

Présentation générale

AVERTISSEMENT Les informations contenues dans cette présentation ne constituent ni une offre de souscription ni un conseil en investissement. Elles ont été mises à jour le 31 mars 2024 et peuvent être partielles. Elles sont susceptibles d'être modifiées sans préavis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles sont nettes de frais. L'accès aux instruments financiers présentés peut faire l'objet de restriction à l'égard de certaines personnes ou de certains pays. Les instruments financiers exposés présentent un risque de perte en capital. Ceci est une communication publicitaire. Les investisseurs doivent se référer au document d'informations clé des fonds avant de prendre toute décision finale d'investissement.





INFORMATIONS IMPORTANTES

Le présent document d'information est la propriété de France Valley.

Il contient des informations économiques, financières et juridiques confidentielles visant à présenter les investissements de France Valley à de potentiels investisseurs. Sa copie, reproduction ou transmission à toute autre personne que son destinataire nécessite l'accord formel préalable de France Valley. En acceptant de recevoir, le présent document, le destinataire reconnaît le caractère confidentiel de l'information contenue et s'engage à en limiter l'utilisation au cadre strict de son projet d'investissement.

Par ailleurs, tout en considérant que le présent document est exhaustif et conforme à la réalité, France Valley n'accepte aucune responsabilité quant à des erreurs, omissions ou interprétations. France Valley confie aux destinataires de ce document la responsabilité d'exercer toutes vérifications qu'ils jugeraient utiles sur les contours et les détails de l'investissement forestier. Le présent document ne peut en aucun cas être assimilé à un appel au public de titres financiers et n'a pas été réalisé conformément aux obligations légales et réglementaires applicables en la matière. En particulier, il n'a pas été soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers. Les performances fournies dans ce document ne préjugent pas des performances futures. L'ensemble des solutions proposées dans ce document comporte des risques de perte en capital.

Avertissements et risques

L'investissement dans des parts de Groupements Forestiers d'Investissement (GFI) est réservé aux personnes susceptibles par leur connaissance et leur souci de diversification des placements financiers de prendre en compte les particularités de cette forme d'investissement. L'investissement dans des parts de GFI présente un certain nombre de risques, dont notamment les risques suivants :

Risque de perte en capital : le GFI n'offre pas de garantie en capital ; ce type d'activité connaîtra les évolutions et aléas du marché de la sylviculture. La performance du GFI n'est pas indexée à l'inflation. Par conséquent, le rendement du GFI corrigé de l'inflation pourrait être moindre si l'inflation était supérieure au rendement espéré du produit.

Risques d'exploitation et sur les revenus : exposition à un risque de perte, lié notamment à la variation de la production en qualité, en volume et en valeur, le prix du bois n'étant pas constant dans le temps. En outre, l'exploitation forestière est soumise aux aléas climatiques tels que les tempêtes, le gel, la grêle, les incendies et, de manière générale, les catastrophes naturelles ainsi que les risques phytosanitaires. Le Groupement est également exposé à un risque de perte de marchés et risque de mévente du produit des coupes de bois, lesquels peuvent dégrader les revenus.

Risque de liquidité : la liquidité est fonction des demandes de souscription ou d'acquisition de parts enregistrées par la Société de Gestion. Aucune garantie ne peut être apportée sur le délai de revente des parts ou sur le prix de cession.

Blocage des parts : l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, en contrepartie de réductions d'impôts, leurs fonds sont soumis à une contrainte de blocage.

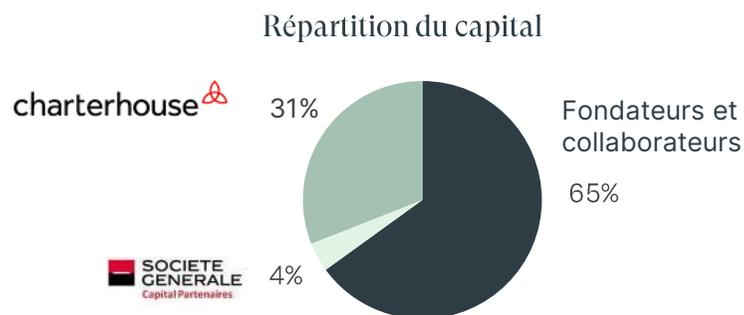
Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseils préalablement à leur investissement dans des parts de GFI, notamment afin d'appréhender leur situation fiscale particulière. La législation fiscale en vigueur à ce jour est susceptible d'évoluer.

Risques de durabilité : il existe 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.

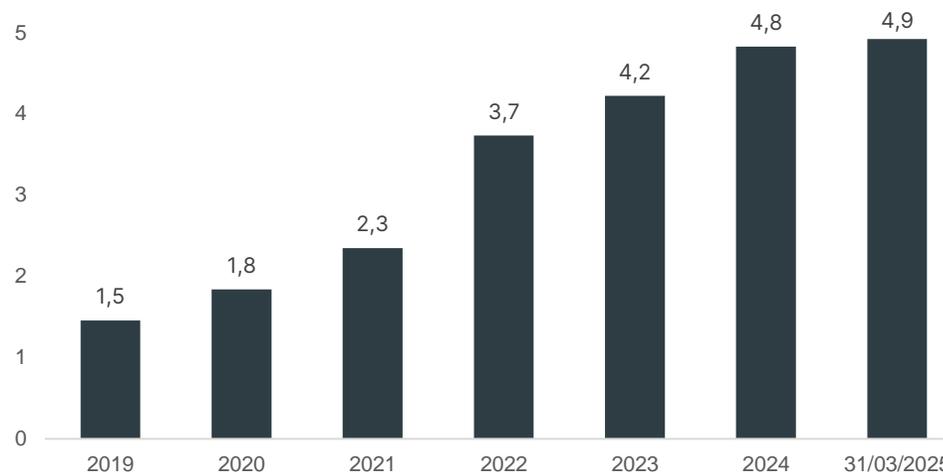
Présentation de France Valley

Les chiffres clés au 31/03/2025

SGP indépendante fondée en 2013



Evolution des encours sous gestion¹ (Mds€)



€ **4,9 MDS€ D'ACTIFS¹ SOUS GESTION**

 **55 000 HECTARES SOUS GESTION**

 **510 FORÊTS
10 PAYS EUROPÉENS**

 **45 COLLABORATEURS**

 **90 PARTENAIRES D'EXPLOITATION**

 **53 DOMAINES VITICOLES
43 HECTARES**

Présentation de France Valley

Une société leader dans les solutions de niche

Société de gestion agréée par l'AMF, France Valley propose des solutions basées sur des **actifs réels et tangibles** au travers de deux gammes de produits :

Investissement en actifs naturels

Investissements immobiliers en usufruit de parts de SCPI

Positionnée sur un marché de niche qu'elle a elle-même **créé et développé**, France Valley s'impose aujourd'hui comme :

le 1er investisseur forestier privé en France

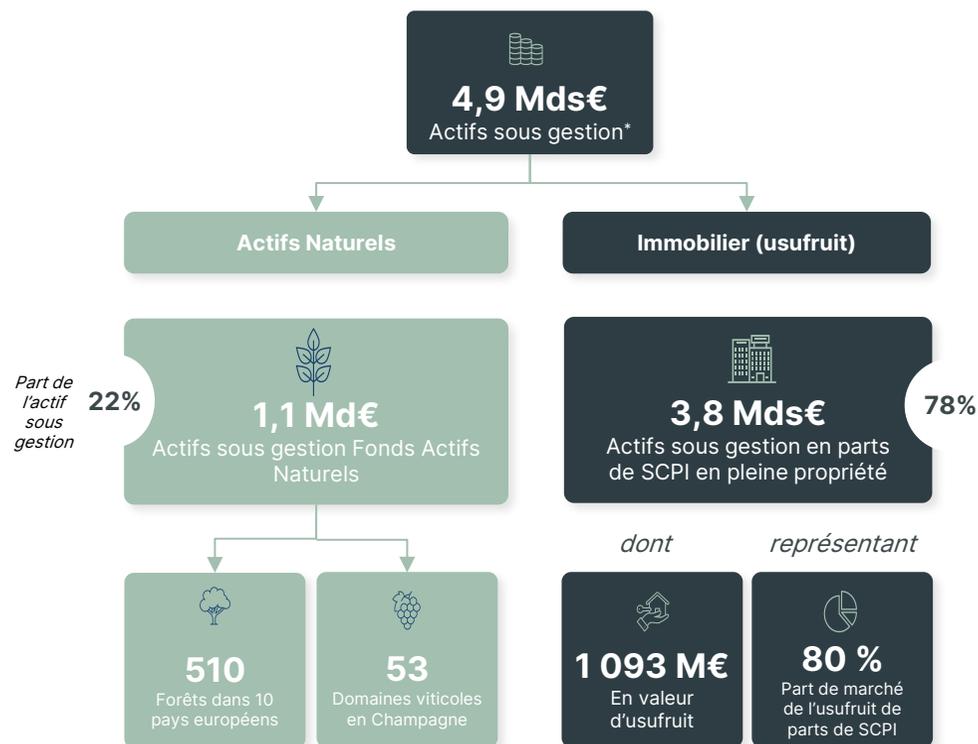
le 1er investisseur financier en Champagne

le 1er investisseur en usufruit de parts de SCPI

avec 80% de parts de marché

Grâce à une équipe structurée de **45 experts**, France Valley gère au 31/03/2025 **4,9 Mds€ d'actifs** dans le but de rendre **accessible aux investisseurs des actifs difficiles à acquérir et gérer en direct**

Répartition des encours au 31/03/2025



*Investissements en parts de SCPI comptabilisés en valeur de pleine propriété.

An aerial photograph showing a dense forest of evergreen trees in the foreground, with a large body of water in the background. The text 'L'offre forestière' is overlaid on the image in a white serif font.

L'offre forestière

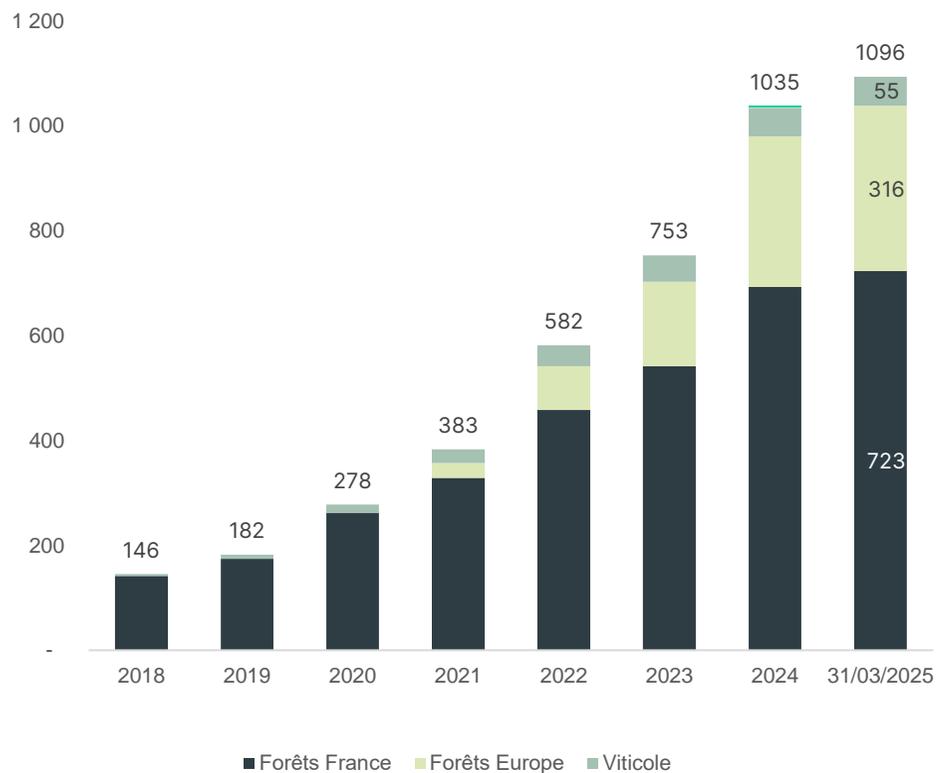
Expertise en actifs naturels

Une référence en investissement en actifs naturels

→ **1^{er} investisseur privé français en actifs naturels**

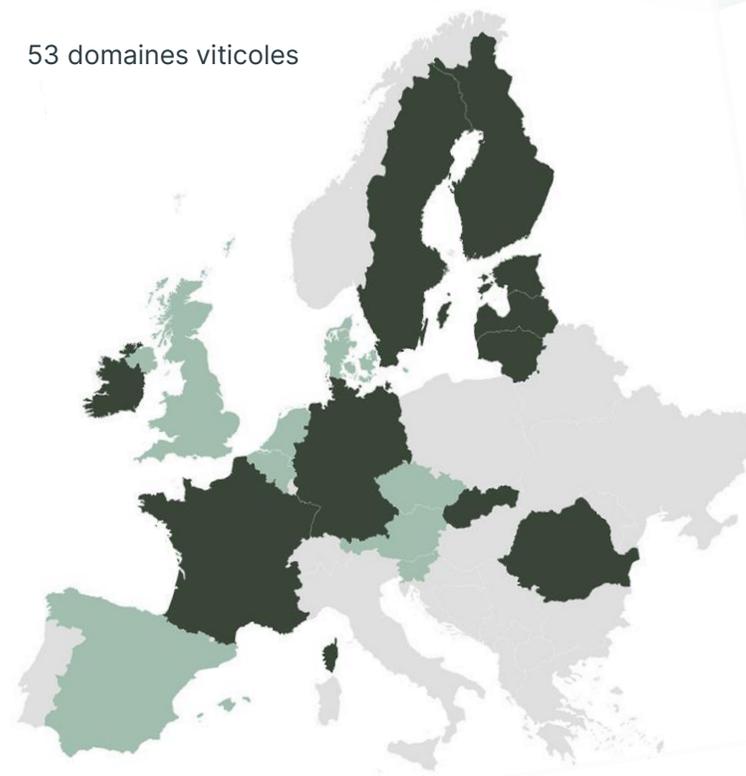
Actifs Naturels sous Gestion

31 mars 2025 (en M€)



→ 55 000 hectares sous gestion (510 forêts)

→ 53 domaines viticoles



● Pays dans lesquels France Valley a déjà investi

● Pays à l'étude

Expertise en actifs naturels

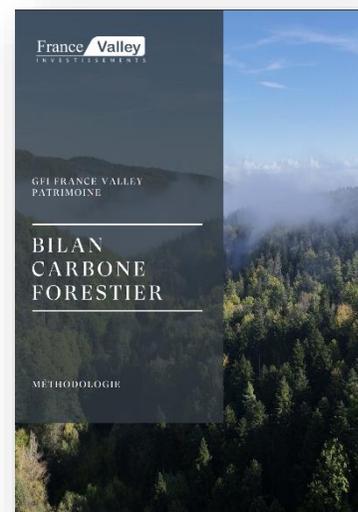
Notre ADN : la gestion durable des forêts

France Valley a pour mission de gérer les forêts de manière durable. Nous avons adopté une charte plus stricte que les contraintes associées aux Plans simples de gestion et à la certification PEFC/FSC.

Le GFI France Valley Patrimoine est le premier fonds forestier labellisé Greenfin.

