

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.

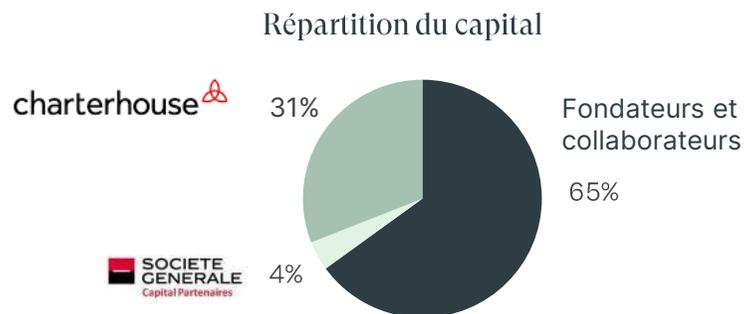
Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseils préalablement à leur investissement dans des parts de GFI, notamment afin d'appréhender leur situation fiscale particulière. La législation fiscale en vigueur à ce jour est susceptible d'évoluer.

Risques de durabilité : il existe des risques ESG, ou risques de durabilité, correspondant à des 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.

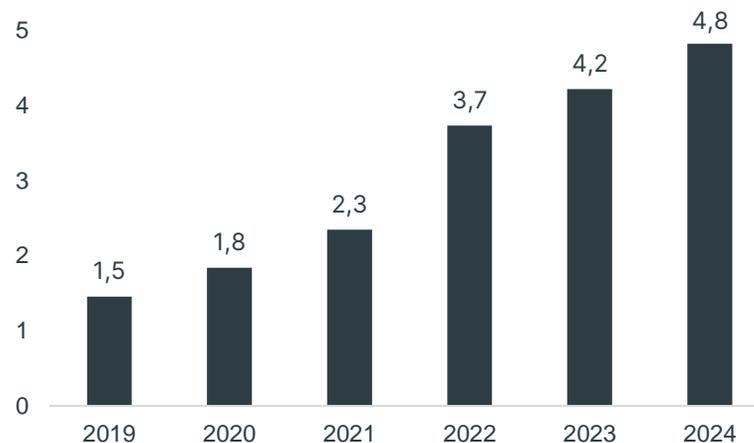
Présentation de France Valley

Les chiffres clés au 31/12/2024

SGP indépendante fondée en 2013



Evolution des encours sous gestion¹ (Mds€)



€ **4,8 MDS€ D'ACTIFS¹ SOUS GESTION**

 **52 000 HECTARES SOUS GESTION**

 **500 FORÊTS
10 PAYS EUROPÉENS**

 **44 COLLABORATEURS**

 **90 PARTENAIRES D'EXPLOITATION**

 **42 DOMAINES VITICOLES
38 HECTARES**

Note 1 Actifs d'usufruit comptabilisés en pleine propriété

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 :

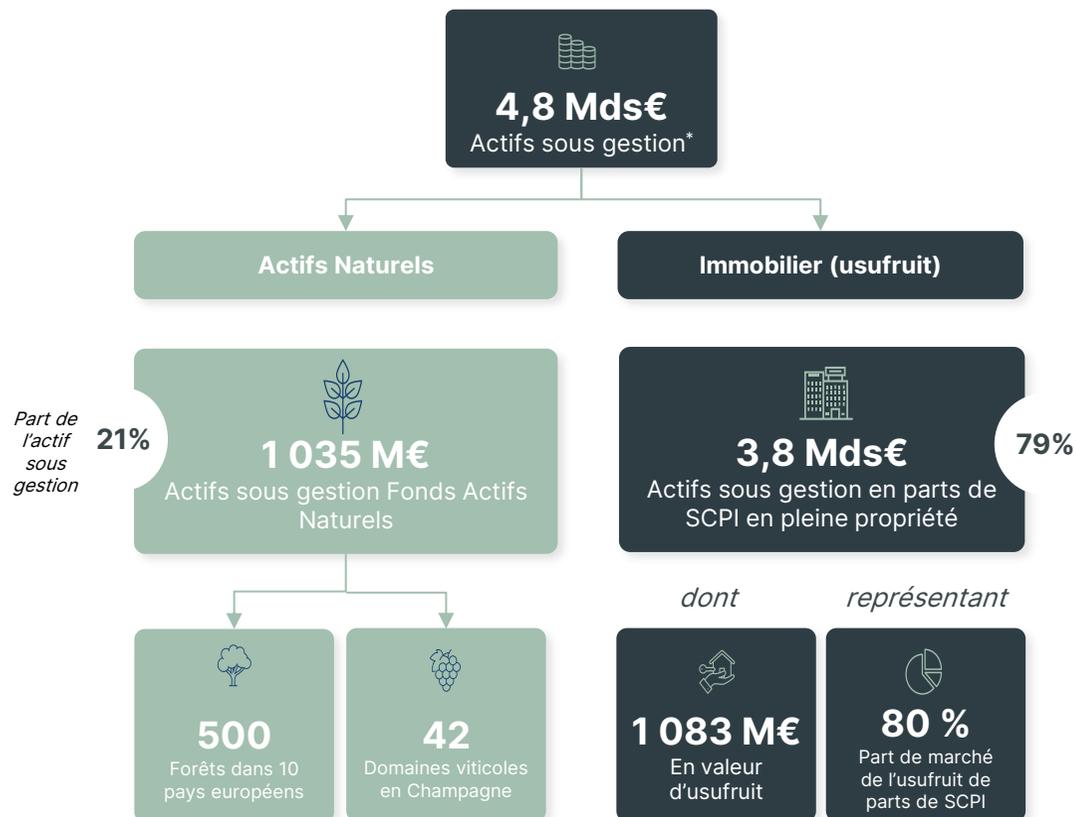
Investissement en actifs naturels
Investissements immobiliers en usufruit de parts de SCPI

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 85% de parts de marché

Grâce à une équipe structurée de **44 experts**, France Valley gère au 31/12/2024 **4,8 Mds€ d'actifs** dans le **but de rendre accessible aux investisseurs des actifs difficiles à acquérir et gérer en direct**

Répartition des encours au 31/12/2024



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

An aerial photograph showing a dense forest of green trees in the foreground, with a large body of water in the background. The text "Expertise en Actifs Naturels" is overlaid in white on the water.

