

# GAMME USU SELECT 2025

Un produit financier singulier **accessible dès 100 000 €**, construit sur le modèle de **démembrement de parts de SCPI** et répondant aux besoins de rendement des investisseurs usufruitiers et des contreparties nus-proprétaires.

**France Valley a développé deux solutions adaptées pour vos clients :**

- **France Valley Usu Sélect 2025, à destination des personnes morales**
- **Club France Valley Usu Sélect 2025, à destination des personnes physiques**

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au document d'informations clé du FIA avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Les informations contenues dans cette présentation ne constituent ni une offre de souscription ni un conseil en investissement. 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 présentés peut faire l'objet de restriction à l'égard de certaines personnes ou certains pays. Les instruments financiers exposés présentent un risque de perte en capital et de liquidité.



# SOMMAIRE

PAGE 4

AVERTISSEMENTS ET RISQUES

PAGE 5

NOTRE EXPERTISE FINANCIÈRE

PAGE 6

CARACTÉRISTIQUES DU PRODUIT

PAGES 7/8

LE MÉCANISME DU DÉMEMBREMENT

PAGE 9

L'INTÉRÊT DE L'USUFRUIT DANS  
UN MARCHÉ DES SCPI CHAHUTÉ

PAGE 10

LES FLUX SIMPLIFIÉS POUR L'USUFRUITIER  
EN DIRECT

PAGE 11

EN SYNTHÈSE

PAGE 12

STRATÉGIE ET UNIVERS D'INVESTISSEMENT

PAGE 13

OBJECTIF DE PERFORMANCE

PAGE 14

DEUX SOLUTIONS POUR VOS CLIENTS

PAGE 15

TARIFICATION ET CARACTÉRISTIQUES

# AVERTISSEMENTS ET RISQUES

## NIVEAU DES COUPONS ET ENDETTEMENT DES SCPI

- Risque de **baisse des coupons immobiliers liés aux droits d'usufruit temporaire**
- Risque de **perte en capital**
- **Risque d'endettement des SCPI**

## RETOUR À MOYEN / LONG TERME

- Risque de **baisse des coupons immobiliers liés aux droits d'usufruit temporaire**
- Risque de **perte partielle ou totale du capital investi**
- **Risque d'endettement des SCPI**

## MANQUE DE LIQUIDITÉ

- **Placement potentiellement illiquide** sur les durées de démembrement (pas de garantie de contrepartie en cas de demande de rachat)

## VALEUR

- **Valeur de l'investissement** susceptible d'être inférieure à sa valeur nominale
  - dans le cas de forte baisse des coupons des SCPI sous-jacents
  - ou en cas d'interruption de versements de coupons

## RESPONSABILITÉ

- En SCI, la **responsabilité des associés n'est pas limitée à la valeur de leurs apports** : il peut donc être réclamé aux investisseurs des sommes au-delà du montant investi compte-tenu de la responsabilité illimitée que ceux-ci acceptent en souscrivant.

## Echelle de risque



← Risque le plus le plus faible, rendement potentiellement plus faible

Risque le plus le plus élevé, rendement potentiellement plus élevé →

**Point d'attention** : liquidité, rendement et plus-value non garantis, en contrepartie d'un risque de perte en capital. Les performances passées ne présentent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

# NOTRE EXPERTISE FINANCIÈRE

## Qui sommes-nous ?

France Valley est une **Société de Gestion d'Actifs** agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, qui réunit **expertise financière et expertise foncière** et gère **4,8 milliards d'euros d'actifs\***. Depuis plus de 10 ans son action réconcilie les objectifs de recherche de performance financière, d'organisation fiscale de son patrimoine et de protection de la nature. Acteur de la transition climatique, ce sont 20.000 investisseurs privés et institutionnels qui lui ont fait confiance.

En tant que société engagée, France Valley est indépendante et contrôlée par son équipe, **signataire des « Principes for Responsible Investment » de l'ONU (PRI), membre de France Invest, administratrice de l'ASFFOR, membre de la Nature Based Solutions Coalition et de l'Organisation for Biodiversity Certificates.**