Notre ADN :

- Promouvoir la gestion irrégulière à couvert continu
- Favoriser la biodiversité en forêt
- Protéger les sols
- Privilégier les débouchés et emplois locaux
- Augmenter le stockage et la séquestration de carbone



Expertise en actifs naturels

Nos engagements durables



France Valley est signataire des **PRI** (Principles for Responsible Investment) mis en place par les **Nations Unies**.



France Valley est membre de l'**OBC** (Organization for biodiversity certificates), une initiative collective qui mobilise entreprises, ONG et experts pour promouvoir la contribution du secteur privé à la préservation de la biodiversité.



Les fonds forestiers gérés par France Valley répondent à **5 des 17 Objectifs** de développement durable des Nations Unies.



Le GFI France Valley Patrimoine dispose du label **Greenfin** attribué par **Novethic** (sur délégation du **Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire**).



Toutes les forêts du fonds sont labélisées **PEFC** (Program for Endorsement of Forest Certification) ou **FSC** (Forest Stewardship Council), assurant au consommateur final d'un produit bois transformé qu'il provient d'une forêt gérée durablement.



Toutes les forêts du GFI font l'objet d'un Plan Simple de Gestion agréé par le **CNPF** (Centre National de la Propriété Forestière).

Article 9. SFDR

Tous les fonds France Valley sont classés « article 9 », ce qui signifie qu'ils poursuivent un objectif d'investissement durable au niveau environnemental. Cette catégorie comprend les actifs les plus vertueux au sens de l'Europe.

Fonds aligné à 100% avec la taxonomie européenne

Cela signifie que le GFI investit dans des activités considérées comme « durables » au sens de l'Union Européenne, qu'il contribue de façon substantielle à l'atteinte d'objectifs environnementaux tout en ne portant pas de préjudice important à d'autres enjeux environnementaux et qu'il garantit le respect des garanties minimales de l'OCDE et de l'OIT.



La forêt est un actif stratégique, systémique et cantonné

Economie

Demande supérieure à l'offre

- Bois de construction
- Bois énergie
- Bois d'ameublement
- Bois innovant
- Applications médicales

Ecologie

- Captation de CO2
- Biodiversité animale
- Biodiversité végétale
- Filtration de l'eau
- Maintien des sols
- Enrichissement des sols
- Tempère le climat

Société

- Paysages
- Loisirs
- Chasse
- 457 000 emplois en France¹
- 3,7 millions en Europe²

1 – Conseil National de l'Industrie – 2020
2 – Parlement Européen – Eurostat - 2019

Expertise en actifs naturels

Une industrie du bois développée et diversifiée



Energie



Construction



**Innovations
et nouvelles utilisations du bois**

- La biomasse est aujourd'hui la principale énergie renouvelable
- La production de bois est aujourd'hui insuffisante pour approvisionner toutes les chaînes d'utilisation du bois
 - Une pression haussière sur les prix du bois

Expertise en actifs naturels

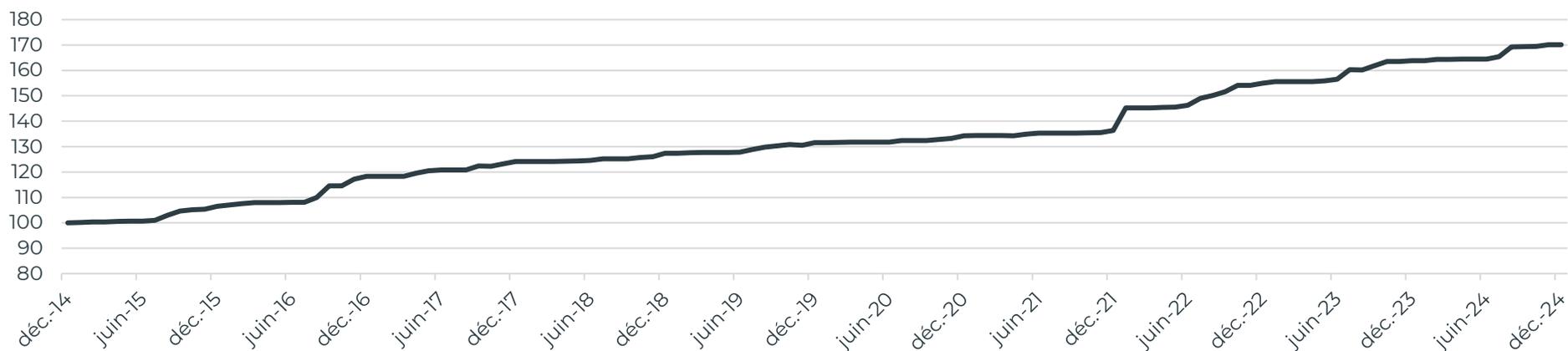
Le marché de la forêt en France

L'association de place (l'ASFFOR) a créé en 2024 un indice intégrant tous les véhicules d'investissement forestiers de la place depuis la création des premiers fonds en décembre 1997.

Toutes les sociétés adhérentes ont communiqué leurs données permettant de construire un indice exhaustif.

Les performances présentées sont « total return », nettes de tous frais.

Indice de performance globale 10 ans



Source : ASFFOR (base 100 au 31/12/2014)

L'ASFFOR et l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) détiennent tous les droits de propriété relatifs à l'indice IEIF ASFFOR Fonds Forestiers France®. L'ASFFOR et l'IEIF ne peuvent cependant être tenus responsables de l'usage qui est en fait. " IEIF ASFFOR Fonds Forestiers France ® " est une marque déposée de l'ASFFOR et de l'IEIF.

+ 5,46 % Performance annuelle moyenne sur les 10 dernières années

2,96 % Volatilité annualisée sur les 10 dernières années

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
La durée d'investissement recommandée est de 10 ans.
Les forêts détenues par France Valley sont susceptibles d'évoluer différemment

Expertise en actifs naturels

Le marché de la forêt en France

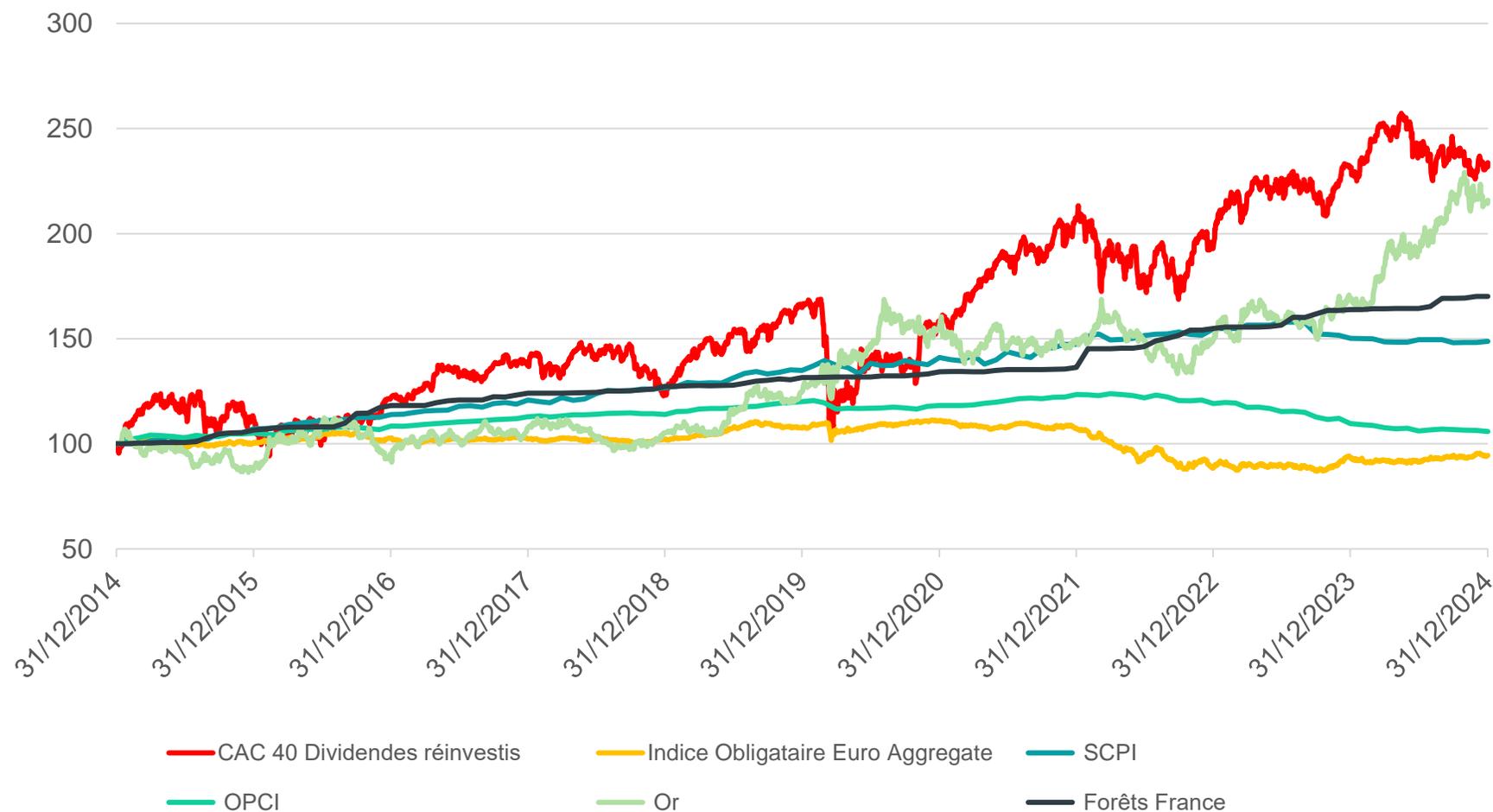
| Données arrêtées au 31/12/2024 | Performance annualisée | Performance cumulée | Volatilité annualisée |
|-----------------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|
| 3 ans | 7,66 % | 24,77 % | 4,15 % |
| 5 ans | 5,28 % | 29,32 % | 3,35 % |
| 10 ans | 5,46 % | 70,12 % | 2,96 % |
| 15 ans | 5,44 % | 121,24 % | 3,58 % |
| 20 ans | 5,16 % | 173,29 % | 3,81 % |

Source : ASFFOR

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
La durée d'investissement recommandée est de 10 ans.
Les forêts détenues par France Valley sont susceptibles d'évoluer différemment

Expertise en actifs naturels

Performances comparées 2014-2024

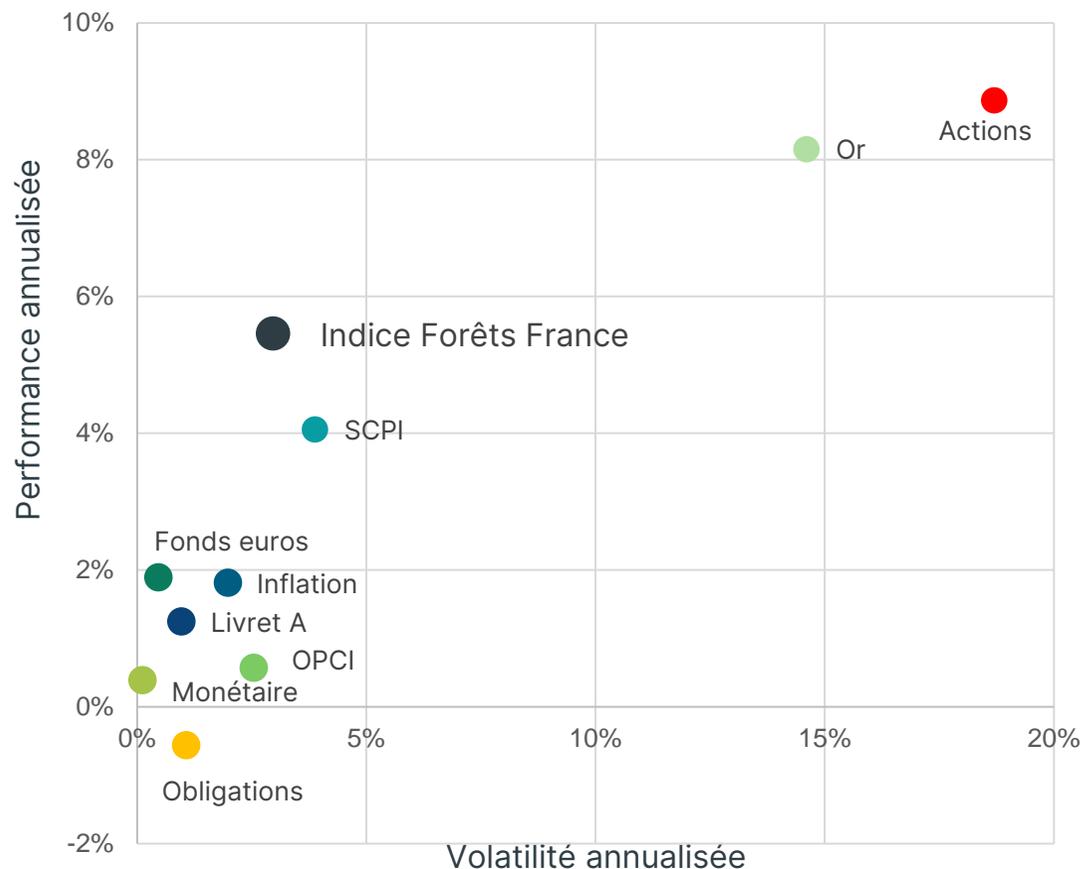


Sources : ASFFOR (base 100 au 31/12/2014),
IEF, Bloomberg, Boursorama

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le marché de la forêt

Performances comparées 2014-2024



| | Performance annualisée | Volatilité annualisée | Corrélation avec l'indice Forêts France |
|---------------|------------------------|-----------------------|---|
| Forêts France | 5,46 % | 2,96 % | |
| Actions | 8,86 % | 18,70 % | - 2 % |
| Obligations | -0,57 % | 1,07 % | - 5 % |
| SCPI | 4,05 % | 3,88 % | - 20 % |
| OPCI | 0,57 % | 2,54 % | -41 % |
| Monétaire | 0,39 % | 0,11 % | 71 % |
| Or | 8,15 % | 14,60 % | 11 % |
| Livret A* | 1,25 % | 0,96 % | 14 % |
| Inflation* | 1,81 % | 1,98 % | 44 % |
| Fonds euros* | 1,89 % | 0,46 % | 32 % |