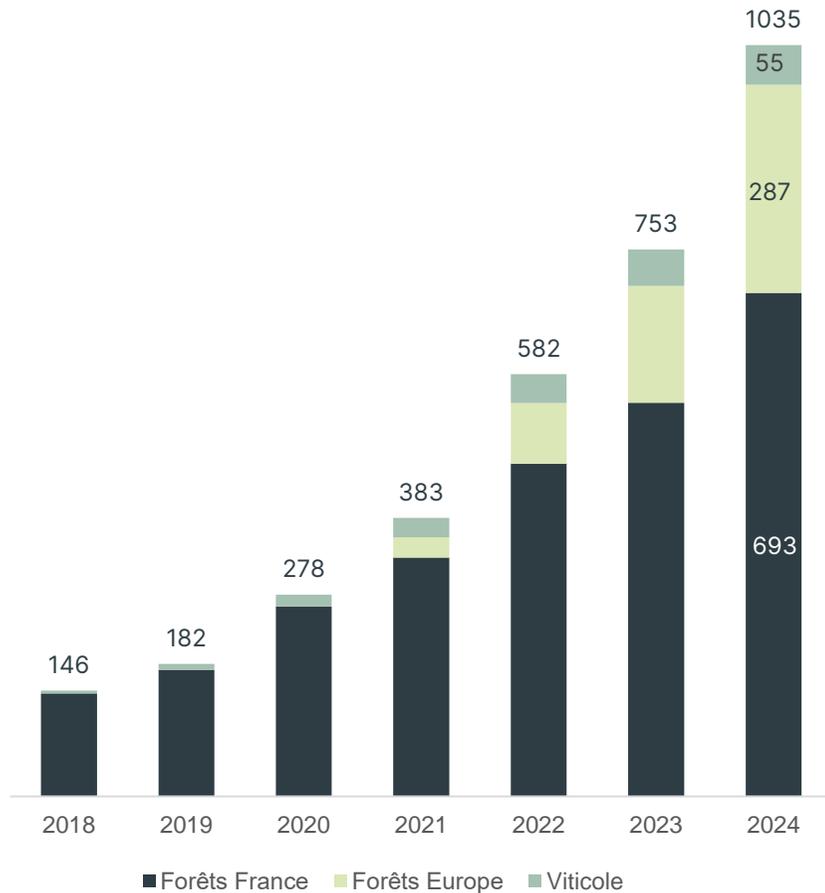
Expertise en Actifs Naturels

Expertise en actifs naturels

Une référence en investissement en actifs naturels

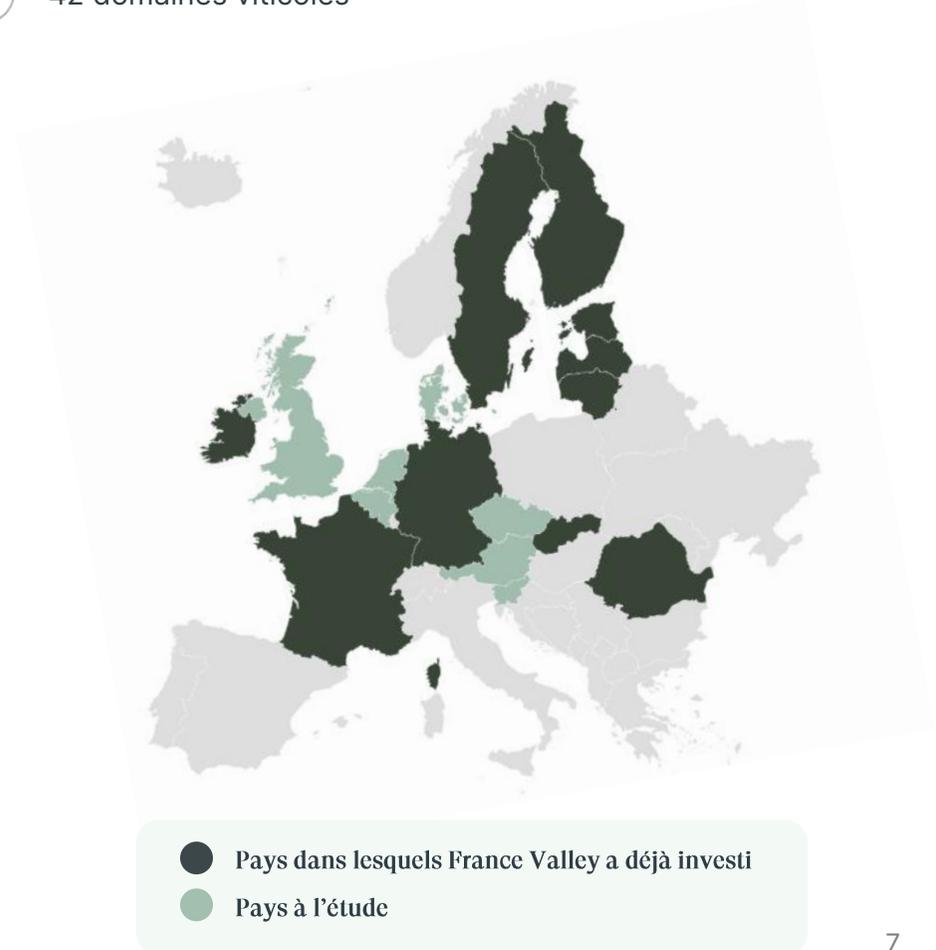
→ **1^{er} investisseur privé français en actifs naturels**

Actifs Naturels sous Gestion
31 décembre 2024, En millions €



→ 52 000 hectares sous gestion (500 forêts)

→ 42 domaines viticoles



Expertise en actifs naturels

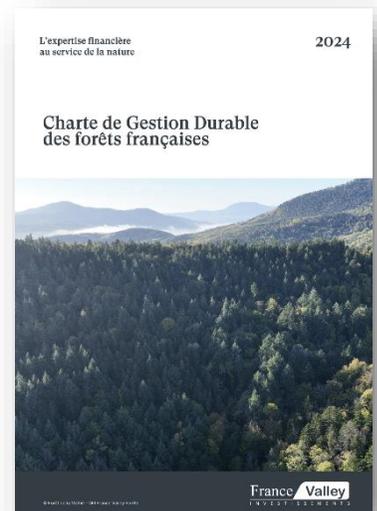
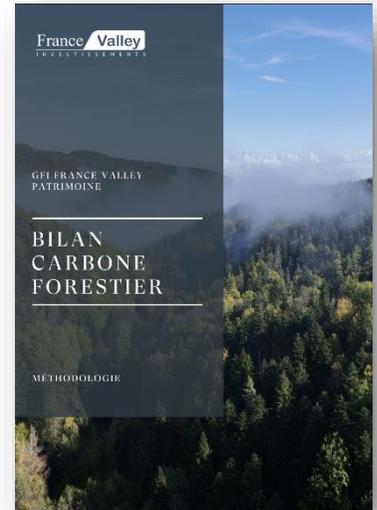
Notre ADN : la gestion durable des forêts

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**

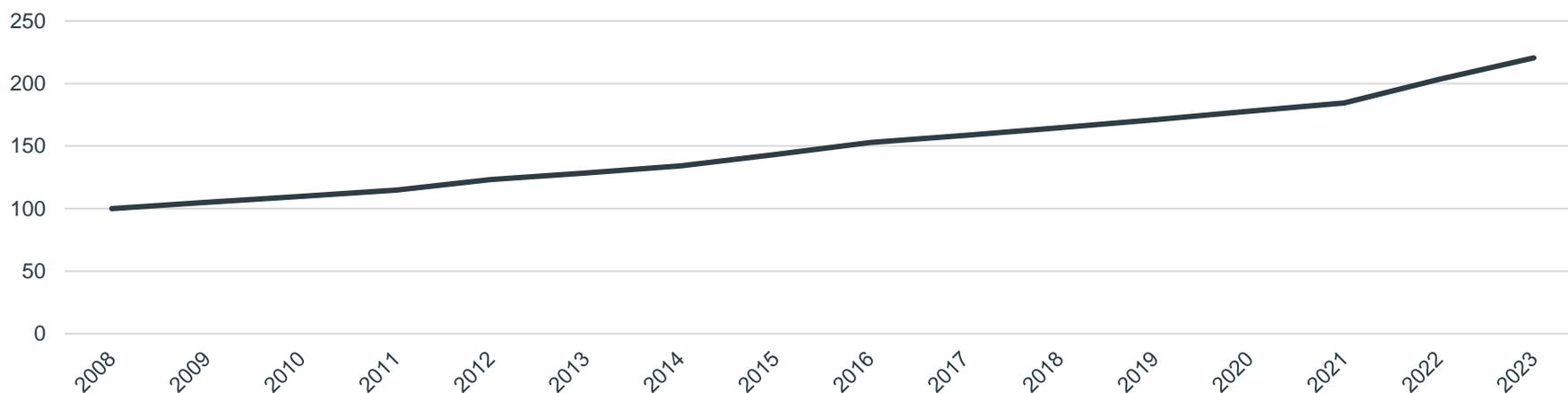
- La biomasse est aujourd'hui la principale énergie renouvelable
- La production de bois est aujourd'hui insuffisante pour approvisionner toutes les chaînes d'utilisation du bois
 - Une pression haussière sur les prix du bois

Expertise en actifs naturels

L'évolution du prix des forêts en France

Evolution du prix de l'hectare de forêt en France

(forêts de + de 25 ha)



Source : SAFER

+ 5,41 %

Performance annuelle moyenne
Sur les 15 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

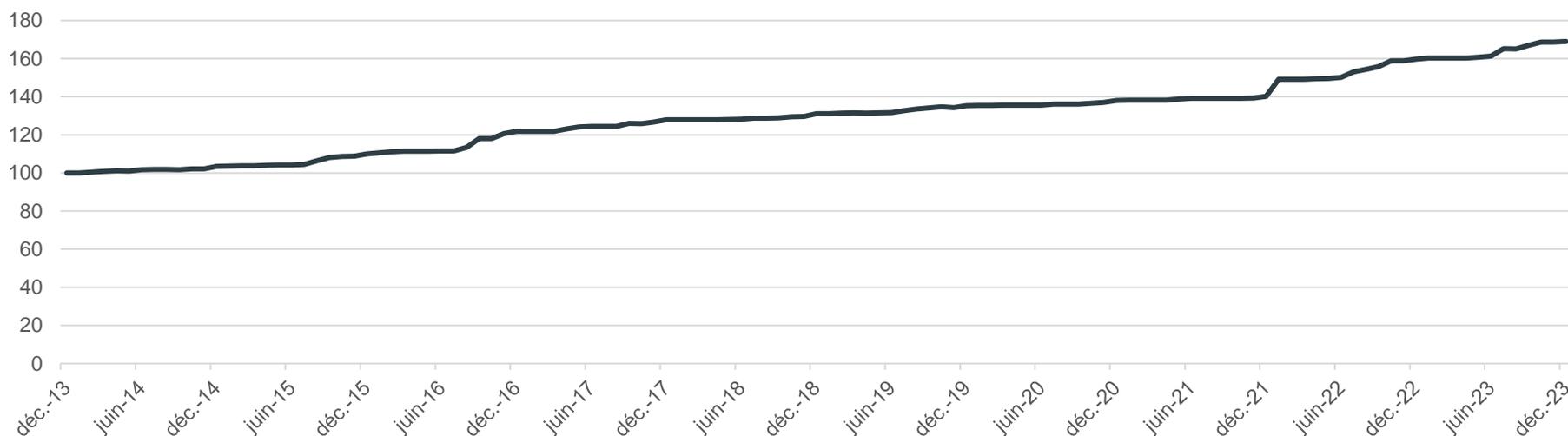
Le marché de la forêt

L'évolution du prix des forêts 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.



