

Bulletin Semestriel d'Information GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE

1^{er} semestre 2020

N° 2020-01

Période analysée : du 1^{er} janvier au 30 juin 2020

Période de validité : 2nd semestre 2020

Nouvelles acquisitions

**Forêt du Pic du Pal et
des Mazes**



Acquisition réalisée par le GFI France Valley Patrimoine

Bois du Ballu



Acquisition réalisée par le GFI France Valley Patrimoine

**Forêt de la
Bartharie**



Acquisition réalisée par le GFI France Valley Patrimoine

x2
Capitaux
collectés en Forêt
ce semestre

Le chiffre à retenir



France Valley

ENRACINER SON PATRIMOINE

Chers Associés,

France Valley a le plaisir de vous rendre compte de l'activité du premier semestre 2020 de votre GFI.

Le premier semestre a permis de **réaliser l'acquisition des forêts** des GFF France Valley Fortune II et GFF Investissement Forêts ISF I et II et de **préparer, pour début 2021, l'acquisition des forêts** des GFF France Valley Fortune III et IV, et des GF Investissement Forêts ISF III et IV.

Ce semestre a permis de consolider la position du GFI France Valley Patrimoine dont les Associés ont approuvé l'absorption des GF des gammes Patrimoine et Revenu pour une capitalisation supplémentaire de 15 M€. Il est rappelé aux Associés des gammes Patrimoine et Revenu que la fusion signifie la multiplication par deux de la valeur des parts. Ainsi, **un Associé des gammes Patrimoine et Revenu qui détenait 2 parts de 100 € détiendra 1 part de 200 € du GFI Patrimoine.**

Le GFI France Valley Patrimoine, 1^{er} GFI ayant obtenu le Visa de l'AMF et également 1^{er} GFI de la place capitalisera plus de **130 M€ de capitalisation** post fusion, avec une très forte diversification : portefeuille de **47 forêts pour plus de 7.000 hectares.**

Par ailleurs, l'indice du prix des forêts en 2019 a été publié au cours du semestre et affiche **une baisse du prix à l'hectare : -1,1%^(*)**. Toutefois, si l'on exclut les petites forêts (moins de 25 hectares, sur lesquelles les Groupements Forestiers de France Valley n'interviennent quasiment pas), la performance de l'indice reste positive.

L'indice du prix des bois sur pied^() en forêt privée a également baissé de 10%**, après une hausse de 8% l'année précédente. Aucun impact n'est à prévoir sur l'évaluation des forêts de votre GFI en 2020, cette baisse ayant déjà été prise en compte dans les évaluations réalisées au 31 décembre 2019. En outre cette baisse est concentrée sur les Epicéas (du fait de la crise des scolytes) auxquels votre GFI est peu exposé, et sur le Chêne, mais pour des qualités secondaires, notamment à destination de la Chine dont le marché a ralenti en 2019.

Il est encore difficile de mesurer l'impact du Covid-19 sur le prix des bois, qui pourrait de nouveau baisser. Nous notons, cependant, que les Chênes présentés à la vente par votre GFI ces dernières semaines ont été commercialisés au-dessus des prix de retrait qui avaient volontairement été fixés à des niveaux élevés, préférant reporter les ventes plutôt que de brader les grumes. *A contrario*, il est certain que cette crise renforce la perception des forêts comme valeur refuge de la part des investisseurs particuliers et institutionnels, avec des **souscriptions chez France Valley qui ont plus que doublé par rapport à l'année dernière.**

Arnaud Filhol
Directeur Général de France Valley

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

(*) Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr.

(**) Source : Observatoire économique de France Bois Forêt.

éditorial

CARACTÉRISTIQUES

GFI	Groupement Forestier d'Investissement
Statut	Ouvert à la souscription
Capital	Variable
Durée du GFI	99 ans
Date de création	1 ^{er} juin 2017 ^(*)
N° Visa AMF	19-01
Date du Visa	18/10/2019
N° SIREN	830 014 015
Capital maximum	300 000 000 €
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Évaluateur	Marc Verdier

(*) GFI issu de la fusion de 23 Groupements Forestiers des gammes Patrimoine et Revenu, constitués en 2014 pour les plus anciens.

(**) Ne prend pas en compte les Groupements Revenu XV à XIX et Patrimoine IX, pour lesquels il a été décidé de fusionner avec le GFI France Valley Patrimoine.

CHIFFRES CLÉS

 au 30/06/2020

Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	180,00 €
Nombre d'Associés ^(**)	2 809
Capitalisation ^(**) (au prix de souscription)	115 174 800 €
Surface en hectares	7 143 ha
Nombre de forêts	47
% d'investissement en forêts	84,9%
Nombre de parts souscrites au cours du semestre ^(**)	75 186
Parts en attente de retrait	0 parts (0%)
Endettement bancaire	0 €



COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFI France Valley Patrimoine a dégagé au titre de l'exercice 2019 un résultat de 5,94 € par part, soit un rendement de 2,97 %.

Il a distribué un dividende de 2,20 € par part, correspondant à un taux de distribution de 1,1 % et au versement d'un dividende global de 1 105 000 euros pour l'ensemble des Associés.

Le solde est affecté au report à nouveau, ce qui permet de constituer une réserve de près de 2 années de distribution.

Il est décidé de maintenir le prix de souscription de la part du GFI à 200 euros.

