

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 – Appelez le 01 82 83 33 85 pour de plus amples informations
L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de FRANCE VALLEY en ce qui concerne ce document d'informations clés. FRANCE VALLEY est agréée en France sous le n° GP-14000035 et réglementée par l'AMF.
Date de production du document d'informations clés : 20/01/2025

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)

Durée de vie du fonds : 99 ans

Objectifs : Constituer un patrimoine foncier diversifié (forestier, viticole et agricole) et rechercher, à long terme, une valorisation de ce patrimoine en tenant compte des opportunités de marché et des dynamiques sectorielles. Ce patrimoine sera 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.

Investisseurs visés : Les parts sociales sont destinées aux 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 aux clients assimilés professionnels (investissement supérieur à 100 000 €). Ces investisseurs auront manifesté leur volonté de participer à la levée de capitaux. Cette Société Civile ne fera l'objet d'aucune cotation, publicité, démarchage ou autre forme de sollicitation du public.

Dépositaire : Société Générale

Informations complémentaires : Lieu et modalité d'obtention d'information sur France Valley Terra Europe. Les Statuts, le Document d'Information des Investisseurs et les derniers reportings sont transmis gratuitement sur simple demande adressée à France Valley – 56 avenue Victor Hugo – 75116 Paris ou associés@france-valley.com. La Valeur Liquidative et le nombre de parts composant le capital de Terra Europe sont rendus publics par la Société de Gestion, sur le site internet <https://www.france-valley.com/> »

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



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

 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

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.

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.

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 Scénarios		1 an	4 ans	8 ans (Période de détention recommandée)
Mnimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement			
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 640,08 € -3,60%	9 377,65 € -1,59%	9 791,16 € -0,26%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 720,48 € -2,80%	9 472,78 € -1,34%	10 915,11 € 1,10%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	10 081,25 € 0,81%	11 969,92 € 4,60%	14 468,28 € 4,73%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	10 909,28 € 9,09%	12 872,20 € 6,52%	16 804,26 € 6,70%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans en supposant que vous investissiez 10 000 €.

Les différents scénarios illustrent les performances potentielles de votre investissement, vous permettant de les comparer avec celles d'autres produits. Ces scénarios reposent sur les performances de l'indice ASFFOR / IEIF observées sur une période de 25 ans, jusqu'en 2023. Il convient de noter que ces performances sont susceptibles de varier à l'avenir.

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.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne des fonds sous-jacents au cours des 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.

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.

QUE SE PASSE-T-IL SI FRANCE VALLEY 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 CÔTER 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 :

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 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
Coûts totaux	93 €	397 €	880 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an *	0,93%	1,01%	1,14%

* Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 5,87% avant déduction des coûts et de 4,73% après cette déduction.

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.

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie pour un investissement de 10 000 € si vous sortez après 8 ans		
Coûts d'entrée	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement est de 0,00%.	- €
Coûts de sortie	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance est de 0,00%.	- €
Coûts récurrents prélevés chaque année pour un investissement de 10 000 €		
Coûts de transaction sur le portefeuille	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit est de 0,25%. Ces coûts n'incluent pas les coûts de transactions des fonds fonciers en portefeuille.	24,46 €
Autres coûts récurrents	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements est de 0,75%. Ces coûts n'incluent pas les coûts récurrents de gestion des fonds fonciers en portefeuille.	85,53 €
Commissions liées aux résultats	L'incidence des commissions liées aux résultats est de 0,00%.	- €
Commissions d'intéressement	L'incidence des commissions d'intéressement est de 0,00%.	- €

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.

La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat et le rachat ou la sortie ne sont pas garantis par FRANCE VALLEY pendant la durée de vie du fonds.

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 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.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

TERRA EUROPE 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.

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.

En cas de réclamation et dans l'hypothèse où la réponse apportée ne vous a pas donné satisfaction, vous pouvez également contacter le Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers par formulaire électronique sur le site de l'AMF (www.amf-france.org), ou par courrier : Le Médiateur – Autorité des Marchés Financiers – 17, place de la bourse – 75082 PARIS CEDEX 02

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

Lorsque distribué en UC] Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.