Source : ASFFOR (base 100 au 31/12/2013)

+ 5,39 % Performance annuelle moyenne
sur les 10 dernières années

2,82 % Volatilité annualisée
sur les 10 dernières années

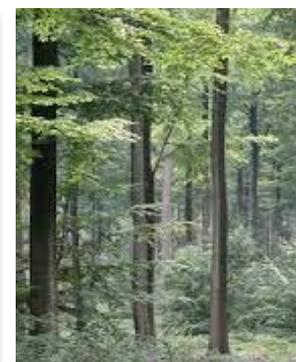
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
La durée d'investissement recommandée est de 10 ans.
Les forêts détenues par France Valley sont susceptibles d'évoluer différemment

Expertise en actifs naturels

L'espace européen offre une grande variété d'essences



	FRANCE	ROMANIE	IRLANDE	ESTONIE	LETTONIE	LITUANIE	FINLANDE	SUEDE	ALLEMAGNE
Aulne	ns	ns	ns	13 %	17 %	13 %	ns	ns	ns
Bouleau	ns	ns	7 %	29 %	37 %	22 %	17 %	12 %	5 %
Chêne	27 %	17 %	12 %	ns	ns	ns	ns	ns	10 %
Epicéa	8 %	23 %	33 %	19 %	15 %	21 %	30 %	41 %	28 %
Hêtre	11 %	33 %	9 %	ns	ns	ns	ns	ns	15 %
Pin	11 %	ns	30 %	31 %	20 %	35 %	50 %	39 %	23 %



Sources : Recherche France Valley 2024

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



PEUPLEMENTS 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 2023

Opportunités reçues

232
dossiers reçus en 2023

Etude sur base documentaire
Rejet : 50 %

117
Forêts visitées par nos équipes

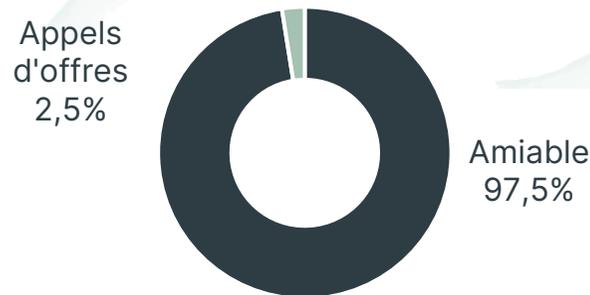
Analyse approfondie, valorisation, négociation,
expertise indépendante
Rejet : 20 %

40
Forêts achetées en 2023

140 millions d'euros déployés
en France en 2023

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

Nature des ventes



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, les acquisitions ont été réalisées 4% sous la valeur d'expertise

Expertise en actifs naturels

Deal flow Europe ex France 2023

Opportunités reçues

693
dossiers reçus en 2023

Etude sur base documentaire
Rejet : 43 %

397
Forêts visitées par nos équipes
ou nos partenaires locaux

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

129
Forêts achetées en 2023

60 millions d'euros déployés
en Europe en 2023

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.

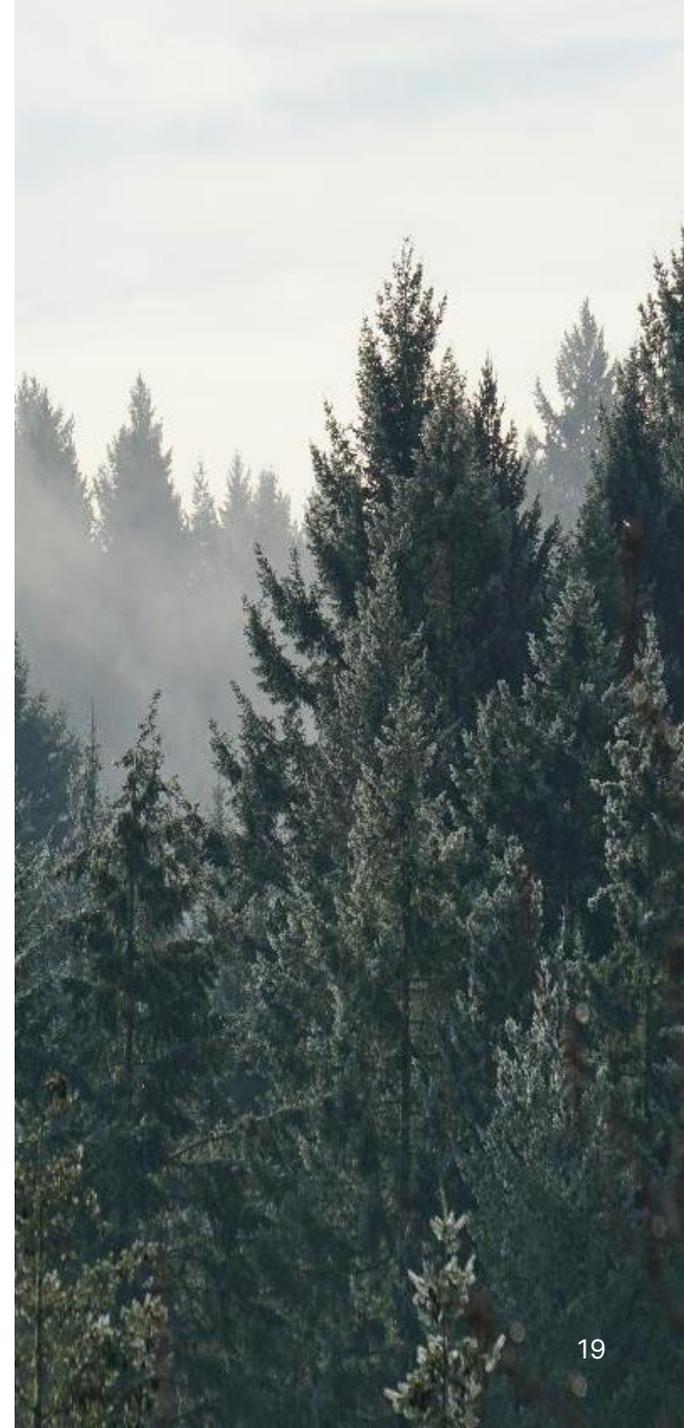
Par ailleurs, avant toute acquisition, l'équipe de gestion vérifie tout un ensemble de paramètres climatiques comme la pluviométrie, la répartition mensuelle des pluies, les risques d'incendie au regard de simulations de climat...

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.

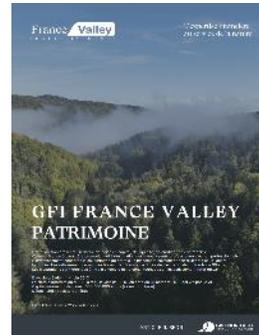


Expertise en actifs naturels

Une gamme de produits complète et adaptée aux besoins des investisseurs institutionnels

Forêts françaises

- Un véhicule collectif - GFI
- AUM : 575 M€



Forêts européennes

- Un véhicule collectif - SAS
- AUM : 112 M€



Fonds dédiés Club deals Asset deals

- France / Europe



Fonds carbone

- SLP en cours de création
- Encours cible : 200 M€
- Projet d'afforestation en France et en Europe
- Investisseurs Français et Européens

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 31/12/2024*

Prix de souscription	235 €
Valeur de retrait	211,50 €
Valeur de reconstitution	242,24 €
Nombre d'associés	9 645
Capitalisation	575 M€
Parts en attente de retrait	0
Endettement	0 %



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

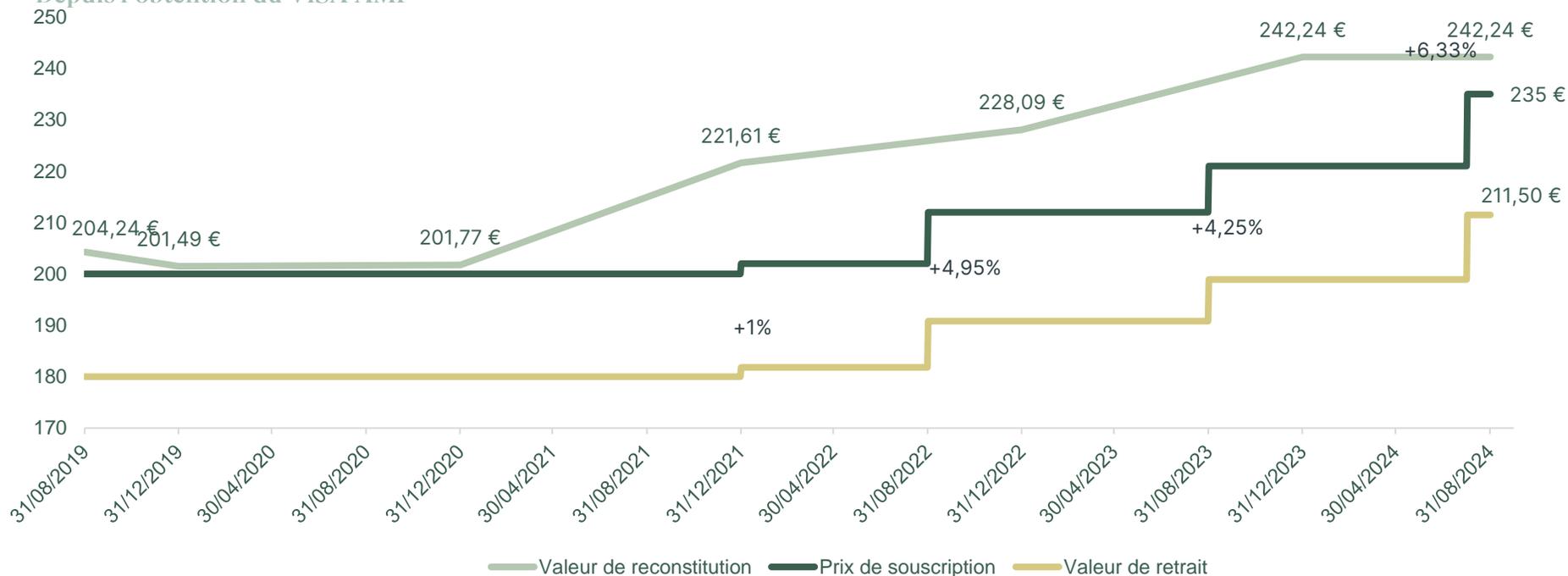
* Le GFI France Valley Patrimoine a absorbé en 2024 la SAS France Valley Entrepreneurs et les GFI France Valley Forêts I à VIII

