

# France

# Valley

ENRACINER SON PATRIMOINE

## GFI France Valley FORÊTS I

COMPORTE UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL  
COMMUNICATION À CARACTÈRE PROMOTIONNEL

DATE DE CREATION : 28/11/2019  
N° DE VISA AMF : G.F.I. N° 19-02 en date du 20/03/2020  
DURÉE DE VIE MAXIMALE DU GFI : 99 ans  
CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE : 60 000 000 euros (valeur nominale)  
DÉPOSITAIRE : Société Générale Securities Services  
HORIZON DE PLACEMENT RECOMMANDÉ : 10 ans

## Diversifier son Patrimoine – Un placement de long terme, tangible et durable



- Investir indirectement dans un Actif Réel, qui présente un couple risque / rendement différent des autres investissements et décorrélé des marchés financiers ; des assurances tempête/incendie (ces assurances sont partielles et le risque phytosanitaire ne peut être assuré)
- Une exploitation durable s'appuyant sur les compétences techniques de gestionnaires forestiers sélectionnés par France Valley ; Revenus de coupes de bois distribués en dividendes (non garantis et irréguliers, après approbation de l'Assemblée Générale)
- La valeur de part évolue avec le marché des Forêts et la pousse des arbres non récoltés

## Organiser fiscalement son Patrimoine - fiscalité adaptée aux spécificités de la Forêt



- 25% de réduction d'Impôt sur le Revenu (en contrepartie d'un blocage minimal des parts de 5 ans ½\* à 7 ans et d'un risque de perte en capital - la durée de conservation conseillée est de 10 ans), dans la limite d'une souscription de 50.000 euros pour un célibataire et de 100.000 euros pour un couple, soit une réduction d'impôts respectivement de 12.500 euros et 25.000 euros. Cette réduction est soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10.000 euros
- Exonération d'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière), sans limite de montant (sous condition de détention de moins de 10% du capital et des droits de vote du GFI)

\* Condition de durée de blocage : jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription.

## Transmettre son Patrimoine - matérialiser une épargne de génération en génération



- 75% de réduction des droits de transmission à titre gratuit lors de donations ou de successions, sans plafonnement ni contrainte de lignée ou de conservation des parts, mais avec un engagement d'exploitation durable sur 30 ans pris par le Groupement Forestier. S'applique sur la quote-part effectivement investie en forêt (qui n'est pas garantie)
- Cette réduction patrimoniale est cumulable avec la réduction d'Impôt sur le Revenu et l'exonération d'IFI

## Démocratiser l'investissement forestier - produit disponible à partir de 1.000 euros







- Souscription minimum de 5 parts soit 1.000 euros
- Liquidité organisée - mais non garantie - avec un mécanisme de retrait/souscription ; la liquidité est fonction des demandes de souscription ou d'acquisition de parts enregistrées par le Gérant, et de la trésorerie disponible du GFI. Aucune garantie ne peut être apportée sur le délai de vente des parts ou sur le prix de cession

**L'attention des investisseurs est, en outre, attirée sur les avertissements et facteurs de risques présentés dans ce document, en particulier de perte en capital et de liquidité.**

### **Point d'attention :**

L'investissement forestier, bien qu'assis sur un actif tangible, ne présente pas de garantie en capital, la valeur d'une forêt étant sujette aux fluctuations de l'offre et de la demande. France Valley ne peut apporter de garantie sur le rendement ou l'évolution de la valeur des parts. En outre, les avantages fiscaux ci-dessus ne sont pas automatiques, ils dépendent de la situation de chacun qui doit être examinée individuellement.

