

# 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 :** FRANCE VALLEY TERRA EUROPE (LEI : 9695003GAAP6TXE75G41)  
**Nom de l'initiateur du PRIIP :** FRANCE VALLEY  
**Code ISIN :** FR001400M279  
**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 pour le document d'informations clés :** Autorité des Marchés Financiers  
**Date de production du document d'informations clés :** 31/01/2024

## 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 civile - Foncier (Forestier, Viticole et Agricole)

**Objectifs :** Proposer aux investisseurs une récurrence de performances et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine foncier (forestier, viticole et agricole) constitué en particulier de participations dans des fonds fonciers gérés par la Société de Gestion ainsi qu'éventuellement des biens fonciers localisés dans l'OCDE (Organisation de Coopération et de Développement Economique), et donc en particulier en Europe et en France, et d'une poche d'actifs liquides, qui pourra être de l'ordre de 10%. La Société peut recourir à l'endettement dans la limite de 25% de la valeur de ses actifs.

Cette société relève de l'article 9 du règlement européen (UE) 2019/2088. De plus, l'activité de cette société est alignée avec la taxonomie européenne, au titre dudit règlement. Les investissements sous-jacents à ce produit financier prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

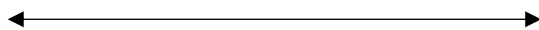
**Investisseurs visés :** Tous investisseurs souscrivant un contrat d'assurance-vie proposant le produit en unité de compte ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement foncier, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les « Objectifs » et capable de supporter une perte en capital modérée, à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies dans cette unité de compte.

**Assurances :** Non applicable.

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

### Indicateur de risque :

Risque le plus faible Risque le plus élevé



Attention : l'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 ans. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sur le montant que vous percevrez en retour.

### Risque de liquidité

Le produit présente un risque de liquidité, ses actifs, essentiellement fonciers (forestiers, viticoles et agricoles), 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 des actions ou parts des fonds fonciers sous-jacents, ces rachats ou ces retraits ne pourront être effectués que s'il existe une contrepartie. Le rachat n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

### 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 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 basse.

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

## Autres risques

Le produit présente notamment un risque de perte en capital (lié notamment à l'évolution des marchés de la forêt, de la vigne et de l'agricole), de blocage des actions ou parts dans les fonds sous-jacents, de gestion discrétionnaire et d'exploitation (risque sur les revenus). Le recours à l'endettement expose le produit à des risques de crédit et de contrepartie susceptibles d'affecter le rendement du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat.

## 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.

Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre l'intégralité de votre investissement.

Toutefois, vous bénéficiez peut-être d'un programme de protection des consommateurs (voir la section "Que se passe-t-il si France Valley n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?"). L'indicateur présenté ci-dessus ne prend pas en compte cette protection.

## Scénarios de performance (hors droits d'entrée acquis au Fonds)

Investissement de 10 000 euros		1 an	4 ans	8 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>9 895,60 €</b> -1,04%	<b>9 577,66 €</b> -1,07%	<b>9 145,27 €</b> -1,11%
<b>Scénario défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	<b>10 092,35 €</b> 0,92%	<b>10 373,68 €</b> 0,92%	<b>10 762,06 €</b> 0,92%
<b>Scénario intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	<b>10 253,32 €</b> 2,53%	<b>11 064,70 €</b> 2,56%	<b>12 281,57 €</b> 2,60%
<b>Scénario favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	<b>10 332,13 €</b> 3,32%	<b>11 416,69 €</b> 3,37%	<b>13 097,76 €</b> 3,43%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 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 8 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 de la SC France Valley Terra Europe est une performance d'environ 2,5% par an, en moyenne sur 8 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 Fonds sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom du Fonds. Par conséquent, le défaut de FRANCE VALLEY n'aurait pas d'impact sur les actifs du Fonds.

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre Fonds forestier serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre Fonds sont en effet assurées par le Dépositaire de votre Fonds. L'investissement dans un Fonds 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 4 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée
<b>Coûts totaux</b>	94 €	388 €	803 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an	0,94%	0,79%	0,83%

#### Composition des coûts (hors droits d'entrée acquis au Fonds) :

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			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	0,00%	L'incidence des droits d'entrée que vous êtes susceptible de payer lors votre investissement.
	Coûts de sortie	0,00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction sur le portefeuille	0,25%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit. Ces coûts n'incluent pas les coûts de transactions des fonds fonciers en
	Autres coûts récurrents	0,75%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Ces coûts n'incluent pas les coûts récurrents de gestion des fonds fonciers en portefeuille.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0,00%	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	Commissions d'intéressement	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 : 8 ans

Un désinvestissement avant l'échéance est possible mais n'est pas garanti par l'initiateur du produit. Le rachat a lieu à cours inconnu et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par FRANCE VALLEY TERRA Europe ni par FRANCE VALLEY. 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 (assureur-vie) souscrivant le produit reçoit une copie des Statuts de la Société, du dernier Document d'Information des Investisseurs, du dernier rapport annuel, et un bulletin de souscription. Cette obligation légale incombe à l'initiateur. L'attention de l'investisseur est attirée sur les facteurs de risques qui sont détaillés dans les documents qui lui sont remis, qu'il n'appartient pas au présent Document d'Informations Clés de lister exhaustivement.

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

Les informations diffusées sur ce présent document ont un caractère purement informatif, le Document d'Information Clé ne peut pas constituer un document contractuel.