POINT MARCHÉ

Marché de la forêt et du bois

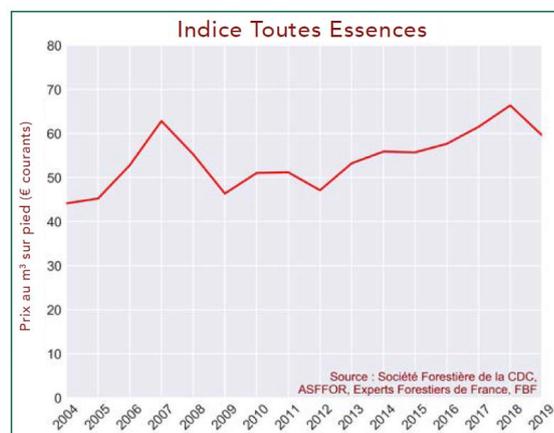


Indice 2019 du prix des bois : -10%

Dans les forêts gérées par les Experts Forestiers, les bois sont en général vendus lors d'enchères régionales, organisées par plusieurs gestionnaires afin d'attirer les acheteurs. Ces ventes donnent lieu à la publication d'un indice, qui correspond à un bon indicateur pour mesurer l'évolution des prix des bois sur pied en forêt privée en France.

Il a été publié en mai dernier et fait état d'une baisse du prix des bois en 2019 de 10% en moyenne, toutes essences confondues. Se pose donc la question de savoir si cette baisse va affecter la performance du GFI France Valley Patrimoine en 2020.

Cette variation de -10% a en fait déjà été prise en compte au 31/12/2019 : le résultat du GFI résulte notamment de la variation du stock de bois. Lors de l'évaluation du prix des bois, l'Expert Évaluateur se réfère aux dernières ventes dans les forêts expertisées et aux mercuriales de prix de la zone d'étude, principalement produites par ces ventes aux enchères. L'évaluation du portefeuille du GFI ayant été réalisée entre la fin d'année et début 2020, l'Expert a donc tenu compte des baisses des cours en 2019. De surcroît, celui-ci a ajouté des décotes conjoncturelles importantes liées aux essences dont les conditions de commercialisation pourraient encore se dégrader en 2020 (Epicéa, Sapin Pectiné).



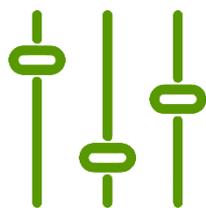
Ainsi, aucun impact en 2020 de la baisse du prix du bois en 2019 n'est donc à prévoir sur la valorisation des parts de votre GFI.

Se pose surtout la question de savoir ce qui se passerait en 2020 si le prix des bois se dégradait encore, notamment du fait du Covid-19.

En premier lieu, cet indice est constitué d'un agrégat et doit être étudié finement :

-  La crise des scolytes, coléoptère qui décime les Epicéas d'Europe du Nord-Est, provoque la vente de volumes inhabituellement importants (ventes qui sont réalisées de gré à gré, donc qui ne sont pas prises en compte dans cet indice des ventes groupées françaises). Elles ont un impact négatif sur les ventes groupées de résineux, même en pleine forme, en particulier sur l'Épicéa (-22% en 2019) et sur le Sapin (-10% en 2019). Le GFI France Valley Patrimoine est un peu exposé sur le Sapin (Bois du Marquis, Bois Noir). Pour l'Épicéa, il y est essentiellement exposé dans la Forêt du Pic du Pal et des Mazes, opération récente puisqu'elle a eu lieu en 2020, donc en tout connaissance de cause, et a été réalisée en appliquant une forte décote sur la valeur de cette essence pour acheter le stock de bois sur pied, qui a été valorisé entre 18 et 20 € du m³ contre un prix de vente de 36 €/m³ constaté en 2019.
-  Cette crise sanitaire entraîne aussi une baisse du prix de l'Épicéa de Sitka (-3%), dont sont peuplées les forêts bretonnes du GFI mais, étant jeunes, l'essentiel des coupes interviendra bien plus tard.
-  Les prix du Pin Maritime et du Douglas progressent légèrement en 2019. Le GFI est plus particulièrement exposé sur cette dernière essence, notamment avec la Forêt du Cheylard, première unité de production de cette essence du quart Sud-Est de la France. France Valley a mis en place un contrat d'approvisionnement négocié avec un prix indexé sur l'indice de l'année précédente, qui a gagné 1%, ce qui devrait donc un peu améliorer les marges du GFI en 2020.
-  Le prix du Chêne, essence largement représentée dans le GFI a baissé (-17%), mais surtout (i) sur le bois de feu et (ii) sur les bois de qualité secondaire utilisés pour l'ameublement à destination de la Chine (qui a été impacté en raison des taxes douanières aux Etats-Unis). Ainsi, le GFI n'a pas constaté de baisse de prix sur les bois de qualité, qui représentent la majeure partie des stocks du GFI

La valeur des parts et le rendement peuvent-ils être aussi volatiles que le prix du bois ?



Il est important d'éviter d'introduire trop de la volatilité dans la valorisation des forêts du GFI. Aussi, l'Expert Évaluateur utilise des moyennes pluriannuelles pour évaluer le stock. Évidemment, si cette baisse était durable sur toutes les essences, cela aurait un impact sur la valeur des stocks et donc sur le résultat du GFI. Cependant, il existe *a contrario* un effet volume favorable : France Valley peut décaler certaines ventes si elle considère cette baisse comme passagère, ce qui augmenterait le volume du stock de bois grâce à l'accroissement naturel, compensant pour tout ou partie l'effet prix, et ce en attendant des jours meilleurs pour vendre les coupes prévues. France Valley gère donc finement cet aspect, forêt par forêt, coupe par coupe.