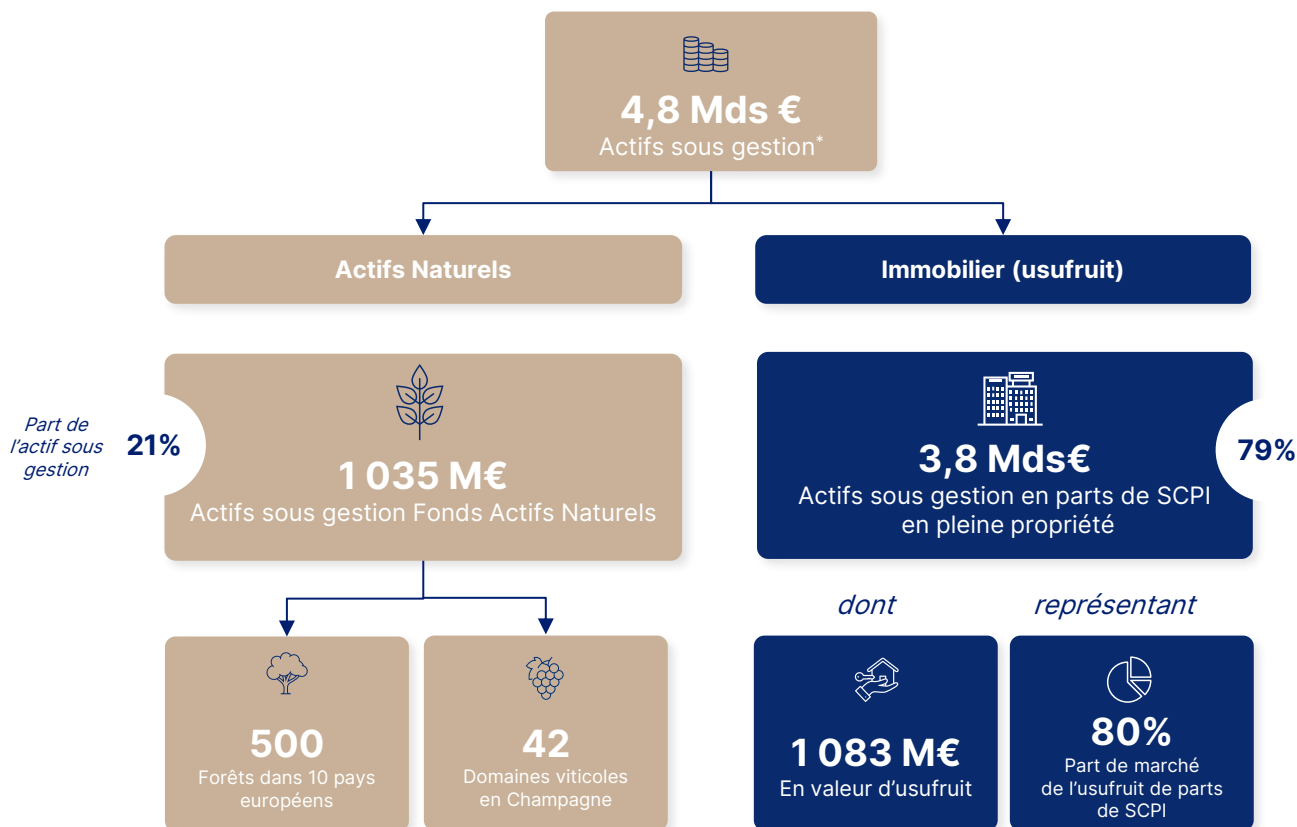
Pour ses clients, la société dispose d'une équipe de 12 personnes dédiées à la relation avec les partenaires et les investisseurs, et offre un extranet pour les investisseurs avec des services dématérialisés comme les souscriptions, la fiscalité et les rapports financiers et ESG. Elle a plus de 20.000 investisseurs, avec environ 40% de personnes privées et 60% d'institutionnels.

Positionnée sur un marché de niche qu'elle a elle-même créé et développé, France Valley s'impose aujourd'hui comme un acteur reconnu sur des thématiques comme l'investissement forestier en France et en Europe, l'investissement viticole en Champagne ou encore l'investissement en usufruit de parts de SCPI.

France Valley a mis en place **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, ...) un produit financier de mutualisation d'usufruits temporaires de parts de SCPI. Elle a ainsi créé 25 fonds sur cette thématique.

Grâce à une équipe structurée de **44 experts**, France Valley gère aujourd'hui ses produits **dans le but de rendre accessible aux investisseurs des actifs difficiles à acquérir et gérer en direct.**

## Chiffres-clés au 31.12.2024



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

# CARACTÉRISTIQUES DU PRODUIT

Un produit financier singulier **accessible dès 100 000 €**, construit sur le modèle de **démembrement de parts de SCPI** et répondant aux besoins de rendement des investisseurs usufruitiers et des contreparties nus-proprétaires.

France Valley a développé deux solutions adaptées pour vos clients :

- France Valley Usu Sélect 2025, à destination des personnes morales
- Club France Valley Usu Sélect 2025, à destination des personnes physiques

**Le rendement n'est pas garanti, il existe un risque de liquidité et de perte en capital. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.**



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



Un rendement brut équivalent amélioré par la spécificité des revenus européens



Un portefeuille diversifié sur différents secteurs immobiliers et différentes zones géographiques en France et en Europe



