# 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 REVENU EUROPE II**
**Nom de l'Initiateur du PRIIP :** **FRANCE VALLEY**
**Site web de l'initiateur du PRIIP :** **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 : 23/04/2026**

## 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 - Foncier Forestier en Europe (Autre FIA - Fonds d'Investissement Alternatif)

**Objectifs :** Constituer et développer un patrimoine forestier, issu essentiellement de forêts sélectionnées notamment pour la qualité de leur station forestière (sols, climat, accessibilité…) permettant de produire des peuplements de qualité disposant de débouchés dans l'industrie du bois, avec des forêts de capitalisation (par exemple sur de jeunes peuplements, offrant un rendement faible mais un accroissement régulier du stock de bois sur pied) et/ou des forêts de rendement (sylviculture intensive sur des bois arrivés à maturité). Les investissements seront réalisés en Europe, en variant les essences et les maturités des peuplements, dans le cadre d'une diversification limitée.
Le Fonds poursuit à la fois une politique de capitalisation (par exemple sur de jeunes peuplements, offrant un rendement faible mais un accroissement régulier du stock de bois sur pied) et également une politique de rendement (bois arrivés à maturité).

**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 forestier, 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.
La Société de Gestion indique que les parts de France Valley Revenu Europe II pourraient ne pas convenir aux investisseurs ne pouvant supporter une perte en capital, qui prévoient de retirer leur investissement avant la durée de placement recommandé, ou ne disposant pas des connaissances minimales requises.

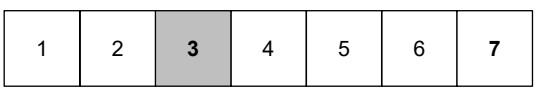
**Nom du dépositaire :** Société Générale Securities Services

**Informations pratiques :** Vous pouvez obtenir gratuitement de plus amples informations sur le produit, une copie de ses Statuts, le Bulletin de Souscription indiquant le dernier prix de part et toute autre information sur le site internet www.france-valley.com (documents disponibles en français)

## 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 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.

**Autres risques non pris en compte dans le SRI**

Le produit présente notamment un risque de perte en capital (lié notamment à l'évolution du marché de la forêt), de blocage des actions, de gestion discrétionnaire et d'exploitation (risque sur les revenus).
Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Le produit présente un risque de liquidité, son actif, essentiellement forestier, 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 actions du Fonds forestier, 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.

Le produit présente des risques ESG, ou risques de durabilité, correspondant à des évènements ou situations dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils surviennent, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. L'exposition des actifs forestiers aux risques ESG est mesurée à l'acquisition et suivi annuellement, la gestion des risques ESG étant pleinement intégrée à la stratégie d'investissement et au processus de gestion des risques de cette société.

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

| **Investissement de 10 000 euros**<br>**Scénarios** | | **1 an** | **5 ans** | **10 ans**<br>(Période de détention recommandée) |
|---|---|---|---|---|
| **Scénario de tension** | **Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**<br>Rendement annuel moyen | **8 883,07 €**<br>**-11,17%** | **8 867,48 €**<br>**-2,38%** | **10 676,26 €**<br>**0,66%** |
| **Scénario défavorable** | **Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**<br>Rendement annuel moyen | **8 943,09 €**<br>**-10,57%** | **9 371,09 €**<br>**-1,29%** | **10 825,85 €**<br>**0,80%** |
| **Scénario intermédiaire** | **Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**<br>Rendement annuel moyen | **9 016,30 €**<br>**-9,84%** | **10 768,09 €**<br>**1,49%** | **13 928,91 €**<br>**3,37%** |
| **Scénario favorable** | **Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**<br>Rendement annuel moyen | **9 151,34 €**<br>**-8,49%** | **11 166,09 €**<br>**2,23%** | **14 490,11 €**<br>**3,78%** |

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 influer sur les montants que vous recevrez.

Il n'existe aucun rendement minimal garanti pour ce produit. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.

## OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de gestion de la SA France Valley Revenu Europe II 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 Fonds forestier sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom du Fonds forestier. Par conséquent, le défaut de FRANCE VALLEY n'aurait pas d'impact sur les actifs du Fonds forestier.

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 forestier sont en effet assurées par le Dépositaire de votre Fonds forestier. L'investissement dans un Fonds forestier 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.

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 (le cas échéant)]. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- 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**<br>**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** |
|---|---|---|---|
| **Coûts totaux** | 1 929 € | 3 176 € | 3 965 € |
| Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an (*) | 19,29% | 6,35% | 3,97% |

(*) 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 6,67% avant déduction des coûts et de 3,37% après cette déduction.

**Composition des coûts (hors droits d'entrée) :**

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 (TVA inclus)** | | **Si vous sortez après 10 ans** |
|---|---|---|
| **Coûts d'entrée** | 12,00 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investisserment. | 1 200,00 € |
| **Coûts de sortie** | France Valley ne facture pas de coût de sortie sur ce produit. | 0,00 € |
| **Coûts récurrents prélevés chaque année pour un investissement de 10 000 €** | | |
| **Coûts de transaction** | 1,27% de la valeur de votre investissement par an."; " Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque France Valley achète ou vend des forêts pour le compte de votre GFI";" Le montant réel varie en fonction de la quantité achetée et vendue. | 127,30 € |
| **Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation** | 1,49% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels de l'année dernière."; "Ces frais incluent les charges forestières des actifs sous-jacents. | 149,22 € |
| **Coûts récurrents prélevés souscertaines conditions** | | |
| **Commissions liées aux résultats** | Aucune commission liée aux résultats n'existe sur ce produit. | 0,00 € |

## 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. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Le Fonds forestier ne garantit pas le rachat ou la revente des actions, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. A condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à la valeur de retrait et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par le Fonds forestier 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 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

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.

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