En outre, cette baisse constatée en 2019 suit plusieurs années de hausse, qui ont permis de constituer un report à nouveau significatif dans la comptabilité du GFI. Il permet de lisser le rendement, en y puisant les dividendes futurs justement si les prix du bois étaient amenés à baisser davantage.

Enfin, il y aura toujours des variations des cours à la hausse ou à la baisse, tout particulièrement dans cette période de Covid-19. Mais France Valley considère que les tendances de long terme sont bien installées : substitution du matériaux bois dans bien des domaines et offre de forêts limitée pour une demande toujours aussi forte.



Exploitation du patrimoine

La stratégie de France Valley de préférer les contrats d'approvisionnement aux ventes unitaires s'est une nouvelle fois montrée efficace dans un contexte de ralentissement des ventes de bois : **le GFI a contractualisé un volume important à bon prix.**

S'agissant des ventes sans contractualisation préalable, France Valley a préféré les reporter afin de ne pas pâtir d'une dévalorisation conjoncturelle. Les premières ventes après confinement semblent montrer un retour à la normale des cours.

Des éléments d'information sont donnés ci-dessous pour certaines des forêts en portefeuille :

Forêt de Creney

- La création d'une route forestière de près de 4 km a débuté. Les premières opérations se sont concentrées sur la coupe d'emprise, qui génère 95 000 € par la vente de Chênes à un prix satisfaisant de 129 €/m³. L'empierrement est en cours et devrait s'achever cet automne.
- Dès l'étude préalable à l'acquisition de cette forêt, France Valley avait identifié un manque de desserte forestière, risquant de grever la rentabilité des exploitations. Le montant total budgété pour ce projet est de 277 500 €, dont seulement 55 500 € seront engagés par le GFI, grâce à l'obtention d'une subvention européenne.
- Outre l'amélioration des conditions d'exploitation que ce projet procurera, la décote pratiquée par l'expert indépendant lors de l'évaluation à l'entrée en portefeuille de l'actif pourra être supprimée. La valeur foncière devrait donc progresser d'environ 160 K€.

Forêt du Cheylard

- Malgré le contexte morose, les exploitations se sont poursuivies grâce au contrat d'approvisionnement mis en place en 2018. Le chiffre d'affaires des ventes de Douglas s'élève à 206 400 €, auquel il convient de déduire 87 400 € de travaux d'exploitation. Les prix de vente restent identiques à ceux pratiqués au S2 2019.
- Des travaux de reboisement et d'entretien des jeunes plantations ont été réalisés pour un total de 18 500 €

Forêt de Schwartzenberg

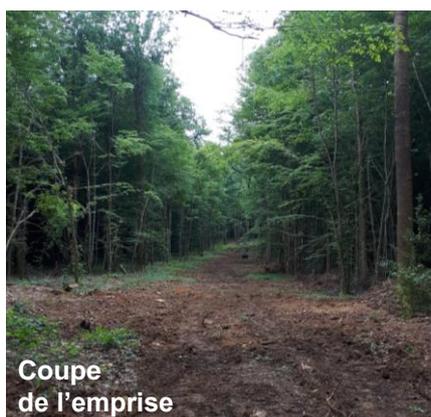
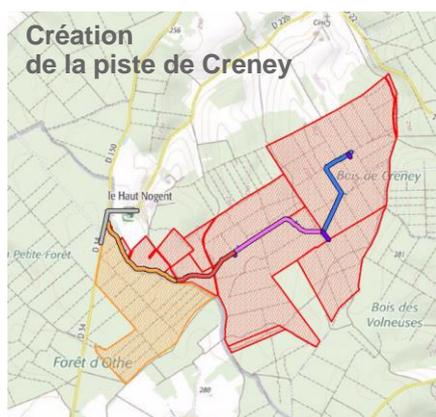
- Des Epicéas dépérissants et secs, dont le précédent propriétaire avait débuté l'extraction, ont été commercialisés pour 3 700 €, soit 18 €/m³.

Bois du Palluau

- Le contrat d'approvisionnement, conclu pour une période de 3 ans, s'achève avec une dernière vente de 260 800 €, constituée de 1 756 m³ de Chênes de qualité, à un prix historique de 149 €/m³.
- Un ambitieux programme de renouvellement des parcelles par des reboisements, des enrichissements et des travaux dans la régénération naturelle débutera au second semestre et se poursuivra jusqu'en 2021. Une subvention à hauteur de 40 % est attendue.

Forêt de Glénat

- Un lot de Douglas de bonne qualité a été vendu à un prix satisfaisant de 33 200 €.
- Un reboisement de 6 ha de Mélèzes a été réalisé pour 19 900 €.