Un produit auto-liquidatif avec une liquidité organisée trimestriellement

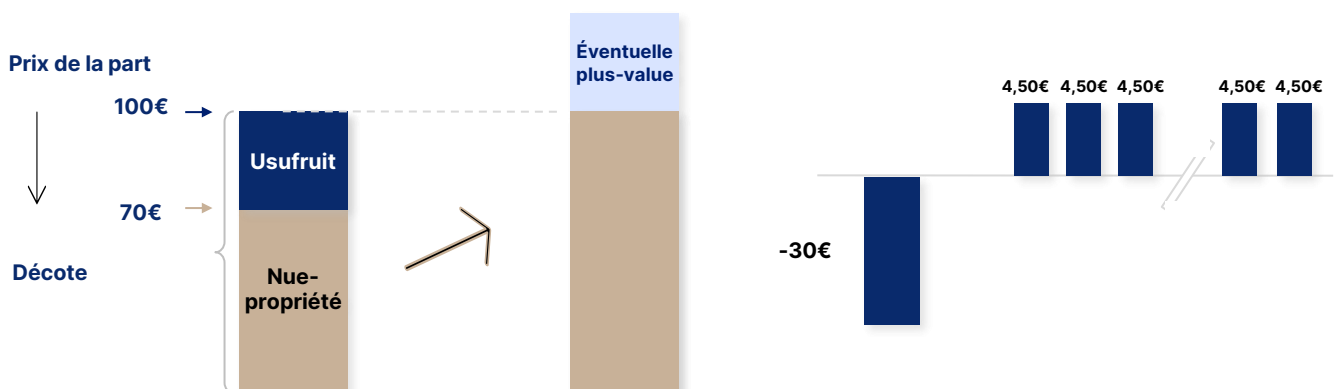
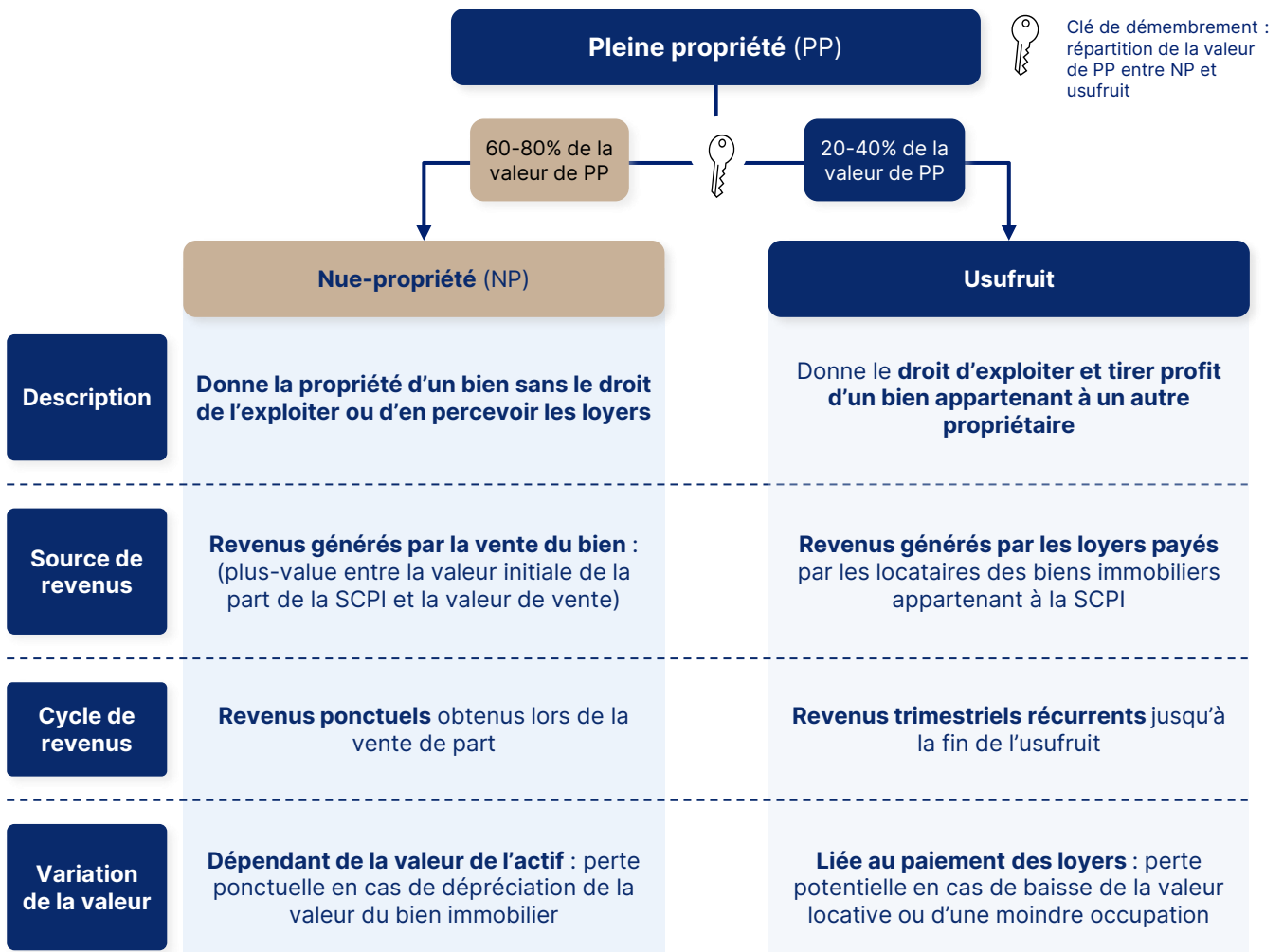