Expertise en actifs naturels

GFI France Valley Patrimoine

Evolution des valeurs de reconstitution et des prix de part

Depuis l'obtention du VISA AMF



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

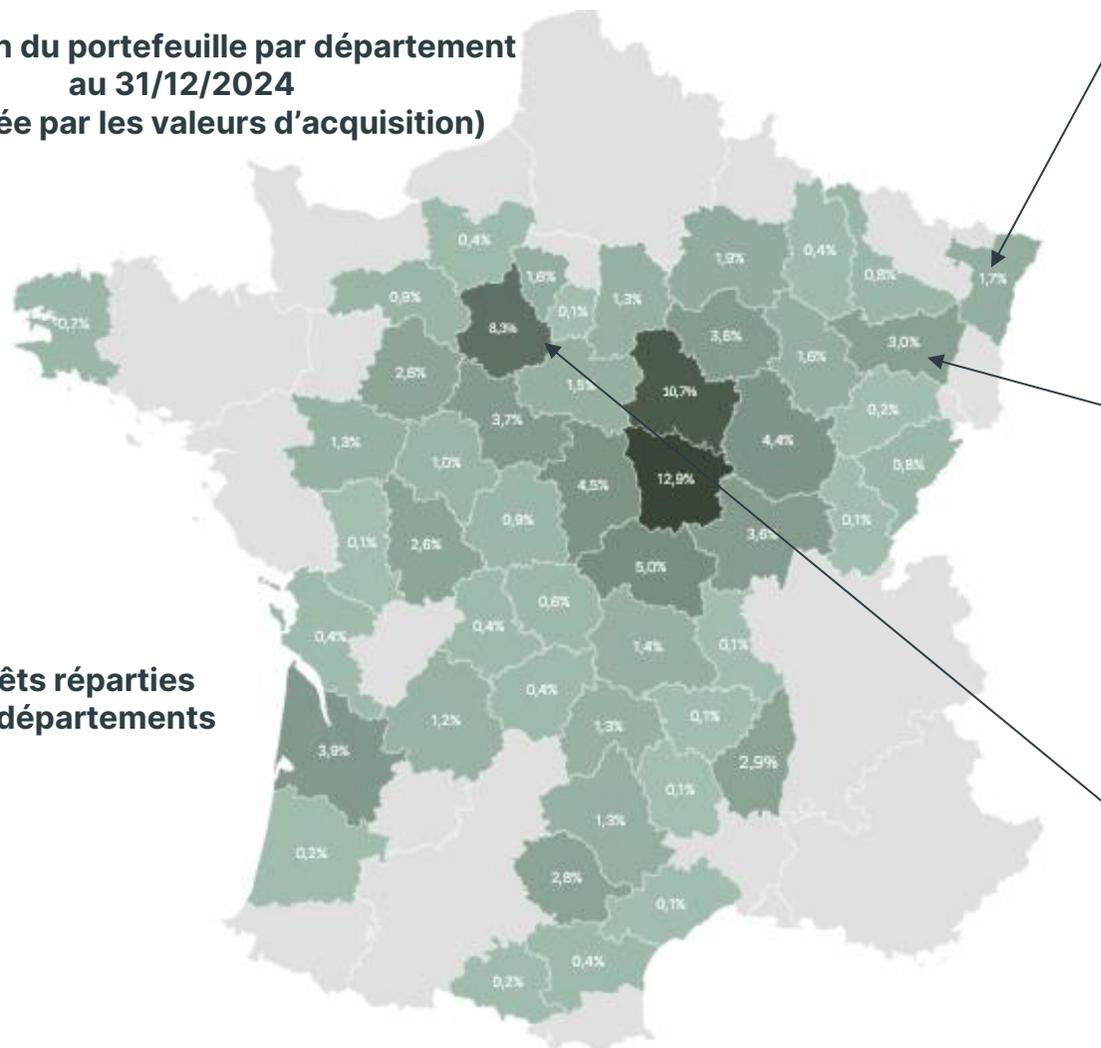
Des distributions de revenus ont eu lieu pour des montants de 2,20 € en 2019 et 2020, 2 € en 2021 et 2022 et 0,69 € en 2023. La dernière Assemblée Générale a voté pour la capitalisation systématique de ces revenus.

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

Répartition du portefeuille par département
au 31/12/2024
(pondérée par les valeurs d'acquisition)



Forêt de Weihermatt
Bas-Rhin - 413 ha



Forêt de Bourlémont
Vosges - 1 150 ha



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

* Le GFI France Valley Patrimoine a absorbé en 2024 la SAS France Valley Entrepreneurs et les GFI France Valley Forêts I à VIII

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 31/12/2024

Prix de souscription	105 €
Valeur de retrait	94,50 €
Valeur de reconstitution	107,56 €
Nombre d'associés	343
Capitalisation	112 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



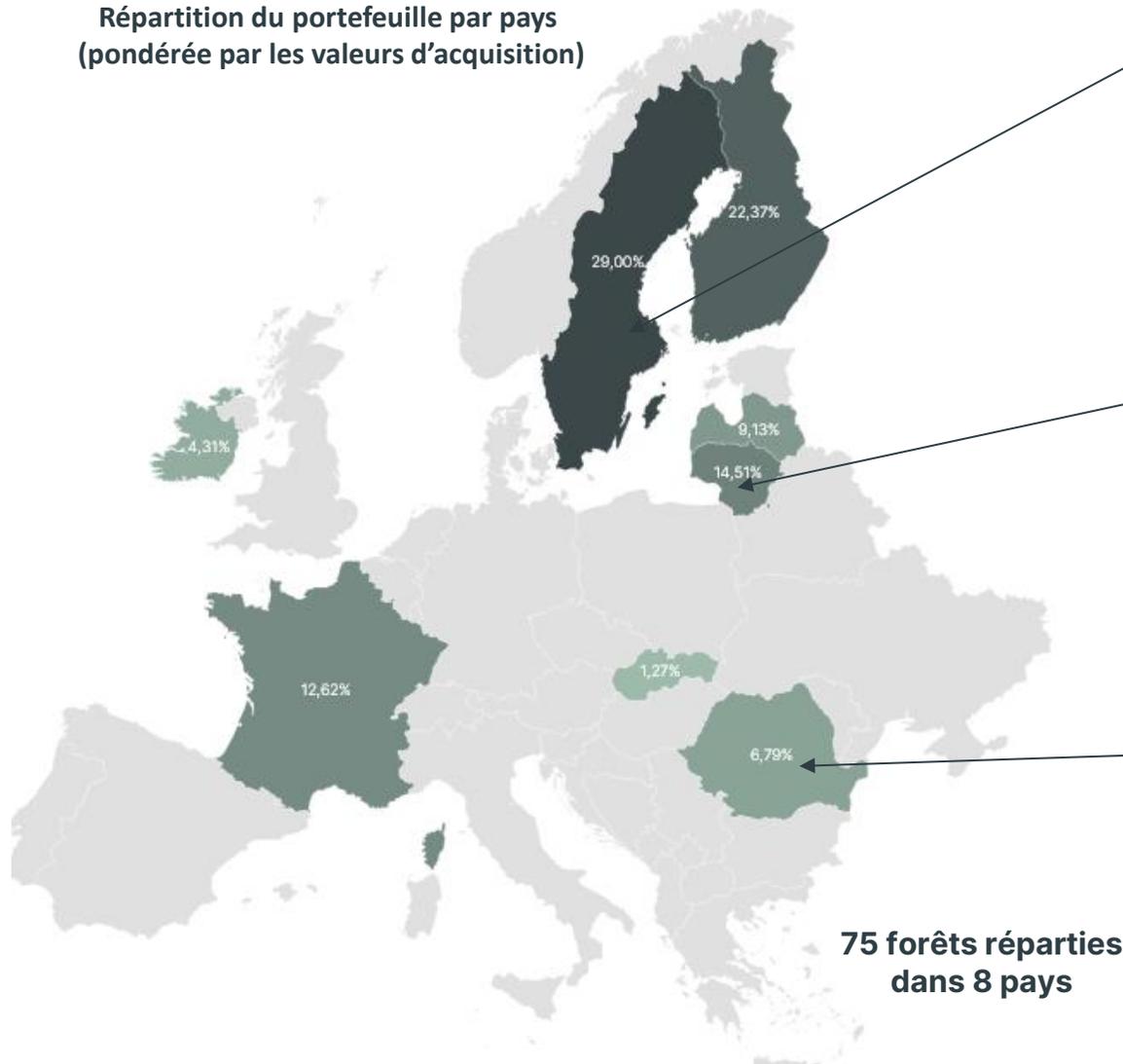
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 31/12/2024

