

# Bulletin Semestriel d'Information SAS France Valley ENTREPRENEURS

## Activité du 2<sup>nd</sup> semestre 2020

### Nouvelles acquisitions

#### Forêt de la Fontbelle



Acquisition réalisée en Août 2020

#### Forêt de Sainte-Péreuse



Acquisition de décembre 2020

#### Bois de Naumas



Acquisition de décembre 2020

**102 M€**  
de capitaux  
collectés en  
Foncier en 2020

Le chiffre à retenir



France Valley

ENRACINER SON PATRIMOINE

### Chers Associés,

France Valley, Société de Gestion des Groupements Forestiers, a le plaisir de vous rendre compte de l'activité, avec une information plus particulière sur la SAS France Valley Entrepreneurs dans ce **premier bulletin semestriel d'information**.

De manière générale, l'activité foncière forestière de France Valley a été soutenue, tant du point de vue de la collecte de capitaux que des investissements. S'agissant de la collecte, elle a vraisemblablement été favorisée par l'instabilité des marchés financiers et les incertitudes qui pèsent sur l'économie, confirmant sa perception de valeur refuge. C'est donc une année record avec 102 M€ confiés par les investisseurs, particuliers et institutionnels, soit le double de 2019. La SAS France Valley Entrepreneurs **atteint une capitalisation de 12,8 M€** à fin 2020, confirmant l'intérêt des investisseurs souhaitant faire reposer leur réemploi de produit de cession sur cet actif.

Cet attrait pour la forêt a pour contrepartie un marché des acquisitions tendu, compte tenu d'un volume de forêts à la vente structurellement réduit. Malgré ce contexte, France Valley a réalisé l'acquisition de 14 forêts pour l'ensemble de ses véhicules d'investissement, représentant environ 2 600 hectares.

Pour sa part, la SAS Entrepreneurs a réalisé **l'acquisition de 5 forêts**, pour un total de **549 hectares**, et un montant de 5,3 M€ environ, et une valeur d'expertise de 5,5 M€ (hors frais d'acquisition). Pour rappel, France Valley fait systématiquement évaluer les forêts étudiées par un Expert Forestier indépendant, avant de prendre un engagement d'acquisition. Ces forêts vont donc désormais entrer en phase d'exploitation pour les années à venir.

Afin de poursuivre le développement de France Valley dans un univers d'acquisitions restreint, et afin d'accélérer encore la diversification des portefeuilles des nouveaux Fonds forestiers (notamment pour les prochaines solutions dans le cadre fiscal de l'article 150-0 B ter du CGI), France Valley travaille, cette année 2020, au déploiement d'une **politique d'investissement européenne**.

Vous trouverez ci-après une présentation globale du patrimoine forestier de la SAS avec un focus sur trois acquisitions réalisées. Les comptes et le rapport de gestion vous seront soumis en Assemblée Générale, à laquelle vous serez convoqués prochainement (pour mémoire, elle est organisée sous la forme d'une consultation écrite). Tous ces documents seront accessibles sur  **votre espace personnel** sur <https://www.france-valley.com/clients/> avec votre code associé (que vous retrouverez sur votre attestation de propriété de parts) et votre mot de passe (que vous pouvez créer ou modifier en ligne).

Nous vous souhaitons une agréable lecture,

Guillaume Toussaint  
Président de France Valley

(\*) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

éditorial

# CARACTÉRISTIQUES

Capitalisation	12 814 500 euros
Statut	Ouvert à la souscription
Capital	Variable
Fin de collecte	En cours de collecte
N° SIREN	844 717 637
Dépositaire	Société Générale Securities Services

# CHIFFRES CLÉS

 au 31/12/2020

Prix de souscription	100,00 €
Valeur de retrait	90,00 €



## COMMENTAIRE DE GESTION

La SAS France Valley Entrepreneurs a été constituée avec l'objectif de permettre à ses associés de bénéficier du dispositif fiscal de l'article 150-0 B ter du CGI, dans une perspective d'investissement de long terme. La première phase de collecte des capitaux touche à sa fin. Les premières forêts ont été acquises, phase d'acquisition qui se poursuivra ces prochains mois, tout en surveillant, entretenant et exploitant de manière durable la patrimoine existant.

