du FCPE, la gestion financière, administrative et comptable. Il décide notamment des opérations de fusion, scission ou liquidation. Pour plus de précision, veuillez vous reporter au règlement.

Le conseil de surveillance exerce les droits de vote attachés aux titres de l'entreprise.

Les informations périodiques concernant l'entreprise sont disponibles sur simple demande auprès de celle-ci.

Le règlement et les derniers documents d'information périodique réglementaires du FCPE, ainsi que toutes autres informations pratiques, sont disponibles gratuitement auprès de la société de gestion.

Ce FCPE étant composé de compartiments, son dernier rapport annuel agrégé est également disponible auprès de la société de gestion.

La valeur liquidative est disponible sur le site internet www.esalia.fr.

Mécanisme de liquidité : Afin d'offrir au compartiment une liquidité au moins équivalente à celle dont il bénéficierait s'il détenait au moins un tiers de titres liquides, un mécanisme de garantie de liquidité est mis en place. Ce mécanisme comprend un protocole de liquidité contre-garanti par un contrat d'ouverture de crédit. Pour plus de précision, veuillez-vous reporter au règlement.

La responsabilité de Société Générale Gestion ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du règlement du FCPE.

Ce FCPE est agréé en France et réglementé par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

La société de gestion Société Générale Gestion est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 30 décembre 2022.

Annexe

Méthode de valorisation des titres de l'entreprise non admis aux négociations sur un marché réglementé

= Méthodologie et critères d'évaluation retenus par le collège d'experts pour les actions ELO :

La méthodologie générale et critères d'évaluation consiste à calculer la formule suivante :

$$VAH = VARI + VCEE + VONE + VAPH - VMIN + VAEA$$

où :

- V_{AH} = valeur des capitaux propres ou Valeur des Titres ELO
- V_{ARI} = valeur des titres d'ARI (Annexes 1 et 2)
- V_{CEE} = valeur de Ceetrus (Annexes 3 et 4)
- V_{ONE} = valeur de la participation d'AH dans Oney (Annexe 5)
- V_{APH} = valeur des actifs propres de la holding
- V_{MIN} = valeur des intérêts minoritaires non déjà déduits au niveau de ARI et de CEETRUS
- V_{AEA} = valeur des autres éléments d'ajustements

Modalités de calcul de la valeur d'ARI

La méthode d'évaluation appliquée consiste, dans son ensemble, en la somme des différentes parties qui composent l'actif d'ARI :

- La valeur de ses différentes filiales (France, Espagne, Portugal, Russie, Pologne, Roumanie, Hongrie, Ukraine, Taiwan, autres pays) ;
- La somme des autres actifs de la société.

Les intérêts minoritaires de chaque filiale d'ARI sont retirés de cette somme des différentes parties qui composent l'actif d'ARI.

La méthodologie détaillée d'évaluation d'ARI est présentée en Annexe 1.

La valeur de chaque pays d'ARI est obtenue en suivant un cadre méthodologique commun pour chaque pays d'ARI. Un exemple de méthodologie est présenté en Annexe 2 pour Auchan Retail France. Cette méthodologie est utilisée pour l'évaluation des autres filiales d'ARI.

Modalités de calcul de la valeur de Ceetrus

La méthode d'évaluation appliquée consiste, dans son ensemble, en la somme des différentes parties qui composent l'actif de Ceetrus :

- La valeur de ses différentes filiales (France, Espagne, Italie, Portugal, Russie, Pologne, Roumanie, Hongrie, Ukraine, autres pays) ;
- La somme des autres actifs de la société.

Les intérêts minoritaires de chaque filiale de Ceetrus sont retirés de cette somme des différentes parties qui composent l'actif de Ceetrus.

La méthodologie détaillée d'évaluation de Ceetrus est présentée en Annexe 3.

La valeur de chaque pays de Ceetrus est obtenue en suivant un cadre méthodologique commun pour chaque pays de Ceetrus. Un exemple de méthodologie est présenté en Annexe 4 pour Ceetrus France. Cette méthodologie est utilisée pour l'évaluation des autres filiales de Ceetrus.

Modalités de calcul de la participation d'AH au capital de Oney

La valeur de la participation d'AH au capital d'Oney est obtenue en retenant la quote-part de la valeur des titres de Oney détenue par AH. La valeur des titres d'Oney est obtenue à partir d'une méthodologie d'évaluation présentée en Annexe 5.

Modalités de calcul de la valeur des biens propres d'AH

La valeur des actifs d'exploitation de AH sera appréhendée soit par capitalisation du chiffre d'affaires ou l'de l'EBITDA (Earning Before Interests, Taxes Depreciations and Amortization), soit au travers d'une approche comptable corrigée (appréhension de la valeur de marché des biens immobiliers, des droits au bail et fonds de commerce, ajustements du besoin en fonds de roulement, suppression des éléments hors exploitation, ...).