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



FORÊT DE GROWFAST

Suède - 657 ha



FORÊT DE JONAVA

Lituanie - 286 ha



FORÊT DE CASTANEA

Roumanie - 210 ha

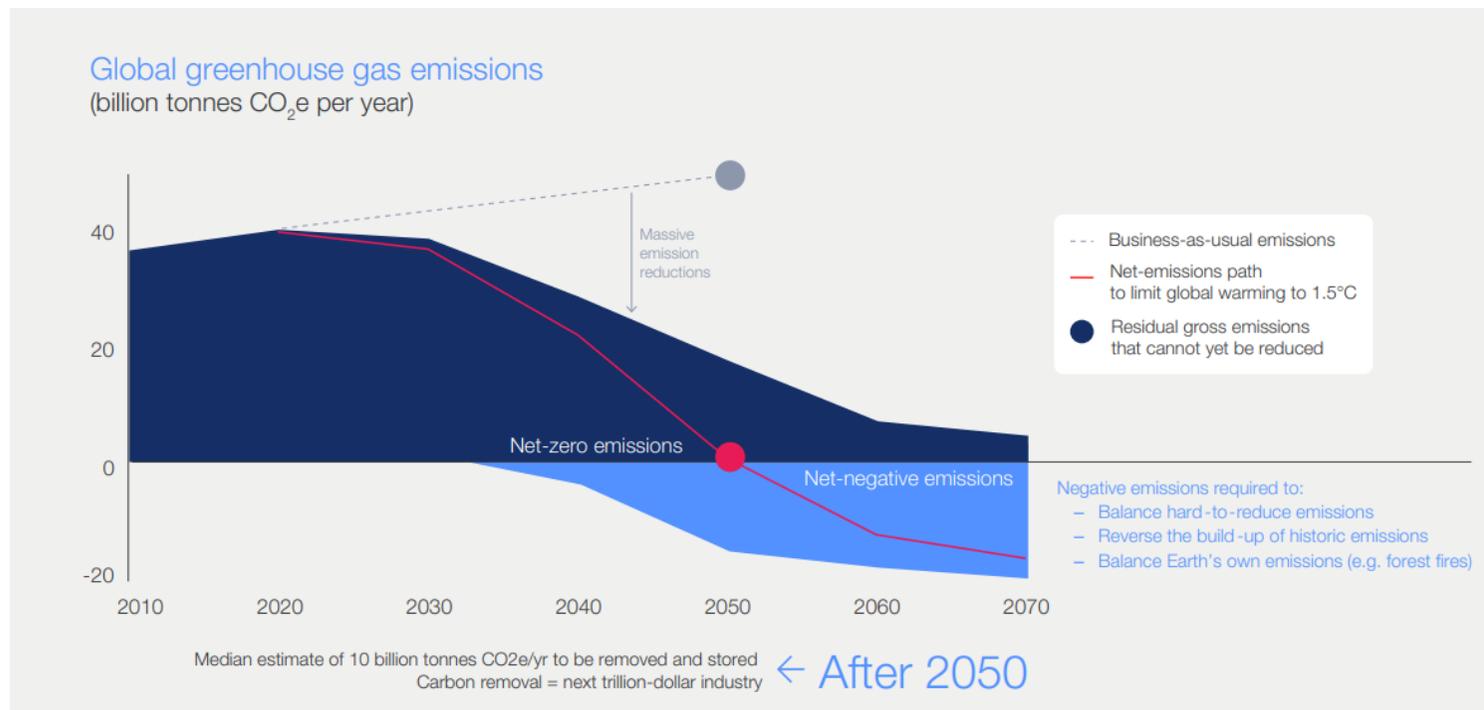
Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs et sont donnés à titre indicatif.

Notre Fonds Carbone & Biodiversité



Notre fonds carbone

Les entreprises se doivent de compenser leurs émissions grâce aux Crédits Carbone



Les Crédits Carbone sont nécessaires pour trois raisons :

- Équilibrer les émissions résiduelles difficiles à abattre nécessaires pour atteindre la neutralité carbone (les 10 % résiduels, norme Corporate Net Zero du SBTi)
- Inverser l'accumulation des émissions passées
- Compenser les propres émissions de la Terre résultant du changement climatique lui-même (ex: méthane relâché lors de la fonte du permafrost)

« Les solutions d'élimination du Carbone via les Crédits Carbone sont la seule voie pour atteindre l'objectif de la COP de Paris et au-delà »

Forum économique mondial, 2024

Les solutions d'élimination du Carbone sont d'autant plus nécessaires que les **émissions projetées** reposent sur des hypothèses de potentiel de **séquestration des puits de carbone naturels**, ignorant la **décroissance** de leur **capacité**

Notre fonds carbone

Notre offre de puits en carbone en Europe garantit des crédits de haute intégrité

Récapitulatif de l'offre de France Valley

- **Afforestation uniquement** (création de forêts nouvelles) : **additionnalité indiscutable** → **haute intégrité**

- **Axe fort autour de la Biodiversité**

- **Crédits Européens (impact territorial important) pour des acteurs locaux (premium à l'achat)**

- **Sécurité juridique des transactions et du droit de propriété**

- **Pas de déplacement ni de reclassement économique de population**

- **Expertise de France Valley réseau d'experts éprouvé sur de l'afforestation européenne**

- **Modèle de flux de trésorerie de type Infrastructure**

- **Réduction du risque de perte en capital : constitution d'un actif valorisable en soi** (indépendant des crédits)

- **Pour les entreprises : un outil efficace pour impliquer leur Scope 3**

Notre fonds carbone

Un objectif de TRI net supérieur à 10 %

Résumé

(Preliminaire)

Hypothèses

Fonds d'investissement fermé de 15 ans

Taille du fonds : 30 M€ à 200 M€ (fonds dédié ou fonds collectif)

Taux d'actualisation des futures Crédits Carbone : 7,5 %

Prix des Crédits Carbone basé sur des hypothèses de FV

Taux d'inflation 2,5 %

Drivers de performance

Sols

Croissance biologique des essences

Climat

Prix des Crédits Carbone

Taux d'actualisation / taux d'intérêt

Facteurs de risque

Catastrophes naturelles (feu, tempête, chaleur, insectes, pourriture)

Risque de liquidité sur l'achat et la vente de forêts

Incertitude sur le prix du carbone

Incertitude sur le prix des forêts

Objectif de TRI Net

>10 %

Cet objectif repose sur des hypothèses qui pourraient ne pas se réaliser

Dans le pire des cas

Si les crédits carbone valent 0

TRI > 0 grâce à la propriété forestière

*Remarque : Les performances passées ne sont pas une indication des performances futures. Ces hypothèses peuvent ne pas se réaliser
Source : France Valley*

Tout investissement comporte un risque de perte en capital

Notre fonds carbone

Un objectif de collecte de 200 M€

Résumé des Termes et Conditions

Structure organisationnelle	Société de Libre Partenariat
Devise	EUR
Plafond	200 M€
Engagement minimum unitaire	2 M€
Structure du véhicule	Fonds fermé
Terme	15 ans
Classification SFDR	Art. 9
Taux de Rentabilité Interne cible	10-11%
Période d'investissement	3 ans
Géographies cible	Europe
Commission de constitution	1%
Frais de gestion annuels <i>Pendant la période d'investissement</i> <i>Après la période d'investissement</i> <i>Réduction des frais de gestion au 1^{er} closing</i>	1,65% HT du montant engagé 1,50% HT de l'Actif Net 0,15 % HT
Commission de surperformance	20% HT au-delà d'un TRI de 7 % <i>dont 50 % en crédits carbone</i>

Remarque : Les performances passées ne sont pas une indication des performances futures. Ces hypothèses peuvent ne pas se réaliser
Source : France Valley

Tout investissement comporte un risque de perte en capital

Notre fonds carbone

Un fonds dédié ou un fonds collectif à destination des Investisseurs Institutionnels