-  Acquisition de Forêts, sélectionnées notamment pour la qualité de leur station forestière (sols, climat, accessibilité...) permettant de produire des arbres de qualité disposant de débouchés dans l'industrie du bois
-  Recours systématique à une contre-expertise réalisée par un Expert Forestier indépendant de la Société de Gestion
-  Réalisation des investissements sur plusieurs secteurs géographiques, en France et éventuellement en Europe (États membres de l'Union Européenne et États parties à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales), en variant les essences et les maturités des peuplements : acquisition de Forêts de capitalisation (par exemple sur de jeunes peuplements, offrant un rendement faible mais un accroissement régulier du stock de bois sur pied) et/ou de Forêts de rendement (bois arrivés à maturité)
-  Surfaces recherchées de quelques dizaines à plusieurs centaines voire milliers d'hectares de Forêts d'exploitation



## Des fondamentaux jugés sains par la Société de Gestion

- Des fondamentaux du marché des Forêts que la Société de Gestion estime favorables pour l'avenir avec (i) la recherche de Forêts comme valeur moins volatile que les marchés financiers (ii) le potentiel d'utilisation du bois comme matériau de construction et de production d'énergie. Cette perspective favorable n'est pas garantie et s'appuie sur des hypothèses qui peuvent ne pas se réaliser.
- La capacité d'absorption du matériau bois par le marché français, dont il est importateur et, à terme, la possibilité éventuelle de valoriser la captation de carbone par les Forêts.

## Un investissement qui n'est pas exempt de risques

La rentabilité des Forêts dépend du prix du bois et leur valeur dépend du prix à l'hectare, prix qui varie au gré de l'offre et de la demande, à la hausse comme à la baisse. Par ailleurs, ce capital naturel est sujet aux risques climatiques et phytosanitaires, que le réchauffement climatique aggrave.

L'attention des investisseurs est, en outre, attirée sur les avertissements et facteurs de risques présentés dans ce document, en particulier de perte en capital et de liquidité.



L'OBJECTIF DE GESTION DU GFI FRANCE VALLEY FORÊTS I EST UNE PERFORMANCE D'ENVIRON 2,5% PAR AN (NET DE FRAIS DE GESTION ET DE COMMISSION 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.

La performance de l'investissement forestier est la somme : (1) du rendement d'exploitation net des Forêts (qui n'est pas garanti), et (2) de l'évolution de la valeur des parts (capitalisation à la hausse ou à la baisse), qui dépend de l'évolution de la valeur des Forêts.

## (1) Rendement d'exploitation brut et net

Le rendement d'exploitation brut de la Forêt dépend du programme d'exploitation et du cours des bois, il est donc fonction de l'offre et de la demande.

Historiquement, d'après France Valley, le rendement d'exploitation brut d'une Forêt avant les frais du GFI varie entre 1% et 3% en moyenne sur 10 ans, durée de placement recommandée, et se situe en général autour de 2% (les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps), ce qui, dans cette hypothèse non garantie, conduirait à un rendement net de l'ordre de 1% (net de tous frais, dont 0,5% de frais de gestion).

### **Point d'attention :**

La valeur des Forêts sélectionnées par le GFI France Valley Forêts I pourra suivre une évolution différente de celle qui est présentée dans le graphique ci-contre.

## Risques

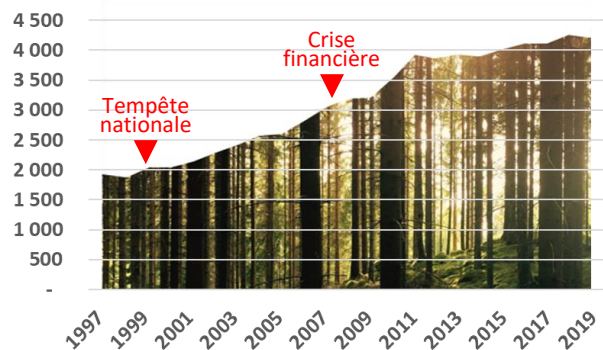
L'investissement en parts du GFI France Valley Forêts I présente un risque de perte en capital, en particulier si la durée d'investissement est courte, ainsi qu'un risque de liquidité.