Acquisitions forestières

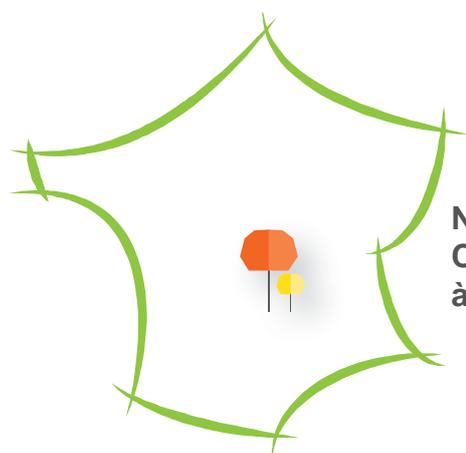
Le GFI a ajouté 15 nouvelles forêts à son portefeuille ce semestre, dont certaines d'une superficie importante : Bois de Montbardoux, Forêt du Pic du Pal et des Mazes et Bois du Ballu, qui sont présentées dans ce Bulletin, les fiches détaillées de toutes les forêts sont également disponibles sur l'espace Reporting : www.france-valley.com/reporting (mot de passe = valley).

Conformément aux pratiques de France Valley, ces forêts ont été assurées contre les risques tempête et incendie.

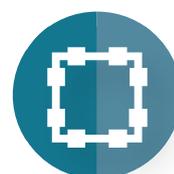
Bois de Montbardoux

Le **Bois de Montbardoux** est principalement composé de Chênes à bois moyens dominants, ce qui en fait un actif de capitalisation. Par le passé, des opérations d'amélioration ont été conduites au sein des parcelles afin de favoriser les bois présentant les plus belles conformations. France Valley poursuit ce modèle de sylviculture en abaissant peu à peu la densité des gros et moyens bois au profit de la régénération naturelle et du grossissement individuel. Les tiges en place commencent seulement à atteindre les diamètres les plus convoités, la prise de valeur, dans les années à venir devrait donc être importante. Les reboisements de Chênes rouges à la croissance vigoureuse permettront une certaine diversification.

Le GFI a réalisé l'acquisition de cette forêt à une valeur légèrement inférieure à l'estimation de l'expert indépendant mandaté par France Valley avant l'acquisition (2%).



Nouvelle-Aquitaine
Creuse (23)
à 30 km de Montluçon



94 hectares



**Rendement
Capitalisation**



**Climat océanique
à influence continentale**



**Prix d'achat :
890 K€ - 9 470 €/ha**

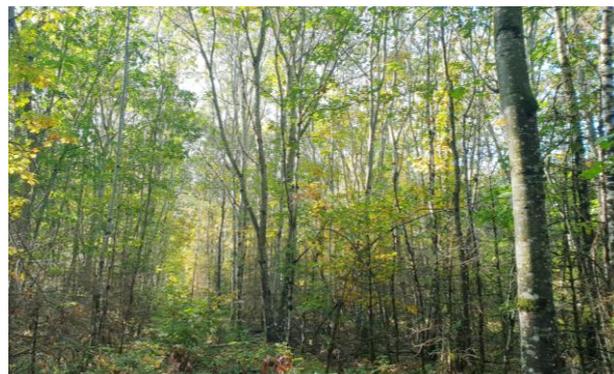


**Valeur expertisée :
907 K€**

Taillis avec réserves



Jeune futaie de Chênes Rouges

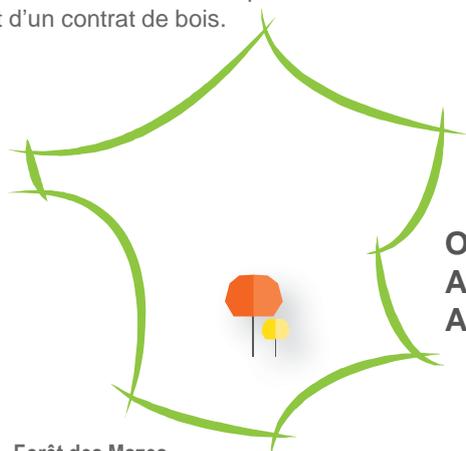


Forêt du Pic du Pal et des Mazes

Les massifs du Pic du Pal et des Mazes font indiscutablement partie des plus belles et plus productives forêts privées de l'Aveyron.

Composées en bonne proportion de peuplements d'Epicéas montrant quelques signes sporadiques d'invasion de scolytes, France Valley a préféré assortir cette acquisition d'un contrat d'approvisionnement qui permettra au GFI de mobiliser plus de 30 000 m³ de bois d'Epicéas, provenant en priorité des parcelles présentant des signes de faiblesse. Cela demeure la meilleure garantie face à une éventuelle perte de valeur des bois et à un marché résineux aujourd'hui chahuté.

Le GFI réalise cette opération à une valeur légèrement supérieure à l'estimation de l'expert indépendant (2,7%) ; écart réduit par l'absence de droit de mutation sur une partie de la valeur des peuplements grâce au rachat d'un contrat de bois.