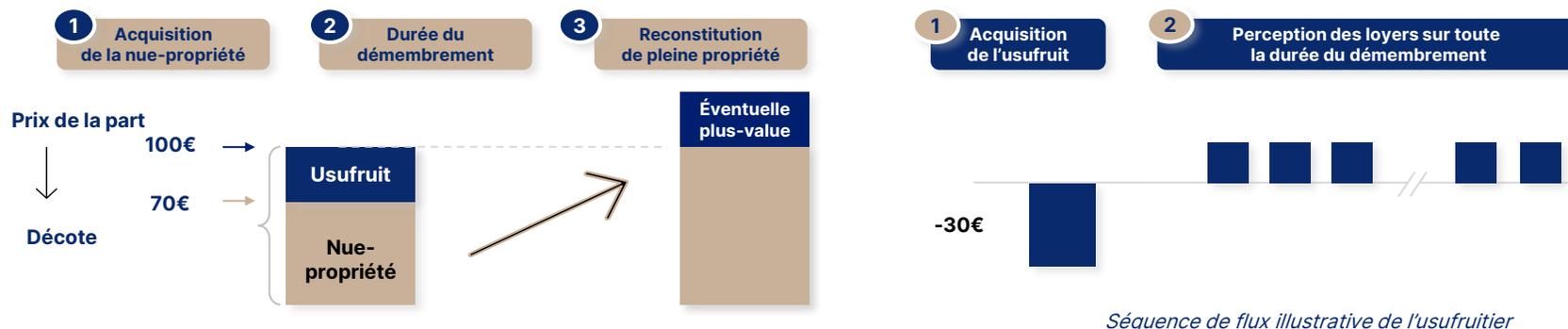
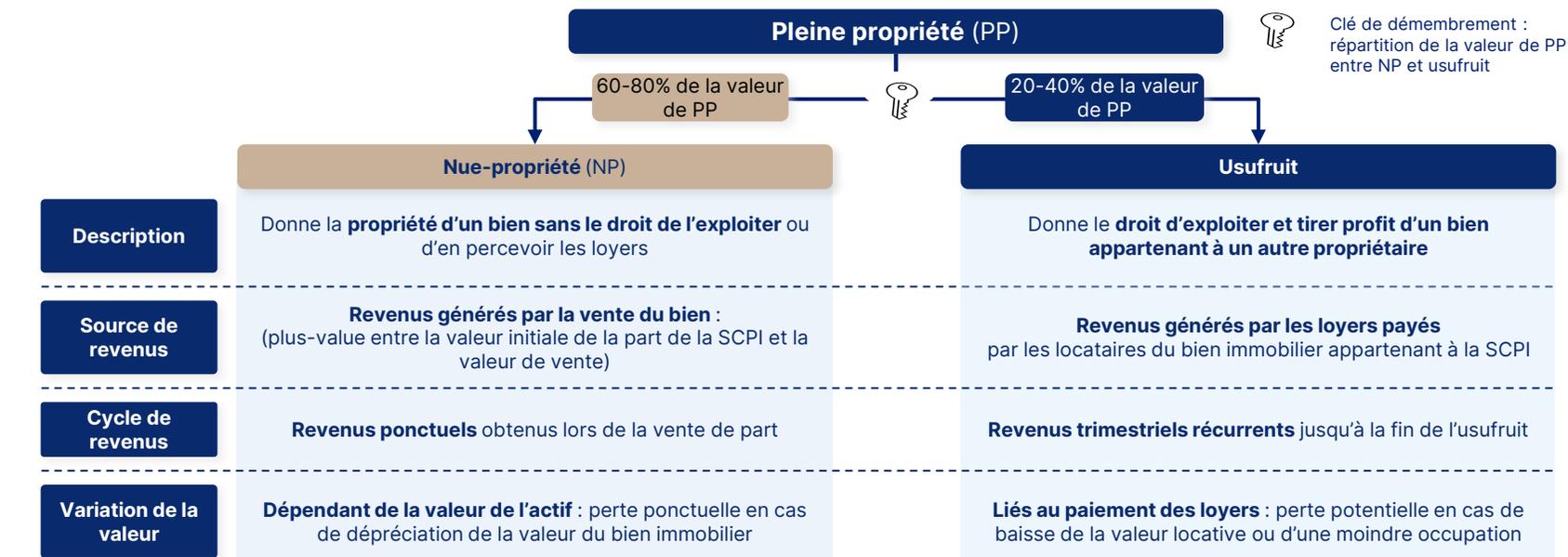
	Investisseurs Institutionnels		Corporates	
Approche d'investissement	<ul style="list-style-type: none"> Approche financière et environnementale 		<ul style="list-style-type: none"> Sécurisation d'un accès exclusif à des crédits carbone de haute intégrité Utilisation des crédits carbone pour compenser leurs émissions de GES 	
Stratégie de sortie	<ul style="list-style-type: none"> Cession des actifs à des investisseurs financiers ou des entreprises au terme de la période 		<ul style="list-style-type: none"> Déploiement d'une stratégie Actifs Réels, incluant la détention du foncier dans la perspective de la compensation carbone 	
Structure du véhicule	Fonds collectif	Fonds dédié	Fonds collectif	Fonds dédié
Caractéristiques du véhicule	<ul style="list-style-type: none"> Fond fermé de 15 ans Hard Cap : EUR 200M Engagement minimum unitaire : EUR 2M 	<ul style="list-style-type: none"> Fond fermé ou evergreen Taille minimum : EUR 10M Stratégies sur-mesure (axée sur une géographie, l'impact biodiversité, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> Fond evergreen Hard Cap : EUR 200M Engagement minimum unitaire : EUR 2M 	<ul style="list-style-type: none"> Fond evergreen Taille minimum : EUR 10M Stratégies sur-mesure (axée sur une géographie, l'impact biodiversité, etc.)



Expertise en Fonds d'Usufruit de parts de SCPI

Expertise en fonds d'usufruit de part de SCPI

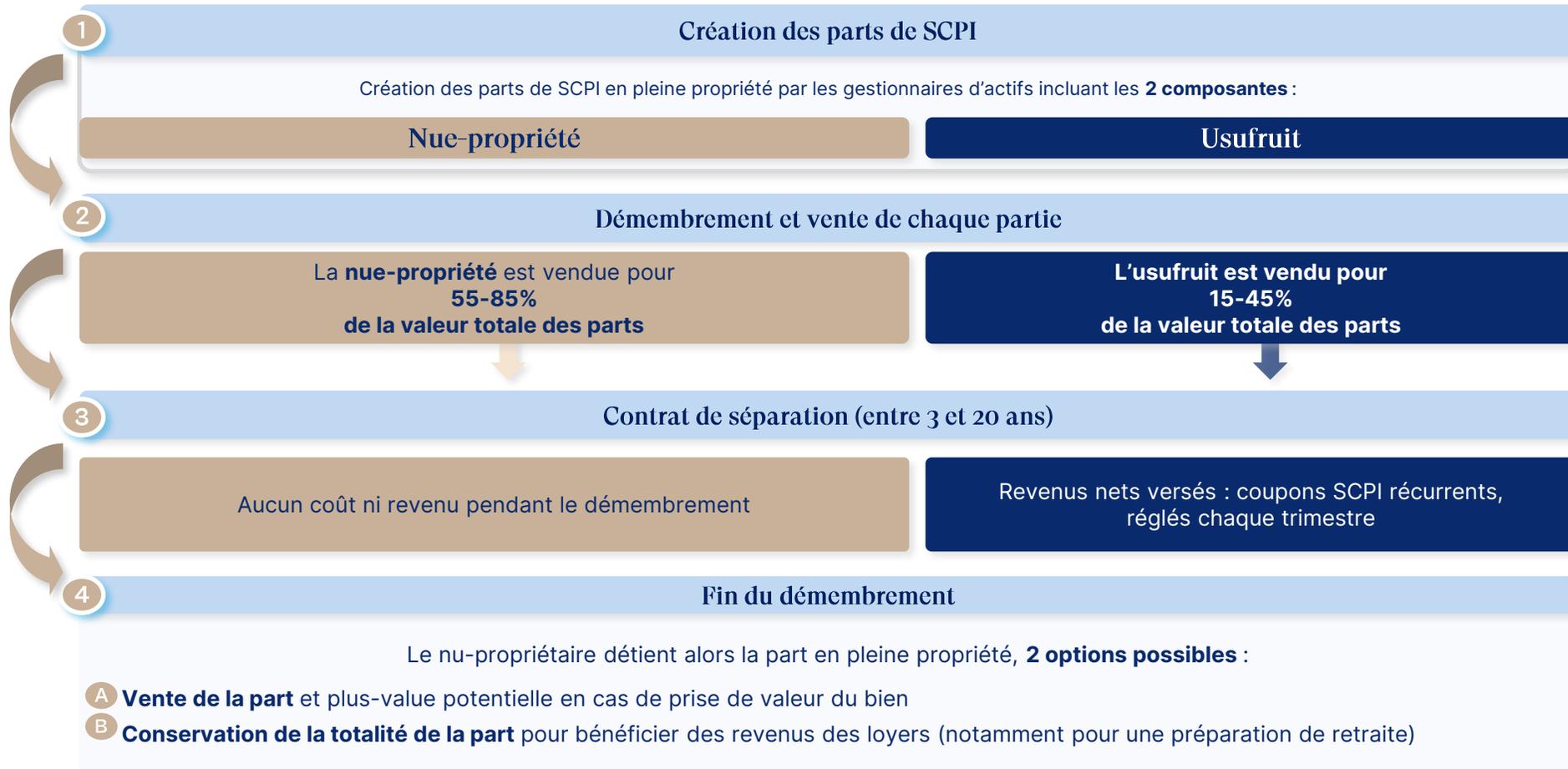
La genèse : le mécanisme de démembrement