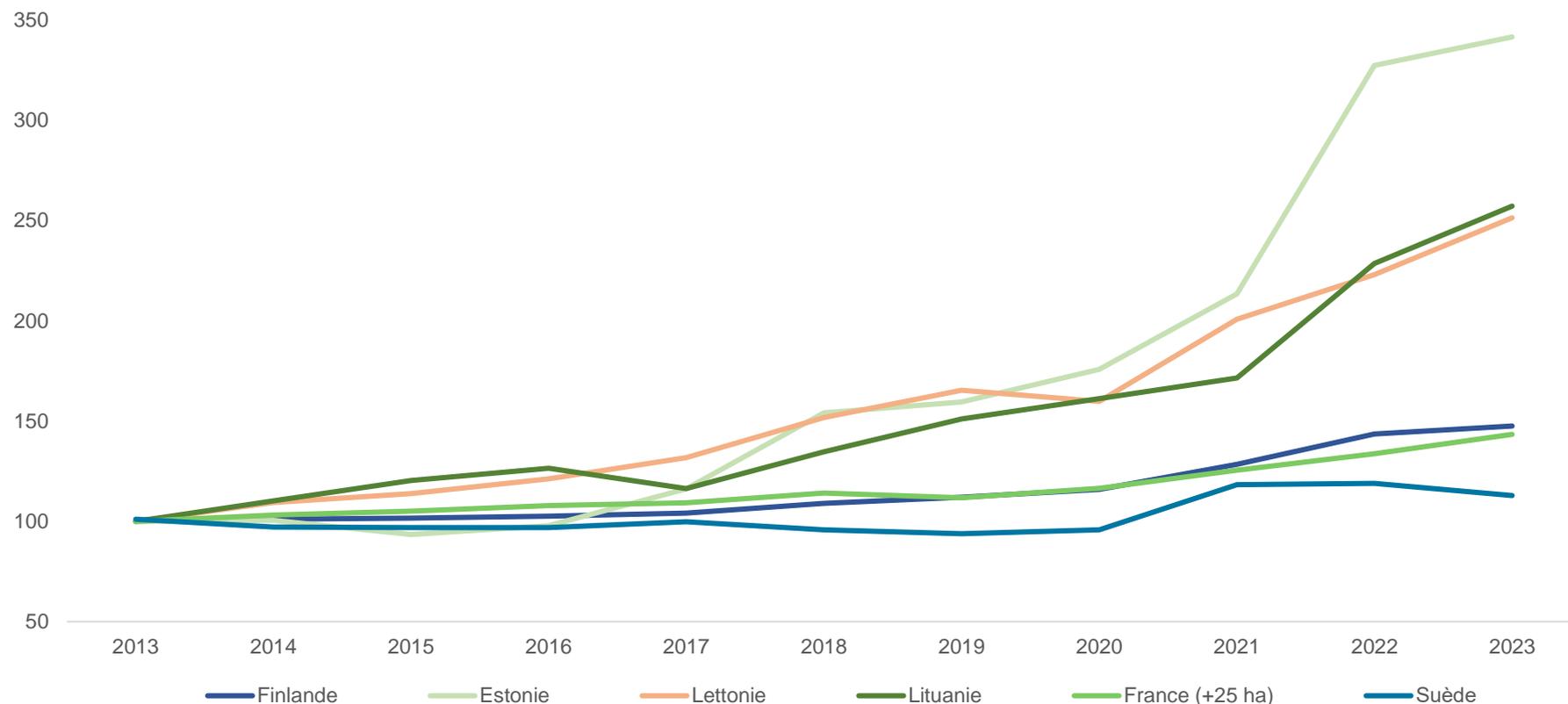
* La fréquence des données de ces typologies d'actifs est annuelle. Le calcul de la corrélation peut donc être moins significatif.

Sources : ASFFOR (base 100 au 31/12/2014), IEIF, Bloomberg, Boursorama

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Expertise en actifs naturels

Le marché de la forêt en Europe



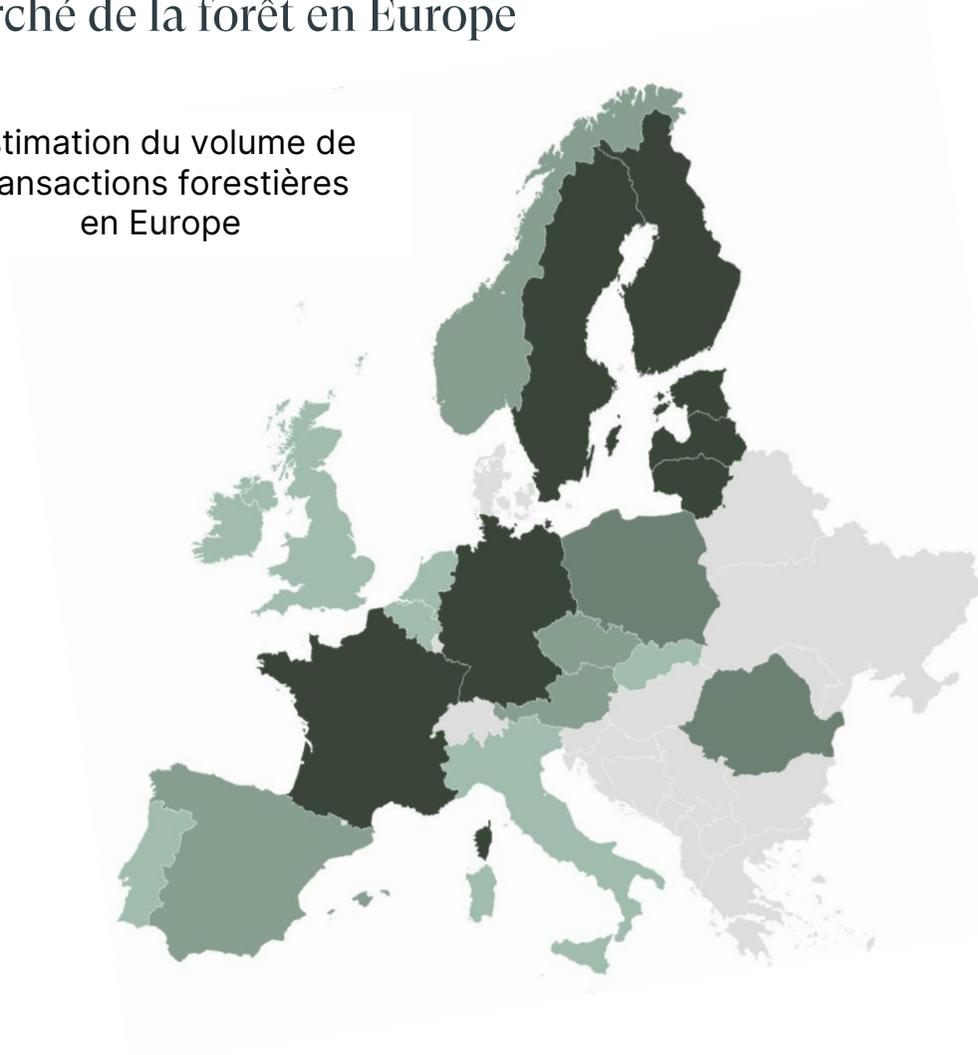
Sources : SAFER, HD Forest, khr.maanmittauslaitos.fi
Base 100 au 31/12/2013

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
La durée d'investissement recommandée est de 10 ans.
Les forêts détenues par France Valley sont susceptibles d'évoluer différemment

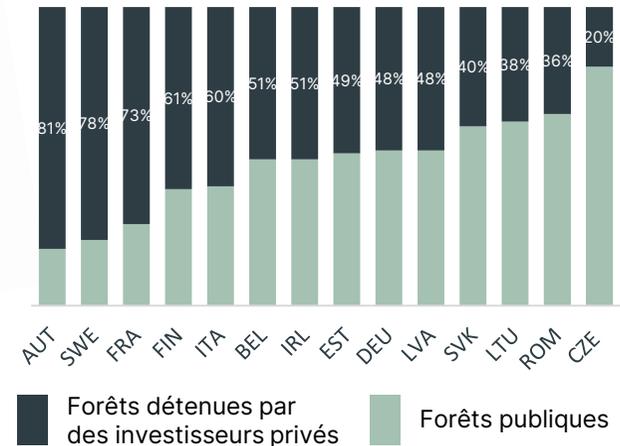
Expertise en actifs naturels

Le marché de la forêt en Europe

Estimation du volume de transactions forestières en Europe



- Un marché des transactions estimé à **6Mds€ par an**
- Un taux de boisement de **31 %**, proche de la moyenne mondiale, représentant **178 millions d'ha** (soit 10 fois la superficie de la forêt française)
- Une offre forestière hétérogène
 - Climats
 - Essences
 - Productivités biologiques
- Plus de la moitié des forêts (53%) est détenue par des investisseurs privés, avec de grandes disparités par pays :



Source : données estimées France Valley (non disponibles pour certains pays)

Expertise en actifs naturels

La valorisation d'un actif forestier

Il est de coutume de prendre en considération les frais inhérents à l'acquisition et à la gestion forestière **par l'application d'une décote immobilière sur la valeur des peuplements généralement comprise entre 10 et 20 %.**

A cette décote financière, **il peut être appliqué un rabais supplémentaire dit « décote conjoncturelle » selon la sensibilité des essences au réchauffement climatique et au risque phytosanitaire.**



VALEUR FONCIÈRE

Le capital productif à partir duquel une sylviculture est possible et ajustement à la valeur de marché

L'approche de la valeur foncière incluant la surcote de marché se base sur :

- La capacité des sols à la production forestière
- Leur propension à limiter les conséquences du réchauffement climatique sur les essences en place
- La qualité des infrastructures de desserte permettant des exploitations sans surcout
- Le relief pouvant contraindre la mobilisation des bois
- La taille de la propriété
- La demande locale et nationale pour ce type de bien



PEUPELEMENTS FORESTIERS

Valeur de consommation (valeur marchande des bois matures)

La valeur de consommation est une méthode employée pour les bois ayant atteint ou en passe d'atteindre leur maturité. Selon les qualités et les volumes unitaires, un prix de vente de marché au moment de l'expertise est attribué.

Valeur d'avenir actualisée des jeunes peuplements

Pour chaque essence et chaque localité mise en place un scénario de sylviculture type modélisant l'accroissement naturel, le coût d'installation des peuplements, d'entretien et les revenus provenant des coupes de bois.

Expertise en actifs naturels

La sélection des forêts



ESSENCES

- Recherche de celles ayant un débouché (merrains, parquets, ameublement, construction, agglomérés, bois énergie...)
- Essences implantées ou implantables adaptées aux sols et au climat (un chêne ne sera pas en station dans le sable des Landes, quand un pin maritime ne sera pas en station dans des sols engorgés de la Nièvre)



MATURITÉ

- Gros bois : peut générer des revenus rapidement, et diminution de la valeur par les prélèvements
- Bois moyen : génère des revenus intermédiaires irréguliers, mais se valorise par l'accroissement naturel
- Petits bois/plantations : forêts sans revenus, dans laquelle des investissements seront parfois nécessaires



FONCIER

- Un seul tenant ou morcellement
- Traversée par des chemins communaux, routes départementales, des chemins de randonnée
- Clôtures, barrières d'accès
- Proximité de grandes agglomérations (vente de bois de chauffage/location de chasse)



VOLUME

- Il détermine, avec la nature et la qualité des essences, la valeur du stock de bois sur pied
- Son évaluation est systématique : inventaire à vue (prise de relevés en traversant la forêt), inventaire statistique (par placettes ensuite extrapolées), parfois par inventaire pied à pied (tous les arbres de plus de 30 cm de diamètre sont inventoriés, mesurés, catégorisés)



QUALITÉ

- La qualité d'un arbre se détermine selon plusieurs aspects :
- sa hauteur de grume (partie qui précède le houppier)
 - sa rectitude, absence de gourmands/borgne
 - la finesse de son grain (fonction de la rapidité de l'accroissement naturel), l'absence de roulures, de gélivures, de défauts de pied, faible conicité...
 - son état sanitaire



ACCÈS

- Facilité d'accès à la forêt (pour les gestionnaires et les exploitants)
- Présence des sites de transformation
- Accès interne (densité du réseau de pistes pour limiter les coûts de débardage, inclinaisons)
- Places de dépôt et de retournement des grumiers



SOLS

- Richesse minérale, acidité, rétention ou filtration des eaux, profondeur des sols superficiels, profondeur prospectable, nature de la roche-mère...
- Des sols filtrants et acides ne signifient pas l'impossibilité d'y conduire une sylviculture, mais nécessitent les bons choix d'essences



CLIMATS

- Historique de pluviométrie et répartition tout au long de l'année
- Historique des températures, longueur des épisodes estivaux
- Impact local du réchauffement climatique
- Exposition de la forêt en fonction des pentes

Expertise en actifs naturels

Deal flow France 2024

Opportunités reçues

259
dossiers reçus en 2024

Etude sur base documentaire
Rejet : 50 %

123
Forêts visitées par nos équipes

Analyse approfondie, valorisation, négociation,
expertise indépendante
Rejet : 20 %

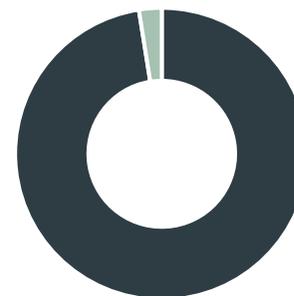
64
Forêts achetées en 2024

160 millions d'euros déployés
en France en 2024

Ces données sont fournies à titre indicatif
et dépendront des opportunités proposées.

Nature des ventes

Appels
d'offres
2,5%



Amiable
97,5%

L'essentiel des opportunités étant proposé à l'amiable, avec régulièrement une exclusivité d'étude au profit de France Valley, permet :

- Une maîtrise des prix d'acquisition grâce à une concurrence limitée ;
- Des possibilités de négociation accrues ;
- Un laps de temps suffisant pour réaliser une étude fine, tant financière, que sylvicole et environnementale.

→ En moyenne en 2024, les acquisitions ont été réalisées 7% sous la valeur d'expertise

Expertise en actifs naturels

Deal flow Europe ex France 2024

Opportunités reçues

694
dossiers reçus en 2024

Etude sur base documentaire
Rejet : 65 %

236
Forêts visitées par nos équipes
ou nos partenaires locaux

Analyse approfondie, valorisation, négociation,
expertise indépendante
Rejet : 67 %

96
Forêts achetées en 2024

**38 millions d'euros déployés
en (hors France) en 2024**

France Valley et les partenaires forestiers ont mis en place une procédure optimisée pour sélectionner et évaluer les propriétés dans des délais contraints.

- Sélection et proposition d'une propriété par le partenaire forestier
- Première analyse de la propriété par les équipes d'investissement
- Visite et vérification sur le terrain par le partenaire forestier
- Valeur d'expertise par un expert français
- Visite sur place de l'expert français pour les investissements supérieurs à 1 M€
- Échange avec le gestionnaire forestier sur les orientations de gestion
- Deuxième analyse par les équipes d'investissement
- Dépôt d'une offre

**Sur un marché d'environ 5 à 6Mds€
de transactions annuelles en Europe**

Ces données sont fournies à titre indicatif
et dépendront des opportunités proposées.

Expertise en actifs naturels

Les principaux risques

TEMPÊTES ET INCENDIES

Les risques sont assurés pour les produits qui investissent en France.