Une stratégie d'investissement maîtrisée (80% de part de marché), éprouvée, diversifiée, à très faible volatilité et démontrant des rendements historiques en ligne avec les objectifs de performance



# LE MÉCANISME DU DÉMEMBREMENT

## PRINCIPE



Séquence de flux illustrative de l'usufruitier, basé sur le taux de distribution moyen des SCPI en 2023 (source ASPIM, IEIF)

# LE MÉCANISME DU DÉMEMBREMENT

## UN MODÈLE VERTUEUX SELON FRANCE VALLEY



### Principaux avantages d'un investissement en nue-propriété

- Décote à la souscription
- Hors champ de l'IFI pendant la durée du démembrement
- Absence d'IR
- Pas d'aléa locatif

**L'investissement en nue-propriété est particulièrement adapté aux investisseurs possédant un patrimoine immobilier important, fortement fiscalisés et sans besoin de revenus immédiats**



### Principaux avantages d'un investissement en usufruit

- Revenus réguliers et stables (non garantis)
- Insensible à l'évolution de la valeur des actifs immobiliers
- Indexation partielle des loyers sur l'inflation
- Récupération progressive du capital (extinction progressive de l'usufruit)

**L'investissement en usufruit est particulièrement adapté aux institutionnels, aux family offices et aux personnes morales (revenus récurrents). Il existe un risque de perte en capital et de liquidité.**

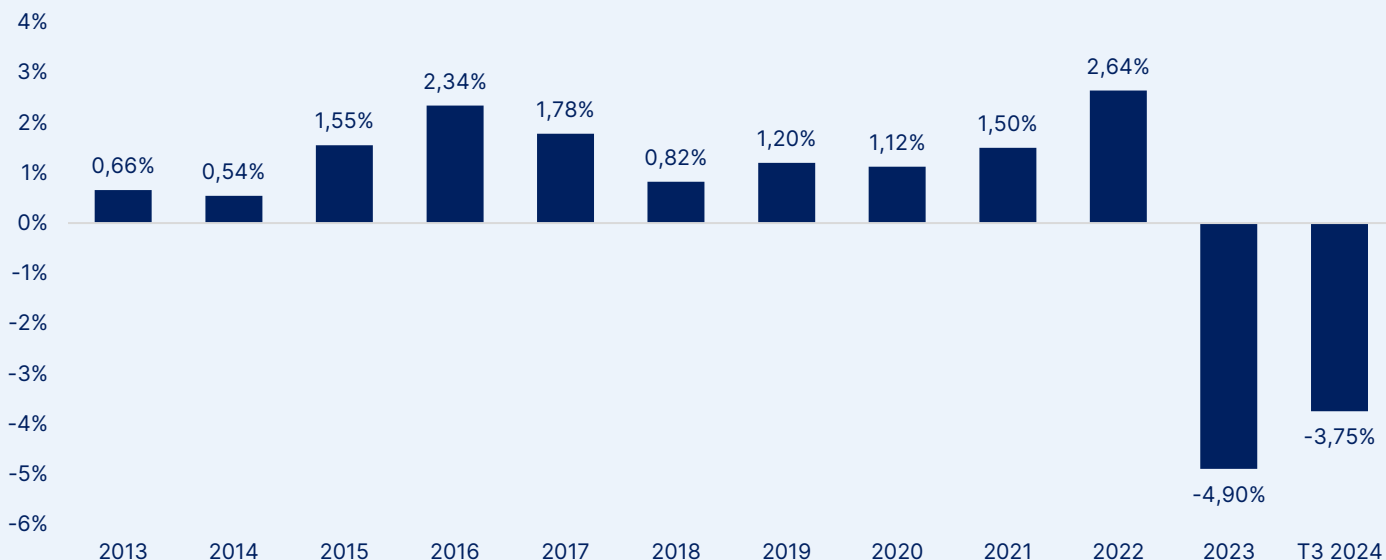


# L'INTÉRÊT DE L'USUFRUIT EN DIRECT DANS UN MARCHÉ DES SCPI CHAHUTÉ

Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que les chiffres présentés ici représentent l'évolution du marché des SCPI souscrites en direct, et non par l'intermédiaire d'un fonds.