L'attention des investisseurs est attirée sur les avertissements et facteurs de risques présentés dans ce document. La capitalisation et le rendement mentionnés ci-dessus sont des chiffres moyens historiques, qui ne préjugent pas de la performance à venir : par exemple, une Forêt de Douglas à maturité générera un rendement d'exploitation supérieur à celui d'une Forêt de jeunes feuillus, et la performance dépendra du taux d'investissement en Forêt, qui peut varier dans le temps.

## (2) Capitalisation

L'évolution de la valeur des parts dépend de l'évolution du stock de bois dans les Forêts (accroissement naturel diminué des coupes), et de l'évolution du prix à l'hectare, à la hausse ou à la baisse. Sur les 20 dernières années, il a progressé de 3%\* par an en moyenne, ce qui ne préjuge pas des performances futures.

Évolution du prix de l'hectare des forêts françaises sur 20 ans\*



**Valeur de retrait  
au 31/12/2019 : 180 €**  
(il existe un risque de perte en capital)

\* Source : SAFER - mai 2019 - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

L'exploitation d'une Forêt se conduit sur plusieurs générations.

Compte tenu d'une rentabilité modeste et du besoin de structuration de la filière Bois, plusieurs dispositifs fiscaux ont été mis en place pour soutenir l'investissement forestier, notamment :

## ART. 199 TERDECIES 0-A DU CGI IMPÔT SUR LE REVENU IR

Réduction d'IR de 25% du montant investi dans la limite d'une souscription de 50.000 euros pour un célibataire et de 100.000 euros pour un couple, soit une réduction d'impôts respectivement de 12.500 euros et 25.000 euros. Cette réduction est soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10.000 euros.

En contrepartie, vos parts sont bloquées pendant une durée minimale de 5 ans ½ à 7 ans\* et vous prenez un risque de perte en capital.

\* Condition de durée de blocage : jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription.

Note : concernant la réduction IR, pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition est diminué de la réduction d'impôt IR-PME obtenue par le cédant.

## Art. 793 du CGI TRANSMISSION

Abattement de 75% des droits de transmission à titre gratuit lors de donations ou de successions, sans limite de montant. Cet abattement s'applique sur la valeur des forêts françaises détenues par le Groupement, pas sur la trésorerie. France Valley ne garantit pas le taux d'investissement en forêt.

En contrepartie, le Groupement Forestier prend un engagement de gestion durable des forêts pendant 30 ans (mise en place d'un PSG - Plan Simple de Gestion - conformément au Code Forestier).

## Art. 965 du CGI IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE - IFI

Exonération à 100% d'IFI, sans limite de montant ou de durée, l'investissement sort tout simplement du calcul de l'assiette taxable à l'Impôt sur la Fortune Immobilière, sous condition de détenir moins de 10% des parts et des droits de vote du Groupement Forestier.

En contrepartie d'un risque de perte en capital.

### **Point d'attention :**

L'attention des investisseurs est, en outre, attirée sur les avertissements et facteurs de risques présentés dans ce document, en particulier des risques de perte en capital et de liquidité.

## Exemple pour 40.000 € investis



### RÉDUCTION D'IMPÔT SUR LE REVENU

Hypothèse : investissement de 40.000 €  
(pour un couple) affectés à la réduction d'IR

**10.000 € D'ÉCONOMIE D'IR**  
(25% de réduction sur 40.000 €)



### TRANSMISSION

Hypothèses : investissement de 40.000 € ; un  
taux d'investissement en Forêts françaises de  
80% (non garanti) ; transmission (donation ou  
succession) en ligne directe (ascendants et  
descendants) ; patrimoine de 2.000.000 €



**10.800 € D'ÉCONOMIE**  
sur les droits : 7.200 €<sup>(1)</sup> à régler  
au lieu de 18.000 €<sup>(2)</sup>

#### Point d'attention :

Les éléments ci-dessus ne sont pas contractuels et sont donnés à titre purement illustratif, le taux d'investissement en Forêts françaises pris en hypothèse n'est pas garanti. Par ailleurs, chaque situation fiscale doit être étudiée individuellement. Ces dispositifs fiscaux sont accordés en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'une durée de blocage des parts.