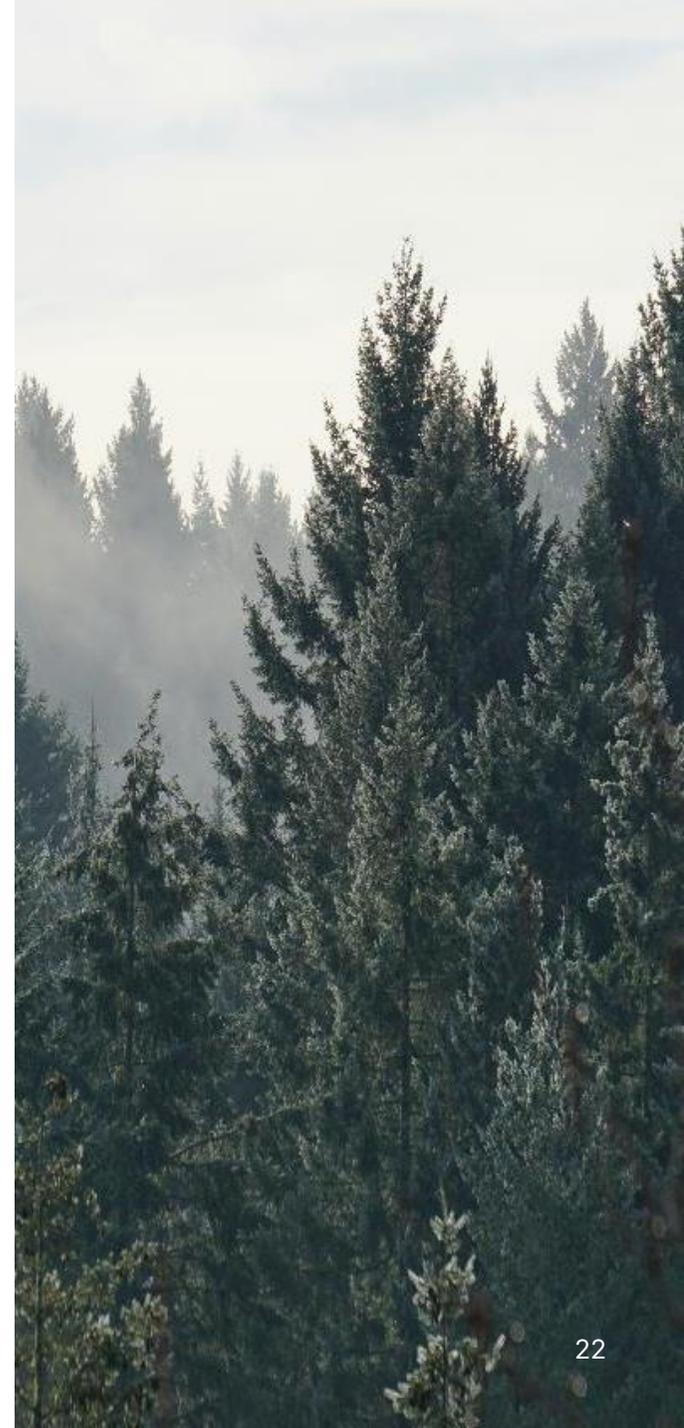
Par ailleurs, avant toute acquisition, l'équipe de gestion vérifie tout un ensemble de paramètres climatiques comme la pluviométrie, la répartition mensuelle des pluies, les risques d'incendie au regard de simulations de climat...

PHYTOSANITAIRES ET RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Ces risques ne sont aujourd'hui pas assurables par le biais d'une police d'assurance.

Le réchauffement climatique, constaté depuis plus d'une décennie par les exploitants forestiers peut, dans certaines situations, favoriser la pullulation d'insectes.

La stratégie de gestion développée par France Valley consiste à privilégier les forêts diversifiées afin de limiter les cas de dépérissements, chaque essence disposant de son propre parasite.



Expertise en actifs naturels

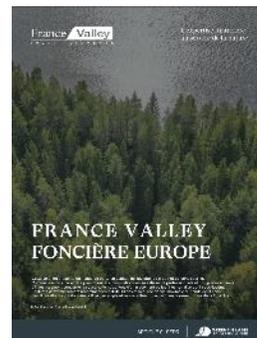
Une gamme de produits complète et adaptée aux besoins des épargnants

Diversification Transmission

- Un véhicule collectif (visa AMF) ¹
- Date de création : 2019
- Prix de souscription : 235 €
- Capitalisation : 575 M€
- Abattement DMTG : 75 % ²
- Exonération IFI 100 % ²
- Echelle de risques SRI : 3/7



Min 35 250 €



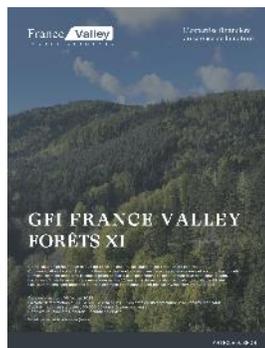
Min 105 000 €

Diversification 150-0 B Ter

- Un véhicule collectif (SAS) ¹
- Date de création : 2021
- Prix de souscription : 100 €
- Valeur de retrait : 90 €
- Capitalisation : 112 M€
- Exonération IFI 100 % ²
- Echelle de risques SRI : 3/7

Diversification Réduction IR Transmission

- Un véhicule collectif (visa AMF) ¹
- Date de création : 2024
- Prix de souscription : 200 €
- Valeur de retrait : 180 €
- Capitalisation cible : 15 M€
- Réduction IR PME : 18 % ²
- Abattement DMTG : 75 % ²
- Exonération IFI 100 % ²
- Echelle de risques SRI : 3/7



Min 1 000 €



Min 1 000 €

Diversification Réduction IR

- Un véhicule collectif (SA) ¹
- Date de création : 2021
- Prix de souscription : 100 €
- Capitalisation cible : 15 M€
- Portefeuille cible : 5 à 15 forêts
- Réduction IR PME : 18 % ²
- Exonération IFI 100 % ²
- Echelle de risques SRI : 3/7

1 - L'investissement concerne la souscription de part d'un placement collectif et non d'un actif sous-jacent.

2 - L'avantage fiscal dépend de la situation individuelle de chaque souscripteur

Expertise en actifs naturels

GFI France Valley Patrimoine

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

| | |
|----------------------|--------------------------|
| Date de création : | 01/06/2017 |
| Date du Visa : | 18/10/2019 |
| Souscription minimum | 150 parts, soit 35 250 € |



CHIFFRES CLÉS AU 31/03/2025

| | |
|-----------------------------|----------|
| Prix de souscription | 235 € |
| Valeur de retrait | 211,50 € |
| Valeur de reconstitution | 247,68 € |
| Nombre d'associés | 9 721 |
| Capitalisation | 586 M€ |
| Parts en attente de retrait | 0 |
| Endettement | 3,8 %* |



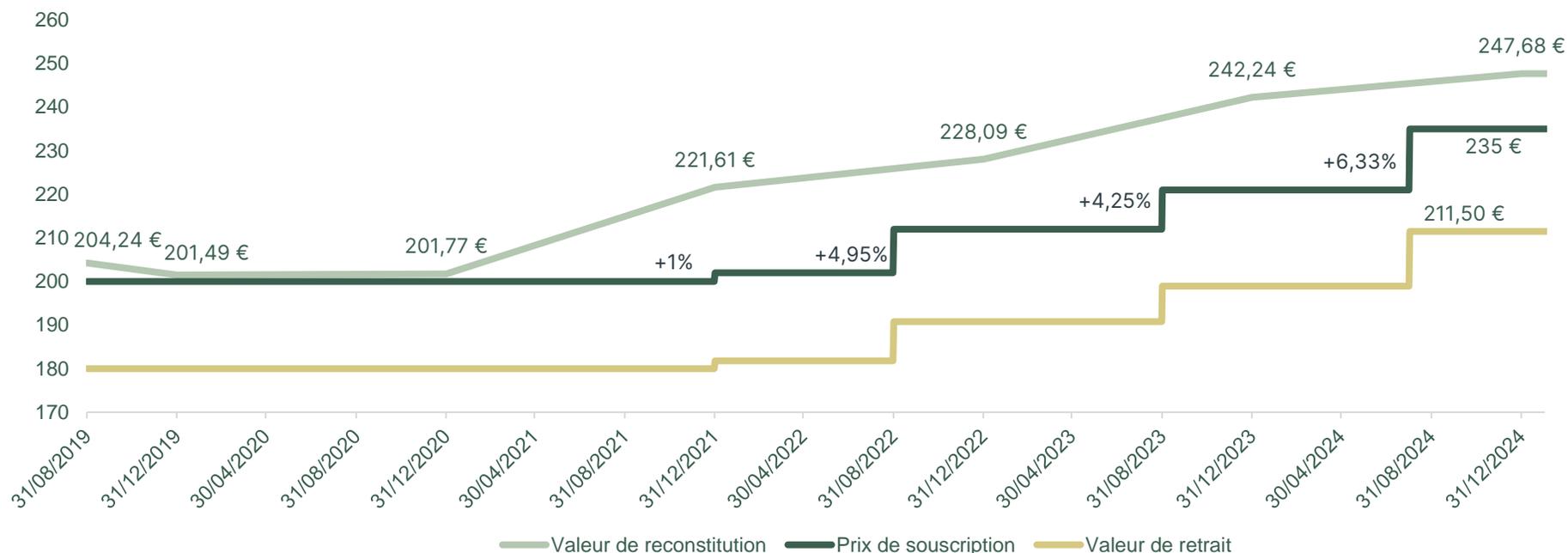
1^{er} fonds forestier labellisé Greenfin
Fonds article 9 au sens de la réglementation SFDR

* L'endettement mis en place est une avance sur collecte pour finaliser une acquisition

Expertise en actifs naturels

GFI France Valley Patrimoine

Evolution des valeurs de reconstitution et des prix de part



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Des distributions de revenus ont eu lieu pour des montants de 2,20 € en 2019 et 2020, 2 € en 2021 et 2022 et 0,69 € en 2023. La dernière Assemblée Générale a voté pour la capitalisation systématique de ces revenus.

La valeur de reconstitution est la valeur « brute » du patrimoine (incluant tous les droits et frais acquittés à la constitution du patrimoine du fonds).

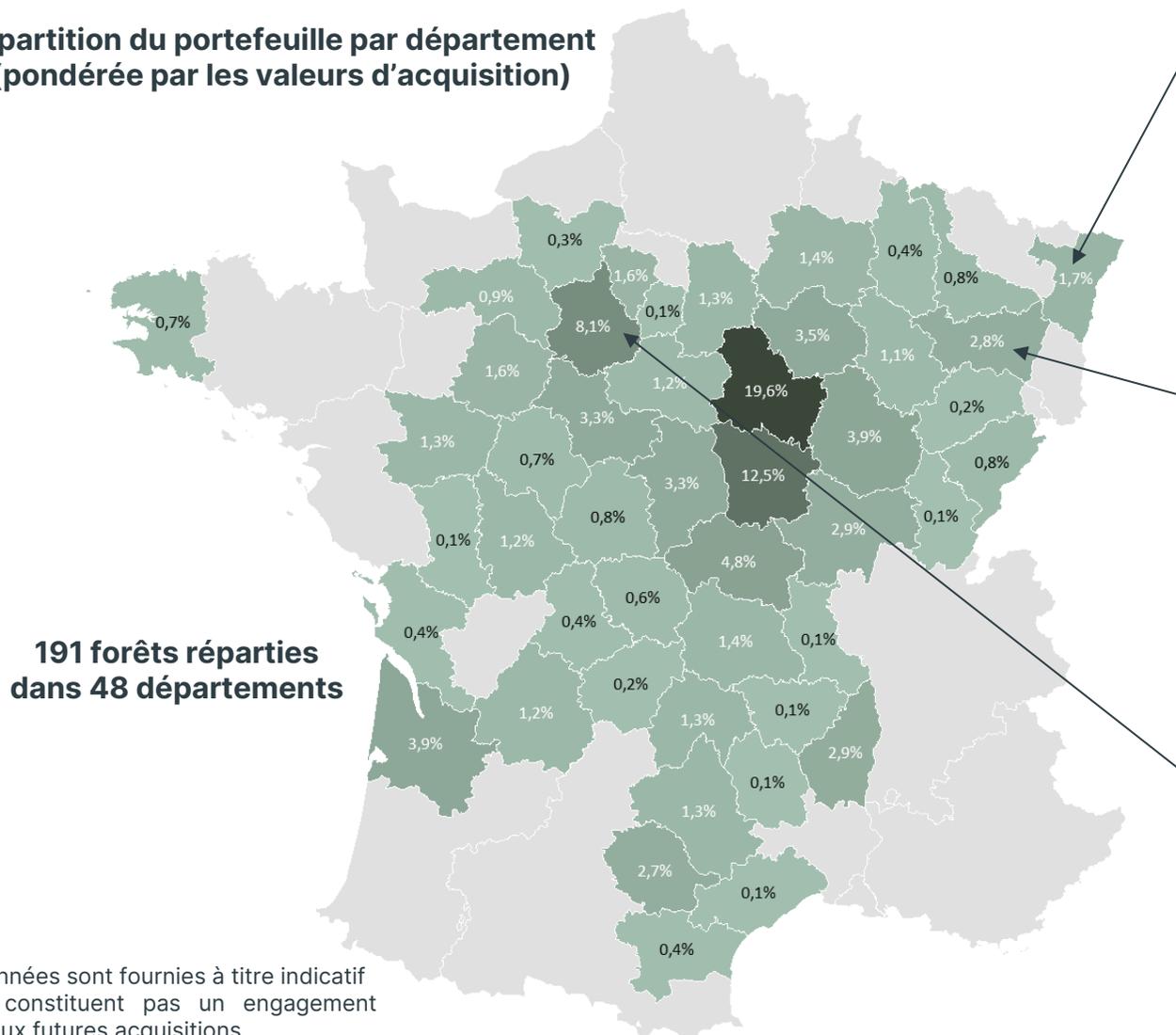
Le prix de souscription est fixé par la Société de gestion en fonction de l'évolution de la valeur de reconstitution, et doit règlementairement se situer dans une fourchette de +/-10% autour de la valeur de reconstitution; c'est le prix payé pour souscrire une part.

La valeur de retrait est la valeur qu'obtiendrait l'associé s'il demandait le rachat de ses parts, la liquidité n'étant pas garantie; elle correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription de 10%.