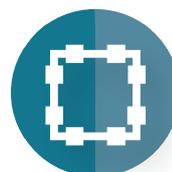
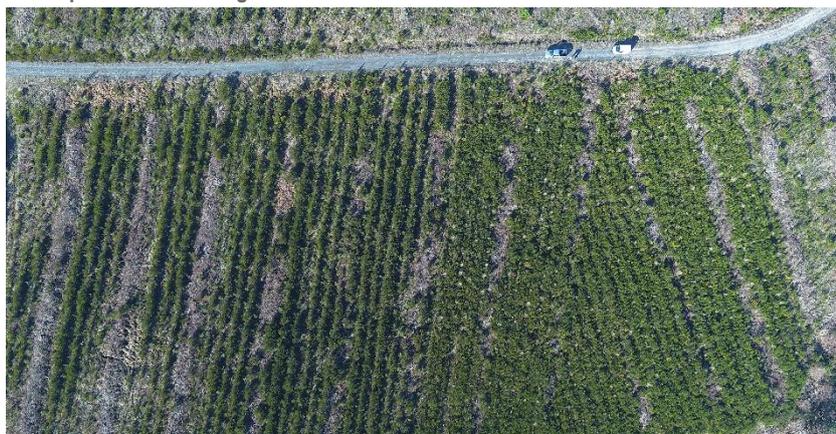


Occitanie
Aveyron (12)
A 19 km de Millau

Forêt des Mazes



Jeune plantation de Douglas



451 hectares



Rendement
Capitalisation



Climat continental
à influence
méditerranéenne



Prix d'achat :
3 490 K€ - 7 732 €/ha



Valeur expertisée :
3 396 K€

Forêt du Pic du Pal

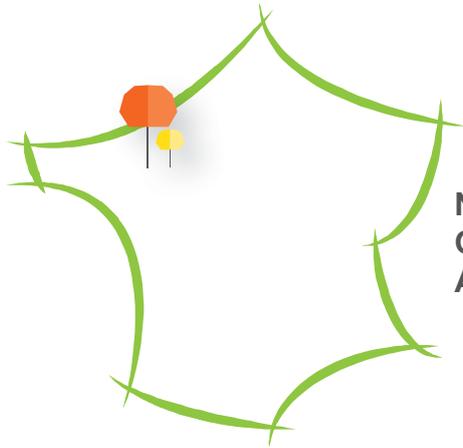


Bois du Ballu

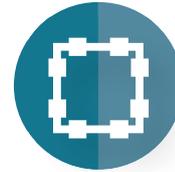
Le Bois du Ballu est un massif d'exception, situé en Normandie, région où ce type de bien est extrêmement rare.

Les peuplements de feuillus, essentiellement composés de jeunes Chênes, sont en phase de capitalisation. Des coupes d'amélioration y ont été et seront menées pour favoriser les plus beaux sujets. Les parcelles sont complétées par des Douglas, Sapins et Epicéas approchant leur optimum économique et qu'il conviendra de récolter assez rapidement.

Malgré une forte concurrence, l'acquisition est réalisée *a priori* dans des conditions favorables puisqu'elle se fait au prix de 3 864 K€ contre une valeur de contre-expertise, réalisée par un Expert Forestier indépendant de France Valley, de 3 925 K€, soit 1,6% de plus-value latente estimée (les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps).



