

Nos solutions d'investissement

Gamme actifs naturels

	FORÊTS				VIGNES				AGRICOLE
	France		Europe		France				France
	GFI France Valley Patrimoine	GFI France Valley Forêts	SAS France Valley Foncière Europe	SA France Valley Revenu Europe	Foncière Champenoise France Valley I	Foncière Champenoise France Valley III	GFV Champenois France Valley IV	SCA France Valley Bourgogne Excellence I	SCA France Valley Agridurable I
Commercialisé depuis	2019	2020	2021	2021	2019	2025	2023	2025	2025
Capitalisation	654 M€	15 M€ max.	174 M€	15 M€ max.	31 M€	15 M€ max.	3,2 M€	2,7 M€	5,4 M€
Souscription mini	36 750 €	10 000 €	107 090 €	1 000 €	100 016 €	1 000 €	31 800 €	5 000 €	1 000 €
Prix de part initial	200 €	200 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €
Prix de part au 31/12/2024	235 €	Selon millésime	105 €	Selon millésime	106 €	Lancement 2025	100 €	Lancement 2025	Lancement 2025
Prix de part au 31/12/2025	245 €		107,09 €		112 €	100 €	106 €	100 €	100 €
Réduction IR-PME*		✓ 18 %		✓ 18 %		✓ 18 %	✓ 18 %	✓ 18 %	✓ 25 %
Exonération IFI**	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Remploi-cession			✓ 150-0 B ter		✓ 150-0 B ter			✓ 150-0 B ter	
Transmission	75 % d'abattement***	75 % d'abattement***					75 % d'abattement****		
Labels et certifications	ELTIF 2.0, Greenfin, Article 9 SFDR	Article 9 SFDR	ELTIF 2.0, Greenfin, Article 9 SFDR	Article 9 SFDR	Article 9 SFDR	Article 9 SFDR	Article 9 SFDR	Article 9 SFDR	Article 9 SFDR
Risque SRI	3/7	3/7	3/7	3/7	6/7	6/7	7/7	6/7	6/7

*Avertissement : l'avantage fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et est accordé en contrepartie du blocage des parts et d'un risque de perte en capital.

Assurance-vie & PER



SC TERRA EUROPE
Les 3 expertises en actifs naturels de France Valley en Unité de Compte

Forêts Agricole Viticole

Souscription à partir de 1 000 € | Fiscalité de l'assurance-vie & PER

Référencée en Unité de Compte au sein des contrats de :



Au 31/12/2025 :

8,3 M€	Actif net
4,52 %	Performance annuelle 2025
5,51 %	Performance annuelle 2024
10,28 %	Performance cumulée depuis la création (01/2024)

Source : France Valley au 31/12/2025. **Les performances passées ne présagent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. L'horizon de placement recommandé est de 8 ans pour la SC Terra Europe et 10 ans pour les différents fonds de la gamme.** **Applicable si le souscripteur détient moins de 10% des parts du fonds. ***S'applique sur la quote-part effectivement investie en forêt (qui n'est pas garantie) et en contrepartie d'un engagement d'exploitation durable sur 30 ans pris par le Groupement Forestier. ****S'applique sur la quote-part effectivement investie en vignes (qui n'est pas garantie). Abattement de 75 % des droits fiscaux jusqu'à 600 000 € de capital transmis, puis de 50 % sans limite de montant pour une détention d'au moins 2 ans, ainsi qu'une détention de 5 ans par les héritiers ou donataires. Ce seuil d'abattement de 600 000 € peut être porté à 20 000 000 €, si la détention est envisagée sur le long terme (prolongée de 13 nouvelles années, soit 18 ans au total.)

Gamme Usu Select

Un produit financier de mutualisation d'usufruits temporaires de parts de SCPI, accessible dès 100 000 €. Données France Valley. Document à caractère promotionnel. Horizon de placement recommandé : 10 ans

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

L'investissement en usufruit de parts de SCPI permet d'acquérir des chroniques de flux correspondant aux revenus locatifs des SCPI sous-jacentes, à l'aide de 2 solutions potentiellement adaptées aux profils de vos clients :

France Valley
USU Select
Capital

fonds evergreen :
capitalisation de tout ou partie des revenus potentiels des usufruits temporaires

France Valley
USU Select
2026

fonds millésimé :
durée de vie de 10 ans

France Valley
INVESTISSEMENTS

Nos solutions d'investissement

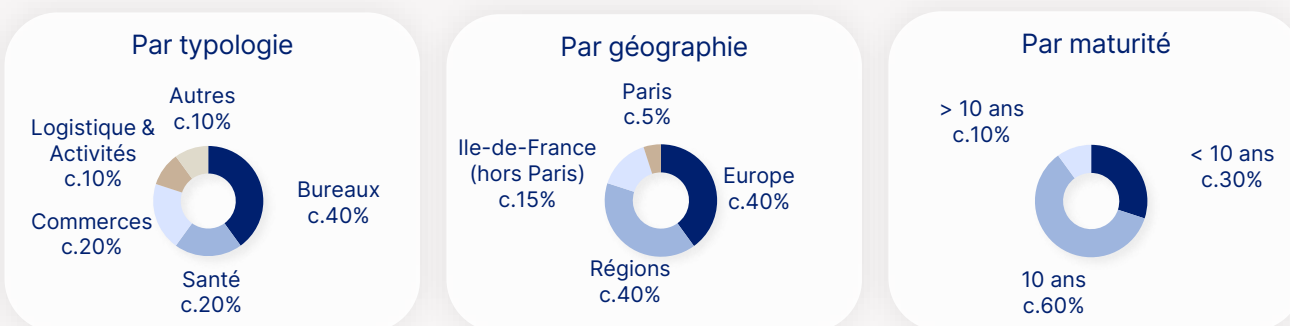
Offre 2026

Source France Valley au 31/12/2025

	Gamme USU Select 2026 (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* (non garanti)	6% à 7%	6% à 7%	6% à 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

*Ces simulations n'ont aucune valeur contractuelle. Les hypothèses présentées ci-après pourraient ne pas se réaliser. Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir. L'investissement peut entraîner une perte financière s'il n'est pas assorti d'une garantie sur le capital.

Répartition type d'un fonds d'usufruits répartitions illustratives et non contractuelles.



Investir comporte des risques (Risque de perte partielle ou totale du capital investi, risque de baisse des coupons immobiliers liés aux droits d'usufruit temporaire, risque de perte en capital, risque d'endettement des SCPI, placement potentiellement illiquide sur les durées de démembrement (pas de garantie, de contrepartie en cas de demande de rachat, la valeur de l'investissement est susceptible d'être inférieure à sa valeur nominale, dans le cas de forte baisse des coupons des SCPI sous-jacentes ou en cas d'interruption de versements de coupons. Dans le cas des SC, il peut être réclamé aux investisseurs des sommes au-delà du montant investi compte tenu de la responsabilité illimitée que ceux-ci acceptent en souscrivant.)

Avertissements et risques

Les investissements France Valley sont réservés 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.

Risque de perte en capital : les performances ne sont pas garanties. Comme pour tout investissement, il existe un risque de perte en capital totale ou partielle.

Risque de liquidité : la liquidité est fonction des demandes de souscription ou d'acquisition de parts enregistrées par la Société de Gestion. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à la souscription. 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 de 5 ans 1/2 à 7 ans.

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

Nous vous invitons à consulter la documentation des fonds pour avoir l'exhaustivité des risques associés à l'investissement ciblé.