Expertise en actifs naturels

GFI France Valley Patrimoine – au 31/03/2025

Répartition du portefeuille par département
(pondérée par les valeurs d'acquisition)



Forêt de Weihermatt
Bas-Rhin - 413 ha



Forêt de Boulémont
Vosges - 1 150 ha



Forêt de la Saucelle
Eure-et-Loir - 547 ha

Ces données sont fournies à titre indicatif et ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions

Expertise en actifs naturels

SAS France Valley Foncière Europe

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Date de création : 28/04/2021

Souscription minimum 105 000 €

Eligible au emploi
produit de cession*



CHIFFRES CLÉS AU 31/03/2025

| | |
|-----------------------------|----------|
| Prix de souscription | 105 € |
| Valeur de retrait | 94,50 € |
| Valeur de reconstitution | 107,56 € |
| Nombre d'associés | 372 |
| Capitalisation | 118 M€ |
| Parts en attente de retrait | 0 |
| Endettement | 0 % |

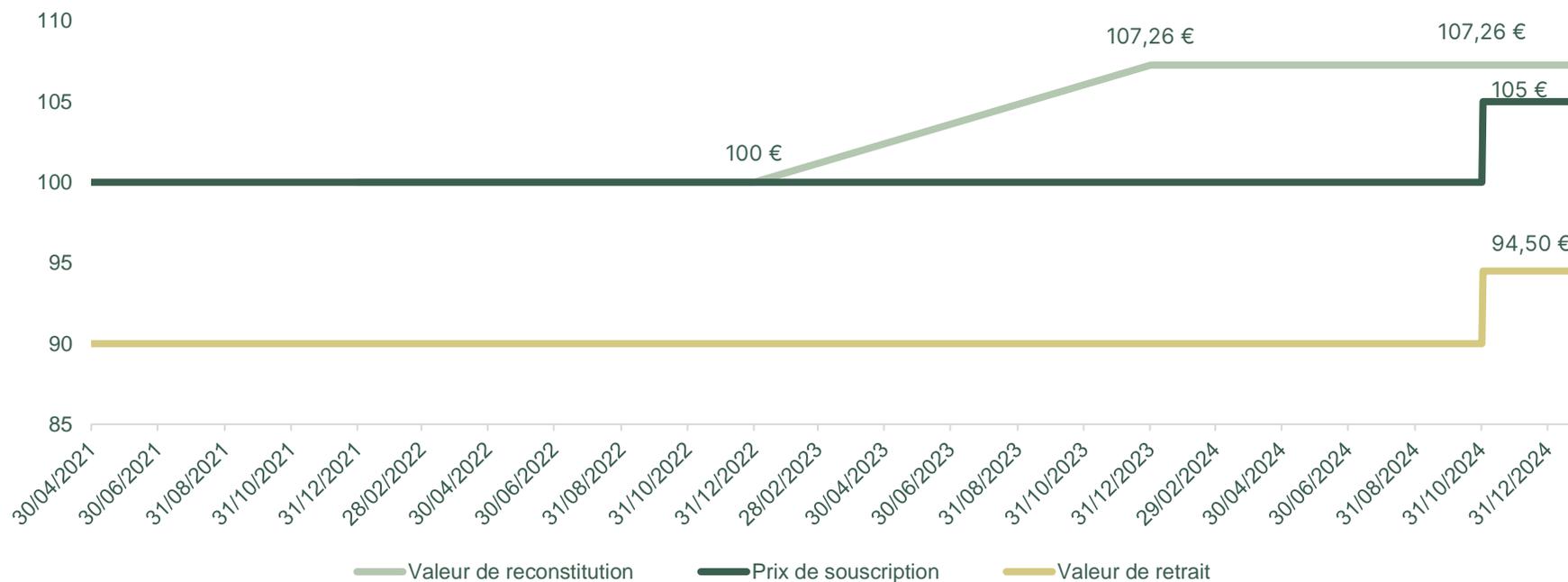


Fonds forestier labellisé Greenfin
Fonds article 9 au sens de la réglementation SFDR

Expertise en actifs naturels

SAS France Valley Foncière Europe

Evolution des valeurs de reconstitution et des prix de part



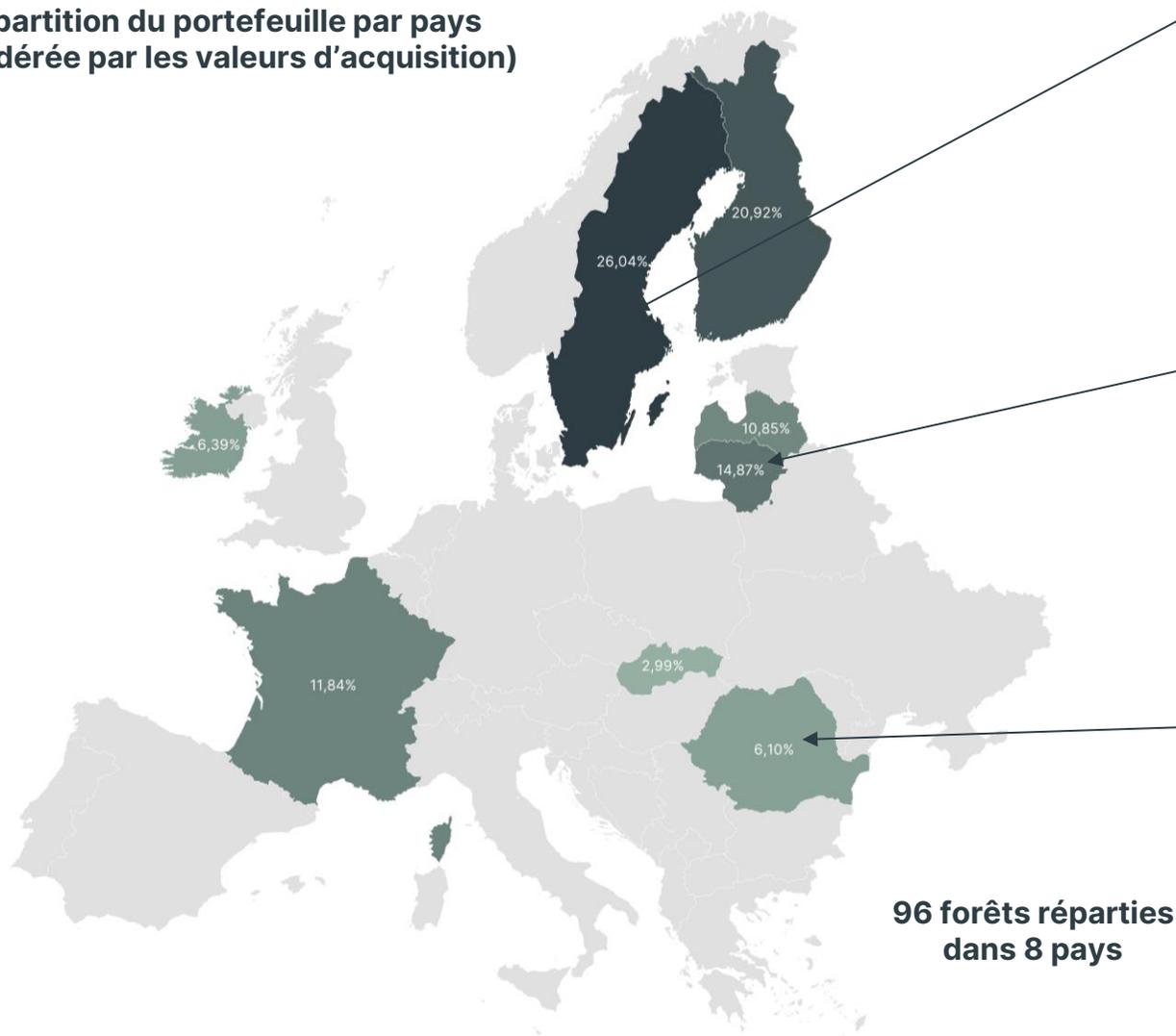
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le prix de la part est déterminé par la Société de gestion. Il doit réglementairement toujours être compris dans une fourchette de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution.

Expertise en actifs naturels

SAS France Valley Foncière Europe – chiffres au 31/03/2025

Répartition du portefeuille par pays
(pondérée par les valeurs d'acquisition)



96 forêts réparties
dans 8 pays



FORÊT DE GROWFAST
Suède - 657 ha



FORÊT DE JONAVA
Lituanie - 286 ha



FORÊT DE CASTANEA
Roumanie - 210 ha

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs et sont donnés à titre indicatif.

L'offre viticole



Les fonds viticoles

Nos critères de sélection

Le principe

- Acquérir des parcelles occupées pour bénéficier d'une décote
- Signature d'un bail à métayage d'une durée de 20 à 25 ans
- Revenu : un tiers de la récolte
- Vente du raisin à différents intervenants : exploitants, maison de champagne, courtiers...

La sélection des actifs

- Deal-flow propriétaire
- Recherche de parcelles « prime »
- Ages et entretiens des vignes
- Cépages
- Engagements pour une viticulture durable
- Qualité de l'exploitant en place...

Le marché de la Champagne en 2022

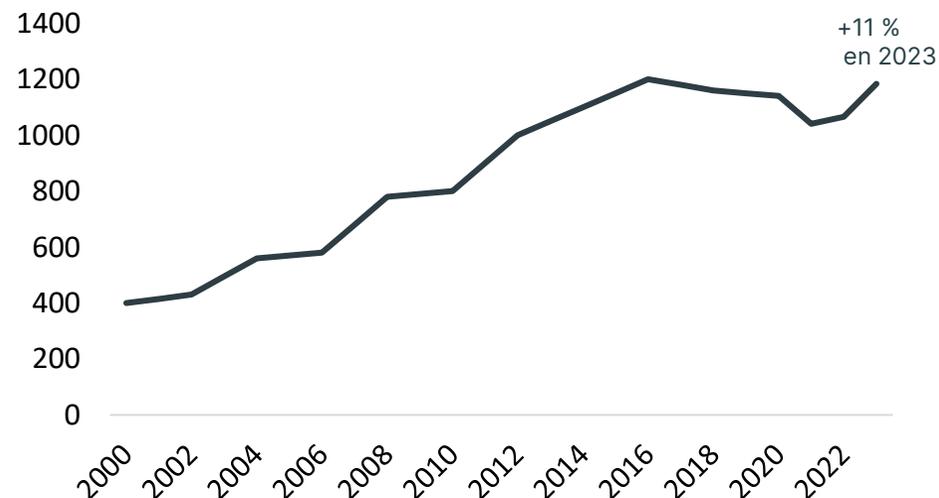
Source : Safer 2023

| Nombre de transactions | Evolution 2021/2022 | Surface (ha) | Evolution 2021/2022 | Valeur (M€) | Evolution 2021/2022 |
|------------------------|---------------------|--------------|---------------------|-------------|---------------------|
| 960 | + 8,7 % | 210 | + 12,5 % | 209 | + 13,1 % |

L'objectif de gestion est une performance d'environ 2,5 % par an, nets de frais de gestion et de commissions de souscription en moyenne sur 10 ans. Cet objectif n'est pas garanti, il se fonde sur des hypothèses qui pourraient ne pas se réaliser. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La durée d'investissement recommandée est de 10 ans.



Evolution annuelle des prix/ha
(milliers d'euros) – Source Safer 2024

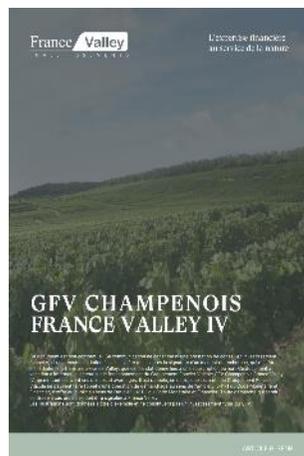


Les fonds viticoles

Une gamme de produits complète et adaptée aux besoins des épargnants

Diversification Transmission Réduction IR

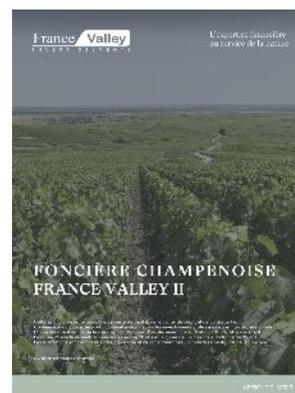
- 3 GFV depuis 2019 (4M€ de capitalisation chacun)
- Cœur de la Champagne
- Vignes décotées car occupées
- Vignes libres dans 20 ans
- Avantage succession 75-50 % / IR-PME 18 % / Exonération IFI ²



Min 30 000 €



Min 100 000 €



Min 1 000 €

Diversification 150-0 B Ter

- Capitalisation cible : supérieure à 50 m€
- Capitalisation au 31.12.2023 : 26,2 m€
- Diversification des communes, des cépages et des exploitants
- Vignes décotées car occupées
- Vignes libres dans 17 ans
- Exonération IFI ²

Diversification Réduction IR

- Capitalisation cible : supérieure à 50 m€
- Capitalisation au 31.12.2023 : 10,9 m€
- Diversification des communes, des cépages et des exploitants
- Vignes décotées car occupées
- Vignes libres dans 18 ans
- IR-PME 18 % / Exonération IFI ²

1 - L'investissement concerne la souscription de part d'un placement collectif et non d'un actif sous-jacent.

2 - L'avantage fiscal dépend de la situation individuelle de chaque souscripteur

Les fonds viticoles

Nouveauté 2025 : la SCA France Valley Bourgogne Excellence

- Un domaine viticole d'exception en Bourgogne – Côte de Nuits de plus de 3 ha sur les communes de Gevrey-Chambertin et Chambolle-Musigny, reconnues mondialement
- Ce vignoble porte notamment des vignes classées en appellation premier cru et village sur les deux communes
- Un minimum de souscription de 5 000 €
- Des dispositifs fiscaux attractifs
 - Réduction d'impôt de 18 %*
 - Exonération IFI*
- Un placement plaisir
 - Accès à un catalogue de bouteilles de premier choix, intégrant des appellations grand crus et premiers crus, à tarif professionnel, à compter de 25 000 € de souscription

* La situation fiscale dépend de chaque investisseur



Photo non contractuelle ne représentant pas l'opportunité d'investissement, mais se situant dans la même région

An aerial photograph of a blue tractor plowing a large field. The tractor is moving from the top right towards the bottom left, leaving a dark, furrowed path behind it. The field is divided into several vertical sections of different shades of brown and tan, indicating different stages of plowing or different soil types. The tractor's shadow is cast to its right.

L'offre agricole SCA Agridurable I

France Valley Agridurable I

Pourquoi investir dans la SCA France Valley Agridurable I ?



Une diversification optimale

La terre agricole est un actif décorrélé des marchés financiers : en effet, sur la période 2008-2023, la corrélation entre l'évolution des prix des terres agricoles et le CAC40 était de -30% (sources : SAFER, France Valley). Les terres agricoles ont également une volatilité historiquement faible (2,60% de volatilité annuelle sur la période 1995-2023, source SAFER). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Un actif responsable durable

Grâce à une gestion durable et certifiée des terres agricoles, ce fonds a un impact positif sur l'environnement. De plus, les terres seront orientées vers la transition agroécologique



Une fiscalité attractive selon les clients

Diversification
Réduction IR 25 %
Exonération IFI



Les risques

Risques de perte en capital
Risques d'exploitation
Risque de liquidité



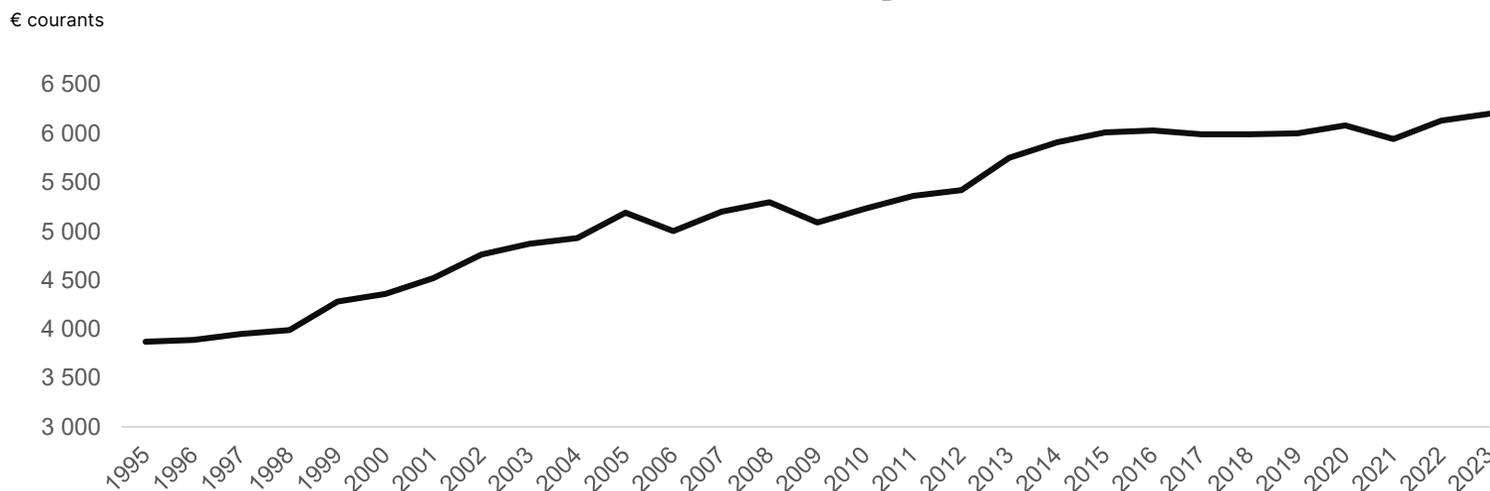
France Valley Agridurable I

Construction de la performance

France Valley estime que la valeur des actions pourrait progresser de 1% par an en moyenne sur vingt ans, net de tous frais. Cet objectif n'est pas garanti, puisqu'il s'appuie sur des performances passées qui ne préjugent pas des performances futures. Il existe un risque de perte en capital et la liquidité des actions n'est pas garantie.