Normandie
Orne (61)
A 20 km d'Alençon



349 hectares



Capitalisation



Climat océanique
à influence continentale



Prix d'achat :
3 864 K€ - 11 082 €/ha



Valeur expertisée :
3 925 K€

Jeune futaie de Chênes



Allée principale

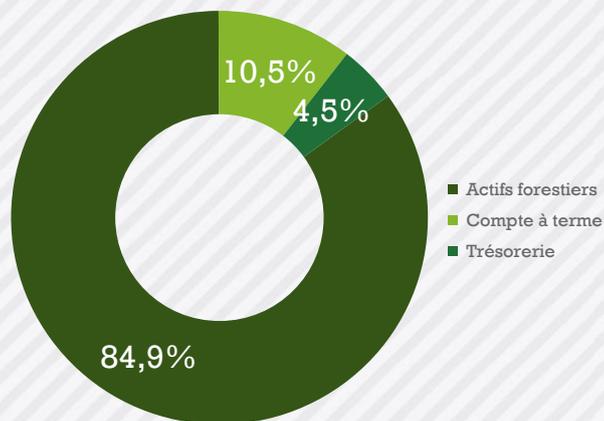


Plantation de Pins

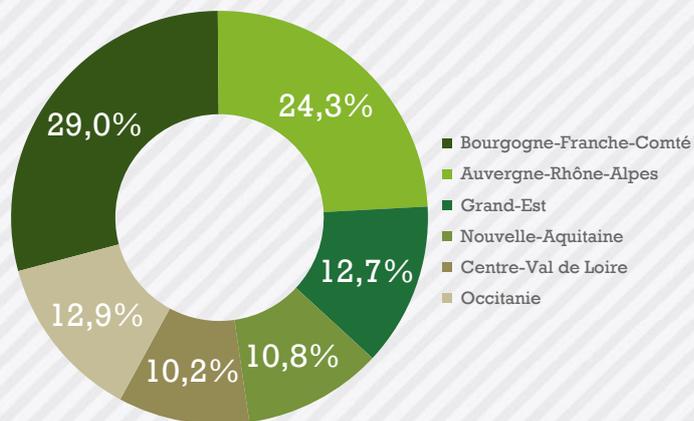




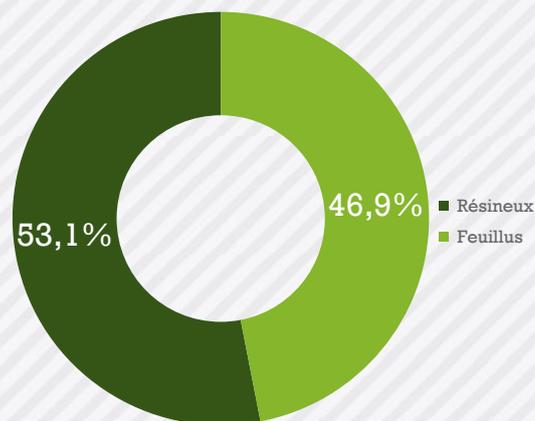
Répartition de l'Actif du GFI



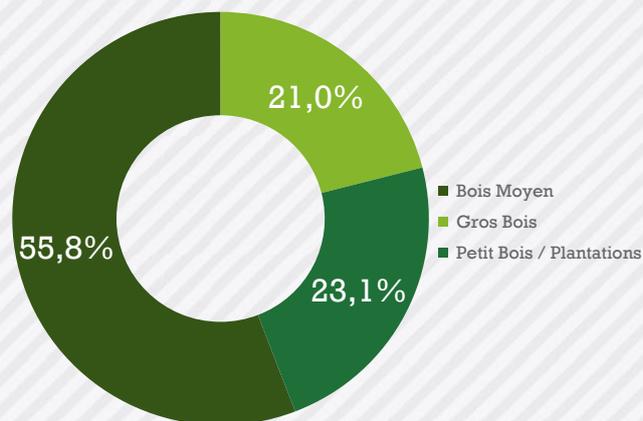
Répartition des Forêts par Géographies^(*)



Répartition des Forêts par Essences^(*)



Répartition des Forêts par Maturités^(*)



^(*) Répartition approximative par surface, hors certaines parcelles (landes, étangs, chemins...).

Au 30/06/2020, le GFI France Valley Patrimoine est investi en actifs forestiers à hauteur de **85%**.

Il bénéficie d'une excellente répartition géographique de ses actifs forestiers, avec un tropisme sur les régions forestières Bourgogne-Franche-Comté et Auvergne-Rhône-Alpes.

En termes de répartition des essences, il est bien équilibré, à parts quasi-égales, entre résineux et feuillus.

Enfin, en termes de maturités des peuplements, le GFI est déjà investi en Gros Bois, qui pourront produire des rendements forestiers à court terme et surtout en Bois Moyens pour assurer sur le long terme l'accroissement de la valeur du capital sur pied et des programmes de coupes régulières.

Il convient néanmoins d'attirer l'attention des investisseurs sur le fait que :

- Le rendement du GFI n'est pas garanti ; il est par nature irrégulier et dépend des programmes de coupes sur les forêts.
- Le GFI correspond plus à une solution de capitalisation qu'à une solution de rendement et la Société de Gestion France Valley privilégie le développement patrimonial des actifs (pousse des peuplements) sur le long terme plutôt que le rendement court terme (coupes des bois et décapitalisation des forêts).



Massif forestier	Situation géographique	Surface (hectares)	Peuplements	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
Forêt du Cheylard	Ardèche (07), Privas (45 km)	510 ha	Douglas	Janvier 2016	6 873 300 €
Forêt de la Pouyade	Dordogne (24), Périgueux (40 km)	483 ha	Chênes, Pins, Douglas	Novembre 2018	3 415 000 €
Forêt du Pic du Pal et des Mazes	Aveyron (12) Millau (19km)	451 ha	Epicéas, Douglas	Février 2020	3 490 000 €
Bois de Trois Fonds	Nièvre (58), Nevers (30 km)	352 ha	Chênes	Avril 2015	3 075 000 €
Bois du Ballu	Orne (61) Alençon (20km)	349 ha	Chênes, Hêtres, Douglas	En cours	3 864 000 €
Forêt de Mauboux	Nièvre (58), Nevers (20 km)	349 ha	Chênes, Hêtres, Douglas et Pins	Décembre 2016	3 105 000 €
Forêt de Creney	Aube (10), Troyes (33 km)	323 ha	Chênes	Juillet 2019	6 431 813 €
Bois du Palluau	Aube (10), Troyes (25 km)	293 ha	Chênes	Décembre 2017	6 700 000 €
Forêt du Poteau de Sudais	Loir-et-Cher (41), Blois (25 km)	276 ha	Chênes, Douglas	Janvier 2018	3 300 000 €
Bois du Parc d'Aisey	Côte d'Or (21), Dijon (55 km)	253 ha	Chênes, Hêtres	Octobre 2017	1 817 500 €
Forêt de la Charbonnière	Puy-de-Dôme (63), Clermont-Ferrand (40 km)	253 ha	Sapins, Epicéas	Décembre 2017	1 529 167 €
Forêt de Menou	Nièvre (58), Nevers (45 km)	239 ha	Chênes	Juillet 2019	4 153 686 €
Bois du Marquis	Puy-de-Dôme (63), Clermont-Ferrand (40 km)	221 ha	Sapins Pectinés, Douglas, Epicéas	Mai 2017	2 150 000 €
Forêt du Schwartzenberg	Bas-Rhin (67), Strasbourg (38 km)	211 ha	Douglas, Epicéas, Pins, Hêtres	Octobre 2019	2 412 583 €
Bois de la Motte et de Torcy	Saône-et-Loire (71), Le Creusot (5 km)	185 ha	Chênes	Décembre 2019	2 400 000 €
Forêt du Maugenet	Nièvre (58), Nevers (55 km)	192 ha	Chênes	Juillet 2019	3 067 501 €
Forêt de Glénat	Cantal (15), Aurillac (20 km)	171 ha	Douglas, Sapins Grandis et Feuillus	Février 2017	1 412 000 €
Bois des Buissons	Eure-et-Loir (28), Dreux (0 km)	141 ha	Chênes	Décembre 2019	1 212 000 €
Forêt de Colomby	Puy-de-Dôme (63), Clermont-Ferrand (50 km)	135 ha	Sapins, Epicéas, Douglas	Juin 2018	915 000 €
Bois Noir	Cantal (15) Aurillac (37 km)	133 ha	Sapins, Epicéas, Hêtres	Janvier 2020	706 838 €
Forêt de Fours	Nièvre (58), Moulins (25 km)	129 ha	Chênes	Décembre 2017	2 039 296 €
Forêt de la Bartharie	Tarn (81) Albi (24km)	118 ha	Douglas, Sapins, Cèdres	En cours	1 029 166 €
Domaine des Bouissounnets	Tarn (81), Castres (15 km)	111 ha	Epicéas, Sapins, Douglas, Pins Laricios	Octobre 2018	568 000 €