Expertise en fonds d'usufruit de part de SCPI

Le démembrement : un modèle vertueux

Etapes successives du démembrement des parts de SCPI



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

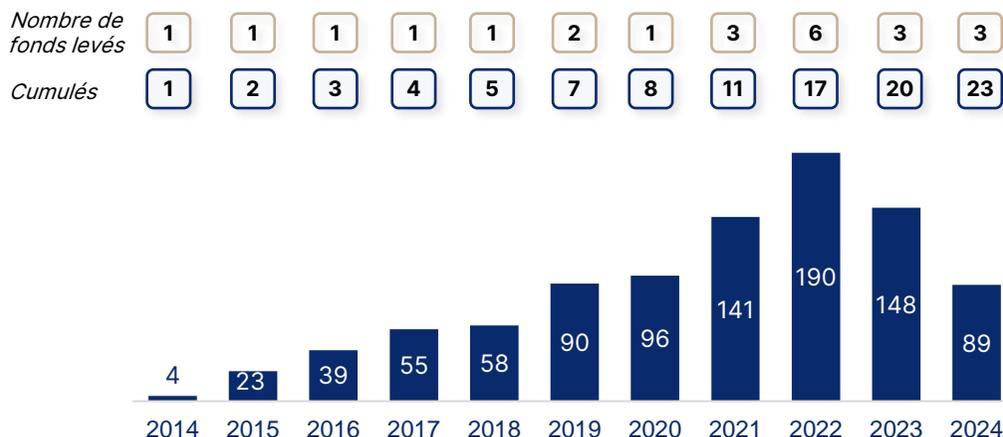
1. À fin décembre 2024, incluant les capitaux levés non encore investis.
2. Hors prise en compte des commissions de performance et frais, en supposant une stabilité des coupons SCPI sur les périodes résiduelles de démembrement. Les performances passées ne présagent pas des performances futures



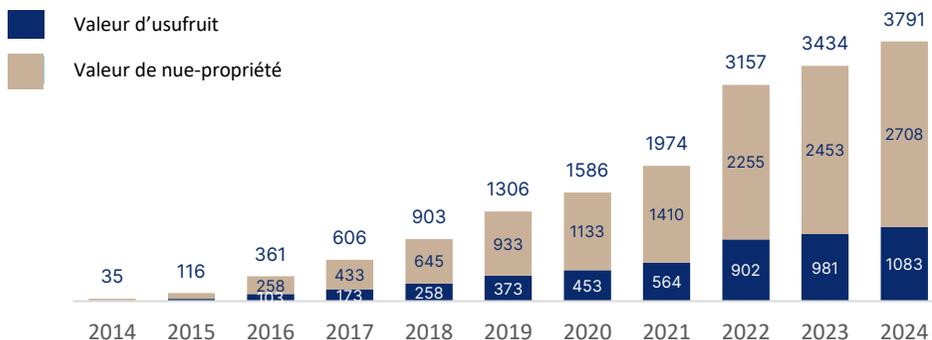
Expertise en fonds d'usufruit de part de SCPI

Un modèle éprouvé depuis 2014

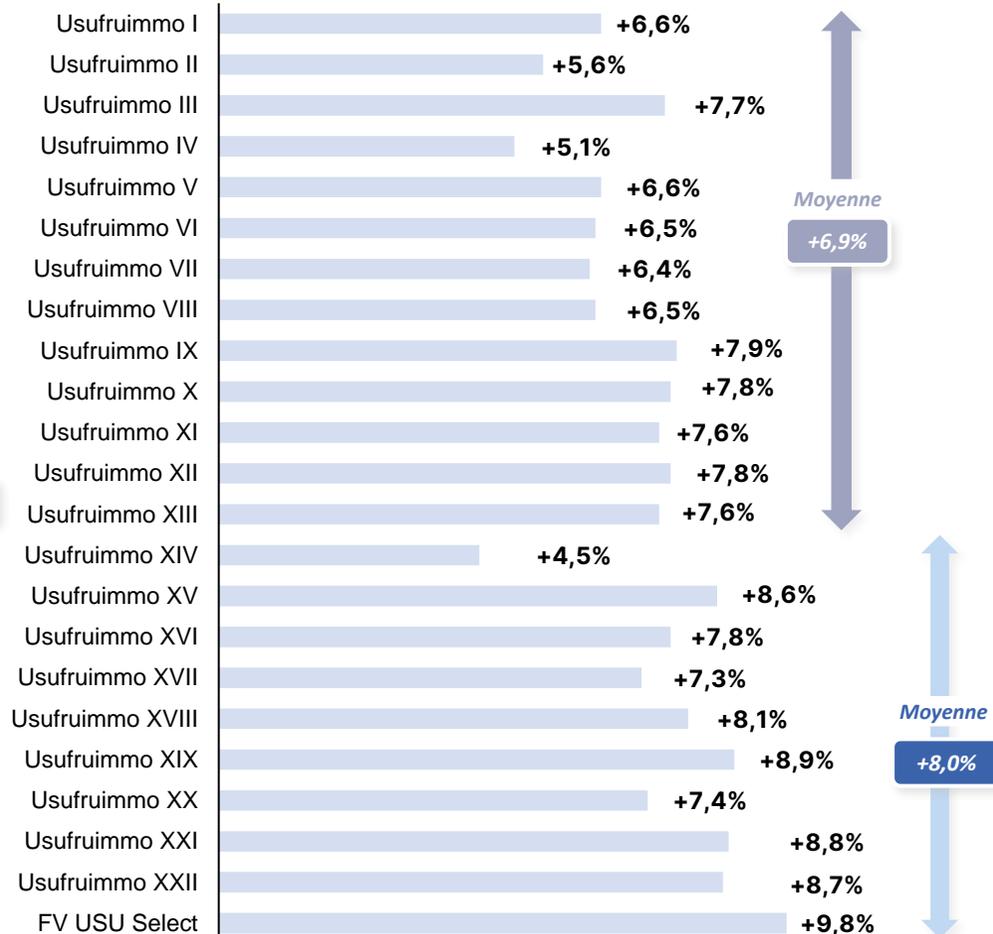
Evolution des montants annuels investis (M€)