<sup>(1)</sup> L'exonération de droits est de 75%, sur 80% de l'investissement. De ce fait, seuls 16.000 € des 40.000 € investis sont taxés en termes de droits de mutation, la taxation étant de 45% (ici sur la fraction du patrimoine supérieure à 1,8 M€).

<sup>(2)</sup> Les droits de mutation entrent dans la tranche à 45%.

## POINT FRAIS<sup>(1)</sup>

Cf. Note d'Information, Statuts, DIC

### Frais de souscription et de gestion

Droit d'entrée maximum	5 % (sans TVA)
Commission de souscription <sup>(2)</sup>	10 % HT (12 % TTC)
Commission de gestion <sup>(3)</sup>	0,75 % HT (0,9 % TTC) / an
Frais du dépositaire <sup>(4)</sup> (Société Générale)	3.500 € HT (4.200 € TTC) + commission variable
Frais administratifs <sup>(5)</sup>	
Frais d'exploitation <sup>(6)</sup>	

### Frais d'acquisition des actifs<sup>(7)</sup>

Frais d'expertise <sup>(8)</sup>	12 à 120 € TTC / ha environ
Commission de transaction	5 % HT (6 % TTC)
Frais de notaire	7,5 % environ
/ Droits de mutation	

(1) Ces frais sont affichés TTC, étant entendu que le GFI a opté pour la TVA et récupère donc les 20 % de TVA appliqués, l'impact économique net est donc bien en HT.

(2) Ces frais de 10 % HT (12 % TTC) maximum permettent de couvrir les frais juridiques, fiscaux et financiers de constitution du GFI, de réalisation des augmentations de capital et d'assurer la prospection commerciale et la collecte des capitaux.

(3) Ces frais permettent de rémunérer France Valley pour la gestion du GFI : maximum 0,75 % HT (0,9 % TTC) de la valeur des actifs forestiers du GFI.

(4) Commission variable : 0,04 % HT (0,048 % TTC) de l'actif jusque 50 M€, 0,025 % HT (0,03 % TTC) sur la tranche de 50 M€ à 200 M€ et 0,015 % HT (0,018 % TTC) au-delà de 200 M€.

(5) Dont frais bancaires, frais d'édition et d'envoi des bulletins d'information et des documents liés aux Assemblées.

(6) Frais de supervision et d'exploitation des Forêts par des gestionnaires forestiers et assurances éventuellement prises sur les Forêts.

(7) L'ensemble de ces frais est prélevé sur la prime d'émission ou capitalisé à l'actif du GFI. Ils sont calculés sur le prix des actifs acquis.

(8) Préalablement aux acquisitions de Forêts, France Valley fait réaliser une contre-expertise par un Expert Forestier indépendant.

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



**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

**Ce document non contractuel est fourni à titre d'information ; il ne constitue en aucun cas une recommandation fiscale. Il ne peut être fourni que par un Conseiller en Gestion de Patrimoine ayant le statut CIF (Conseiller en Investissements Financiers).**



## Pourquoi investir dans la Forêt ?

- Diversifier son patrimoine dans des actifs réels et tangibles, décorrélés des marchés financiers, en prenant en compte ses risques (notamment climatiques et phytosanitaires).
- Accompagner l'essor économique de la filière Bois et, en particulier, favoriser l'exploitation forestière française puisque la France est importateur net de bois alors qu'elle dispose d'un patrimoine forestier considérable.
- Optimiser fiscalement sa situation personnelle.

## Pourquoi investir dans le GFI ?

Les parts du GFI France Valley Forêts I sont financièrement plus accessibles qu'une Forêt en direct pour des surfaces permettant l'organisation de l'exploitation.

Le GFI aura pour objectif de poursuivre les acquisitions de Forêts en variant les géographies, les essences et les maturités des peuplements.

Les investissements et la gestion technique des actifs ainsi que la gestion administrative et financière sont réalisés par un professionnel.