### POINT OPÉRATIONNEL Évolution du Patrimoine Forestier

#### Exploitation du patrimoine

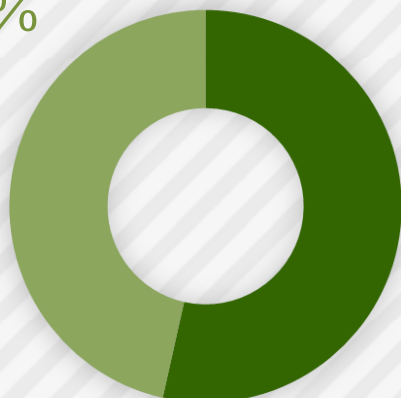
Dans les prochains bulletins semestriels, nous vous présenterons ici les éléments vous permettant d'appréhender la gestion du patrimoine forestier conduite par France Valley. Elle se basera sur l'exécution des Plans Simples de Gestion en vigueur pour ces forêts, sorte de business plan sur 10 ou 20 ans, agréés par une agence de l'État, le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF). L'objectif de cette gestion, avant la réalisation de chiffre d'affaires, est la préservation du capital, si possible en prélevant moins de bois que l'accroissement naturel, et en améliorant, par des coupes sélectives, la qualité moyenne des peuplements.

Les forêts venant d'être acquises, aucune coupe ni aucun travaux n'ont été réalisés en 2020. Nous finalisons, avec les techniciens présents sur le terrain, les budgets de cette première année pour chacune d'elles.

### POINT ACTIF Composition de l'Actif

#### Répartition de l'actif au 31/12/2020

46,5%  
Trésorerie



53,5%  
Actifs forestiers

Au 31/12/2020, la SAS France Valley Entrepreneurs est investi à hauteur de 53,5% en actifs forestiers.

La trésorerie, qui compose le solde, est en trésorerie pure ou placée sur des comptes à terme, peu rémunérateurs mais sans risques. France Valley s'interdit tout autre investissement avec cette trésorerie en attente d'être utilisée pour des prochaines acquisitions.

La SAS n'a pas eu recours à l'emprunt bancaire, elle n'est grevée d'aucune dette financière.



Massif forestier	Situation géographique	Surface	Peuplements	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
Forêt de la Fontbelle	Auvergne-Rhône-Alpes (Cantal) à 35km d'Aurillac	66 ha	Chênes, Douglas, Hêtres et Pins	Août 2020	200 K€
Bois de la Celle	Centre-Val-de-Loire (Indre-et-Loire) à 36 km de Châtelleraut	68 ha	Chênes, Châtaigners	Décembre 2020	780 K€
Forêt de Naumas	Occitanie (Tarn) à 18 km de Castres	115 ha	Sapins, Douglas, Cèdres, Pins	Décembre 2020	715 K€
Forêt de Cancabirol	Occitanie (Tarn) à Mazamet	48 ha	Douglas, Épicéas	Décembre 2020	607 K€
Forêt de Saint-Péreuse	Bourgogne-Franche-Comté (Nièvre) à 50 km d'Autun	252 ha	Chênes, Douglas, Sapins, Pins	Décembre 2020	3 003 K€

## VALEUR DE RETRAIT

La SAS France Valley Entrepreneurs présente un prix de souscription de 100 €, duquel est retranché 10% de commission de souscription, supportée lors de l'investissement, pour déterminer la valeur de retrait. Cette valeur de retrait sera actualisée en fonction de l'évolution de la valeur des actifs forestiers. Ainsi, chaque semestre les forêts font l'objet d'une actualisation de valeur par France Valley. La valeur d'une forêt comporte le foncier, le stock de bois, la chasse, les éventuelles infrastructures, et une surcote pour parvenir à la valeur de marché. Sauf événement particulier, les valeurs de foncier et de chasse n'évoluent pas souvent. Les infrastructures intégreront les investissements éventuels de la période. Le stock de bois, lui, est actualisé en fonction de l'accroissement naturel des peuplements, diminué des prélèvements du semestre, qui génèrent un revenu, voire un dividende, mais diminuent la valeur du capital. Le tout, avec l'éventuelle surcote, se voit affecté de la croissance ou la décroissance de la valeur des forêts françaises, selon l'indice publié annuellement par la SAFER, en général au cours du deuxième trimestre de l'année.

Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que la variation de la valeur des actifs n'entraîne pas automatiquement la variation de la valeur de retrait. En effet, la valeur d'une forêt s'appréciant à plus ou moins 10%, France Valley s'assure que cette variation est représentative pour la prendre en compte.

La valeur de retrait au 31/12/2020 est de 90 € par action.

## ORGANISATION DE LA LIQUIDITE

L'absorption de la SAS France Valley Entrepreneurs par le GFI France Valley Patrimoine (non garanti) est envisagée à un horizon de 3 ans environ, et sera soumise à l'approbation des associés des deux sociétés. L'opération serait réalisée sur la parité des valeurs de retrait. Les investisseurs pourront alors bénéficier de la liquidité du GFI, plus importante que celle de la SAS. Rappelons cependant que la durée d'investissement conseillée est de 10 ans, et que cette liquidité ne peut être garantie.



## Acquisitions forestières

La SAS France Valley Entrepreneurs a débuté la constitution de son portefeuille ce semestre. Elle réalise l'acquisition de 5 forêts dont certaines d'une superficie importante : Bois de la Celle, Forêt de Naumas, Forêt de Saint-Péreuse qui sont présentées dans ce Bulletin, les fiches détaillées de toutes les forêts disponibles sur votre espace personnel mais aussi sur l'espace Reporting : [www.france-valley.com/reporting](http://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.

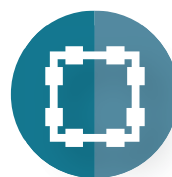
## Bois de la Celle

Le **Bois de la Celle** propose de jeunes futaies presque exclusivement composées de Chênes Sessiles à forte valeur d'avenir. Ces peuplements se développent sur des sols à tendance acide qui accueillent aisément la régénération naturelle. La forte densité des tiges nous permettra de conduire une sylviculture d'amélioration par l'intermédiaire de coupes régulières prélevant les tiges de mauvaise qualité au profit du grossissement des plus beaux sujets. Concomitamment, une irrégularisation des classes d'âges sera encouragée pour tendre vers une sylviculture à couvert continu.

La SAS réalise cette opération à une valeur très inférieure à l'expertise indépendante diligentée par France Valley, générant une plus-value latente estimée de 15% (les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps).



Centre-Val-de-Loire  
Indre et Loire (37)  
à 36 km de Châtelleraut



68 hectares



Capitalisation



Climat océanique  
à influence continentale



Prix d'achat :  
780 K€ - 11 552 €/ha



Valeur expertisée :  
900 K€

Futaie de Chênes à Bois Moyens dominants



Futaie de Chênes à Petits Bois dominants



# Forêt de Naumas

La Forêt de Naumas, située en Montagne Noire, bénéficie d'un climat particulièrement favorable à la production résineuse.

Ses parcelles possèdent une belle diversité d'essences forestières et de classes d'âges. Les futaies adultes sont principalement composées de Sapins Pectinés en forte densité et de Douglas de bonne qualité. La jeunesse est plus diversifiée par la présence de Cèdres, de Douglas et de Pins. En accompagnement, il est à remarquer des taillis feuillus, des futaies mixtes et des régénérations naturelles de Pins. Malgré le relief marqué de la zone, la propriété ne souffre pas de problème de desserte grâce à sa forte densité de pistes et de chemins de débardage.

La SAS réalise cette opération à une valeur inférieure à l'estimation de l'expert indépendant (7%).