Note : Les fiches détaillées des Forêts et les PSG (Plans Simples de Gestion) sont disponibles sur : www.france-valley.com/reporting (mot de passe = valley).



Massif forestier	Situation géographique	Surface (hectares)	Peuplements	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
Forêt du Terrier des loups	Charente-Maritime (17), Bordeaux (55 km)	96 ha	Pins Maritimes	Décembre 2019	1 141 667 €
Bois de Montbardoux	Creuse (23), Montluçon (19km)	94 ha	Chênes, Chênes rouges	Mai 2020	890 000 €
Bois de Got	Saône-et-Loire (71), Mâcon (51 km)	91 ha	Douglas, Chênes	Janvier 2020	1 129 855 €
Bois de Pomeyrol	Lozère (48), Puy en Velay (40 km)	87 ha	Douglas et Epicéas	Septembre 2017	210 000 €
Forêt du Lina	Hérault (34 km), Castres	83 ha	Douglas, Mélèzes, Châtaigniers, Pins	Décembre 2019	414 167 €
Bois du Plessis	Indre (36), Châteauroux (40 km)	68 ha	Chênes	Janvier 2020	545 062 €
Forêt de la Jacqueminière	Loiret (45), Montargis (25 km)	66 ha	Chênes	Décembre 2019	900 000 €
Bois de la Combe	Haute-Loire (43), Le-Puy-en-Velay (45 km)	57 ha	Douglas, Pins Sylvestres	Janvier 2020	362 854 €
Bois de la Fileuse	Nièvre (58), Nevers (50 km)	56 ha	Chênes	Janvier 2020	856 244 €
Forêt du Petit Brouard	Loir-et-Cher (41), Tours (75 km)	54 ha	Chênes, Charmes et Châtaigniers, résineux	Janvier 2020	455 860 €
Forêt de Marigny	Allier (03), Moulins (8 km)	50 ha	Chênes	Janvier 2020	582 573 €
Bois de la Buronnière	Loir-et-Cher (41), Vendôme (15 km)	48 ha	Douglas, Pins Laricios, Chênes	Janvier 2020	334 918 €
Bois de Lavergne	Cantal (15), Aurillac (30 km)	42 ha	Douglas, Sapins, Pins	Mai 2020	170 000 €
Forêt de Coques	Nièvre (58), Nevers (15 km)	43 ha	Chênes	Décembre 2017	886 260 €
Forêt de la Ravière	Saône-et-Loire (71), Autun (15 km)	41 ha	Douglas	Décembre 2016	754 717 €
Forêt de Roissac	Ardèche (07), Valence (28 km)	39 ha	Douglas, Pins, Châtaigniers	Décembre 2019	310 167 €
Forêt de Sancoins	Cher (18), Bourges (50 km)	37 ha	Chênes	Juillet 2017	400 000 €
Forêt de Satre	Meuse (55), Bar-le-Duc (19 km)	36 ha	Mélèzes, Douglas, Hêtres, Tilleuls, Erables	Décembre 2019	178 000 €
Bois du Courtilleau	Vienne (86), Saumur (28 km)	35 ha	Chênes	Novembre 2018	363 500 €
Forêt de Sémizier	Cantal (15), Aurillac (30 km)	32 ha	Douglas	Janvier 2020	386 625 €
Bois du Gyps	Jura (39), Lons le Saulnier (40 km)	31 ha	Épicéas	Avril 2017	309 000 €
Bois de la Vallée du Vaurousseau	Sarthe (72), Le Mans (25 km)	30 ha	Pins Maritimes	Janvier 2020	234 037€
Forêt d'Appelvoisin	Deux-Sèvres (79), Niort (30 km)	25 ha	Douglas, Merisiers, Peupliers	Février 2015	198 000 €
Bois de Prat Julie	Tarn (81), Castres (15 km)	23 ha	Douglas, Mélèzes, Pins Laricios	Août 2017	170 000 €
TOTAL		7 143 ha			77 850 000 €

Note : Les fiches détaillées des Forêts sont disponibles sur : www.france-valley.com/reporting (mot de passe = valley).



POINT FINANCIER Evolution du capital^(*)

	31/12/2019	30/06/2020
Nombre d'Associés	2 653	2 809
Nombre de parts	502 291,5	575 874
Capital social nominal en €	75 343 725 €	86 381 100 €
Capitalisation en €	100 458 300 €	115 174 800 €

(*) Note : ne prend pas en compte les GFF France Valley Revenu XV à XIX et Patrimoine IX, qui ont vocation à fusionner avec le GFI France Valley Patrimoine et qui représentent une capitalisation de 15,5 millions d'euros au 30/06/2020 (et ne détiennent pas de forêts).