## Un marché des SCPI en difficulté depuis 2023

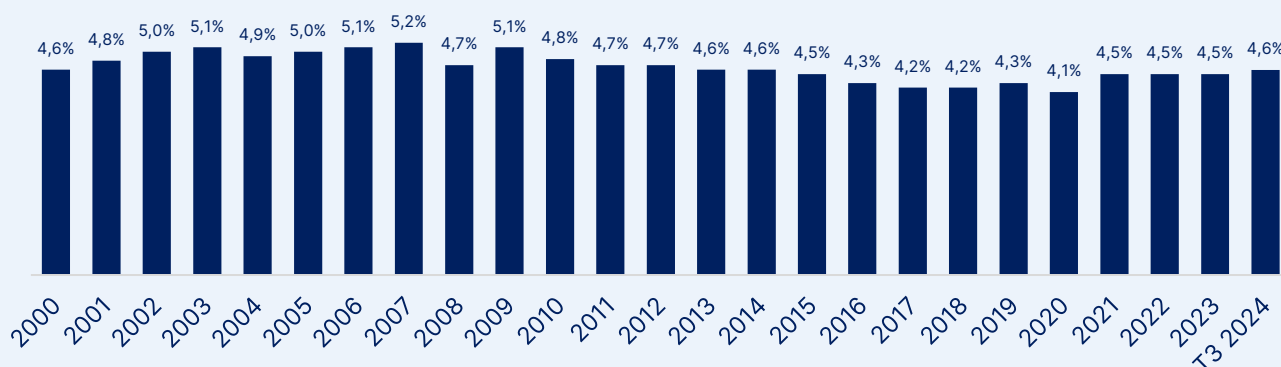
Evolution du prix de part moyen des SCPI



Source ASPIM-IEIF, 2024

## ... mais sans impact pour les investissements en usufruit

Taux de distribution des SCPI



Source ASPIM-IEIF, 2024

**Un produit de flux insensible à l'évolution de la valeur de l'immobilier**  
→ Une sensibilité uniquement à l'évolution du coupon, qui présente une certaine stabilité dans le temps

**Absence de sensibilité au blocage de la liquidité sur le marché des SCPI**  
→ Une récupération progressive du capital chaque trimestre via la perception des coupons SCPI

# LES FLUX SIMPLIFIÉS POUR L'USUFRUITIER EN DIRECT

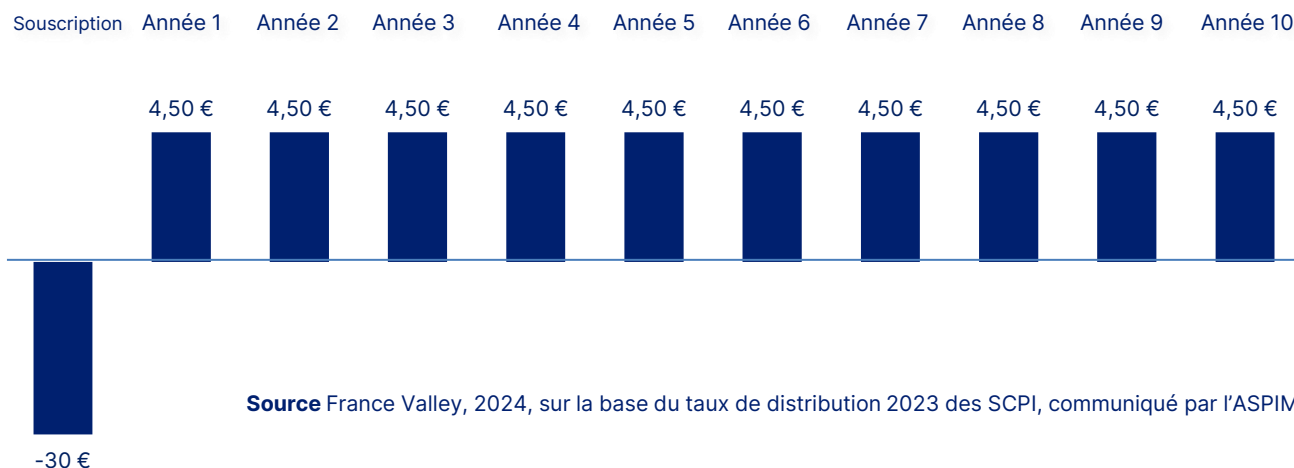
L'investissement en usufruit de parts de SCPI permet d'acquérir des chroniques de flux correspondant aux revenus locatifs des SCPI sous-jacentes. Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que les chiffres présentés ici représentent une illustration d'une SCPI distribuant un taux de 4,50 %, soit le taux de distribution moyen du marché des SCPI en 2023. Les revenus perçus au niveau du fonds pourraient donc être différents. La liquidité et le rendement ne sont pas garantis, il existe un risque de perte en capital. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

## Hypothèses simplifiées



## Chronique simplifiée de flux bruts pour un investissement en usufruit de SCPI en direct pendant 10 ans

Il s'agit d'une présentation théorique d'un investissement en usufruit en direct dans une SCPI, basé sur une clé de répartition moyenne observée par France Valley en 2024, et le taux de distribution moyen des SCPI, communiqué par l'ASPIM et l'IEIF en 2024 au titre de l'année 2023.