Evolution de l'Indice du prix des terres



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
La durée d'investissement recommandée est de 10 ans.

Source : SAFER 2023

UC Terra Europe

A scenic landscape of a forest with a river. The foreground shows a river flowing through a lush green area. The middle ground is filled with tall, dark evergreen trees. The background shows a bright sky with a sunburst effect on the left side, suggesting a sunrise or sunset. The overall atmosphere is peaceful and natural.

UC Terra Europe

Les caractéristiques



Actifs forestiers



Actifs viticoles



Actifs agricoles

Le portefeuille cible

SOUS-JACENTS

ALLOCATION CIBLE



**COEUR DE PORTEFEUILLE :
ACTIFS FORESTIERS**

GFI France Valley
Patrimoine

France Valley
Foncière Europe

Autre actifs directs/
indirects

60 à 80%



**ACTIFS NATURELS
DE DIVERSIFICATION**

Actifs viticoles

Actifs agricoles

10 à 30%



LIQUIDITÉS

10% minimum

UC Terra Europe

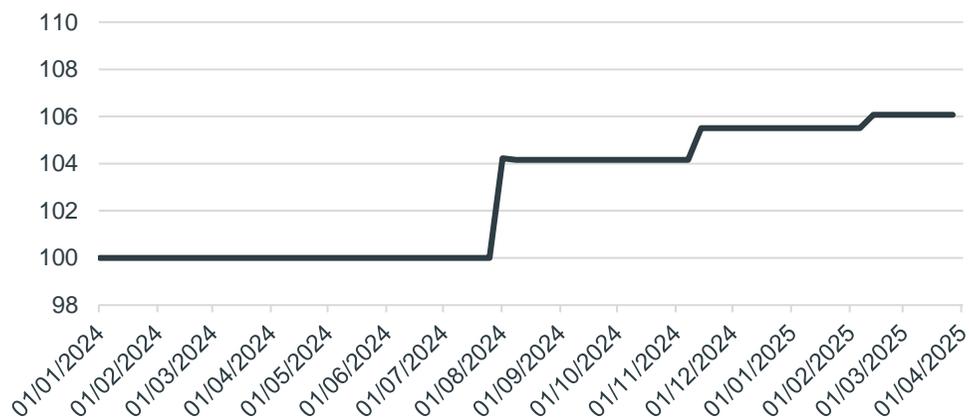
Situation au 31/03/2025

Valeur liquidative: 106,07 €

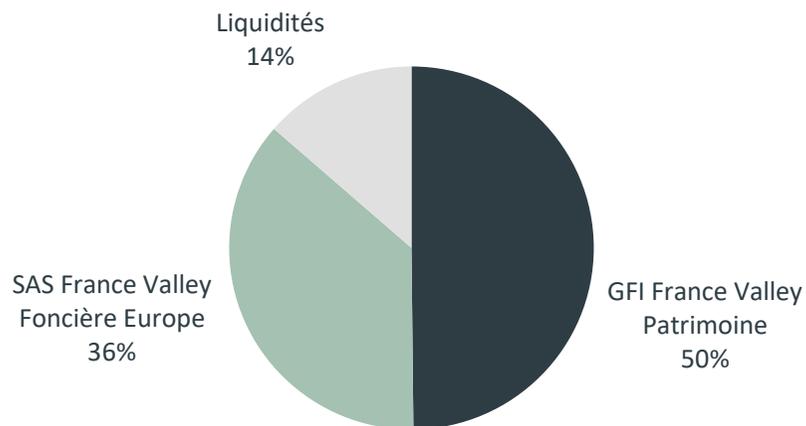
Nombre de parts : 17 611

Actif net : 1 867 999 €

Evolution de la valeur liquidative depuis le lancement



Répartition du portefeuille



Exemples d'investissements indirects réalisés

Forêt de Weihermatt (Bas Rhin, France)
GFI France Valley Patrimoine



Forêt d'Imnas (Suède)
SAS France Valley Foncière Europe



Exemples d'investissements déjà réalisés.
Ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions.

UC Terra Europe

Les risques :

Echelle de risque



Cette SC, majoritairement investie en actifs fonciers, présente un niveau de risque moyen de perte en capital, soit un niveau de 3. La catégorie de risque associée à cette SC n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. Le risque le plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

Caractéristiques

Forme juridique : fonds d'Investissement alternatif, constitué sous la forme d'une Société civile à capital variable

Année de création : 29 juillet 2022

Durée de vie : 99 ans

Durée de détention recommandée : 8 ans

ISIN : FR001400M279

Devise de référence: EUR

Périodicité de la valeur liquidative : hebdomadaire

Société de gestion : France Valley

Dépositaire : SGSS

Minimum de souscription : 1 000 €

Commissaire aux comptes : Mazars

Frais d'entrée : 0 % acquis au fonds

Frais de gestion : 0,60% HT ANR

Objectif de performance : 3,5 % nets

D'autres frais sont susceptibles d'être appliqués. Ils sont détaillés dans le document d'information clé.

Où trouver la SC Terra Europe ?



Assurance-vie

- Netlife 2
- Version Absolue 2
- Arborescence Opportunités 2

PER

- Version Absolue Retraite

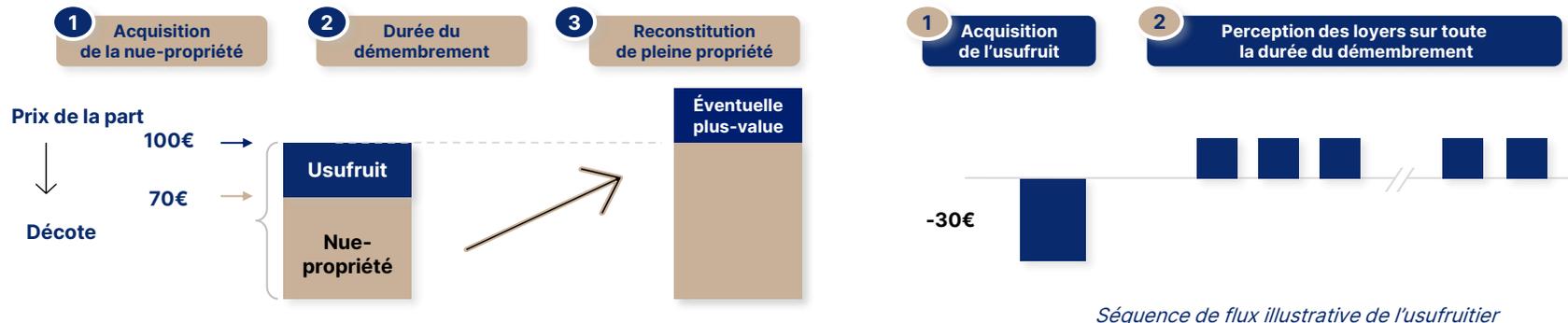
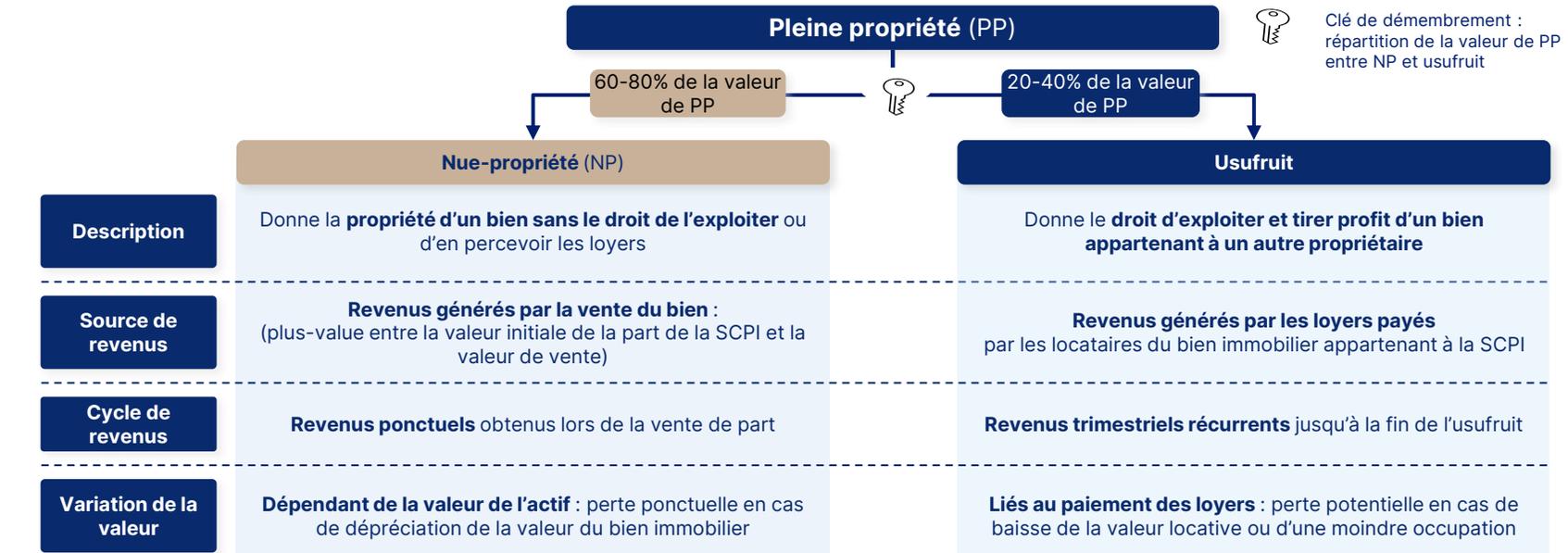
L'indicateur de risque s'appuie sur l'hypothèse que vous conserviez ce support pendant au moins 8 ans. Ce support ne comporte pas de mécanisme de protection contre les aléas de marché. Il comporte donc un risque de perte en capital.



Expertise en Fonds d'Usufruit de parts de SCPI

Expertise en fonds d'usufruit de part de SCPI

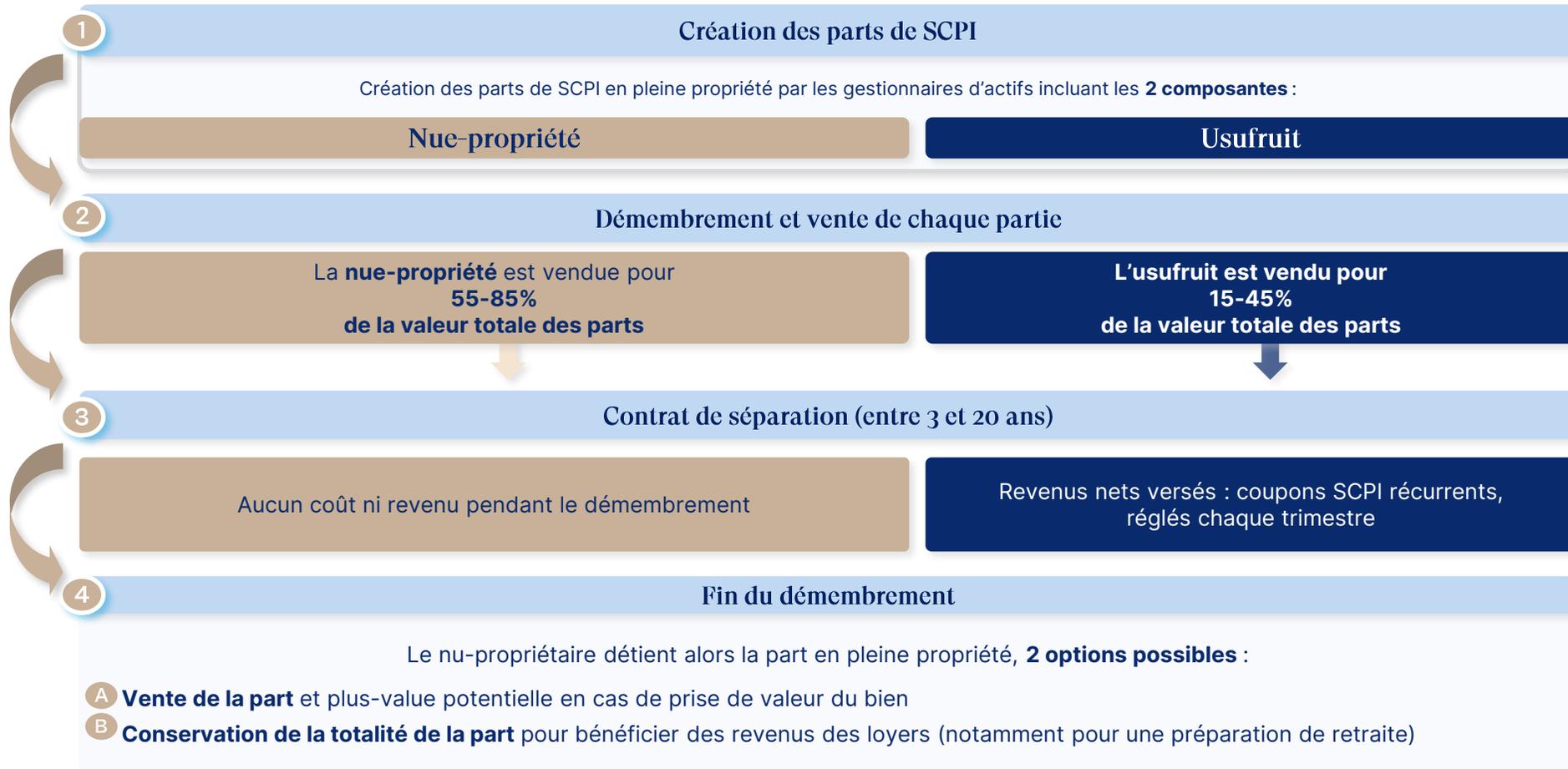
La genèse : le mécanisme de démembrement



Expertise en fonds d'usufruit de part de SCPI

Le démembrement : un modèle vertueux

Etapes successives du démembrement des parts de SCPI



Source France Valley

Liquidité, rendement et plus-value non garantis, en contrepartie d'un risque de perte en capital. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Expertise en fonds d'usufruit de part de SCPI

Présentation du modèle

Un produit financier de mutualisation d'usufruits temporaires de parts de SCPI

Modèle mis en place par France Valley **dès 2014** pour des **investisseurs institutionnels de premier plan** (compagnies d'assurance, UC immobilières en assurance-vie, fonds propres de banques, instituts de retraite, mutuelles, ...)