POINT FINANCIER Marché des parts^(*)

	31/12/2019	30/06/2020
Emission de parts nouvelles ^(*)	63 646	75 186
Retraits	2 007	1 603,5
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

Transactions de gré à gré au cours du 2nd semestre 2019 :

Aucune transaction de gré à gré ce semestre.

(*) Note : ne prend pas en compte les GFF France Valley Revenu XV à XIX et Patrimoine IX, qui ont vocation à fusionner avec le GFI France Valley Patrimoine et qui représentent une capitalisation de 15,5 millions d'euros au 31/12/2019 (et ne détiennent pas de forêts).

POINT FINANCIER Valeur des parts



Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	180,00 €
Valeur de réalisation au 31/12/2019 ^(*)	165,02 €
Valeur de reconstitution au 31/12/2019 ^(*)	201,49 €

(*) Note : les valorisations des forêts sont établies annuellement, les valeurs de réalisation et de reconstitution sont donc déterminées chaque année.

LEXIQUE

 **Capitalisation** : Son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

 **Prix de souscription** : C'est le prix d'achat d'une part de GFI sur le marché primaire, soit dans le cadre de l'augmentation de capital d'un GFI à capital fixe soit pour la souscription de parts de GFI à capital variable. Il comprend la commission de souscription.

 **Valeur de retrait** : C'est le montant revenant à l'Associé sortant pour les GFI à capital variable, correspondant au prix de souscription de la part au jour du retrait, diminué des frais de souscription.

 **Valeur de réalisation** : Valeur vénale du patrimoine, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

 **Valeur de reconstitution** : Valeur de réalisation (valeur des forêts et des actifs financiers) à laquelle s'ajoute l'ensemble des frais et droits liés à la reconstitution du GFI. C'est la valeur qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le GFI et son patrimoine.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

Augmentation de capital. L'offre est destinée à porter le capital social à 300 000 000 €. La Société, étant un GFI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 300 000 000 €.

Prix de souscription d'une part. Le prix de souscription tous frais compris est de 200 €, dont 50 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par le GFI à la Société de Gestion, fixée à 10,00 % HT (12,00% TTC) maximum du prix de souscription et qui supporte les frais de collecte.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège du GFI France Valley Patrimoine au 11 rue Roquépine - 75008 Paris. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du mois suivant la souscription accompagnée du versement des fonds.

Principe et modalités du retrait. Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout Associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Pour ce faire, les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre des retraits et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de son inscription sur le registre. Les parts remboursées sont annulées. L'Associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des Associés.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités figurant dans la Note d'Information.

Blocage des retraits. Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF et elle convoque dans les 2 mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession de tout ou partie du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

Marché secondaire. Le GFI, étant à capital variable, ne dispose pas d'un marché secondaire.

Les cessions de parts se réalisent donc directement par l'Associé (cession de gré à gré) et sont constatées selon les formes habituelles, rappelées dans la Note d'Information. Toutefois, en cas de « blocage des retraits », la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. La variabilité du capital ne peut coexister avec un marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente prendraient la forme d'un « mandat », qui serait le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts du GFI France Valley Patrimoine.

Ce document pourrait être obtenu auprès de la Société de Gestion.

FISCALITE

Revenus forestiers. Il s'agit des revenus issus des ventes de bois. Ils ne sont pas déclarés pour leur valeur réelle, mais pour un montant forfaitaire, dit forfait cadastral, déclaré annuellement et calculé dans l'avis de taxe foncière dont s'acquitte le GFI. Ce forfait étant réduit, les revenus forestiers sont faiblement taxés.

Revenus fonciers. Il s'agit des revenus de chasse (et de pêche). Ils sont taxés au régime de droit commun pour les revenus fonciers, au régime réel ou micro-foncier.

Revenus financiers. Ils sont taxés au régime de droit commun pour les revenus de capitaux mobiliers.

Plus-values. Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, modifié depuis le 01/09/2013, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit en tout 36,2 %. La Loi de Finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

Déclaration des revenus et IFI. France Valley vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part est nulle dans le cas où l'Associé détient moins de 10 % du capital ou des droits de vote.

INFORMATIONS REGLEMENTAIRES

Endettement et effet de levier

Le GFI France Valley Patrimoine peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers, tel qu'autorisé chaque année en Assemblée Générale.

L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition forestière du GFI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier du GFI France Valley Patrimoine est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Le GFI n'a procédé à aucun emprunt.

Profil de liquidité

Au 30/06/2020, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité du GFI France Valley Patrimoine est par conséquent organisée. 100 % des actifs du GFI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.



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. Il présente un certain nombre de risques, notamment :

- Risque de perte d'une partie ou de la totalité du capital : le GFI n'offre pas de garantie en capital ; ce type d'activité connaîtra les évolutions et les 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 GFI 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 le Gérant. Aucune garantie ne peut être apportée sur le délai de revente des parts ou sur le prix de cession ;

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.

France Valley
ENRACINER SON PATRIMOINE

11 rue Roquépine 75008 Paris
Service Associés : 01 82 83 33 85
associés@france-valley.com
www.france-valley.com

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 euros
RCS Paris 797 547 288