## Quelle est la performance de l'investissement ?

La performance de l'investissement forestier est la somme : (1) du rendement d'exploitation net des Forêts (qui n'est pas garanti et le dividende est soumis au vote de l'Assemblée Générale), (2) de l'évolution de la valeur des parts (capitalisation à la hausse ou à la baisse), qui dépend de l'évolution de la valeur des Forêts. Sur la base de ces éléments, l'objectif de performance du GFI poursuivi par la Société de Gestion, est d'environ 2,5% par an en moyenne sur 10 ans (les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps). Cet objectif n'est pas garanti, il se fonde sur des hypothèses qui pourraient ne pas se réaliser.

*Avertissement : le rendement forestier n'est pas garanti et est irrégulier en fonction (i) des programmes de coupes de bois sur les Forêts, (ii) du marché du bois, et son versement est sujet à l'approbation de l'Assemblée Générale. La performance dépendra également du taux d'investissement en Forêts du GFI.*

## Comment sont fiscalisés les revenus ?

Le GFI est une société civile transparente fiscalement : ses revenus sont imposés au niveau de ses associés et non du GFI lui-même. Ainsi, les associés peuvent devoir s'acquitter de l'impôt, alors que les revenus du GFI n'ont pas été distribués. Ces revenus sont alors capitalisés dans la valeur de la part. Un bordereau fiscal de revenus comportant tous les éléments (montants et libellés des déclarations) est transmis chaque année aux associés avec un guide de déclaration.

## Quelle est la durée d'investissement ?

Afin de ne pas remettre en cause les avantages fiscaux de réduction d'impôt sur le Revenu de 25%, les parts doivent être conservées jusqu'au 31 décembre de la 5<sup>ème</sup> année qui suit celle de la souscription. Il n'y a, cependant, pas de contrainte de conservation des parts pour l'exonération de droit de transmission (Amendement Monichon) de 75%, que ce soit avant ou après la transmission lorsque les parts ont été souscrites (augmentation de capital, en primaire, pour de nouvelles parts). Un délai de deux ans doit, cependant, être respecté pour l'acquisition de parts existantes, en secondaire. Il convient d'être accompagné d'un conseil fiscal, par exemple un Notaire, lors de la transmission des parts. En tout état de cause, l'investissement forestier s'envisage sur le long terme.

## Quelles sont les Forêts achetées ?

Le GFI France Valley Forêts I, de création récente, débute la constitution de son patrimoine forestier. Son objectif est de détenir 5 à 15 forêts, achetées sur une période de deux ans à l'issue de la phase de collecte des capitaux (non garanti), de sorte que son patrimoine soit diversifié, en termes de géographies (à l'exclusion de la moitié sud de la région Paca), d'essences (feuillues et résineuses) et de maturités des forêts acquises.

## Comment suis-je informé de l'évolution de mon investissement ?

Les Associés reçoivent, de la part de la Société de Gestion, un Bulletin Semestriel, avec les données financières clés du GFI (prix de souscription et valeur de retrait et un point sur le patrimoine forestier et son exploitation). Ils sont également appelés, chaque année, à voter (par consultation écrite) sur un certain nombre de points dont l'approbation des comptes et l'éventuel dividende de l'exercice écoulé. Préalablement au vote, tous les points font l'objet d'une communication auprès de chacun des Associés. Toutes ces informations sont, en outre, rendues disponibles dans un espace personnel accessible à chaque investisseur, sur le site Internet de France Valley.





### **Vais-je toucher des dividendes chaque année ?**

L'objectif du GFI est de distribuer chaque année les revenus issus des coupes de bois. Il pourra cependant constituer des réserves pour lisser le rendement servi aux Associés. Attention : le dividende n'est pas garanti, il dépend des programmes de coupes de bois. Ainsi, certaines années, le GFI pourra être en phase de capitalisation et ne pas distribuer de dividende.