# EN SYNTHÈSE

## L'INTÉRÊT DU MODÈLE DANS UN MARCHÉ IMMOBILIER CHAHUTÉ

### Risques de marché



Baisse des valeurs d'expertise des actifs immobiliers



- **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**

### Conséquences pour l'usufruitier



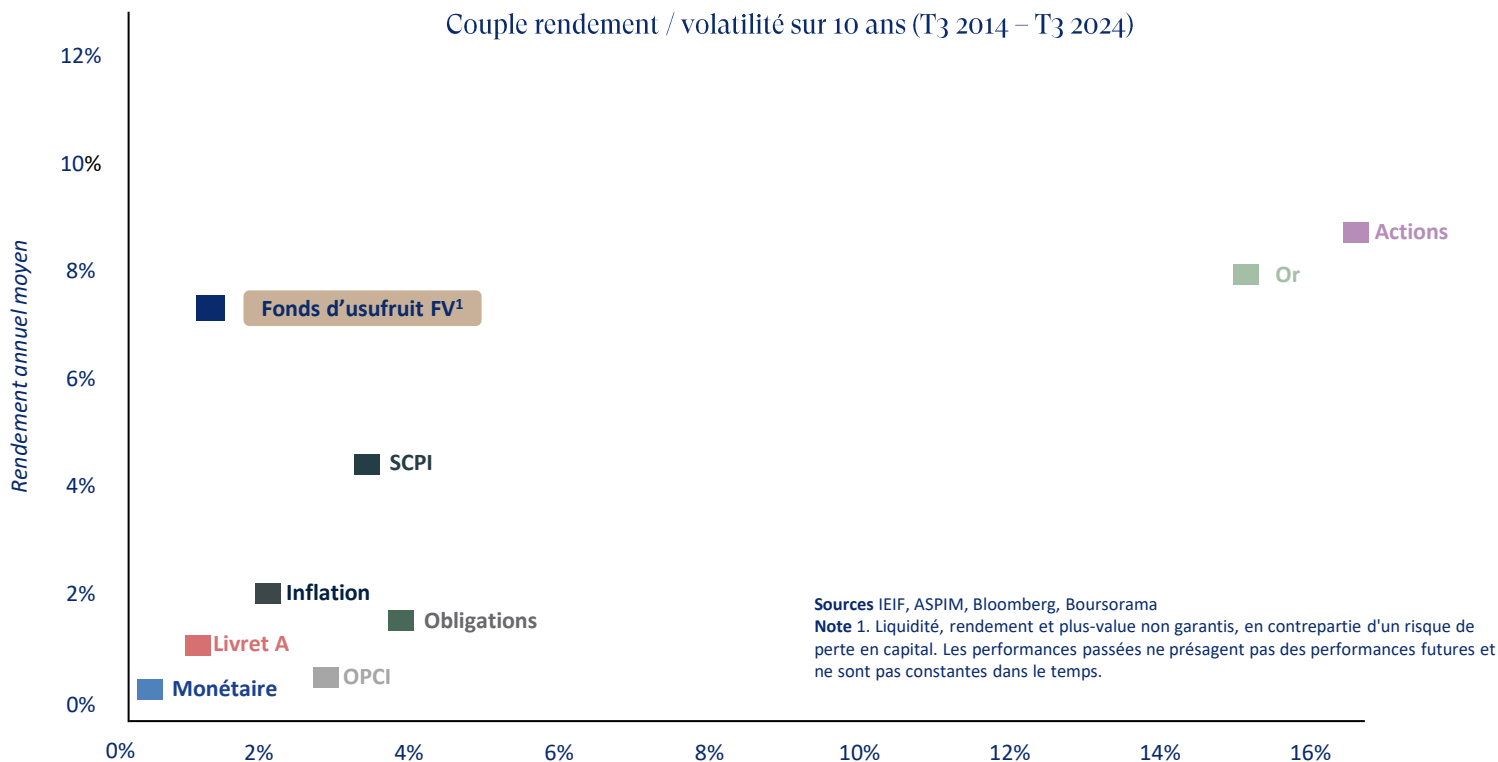
Période d'inflation



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

### Un couple rendement-risque au potentiel attractif

Couple rendement / volatilité sur 10 ans (T3 2014 – T3 2024)



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.

Sources Presse, INSEE, IEIF, ASPIM, retraitement par France Valley, 2024

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 qui ont une volatilité supérieure**.  
**Il existe un risque de perte en capital et de liquidité.**

# STRATÉGIE ET UNIVERS D'INVESTISSEMENT

La durée d'investissement recommandée est de 10 ans.

Il existe un risque de perte en capital et de liquidité.

