

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 : SCA FRANCE VALLEY BOURGOGNE EXCELLENCE
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
Date de production du document d'informations clés : 20/02/2025
L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de FONCIERE FRANCE VALLEY BOURGOGNE EXCELLENCE 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 : Société en commandite par actions, d'une durée de 99 ans

Objectifs : La raison d'être de la Société est de permettre le déploiement de projets viticoles dans l'appellation Bourgogne, en acquérant des vignes puis en les louant à des vignerons indépendants, pour leur permettre de s'installer comme viticulteurs, soit de rester en place s'ils exploitent déjà les vignes cédées par leurs propriétaires. La Société permet donc de préserver une viticulture indépendante et familiale en Bourgogne, malgré des prix des terres qui les rendent inaccessible au plus grand nombre.
Cette action contribuera en outre au développement du lien social et au renforcement de la cohésion territoriale dans les espaces ruraux, en apportant une solution financière assurant la viabilité économique des projets, et rendant possible la création d'emplois nouveaux dans le domaine viticole.
L'objectif de gestion de la Société France Valley Bourgogne Excellence I est une performance d'environ 3,46% 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.

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.

Dépositaire : Société Générale Securities Services

Assurances : Non applicable

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



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



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.

Le produit présente notamment un risque de perte en capital, de blocage des actions, de gestion discrétionnaire, de contrepartie et d'exploitation (risque sur les revenus).

Risques pertinents non pris en compte par l'indicateur

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

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 6 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.

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

Il existe des risques ESG, ou risques de durabilité, correspondant à des événements 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.

Scénarios de performance (hors droits d'entrée)

Investissement de 10 000 euros		1 an	5 ans	10 ans (Période de détention recommandée)
Scénarios				
Minimum	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	8 739,66 € -12,60%	10 385,72 € 0,76%	12 518,20 € 2,27%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 131,09 € -8,69%	10 525,07 € 1,03%	12 716,51 € 2,43%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 389,67 € -6,10%	11 063,19 € 2,04%	14 053,18 € 3,46%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 714,93 € -2,85%	12 159,13 € 3,99%	14 716,41 € 3,94%

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.

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.

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 10 ans.

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. 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 5 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée
Coûts totaux	1 972 €	2 236 €	2 565 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an *	19,72%	4,47%	2,57%

(*) 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 6,03% % avant déduction des coûts et de 3,46 % après cette déduction.

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.

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie pour un investissement de 10 000 € si vous sortez après 10 ans		
Droits d'entrée	L'incidence des droits d'entrée que vous êtes susceptible de payer lors votre investissement est de 0,50%.	500,00 €
Coûts d'entrée	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement est de 1,00%.	1 000,00 €
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 0,91%.	90,59 €
Autres coûts récurrents	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements est de 0,66%. Ces coûts intègrent les charges viticoles.	65,94 €
Commissions liées aux résultats	L'incidence des commissions liées aux résultats est de 0,00%.	- €
Commissions d'intéressement	Le produit ne prélève pas de 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

La SCA est une société d'une durée de vie de 99 ans, dont l'objectif est d'organiser la liquidité des investisseurs en compensant les demandes de sortie par les nouvelles souscriptions. La liquidité n'est donc pas garantie, pendant la durée de vie du Fonds une sortie n'est envisageable que si une contrepartie à l'achat est disponible. Par conséquent, en l'absence de collecte suffisante, les demandes de rachat formulées par les actionnaires souhaitant céder leurs actions pourraient ne pas être satisfaites.

Par ailleurs, la Société de Gestion s'efforce de maintenir une trésorerie équivalente à 10% de l'actif, afin de répondre aux éventuelles demandes de liquidités en cas de blocage temporaire du marché des souscriptions et retraits. En dernier recours, la Société pourra procéder à la cession d'actifs pour honorer les retraits.

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.