### **Vais-je bénéficier immédiatement d'avantages sur les droits de transmission ?**

Attention : les droits de transmission (donation/succession) se calculent sur la valeur nette des actifs forestiers, la trésorerie étant exclue. Les avantages fiscaux dépendront donc du pourcentage du GFI effectivement investi en actifs forestiers, communiqué chaque semestre dans le Bulletin Semestriel. Ce pourcentage, qui évoluera dans le temps, sera donc optimum une fois tous les investissements réalisés. En cas de donation, les héritiers devront conserver les parts pendant la durée de blocage fiscale résiduelle en cas de réduction d'Impôt sur le Revenu obtenue lors de la souscription.

### **Comment la liquidité est-elle organisée ?**

La liquidité n'est pas garantie. Elle est organisée avec un mécanisme de retrait/souscription ; la liquidité est fonction des demandes de souscription de parts enregistrées par la Société de Gestion : le GFI étant à capital variable, les demandes de sortie des associés doivent être compensées par les nouvelles souscriptions. Aucune garantie ne peut être apportée sur le délai de revente des parts ou sur le prix de cession. La Société de Gestion a également pour objectif (non garanti) de conserver 10% de trésorerie afin d'assurer de la liquidité, dans le cas où le marché du retrait/souscription serait bloqué. En dernier ressort, le GFI pourra céder des actifs forestiers, ce qui n'est pas garanti et peut prendre du temps. Attention : la liquidité n'est pas garantie, que ce soit en termes de délai ou de prix ; la cession des parts sur le marché secondaire peut s'avérer difficile et nécessiter un délai pour trouver un acquéreur ; les conditions de cession des parts en termes de prix peuvent varier en fonction du temps.

### **Les parts seront-elles rachetées en cas de décès / invalidité / licenciement ? Et l'impact fiscal ?**

Les avantages fiscaux obtenus dans le cadre de la Loi IR-PME ne sont pas remis en cause dans les cas de décès (et donc de transmission), invalidité et licenciement. Les souscripteurs devront alors s'adresser à la Société de Gestion et lui confier un mandat de vente afin de rechercher une contrepartie, qui pourra être un associé existant ou le GFI lui-même. Attention : la liquidité n'est pas garantie, que ce soit en termes de délai ou de prix ; la cession des parts sur le marché secondaire peut s'avérer difficile et nécessiter un délai pour trouver un acquéreur ; les conditions de cession des parts en termes de prix peuvent varier en fonction du temps.

### **Comment sont gérés les risques de tempête et d'incendie ?**

France Valley a pour pratique, sans que ce soit une obligation, d'assurer ses Forêts contre les risques tempête et incendie. Le risque le plus important est celui des tempêtes. La valeur de l'investissement est néanmoins en partie protégée par la nature même de l'actif forestier, qui conserve une valeur foncière significative même en cas de catastrophe naturelle. Les tempêtes peuvent intervenir sur le littoral, mais aussi à l'intérieur des terres. Les assurances pour couvrir ce risque existent, mais elles n'offrent, la plupart du temps, qu'une couverture partielle (plafonnement inférieur à la valeur à l'hectare). Les incendies sont spectaculaires et inquiétants, cependant moins fréquents et moins dévastateurs que les tempêtes, dès lors que les Forêts ne sont pas situées dans la moitié sud de la région PACA. Comme pour les tempêtes, les assurances existent et ne couvrent elles aussi qu'une partie de la valeur à l'hectare. La meilleure des assurances est opérationnelle : variété (sélection de plusieurs massifs forestiers) ; géographique, essences, maturité des peuplements (de la plantation aux boisements arrivés à maturité). En outre, un propriétaire disposant de moyens humains et matériels en direct ou auprès de ses sous-traitants pourra réagir rapidement en cas de tempête afin d'en limiter les effets.

