DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

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 : **GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE**
Nom de l'Initiateur du PRIIP : **FRANCE VALLEY**
Code ISIN : **FR001400NIQ1**
Site web de l'initiateur du PRIIP : **www.france-valley.com – Appelez le 01 82 83 33 85 pour de plus amples informations**
Date de production du document d'informations clés : 20/04/2026

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle du GFI France Valley Patrimoine 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.

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 : Groupement Forestier d'Investissement

Durée de vie du fonds : 99 ans

Objectifs : Le GFI a pour objectif la constitution d'un patrimoine de biens forestiers mutualisés sur le plan forestier et géographique : forêts sélectionnées notamment pour la qualité de leur station forestière (sols, climat, accessibilité…) permettant de produire des arbres de qualité disposant de débouchés dans l'industrie du bois. Le GFI recourt systématiquement à une contre-expertise réalisée par un Expert Forestier indépendant de la Société de Gestion, avant chaque acquisition. Le patrimoine forestier du GFI est constitué sur plusieurs secteurs géographiques, en France, en variant les essences et les maturités des peuplements, et avec des surfaces recherchées à partir de quelques dizaines à quelques centaines voire milliers d'hectares.
Le GFI 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).
Le GFI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 30% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

Investisseurs visés : Tous investisseurs souscrivant des parts sociales 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 du GFI France Valley Patrimoine 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.

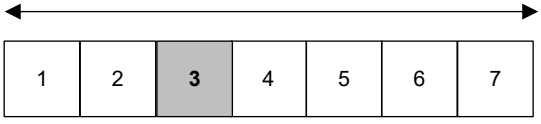
Dépositaire : Société Générale Securities Services

Informations pratiques : Vous pouvez obtenir gratuitement de plus amples informations sur le GFI, une copie de sa Note d'Information et de ses Statuts, le dernier Rapport Annuel, la documentation et les informations sur la durabilité du produit, le détail de la stratégie extra-financière ainsi que les limites méthodologiques, 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



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 ans.

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.

France Valley
INVESTISSEMENTS

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui fera varier le montant que vous percevrez en retour.

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 parts au GFI, 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 notamment un risque de perte en capital (lié notamment à l'évolution du marché de la forêt), de blocage des parts et lié à l'effet de levier (qui peut accentuer les performances positives ou négatives du GFI).

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

Risque de durabilité

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.

SCENARIOS DE PERFORMANCE

Investissement de 10 000 euros **Scénarios**		**1 an**	**5 ans**	**10 ans** (Période de détention recommandée)
Scénario Minimum : Il n'existe aucun rendement minimum 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	**8 816,12 €** **-11,84%**	**9 100,50 €** **-1,87%**	**11 276,23 €** **1,21%**
Scénario défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement annuel moyen	**9 061,69 €** **-9,38%**	**9 757,73 €** **-0,49%**	**11 520,37 €** **1,43%**
Scénario intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement annuel moyen	**9 364,63 €** **-6,35%**	**11 617,83 €** **3,04%**	**15 286,74 €** **4,34%**
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement annuel moyen	**9 909,52 €** **-0,90%**	**12 191,40 €** **4,04%**	**15 984,30 €** **4,80%**

Ce tableau montre les sommes que vous pourrez obtenir sur 10 ans en supposant que vous investissez 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 performance 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 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 personnelle, qui peut également influer 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 COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

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 ces coûts sur votre investissement.

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 (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 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	1 329 €	2 010 €	2 584 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an (*)	13,29%	4,02%	2,58%

(*) 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 6,92% avant déduction des coûts et de 4,34% après cette déduction.

Composition des 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	0,66% 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.	65,83 €
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0,73% 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.	72,61 €
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

Cet investissement pourrait ne pas être adapté à des investisseurs de détails incapables de maintenant un tel engagement illiquide à long terme.

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 GFI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, 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 une valeur de retrait renseignée dans la Note d'Information et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par le Groupement Forestier d'Investissement 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 de la Note d'Information et des statuts de la Société, ainsi qu'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.

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.

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