

# DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES

## 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 à d'autres produits.

## PRODUIT

Nom du produit : FONCIERE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY II  
Nom de l'Initiateur du PRIIP : FRANCE VALLEY  
Site web de l'initiateur du PRIIP : [www.france-valley.com](http://www.france-valley.com) – Appelez le 01 82 83 33 85 pour de plus amples informations  
Autorité compétente de l'initiateur du PRIIP : Autorité des Marchés Financiers  
Date de production du document d'informations clés : 03/01/2024

## AVERTISSEMENT

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

## EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

**Type :** Société anonyme - Foncière Viticole en Champagne

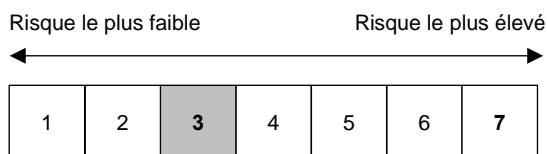
**Objectifs :** Développer un patrimoine foncier viticole. L'investissement sera réalisé en France, uniquement en Champagne. L'objectif est la propriété, l'administration et la mise en valeur par la conclusion de baux ruraux, y compris par baux à métayage, conformes aux articles L. 411-1 et suivants du Code Rural, de tous biens et droits immobiliers à usage agricole et de tous bâtiments d'habitation et d'exploitation nécessaires à leur exploitation, ainsi que de tous immeubles par destination se rattachant à ces mêmes biens, dont la Foncière aura la propriété par suite d'apport ou d'acquisition.

**Investisseurs de détail visés :** Tous investisseurs souscrivant des actions du produit, ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement foncier viticole, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les « Objectifs » et capable de supporter une perte totale du capital investi.

**Assurances :** Non applicable.

## QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

### Indicateur de risque :



Attention : l'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 ans. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sur le montant que vous percevrez en retour.

### Objet et principales limites de l'indicateur :

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 financiers ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, en cas de baisse de la valeur des actifs en portefeuille, la valeur du produit baissera.

### Risque de liquidité

Le produit présente un risque de liquidité, son actif, essentiellement en foncier viticole, étant par nature illiquide et son rachat n'étant possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit.

En cas de demande de rachat ou de retrait de vos parts du produit, ce rachat ou ce retrait ne pourra être effectué que s'il existe une contrepartie. Le rachat n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

### Autres risques

Le produit présente notamment un risque de perte en capital (lié notamment à l'évolution du marché du foncier viticole), de blocage des actions, de gestion discrétionnaire, de contrepartie et d'exploitation (risque sur les revenus).

### Perte maximale possible de capital investi

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

### Scénarios de performance (hors droits d'entrée)

Investissement de 10 000 euros		1 an	5 ans	10 ans
Scénarios				(Période de détention recommandée)
<b>Scénario de tension</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	<b>8 927,72 €</b> -10,72%	<b>8 602,54 €</b> -2,97%	<b>8 262,38 €</b> -1,89%
<b>Scénario défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	<b>9 088,28 €</b> -9,12%	<b>9 373,82 €</b> -1,28%	<b>9 730,83 €</b> -0,27%
<b>Scénario intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	<b>9 369,24 €</b> -6,31%	<b>10 880,48 €</b> 1,70%	<b>13 026,94 €</b> 2,68%
<b>Scénario favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	<b>9 650,20 €</b> -3,50%	<b>12 605,32 €</b> 4,74%	<b>17 494,70 €</b> 5,75%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans en supposant que vous investissiez 10 000 €.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

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 tension 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 10 ans.

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.

### OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de gestion du produit est une performance d'environ 2,5% par an, en moyenne sur 10 ans. Cet objectif n'est pas garanti, il se base sur des hypothèses qui pourraient ne pas se réaliser.

*Note : les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.*

### QUE SE PASSE-T-IL SI FRANCE VALLEY N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

FRANCE VALLEY est une Société de Gestion de Portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement, notamment en matière de fonds propres.

Les fonds de l'investisseur ou les revenus du produit sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom du produit. Par conséquent, le défaut de FRANCE VALLEY n'aurait pas d'impact sur les actifs du produit.

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre produit serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre produit sont en effet assurées par le Dépositaire de votre produit. L'investissement dans ce produit n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

### QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement 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 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

#### Coûts au fil du temps :

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 l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 euros Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée
<b>Coûts totaux</b>	1 972 €	2 237 €	2 568 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an	19,72%	4,94%	2,92%

#### Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- L'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- La signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
<b>Coûts ponctuels</b>	<b>Droits d'entrée</b>	0,50%	L'incidence des droits d'entrée que vous êtes susceptible de payer lors votre investissement.
	<b>Coûts d'entrée</b>	1,00%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement.
	<b>Coûts de sortie</b>	0,00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>Coûts récurrents</b>	<b>Coûts de transaction sur le portefeuille</b>	0,91%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	<b>Autres coûts récurrents</b>	0,66%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Ces coûts intègrent les charges forestières.
<b>Coûts accessoires</b>	<b>Commissions liées aux résultats</b>	0,00%	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	<b>Commissions d'intéressement</b>	0,00%	L'incidence des commissions d'intéressement.

### COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FACON ANTICIPEE ?

#### Période de détention recommandée : 10 ans

Un désinvestissement avant l'échéance est possible mais n'est pas garanti par l'initiateur du produit. A condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à une valeur de retrait et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par le produit ni par FRANCE VALLEY. A défaut de souscription permettant de couvrir le rachat, la sortie du produit dépend de l'existence d'un marché secondaire, au prix établi par ce marché si l'offre rencontre la demande ; FRANCE VALLEY perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire. Bien que le rendement du produit ne soit de toute façon pas garanti, la détention pour une durée inférieure à la période recommandée est d'autant plus susceptible de pénaliser l'investisseur qui demande le retrait que la durée réelle de sa détention aura été courte.

### COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RECLAMATION ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : [associes@france-valley.com](mailto:associes@france-valley.com) ou bien : FRANCE VALLEY, Service Associés, 56 avenue Victor Hugo, 75116 Paris
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

L'ensemble de la procédure de réclamation se trouve sur le site Internet de France Valley : [www.france-valley.com](http://www.france-valley.com).

### AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Avant sa souscription, l'investisseur doit recevoir une copie des statuts de la Société et un bulletin de souscription. Si vous avez souscrit ce produit par le biais d'un distributeur, vous pouvez également vous rapprocher de lui pour obtenir des renseignements sur le produit.

Toute information supplémentaire est communiquée par le Service Associés via les coordonnées suivantes : [associes@france-valley.com](mailto:associes@france-valley.com).

Les informations diffusés sur ce présent document ont un caractère purement informatif, le document d'information clé ne peut pas constituer un document contractuel.