France Valley représente aujourd'hui **80% du marché de l'usufruit de parts de SCPI**

3,8 Md€

AuM en parts de SCPI
en pleine propriété¹

1,083 Md€

AuM en parts de SCPI
en valeur d'usufruit¹

25

Fonds d'usufruits temporaires de
parts de SCPI levés depuis 2014

~8%

TRI brut² des 10 derniers fonds

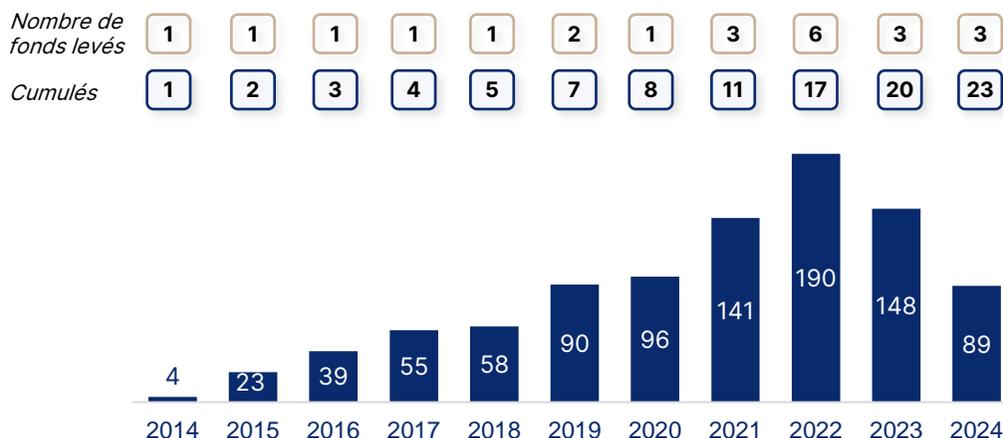
1. À fin décembre 2024, incluant les capitaux levés non encore investis.
2. Hors prise en compte des commissions de performance et frais, en supposant une stabilité des coupons SCPI sur les périodes résiduelles de démembrement. Les performances passées ne présagent pas des performances futures



Expertise en fonds d'usufruit de part de SCPI

Un modèle éprouvé depuis 2014

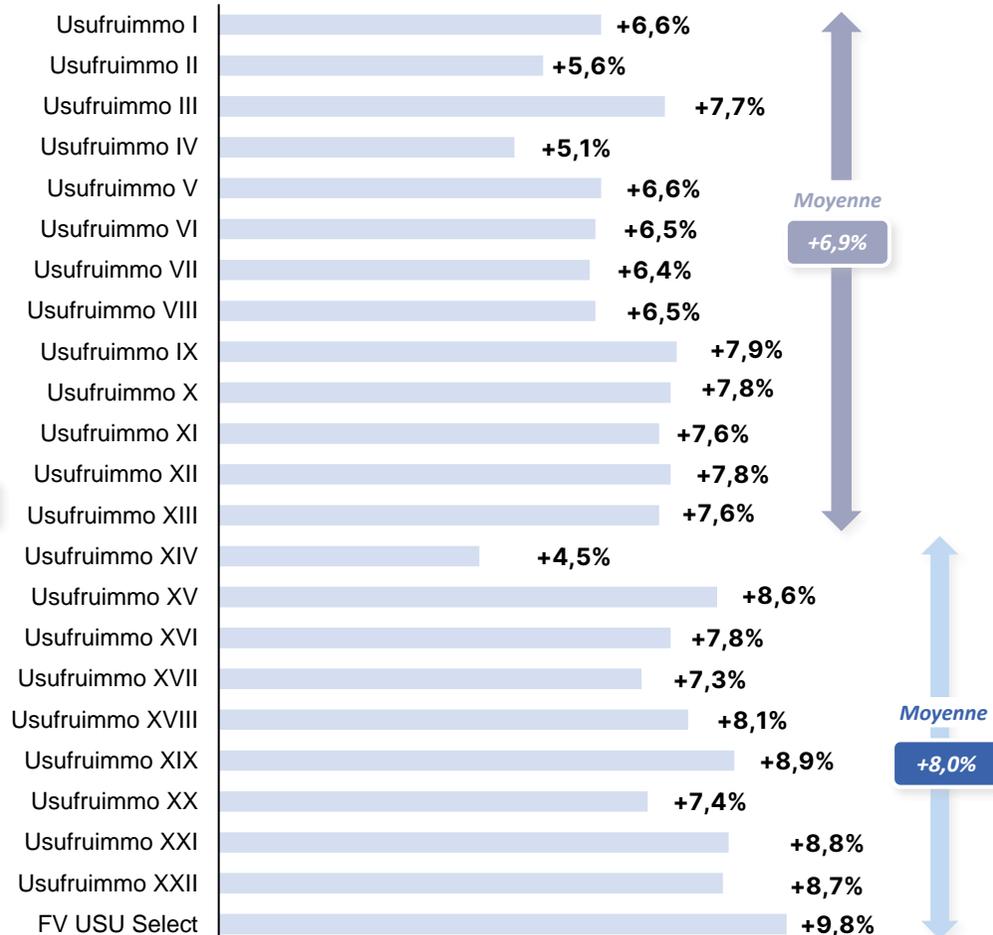
Evolution des montants annuels investis (M€)



Evolution de l'actif sous gestion d'Usufruimmo¹ (M€)



TRI brut² historique des différents fonds

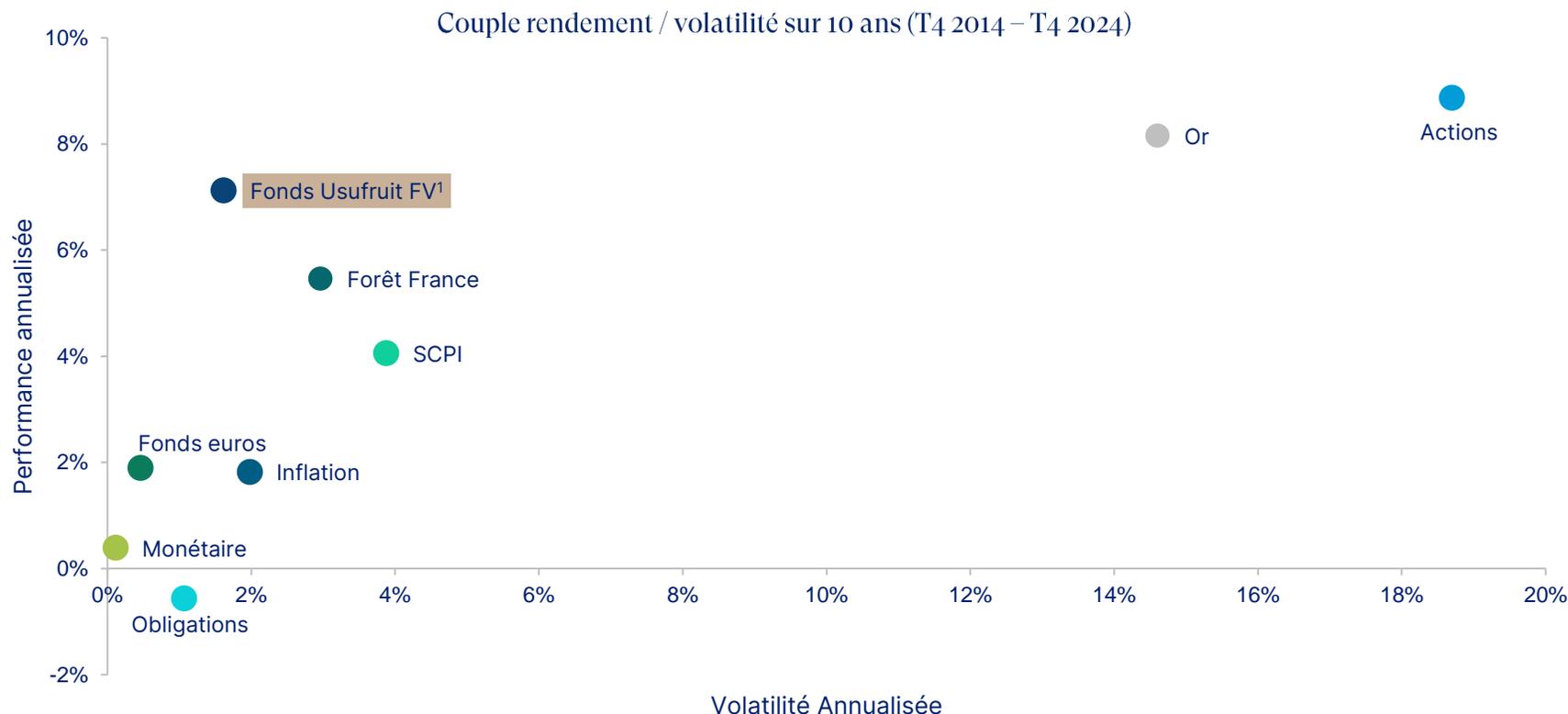


Source France Valley

Note 1. Dont capitaux levés non encore investis 2. Hors prise en compte des commissions de performance et frais

Expertise en fonds d'usufruit de part de SCPI

Un couple rendement-risque au potentiel attractif



Sources IEIF, ASPIM, Bloomberg, Boursorama

Note 1. Liquidité, rendement et plus-value non garantis, en contrepartie d'un risque de perte en capital. Les performances passées ne présagent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Un couple rendement / volatilité particulièrement attractif et compétitif en comparaison d'autres classes d'actifs et notamment avec les **autres actifs immobiliers**

Expertise en fonds d'usufruit de part de SCPI

Un modèle indépendant des risques classiques de l'immobilier

Risques de marché



Baisse des valeurs d'expertise
des actifs immobiliers

Conséquences pour l'usufruitier

- **Aucun impact sur la valorisation de l'usufruit**
- Un produit de flux de loyers exclusivement → insensibilité totale à **l'évolution de la valeur du sous-jacent** (valeur de l'immobilier)
- Performance de l'investissement sensible **uniquement à l'évolution du coupon**



Période d'inflation

- Revenus locatifs indexés partiellement sur l'inflation
- En période d'inflation, potentiel de soutien à la performance



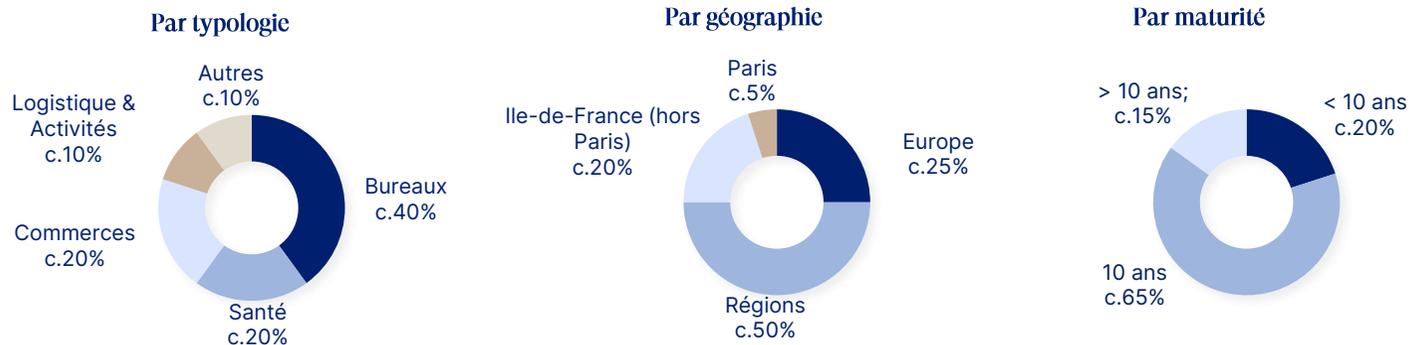
Risque de liquidité

- Une liquidité organisée par le paiement des coupons trimestriels des SCPI (non garantis)

Expertise en fonds d'usufruit de part de SCPI

La diversification comme moteur d'investissement

Répartition type d'un fonds d'usufruits



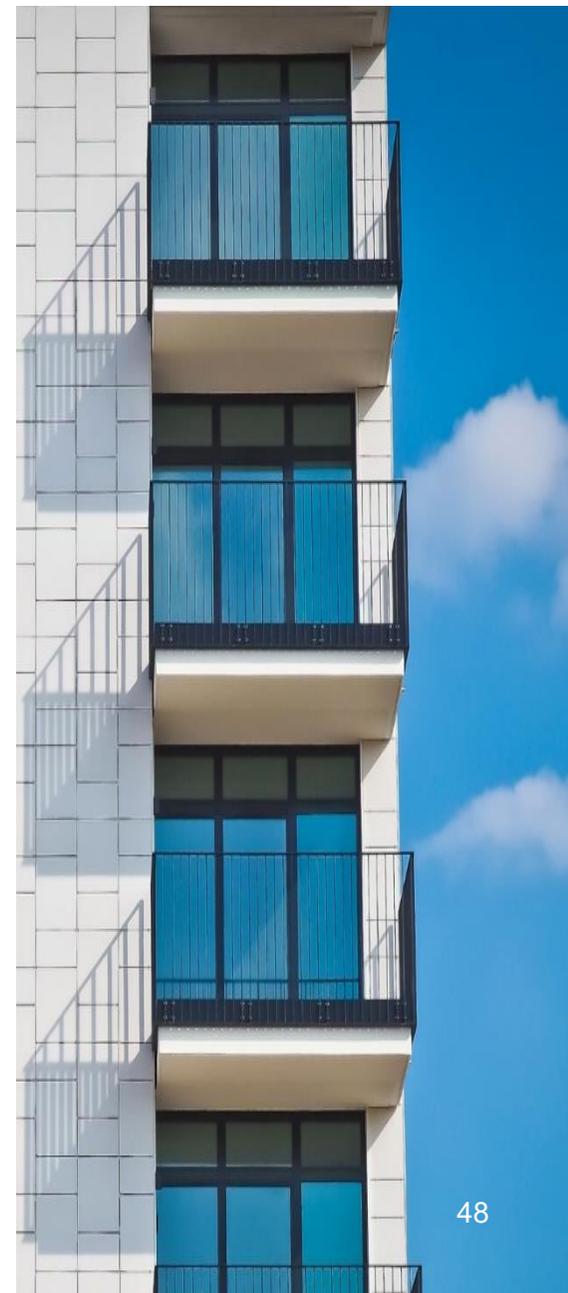
Exemples de Sociétés de gestion partenaires



Mutualisation et diversification sur les sous-jacents

- Entre 15 et 30 SCPI
- +de 100 immeubles par SCPI en moyenne
- 3 baux en moyenne par immeuble

**Soit une diversification sur
2 500 immeubles et 7 500 baux**



Expertise en fonds d'usufruit de part de SCPI

Business model de la séquence de flux

L'investissement en usufruit de parts de SCPI permet d'acquérir des chroniques de flux correspondant aux revenus locatifs des SCPI sous-jacentes