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



TRI brut² historique des différents fonds

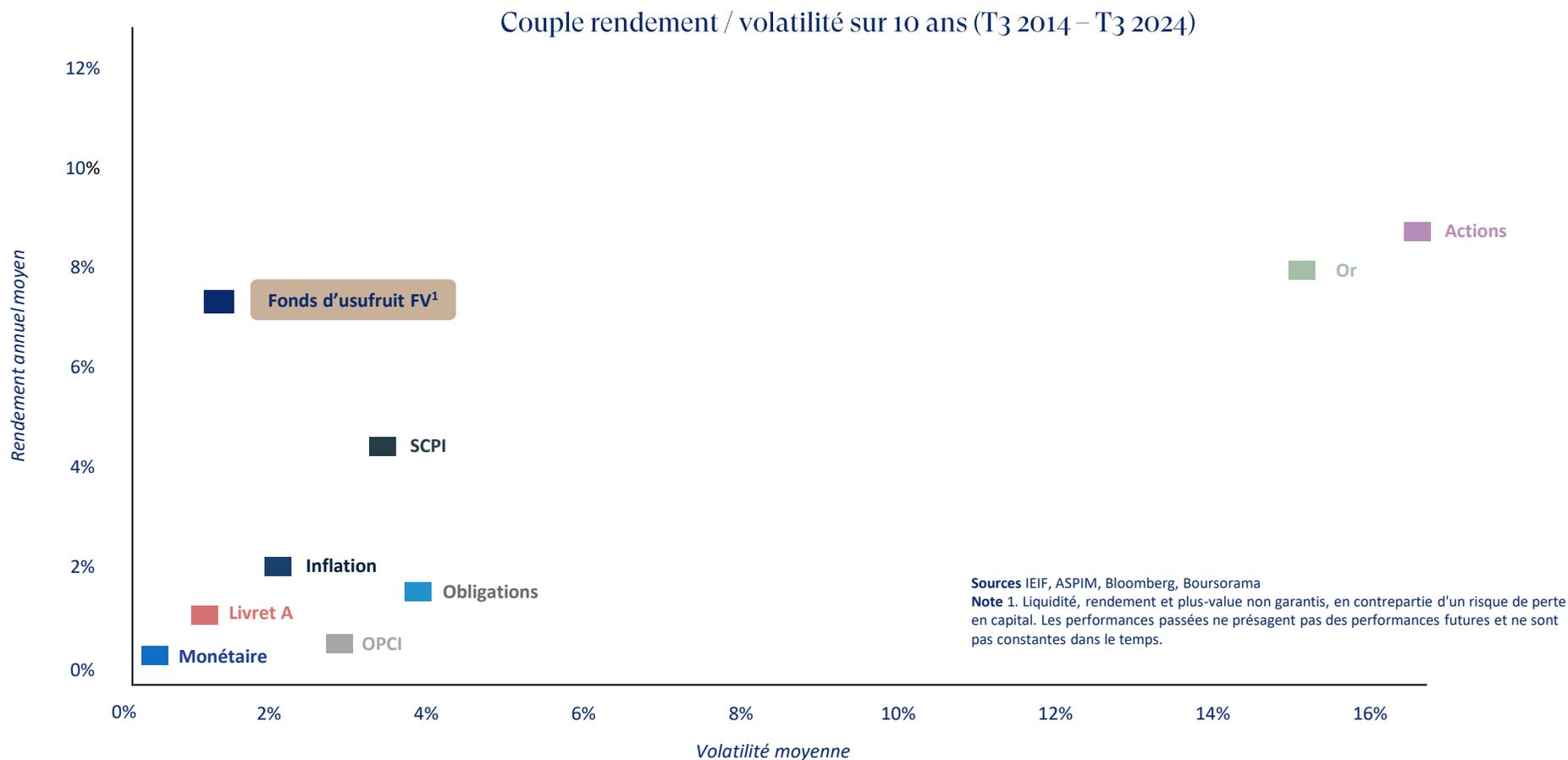


Source France Valley

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



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



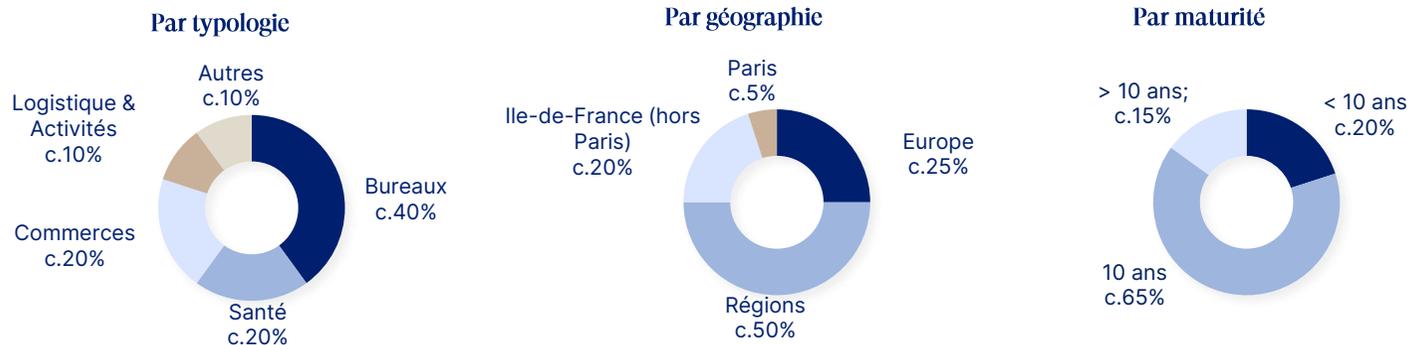
Risque de liquidité

- 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



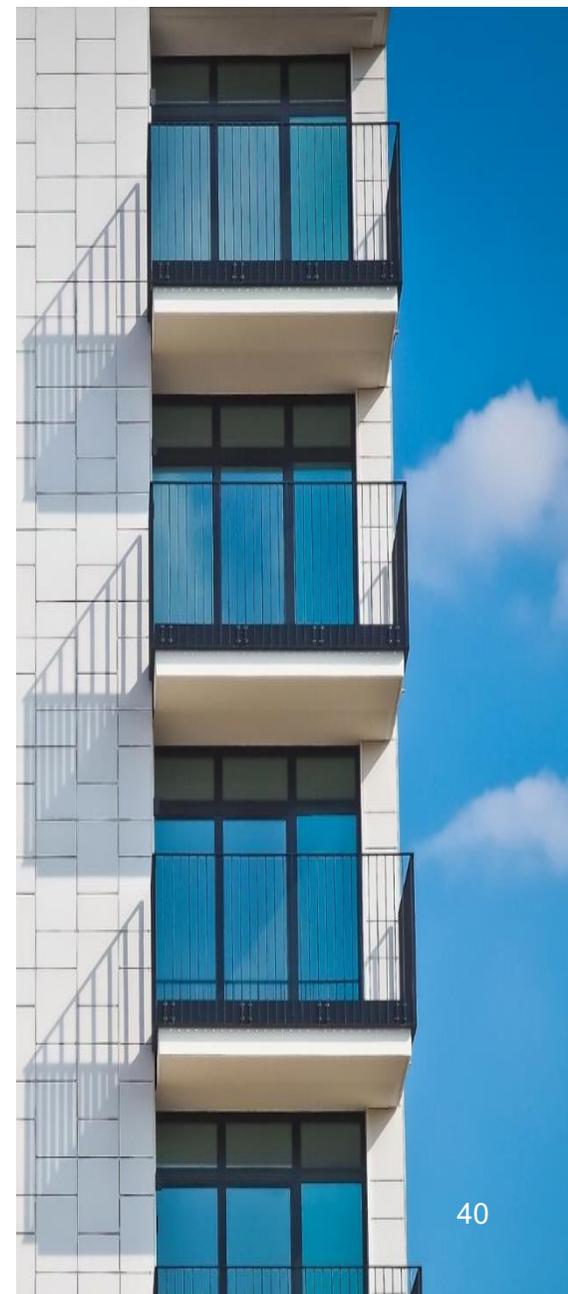
Exemples de Sociétés de gestion partenaires



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

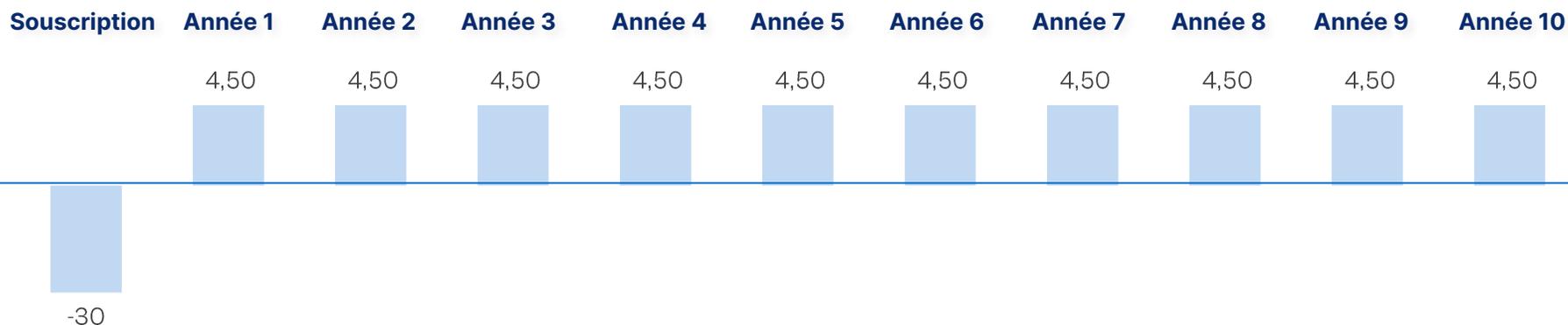
Hypothèses

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

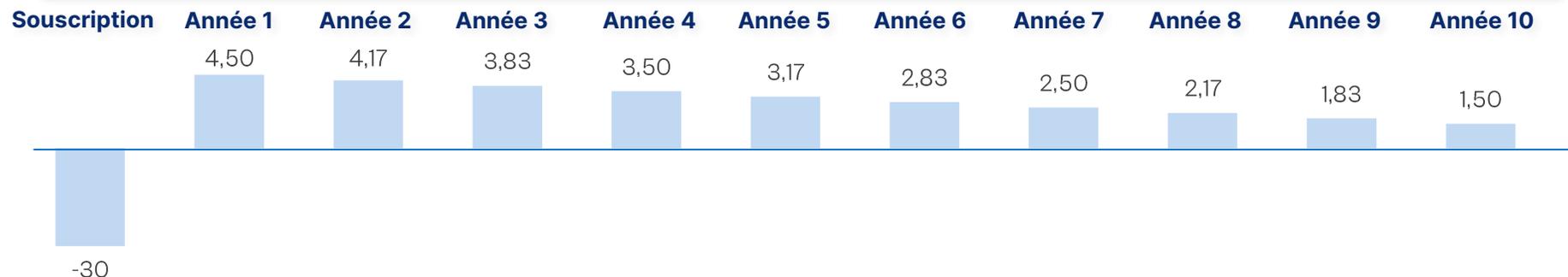
Hypothèses

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

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