Les actifs hors exploitation de AH seront pris en compte en valeur de marché, la dette financière nette de la holding sera retranchée et d'autres retraitements pourront être opérés (pertes probables des exercices à venir, impact éventuel des instruments dilutifs et des intérêts minoritaires, etc). Les actifs hors exploitation peuvent correspondre à des actifs destinées à être cédés ou non encore exploités.

Modalités de calcul des intérêts minoritaires

Les intérêts minoritaires qui ne sont pas directement retirés au niveau de la valeur d'ARI et de la valeur de Ceetrus sont retirés de la valeur de la somme des différentes parties qui composent l'actif de AH.

Détermination des autres éléments d'ajustements :

Ces éléments sont de nature variée et peuvent correspondre à :

- Des pertes probables des exercices à venir ;
- L'impact éventuel des instruments dilutifs s'ils sont significatifs ;
- A la présence éventuelle d'instruments financiers hybrides

Valeur unitaire et conclusion

La valeur unitaire des titres de la société Auchan Holding SA est obtenue en divisant la valeur des capitaux propres réévalués, par le nombre de titres utiles composant le capital social.

La méthodologie et critères d'évaluation des actions ELO fait l'objet d'une description complète dans le document intitulé « Méthodologie Générale et Critères d'Evaluation ».

Méthodologie et critères d'évaluation retenus par le collège d'experts pour les actions AUCHAN RETAIL FRANCE:

la formule suivante :

$$V_{CP} = V_{AE} + V_{AHE} - V_{EFN} + V_{AEA}$$

où:

- VCP = valeur des capitaux propres ou Valeur des Titres
- VAE = valeur de l'actif économique ou Valeur d'Entreprise
- VAHE = valeur des actifs hors exploitation
- VEFN = valeur de l'endettement financier net ou Position Financière Nette
- VAEA = valeur des autres éléments d'ajustements

Modalités de calcul de la valeur de l'actif économique :

$$V_{AE} = a_1 \cdot AE + a_2 \cdot \text{mt.CA} + a_3 \cdot \text{m2.EBITDA}$$

où:

- AE = valeur comptable réévaluée de l'actif économique
- CA = chiffre d'affaires récurrent
- EBITDA = Earning Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization
- mt = multiple de chiffre d'affaires²
- m2 = multiple d'EBITDA²
- a₁, a₂ et a₃ = coefficients de pondérations (a₁ + a₂ + a₃ = 1)

La formule de l'actif économique est une moyenne pondérée des résultats obtenus par 3 approches différentes :

1/ la valeur comptable de l'actif économique (Immobilisations + BFR), après réévaluation ou retraitements de certains éléments :

- réévaluation des biens immobiliers, des droits aux baux et fonds de commerce selon les valeurs de marché (estimées par le service expansion de la Société ou par des professionnels indépendants)
- ajustements éventuels du niveau de besoin en fonds de roulement (prise en compte de la saisonnalité et retraitement de positions non récurrentes),
- neutralisation des non valeurs, et des éventuels actifs hors exploitation (pris en compte à leur valeur de marché),

2/ un % (ml) du chiffre d'affaires du groupe, permettant une appréhension de la Valeur d'Entreprise au travers de notions de taille et de parts de marché. Le chiffre d'affaires sera déterminé via une moyenne pondérée de 3 années (2 derniers exercices clos + exercice en cours (prévisionnel))

3/ un multiple (m2) de l'EBITDA du groupe, permettant une appréhension de la Valeur d'Entreprise au travers de la rentabilité. L'EBITDA sera également déterminé via une moyenne pondérée de 3 années (2 derniers exercices clos + exercice en cours (prévisionnel)), et les EBITDA retenus pourront faire l'objet de retraitements : neutralisation des éléments exceptionnels et/ou non normatifs, retraitements éventuels des pays en démarrage (et des fermetures), ...

Détermination de l'endettement net (Position Financière Nette)

L'endettement net est calculé par la différence entre la trésorerie et les valeurs mobilières d'une part et les dettes financières de toute nature (découverts, facilités de paiement, dettes court-terme et long-terme) d'autre part.

La mesure de la dette nette est effectuée à la date de l'évaluation et tient compte d'ajustements liés :

- aux éventuels retraitements de BFR évoqués précédemment
- à des investissements retardés mais nécessaires au maintien des conditions normales d'exploitation

Détermination des autres éléments d'ajustements

Ces éléments sont de nature variée et peuvent correspondre à :

- des pertes probables des exercices à venir
- l'impact éventuel des instruments dilutifs s'ils sont significatifs
- à la présence éventuelle d'intérêts minoritaires (qu'il peut convenir de réévaluer)
- à la présence éventuelle d'instruments financiers hybrides

Valeur de la Société

La valeur finale est donc égale à la valeur de marché de l'actif économique de laquelle aura été retranchée la valeur de l'endettement net retenu. Elle correspond à la valeur des capitaux propres réévalués.

La méthodologie et critères d'évaluation des actions AUCHAN RETAIL FRANCE fait l'objet d'une description complète dans le document intitulé « Méthodologie Générale et Critères d'Evaluation ».