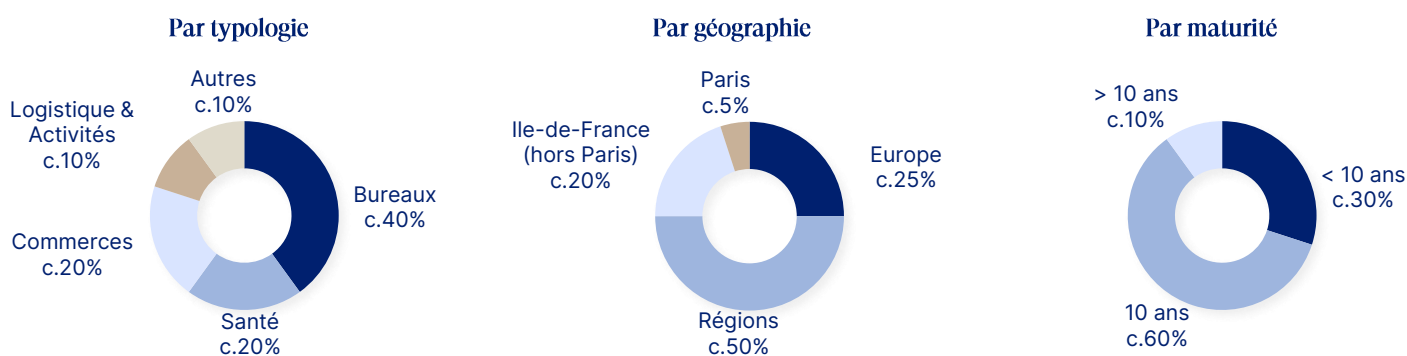
## Stratégie d'investissement

La Société a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine principalement immobilier et financier, comprenant des usufruits temporaires de parts de SCPI pour des périodes pouvant varier **de 3 à 10 ans**. Elle gère également sa trésorerie courante et réalise des opérations immobilières ou financières liées à son objet social.

Cette société relève de l'**article 6 du règlement européen (UE) 2019/2088** dit "Sustainable Finance Disclosure Regulation". Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

**La société suit un indicateur de durabilité lié aux fonds labellisés ISR.** Le fonds peut investir dans des SCPI classées Article 8 ou 9 selon SFDR. De plus, la société évalue annuellement les impacts négatifs de ses investissements sur l'environnement, la société et la gouvernance (ESG), intégrant ces critères dans sa stratégie d'investissement.

## Répartition type d'un fonds d'usufruits



Répartitions illustratives et non contractuelles

## Exemples de Sociétés de gestion partenaires



## Mutualisation et diversification des 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**

Les chiffres présentés sont illustratifs et non contractuels

# OBJECTIF DE PERFORMANCE (NON GARANTI)

Les scénarios présentés sont une estimation des performances futures à partir des conditions actuelles de marché ; ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Les scénarios présentés ci-dessous sont basés sur les **convictions de France Valley** quant à l'évolution des taux de distribution des SCPI. Nous estimons ainsi que, notamment au regard des prévisions d'inflation, les éventuelles distributions des SCPI pourraient augmenter dans les prochaines années. C'est pourquoi ces scénarios diffèrent des simulations du Document d'Informations Clés (DIC), qui s'appuient uniquement sur l'évolution historique des distributions, la conjoncture immobilière et économique ayant évolué sur les 10 dernières années.

Vous trouverez également des scénarios plus conservateurs quant à l'évolution de ces distributions. Nous rappelons ici que cette analyse n'a aucune valeur contractuelle et que les hypothèses présentées ci-après pourraient ne pas se réaliser, qu'il existe un risque de perte en capital et de liquidité, que 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.

## CAS CENTRAL

- Évolution annuelle du coupon : +2 %
- Évolution globale du coupon sur la période : +19,5 %
- Coupon SCPI à 10 ans par rapport au prix actuel : 5,38 %
- **TRI net investisseur : +7,0 %**

## CAS CONSERVATEUR

- Évolution annuelle du coupon : 0 %
- Évolution globale du coupon sur la période : 0 %
- Coupon SCPI à 10 ans par rapport au prix actuel : 4,50 %
- **TRI net investisseur : +5,5 %**

## CAS BAS

- Évolution annuelle du coupon : -2 %
- Évolution globale du coupon sur la période : -16,6 %
- Coupon SCPI à 10 ans par rapport au prix actuel : 3,75 %
- **TRI net investisseur : +4,0 %**

**Un objectif de TRI net de l'ordre de 7 % (non garanti)  
Une certaine protection en cas de baisse des coupons  
(TRI alors comparable à celui d'une SCPI « classique » de l'ordre de 4 %)**

## DEUX SOLUTIONS POUR VOS CLIENTS

### SC France Valley USU Select 2025

Société fiscalement transparente qui perçoit les coupons trimestriels (non garantis) des SCPI et **amortit linéairement les usufruits**

Solution accessible aux **personnes morales** à l'IS, **à partir de 100 000 €.**

**Les investisseurs personnes morales perçoivent des coupons trimestriels (non garantis), sous forme de réduction de capital et de dividendes**