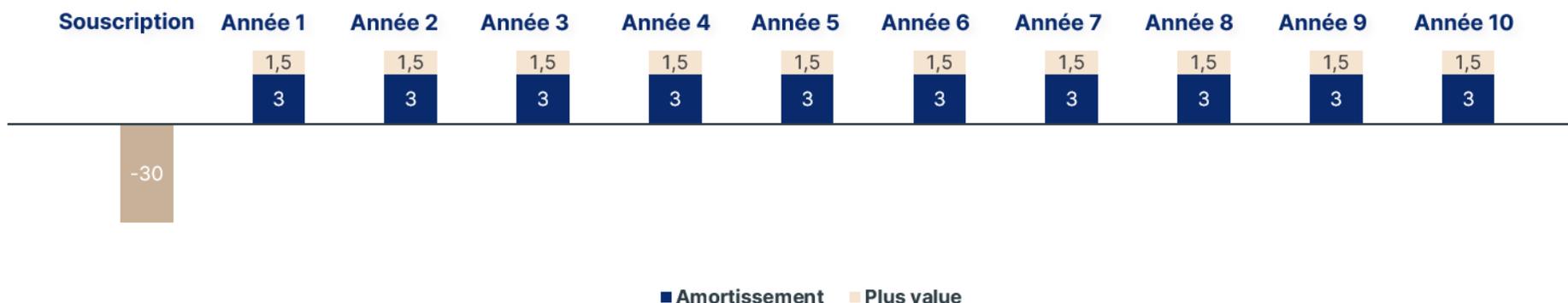
Hypothèses

10 ans
Période de démembrement

30€
Valeur de l'usufruit (30% du prix de la SCPI)

4,5%
Coupon annuel de SCPI

Chronique simplifiée¹ de flux bruts sur un usufruit 10 ans de SCPI



Retour sur investissement

4,5 €
Revenu annuel

Total des flux **45€**
soit une plus-value brute de **15€**

8,9%
Taux de rendement brut¹

Source France Valley

Note 1. Hors prise en compte des commissions de performance et frais (rendement brut) et exemple simplifié sans prise en compte du délai de jouissance des SCPI. Liquidité et rendement non garantis, en contrepartie d'un risque de perte en capital. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Expertise en fonds d'usufruit de part de SCPI

Analyse du « crash test »

Cas extrême : Simulation d'une forte baisse, régulière et linéaire des distributions des SCPI, sur 10 ans. Diminution simulée des coupons de 4,5% à 1,5 % en année 10.

Ce scénario illustratif suppose une crise immobilière et financière exceptionnelle et inédite puisqu'il repose sur l'hypothèse selon laquelle les loyers seraient divisés par 3 en 10 ans, ce sur des milliers d'immeubles en France et en Europe, et pour toutes les typologies d'immeubles en portefeuille : bureaux, santé/éducation, commerces, logistique

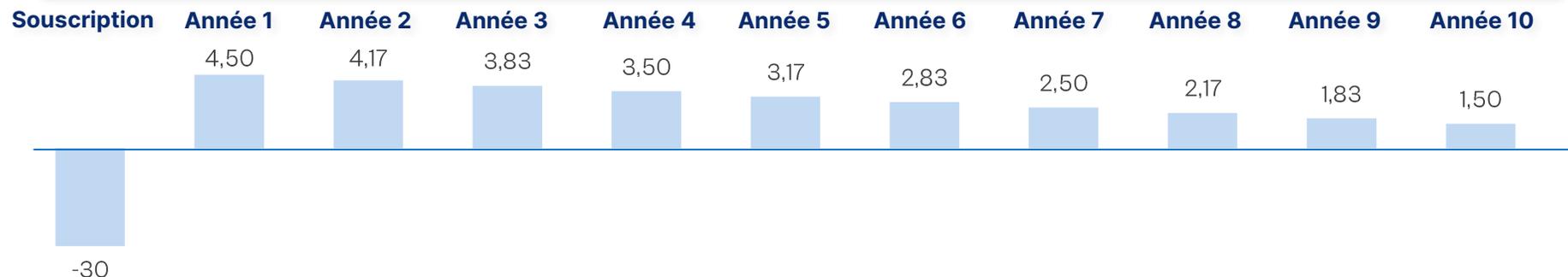
Hypothèses

10 ans
Période de démembrement

30€
Valeur de l'usufruit
(30% du prix de la SCPI)

Baisse des distributions de **4,5%**
à **1,5%** en année 10

Chronique de flux



Retour sur investissement

30 €
Investissement initial

30€
Total des flux

0%
Taux de
rendement brut

Expertise en fonds d'usufruit de part de SCPI

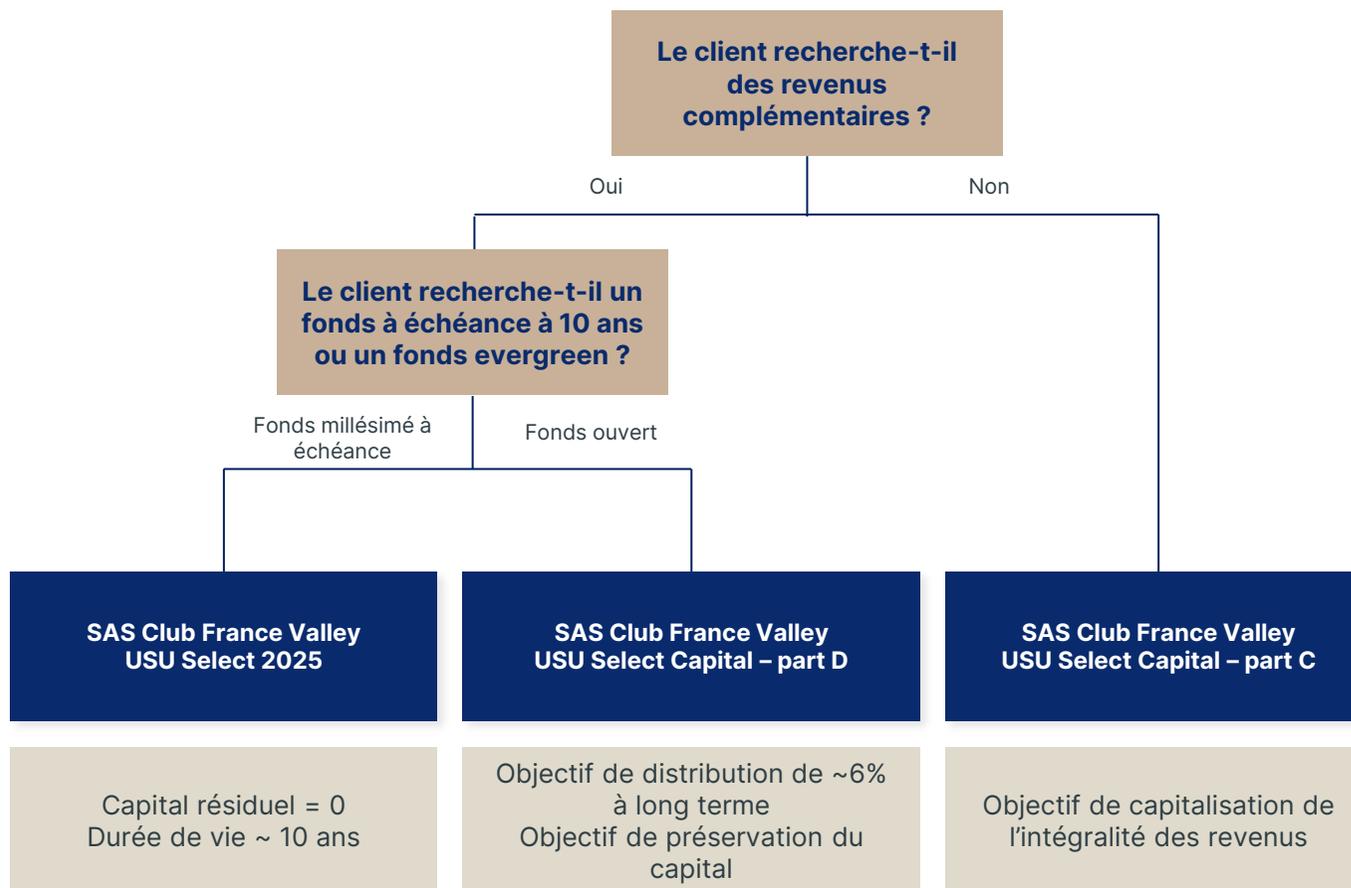
L'offre 2025

2 produits disponibles à partir de 100 000 € pour les personnes morales ET les personnes physiques

- USU Sélect 2025
 - fonds millésimé, ouvert à la collecte en 2025
 - Durée de vie : 10 ans
 - Délai de jouissance : 1^{er} jour du 5^{ème} mois qui suit la souscription
 - Objectif de TRI : [6 % ; 7 %]
 - Distribution de l'intégralité des revenus (réduction de capital + plus-values)
 - ➔ Récupération à horizon 6/7 ans d'un montant équivalent au capital investi
- USU Sélect Capital
 - fonds « evergreen »
 - 2 parts ouvertes à la souscription
 - » Part D : réinvestissement du capital amorti dans le temps et distribution des plus-values
 - » Part C : capitalisation de l'intégralité des revenus (capital + plus-value)
 - Objectif de TRI : [6 % ; 7 %]
 - Phase « sponsor » sans délai de jouissance jusqu'au 30/04 ou 10M€ de collecte

Expertise en fonds d'usufruit de part de SCPI

L'offre 2025



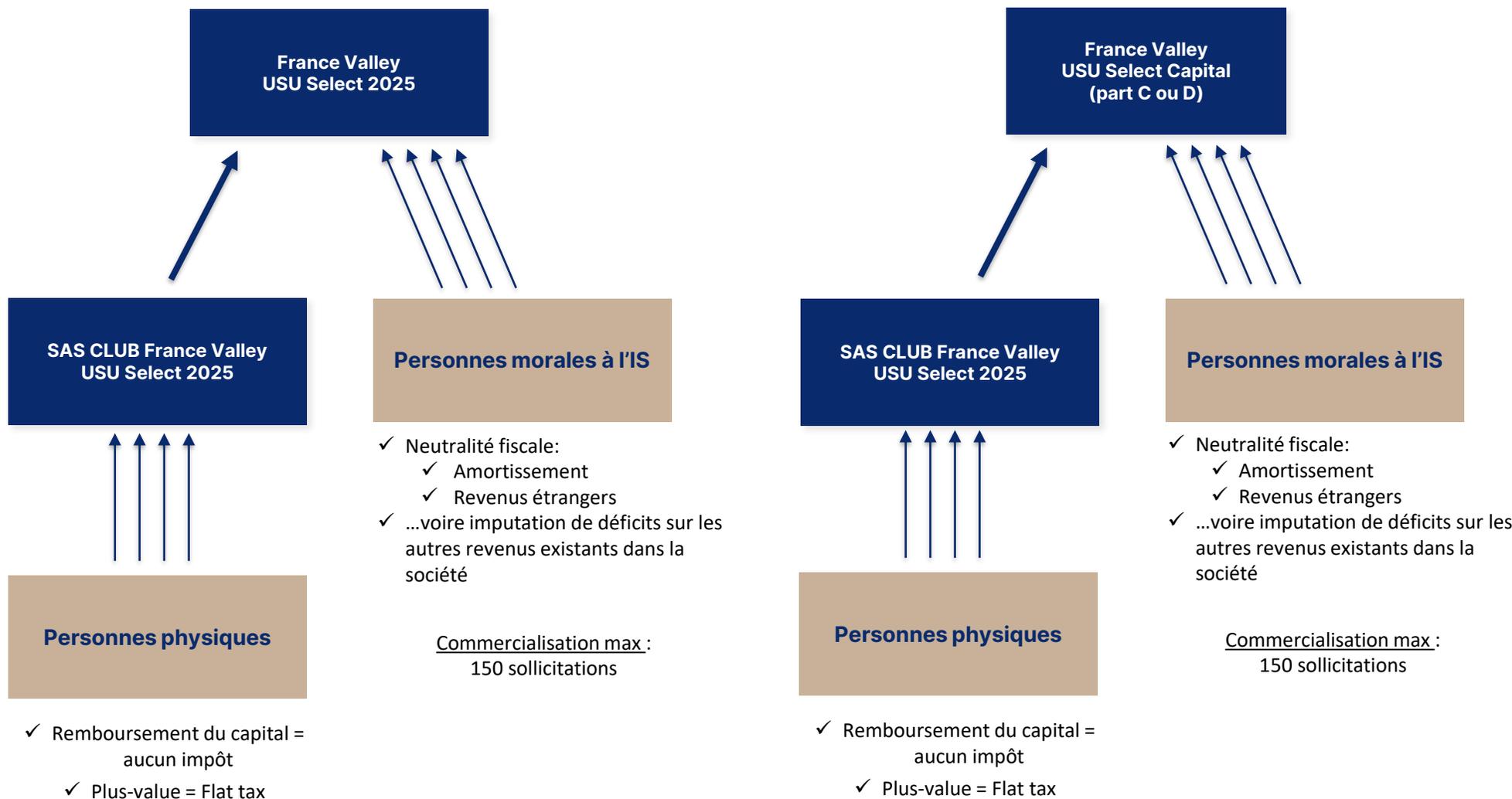
Expertise en fonds d'usufruit de part de SCPI

L'offre 2025

| | Gamme USU Select 2025 (fonds millésimés) | Gamme USU Select Capital | |
|---------------------------------|--|---|---|
| | | Part D | Part C |
| Durée de vie du fonds | 10 ans | 99 ans | |
| Durée des usufruits temporaires | De 3 à 10 ans | De 3 à 20 ans | |
| Délai de jouissance | 1 ^{er} jour du 5 ^{ème} mois qui suit la souscription | | |
| Objectif de TRI 10 ans | [6% ; 7%] | | |
| Objectif du fonds | Distribution progressive de l'intégralité des revenus | Distribution des plus-values et capitalisation des amortissements | Capitalisation de l'intégralité des revenus |
| Personnes morales | SC USU Select Capital - 150 sollicitations | SC USU Select Capital - 150 sollicitations | |
| Personnes physiques | SAS Club Usu Select 2025 | SAS Club Usu Select Capital part D | SAS Club Usu Select Capital part C |

Expertise en fonds d'usufruit de part de SCPI

L'offre 2025



Note. La fiscalité dépend de la situation individuelle de chaque client

Expertise en fonds d'usufruit de part de SCPI

En synthèse

Un produit financier singulier, construit sur le démembrement de parts de SCPI et répondant aux besoins de rendement des investisseurs usufruitiers et des contreparties nus-proprétaires

Un modèle indépendant des aléas de l'évolution de la valeur de l'immobilier

Un portefeuille diversifié sur tous les secteurs immobiliers et toutes les zones géographiques en France et en Europe

Une stratégie d'investissement maîtrisée (80% de part de marché), éprouvée, diversifiée, à très faible volatilité et démontrant des rendements historiques en ligne avec les objectifs de performance¹

Un rendement brut équivalent amélioré par la spécificité des revenus européens

1. Liquidité et rendement non garantis, en contrepartie d'un risque de perte en capital. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF
sous le numéro GP-14000035
SAS à directoire, à capital variable
(min. 250.000 euros)
56, avenue Victor Hugo – 75116 Paris
RCS Paris 797 547 288
Relations investisseurs : 01 82 83 33 85

www.france-valley.com