Méthodologie et critères d'évaluation retenus par le collège d'experts pour les actions CEETRUS FRANCE :

La méthodologie générale et critères d'évaluation consiste à calculer la formule suivante :

$$VCP = VAE + - VEFN + VAHE + VAEA$$

où :

- VCP = valeur des capitaux propre réévalués ou Valeur de part
- VAE = valeur de l'actif économique réévalué ou Valeur d'Entreprise
- VEFN = valeur de l'endettement financier net ou Position Financière Nette



SOCIETE GENERALE

Gestion

- VAHE = valeur des actifs hors exploitation
- VAEA = valeur des autres éléments d'ajustements

Modalités de calcul de la valeur de l'actif économique réévalué :

$$VAE = a1.AE + a2.m.EBITDA$$

où:

- AE = valeur comptable réévaluée de l'actif économique
- EBITDA = Earning Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization
- m = multiple d' EBITDA: chaque année, la détermination des multiples m1 et m2 s'appuiera sur des approches analogiques (marché boursier et transactions) ainsi que sur le jugement professionnel des experts. Les experts examineront les évolutions des ratios de la Société (EBITDA/Chiffre d'affaires, ROCE, ratio d'indépendance financière, taux de vacance...).
- a1, et a2 = coefficients de pondérations ($a1 + a2 = 1$)

La formule de l'actif économique réévalué est une moyenne pondérée des résultats obtenus par 2 approches différentes :

1/ la valeur comptable réévaluée de l'actif économique (Immobilisations+ BFR), après réévaluation ou retraitements de certains éléments : réévaluation des biens immobiliers, des droits aux baux et fonds de commerce selon les valeurs de marché, nette d'impôts. La réévaluation des biens immobiliers s'appuie sur les évaluations périodiques opérées par la société sur la valeur de marché de ces biens. Ces évaluations sont faites par la société elle-même ou bien par des experts indépendants, qui détermine des justes valeurs. Des abattements sur des valeurs de marché peuvent être effectués lors de nos travaux d'évaluation.

- ajustements éventuels du niveau de besoin en fonds de roulement (prise en compte de la saisonnalité et retraitement de positions non récurrentes),
- neutralisation des non valeurs, et des éventuels actifs hors exploitation,

2/ un multiple (m) de l'EBITDA du groupe, permettant une appréhension de la valeur économique réévalué au travers de la rentabilité. L'EBITDA sera également déterminé via une moyenne pondérée de 3 années (2 derniers exercices clos + exercice en cours (prévisionnel)), et les EBITDA retenus pourront faire l'objet de retraitements :

neutralisation des éléments exceptionnels et/ou non normatifs, retraitements éventuels des pays en démarrage (et des fermetures), des revenus à estimer sur 12 mois...

Détermination de l'endettement net (Position Financière Nette)

La mesure de la dette nette est effectuée à la date de l'évaluation et tient compte d'ajustements liés:

- aux éventuels retraitements de BFR évoqués précédemment
- à des investissements retardés mais nécessaires au maintien des conditions normales d'exploitation

Détermination des actifs hors exploitation

Les actifs hors exploitation (réserves foncières, actifs en construction, terrains etc.) sont pris en compte selon leur valeur de marché, nette d'impôts sur les plus-values latentes. Ces évaluations sont faites par la société elle-même ou bien par des experts indépendants, qui déterminent des justes valeurs. Des abattements sur des valeurs de marché peuvent être effectués lors de l'évaluation.

Détermination des autres éléments d'ajustements

Ces éléments sont de nature variée et peuvent correspondre à :

- des pertes probables des exercices à venir
- l'impact éventuel des instruments financiers utiles s'ils sont significatifs
- à la présence éventuelle d'intérêts minoritaires (qu'il peut convenir de réévaluer)
- à la présence éventuelle d'instruments financiers hybrides

Valeur de la Société

La valeur finale est donc égale à la valeur de marché de l'actif économique réévalué de laquelle aura été retranchée la valeur de l'endettement net et rajouté les actifs hors exploitation et les autres éléments d'ajustements. Elle correspond à la valeur des capitaux propres réévalués.

La valeur finale est comparée à différents grands agrégats: chiffre d'affaires, résultat courant, EBITDA courant, ratio entre la valeur ainsi obtenue et les capitaux propres réévalués des justes valeurs des actifs ... de manière à vérifier la cohérence dans le temps de la valeur retenue. Une appréciation sera aussi portée sur le ratio entre la valeur des actifs en juste valeur et l'endettement financier (Loan to Value) en comparaison avec la concurrence.

La valeur est également comparée à celle d'entreprises similaires cotées en bourse, ou ayant fait l'objet de transactions connues, après prise en compte, le cas échéant, d'une décote pour illiquidité.

Valeur unitaire et conclusion

La valeur unitaire des titres de la société Ceetrus France est obtenue en divisant la valeur des capitaux propres réévalués, par le nombre de titres utiles composant le capital social.

La méthodologie et critères d'évaluation des actions CEETRUS FRANCE fait l'objet d'une description complète dans le document intitulé « Méthodologie Générale et Critères d'Evaluation »