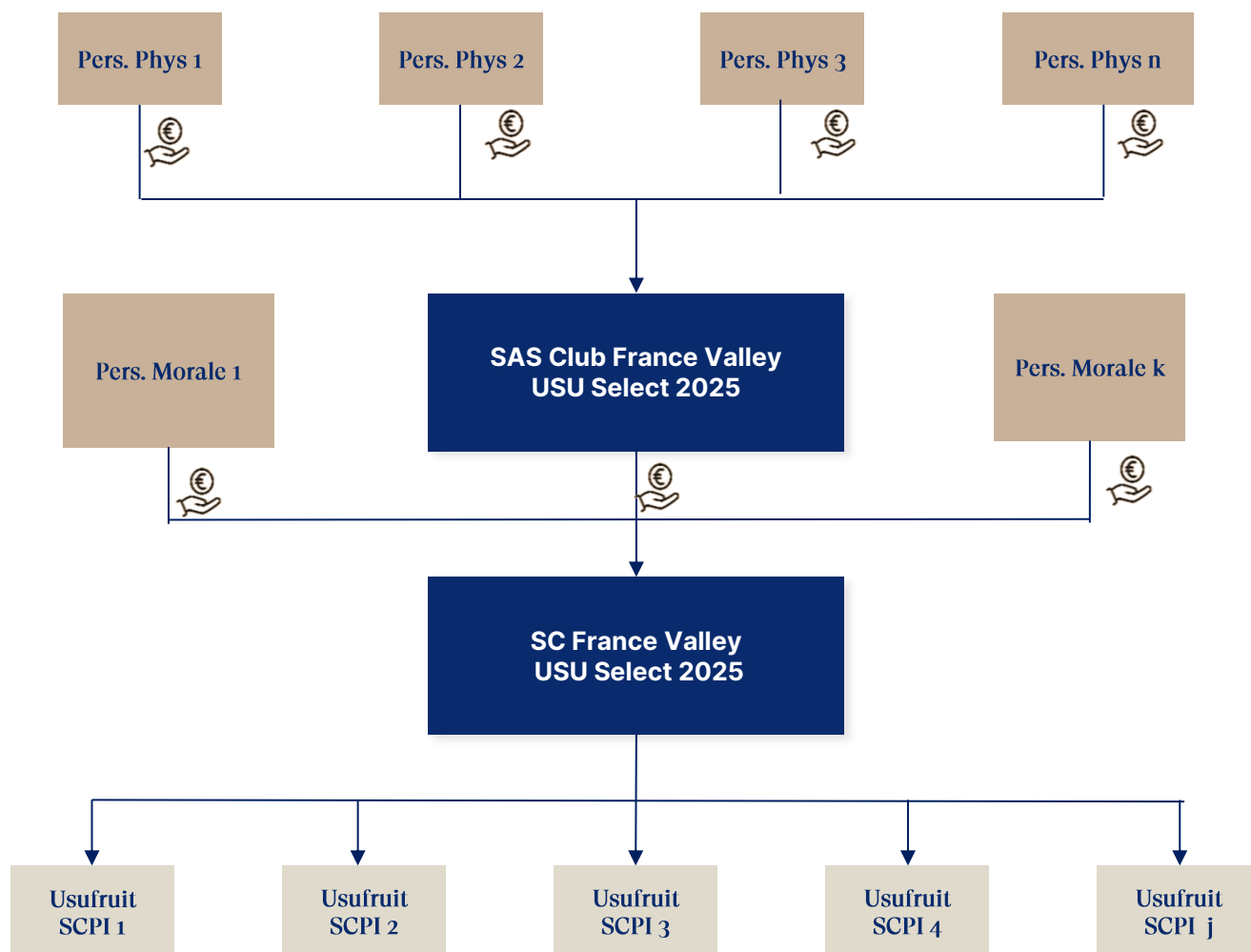
### SAS Club France Valley USU Select 2025

Société taxée à l'IS qui perçoit les distributions de la SC.

Solution accessible aux **personnes physiques** (ou personnes morales à l'IR), **à partir de 100 000 €.**

**Les investisseurs personnes physiques perçoivent trimestriellement une réduction de capital de la SAS et une distribution de dividendes (non garanties).**

## STRUCTURATION DES SOLUTIONS D'INVESTISSEMENT DE LA GAMME USU SELECT



# TARIFICATION ET CARACTÉRISTIQUES

## FRAIS ET COMMISSIONS



### Frais à la charge de l'investisseur lors de la souscription

**Commission de constitution**

7% HT, soit 8,4% TTC<sup>1</sup>



### Frais de fonctionnement et de gestion facturés au fonds

**Commission de gestion**

Néant

**Commission de performance<sup>2</sup>**

basée sur la plus-value brute, perçue trimestriellement : 14% HT, soit 16,8% TTC<sup>1</sup>

**Frais administratifs (dépositaire, comptabilité)**



### Frais indirects

Rémunération de France Valley perçue de la part des Sociétés de Gestion lors des investissements en usufruits de SCPI, généralement comprise entre 5 et 7% (moyenne de 6,2%).

## CARACTÉRISTIQUES

**Entrée en jouissance des parts souscrites**

le 1er jour du 5ème mois qui suit la souscription

1. TVA non récupérable

2. Assiette de calcul définie par l'écart entre le coupon distribué et l'amortissement de l'usufruit



**France Valley**  
INVESTISSEMENTS

FRANCE VALLEY  
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-14000035  
SAS à Directoire à capital variable, au capital minimum de 250.000 €  
56 avenue Victor Hugo - 75116 Paris  
RCS Paris 797 547 288  
Relations Associés : 01 82 83 33 85  
[www.france-valley.com](http://www.france-valley.com)