# France Valley

## Un acteur de référence



**1<sup>ÈRE</sup> SOCIÉTÉ DE GESTION DANS LA CATÉGORIE DIVERSIFICATION PAR LE MAGAZINE GESTION DE FORTUNE** Depuis plus de 20 ans, le magazine Gestion de Fortune établit chaque année un Palmarès des meilleurs gérants de Fonds de droit français dans chacune des catégories de produits financiers. Cette enquête, réalisée auprès de 3.000 professionnels de la gestion de patrimoine, s'appuie sur une méthodologie rigoureuse et permet de connaître avec précision les gérants les plus appréciés des professionnels de la gestion d'actifs. Les critères de sélection sont notamment basés sur la qualité des produits et du back office. France Valley arrive en première position en 2019 dans la catégorie diversification. Certains des distributeurs interrogés perçoivent des commissions/rétrocessions de la part de France Valley, dans le cadre de la commercialisation de ce produit.



**1<sup>ER</sup> PRODUIT EN 2018 DANS LA CATÉGORIE DIVERSIFICATION AUX VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER (FONDS IMMOBILIERS)** Un jury, composé de journalistes de la rédaction du magazine Gestion de Fortune, ainsi que de professionnels reconnus pour leurs expertises et leur expérience, sélectionnent les meilleurs produits en fonction d'une grille de critères objectifs. Le GFI France Valley Patrimoine, GFI phare de la gamme de France Valley, arrive en première position dans la catégorie diversification. Certains des distributeurs interrogés perçoivent des commissions/rétrocessions de la part de France Valley, dans le cadre de la commercialisation de ce produit.



**FRANCE VALLEY EST ADMINISTRATEUR DE L'ASFFOR** (Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers), association professionnelle qui réunit les principaux investisseurs institutionnels français de la Forêt, des Vignobles et des Terres agricoles. À ce titre, France Valley se conforme au code de bonne conduite de l'ASFFOR.

Ce document non contractuel est fourni à titre d'information ; il ne constitue en aucun cas une sollicitation, une recommandation d'achat ou de vente de parts de Groupement Forestier d'Investissement (GFI) ou une recommandation fiscale. Il ne peut être communiqué que par un Banquier Privé ou un Conseiller en Gestion de Patrimoine ayant le statut CIF (Conseiller en Investissements Financiers) ou par France Valley. Les informations contenues dans ce document ont été recueillies auprès de sources considérées comme fiables et à jour au moment de sa parution mais leur exactitude ne peut cependant être garantie. Les informations d'ordre juridique et fiscal sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les simulations ont été réalisées en fonction d'hypothèses financières et de la réglementation en vigueur à ce jour, ces éléments sont susceptibles d'évoluer. Les GFI sont des placements qui varient à la hausse ou à la baisse en fonction des variations du marché des Forêts et du bois. Les parts doivent être acquises dans une optique de long terme. Le GFI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi et du taux de distribution de dividendes. Ces placements présentent un risque de perte en capital. La Société de Gestion ne garantit pas les conditions de revente des parts. Préalablement à toute souscription de parts de GFI, la Note d'Information, les Statuts, le Bulletin de Souscription, le dernier Bulletin Semestriel d'information et le dernier rapport annuel doivent être remis à l'investisseur. Ces documents sont disponibles gratuitement auprès de France Valley et sur le site Internet [www.france-valley.com](http://www.france-valley.com) ou auprès des Partenaires de France Valley. Le droit de rétractation prévu par l'article L. 341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de GFI. Les parts des GFI sont des instruments financiers dont la vente en dehors du territoire français peut être soumise à des restrictions ou des interdictions selon les juridictions. La Note d'information du GFI France Valley Forêts I a reçu le visa G.F.I. N° [...] en date du [...] délivré par l'AMF.

### FRANCE VALLEY

Société de Gestion de Portefeuille

agrée par l'AMF sous le numéro GP-14000035

SAS à Directoire à capital variable, au capital minimum de 250.000 euros

11 rue Roquépine - 75008 Paris

RCS Paris 797 547 288

Relations Associés : 01 82 83 33 85 - [associes@france-valley.com](mailto:associes@france-valley.com)

**France Valley**  
I N V E S T I S S E M E N T S