Occitanie  
Tarn (81)  
à 18 km de Castres



115 hectares



Rendement  
Capitalisation



Climat continental  
à influence montagnarde



Prix d'achat :  
715 K€ - 6 198 €/ha

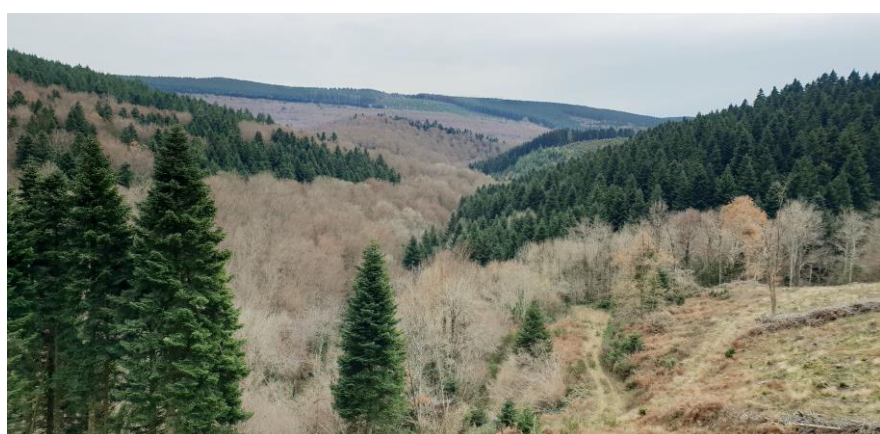


Valeur expertisée :  
767 K€

Futaie de Sapins



Vue d'ensemble



Futaie de Douglas

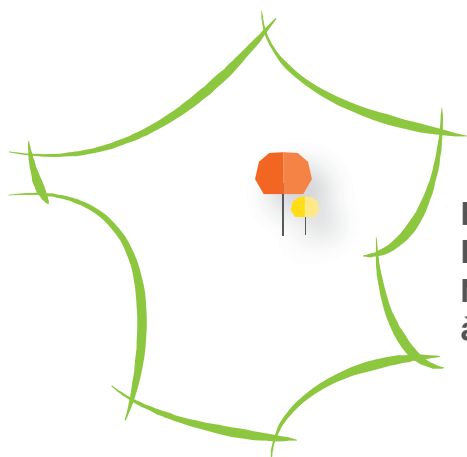


# Forêt de Saint-Péreuse

La Forêt de Saint-Péreuse est une belle entité foncière située sur les contreforts du Morvan où les opportunités d'investissement de cette surface sont rares.

Près d'un quart de la surface est constitué de futaies résineuses composées de Sapins, de Pins et de Douglas. Les taillis avec réserves dominés par le Chêne complètent l'ensemble. Un inventaire de tous les bois de la propriété a permis de mettre en évidence un volume satisfaisant de 86 m<sup>3</sup>/ ha de feuillus et de 273 m<sup>3</sup>/ ha pour les parcelles résineuses. La qualité ordinaire des bois sera peu à peu améliorée par des coupes légères.

La SAS réalise cette acquisition à une valeur proche de l'expertise indépendante diliguée par France Valley.



Bourgogne  
Franche-Comté  
Nièvre (58)  
à 50 km d'Autun



251 hectares



Capitalisation



Climat océanique  
à influence continentale

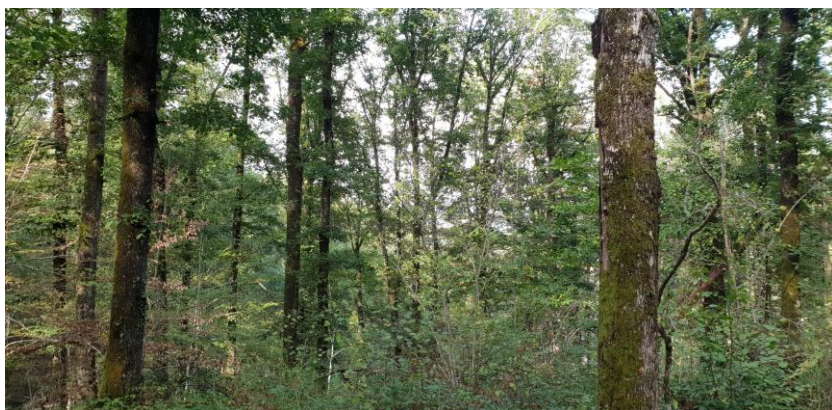


Prix d'achat :  
3 003 K€ - 11 932 €/ha



Valeur expertisée :  
2 993 K€

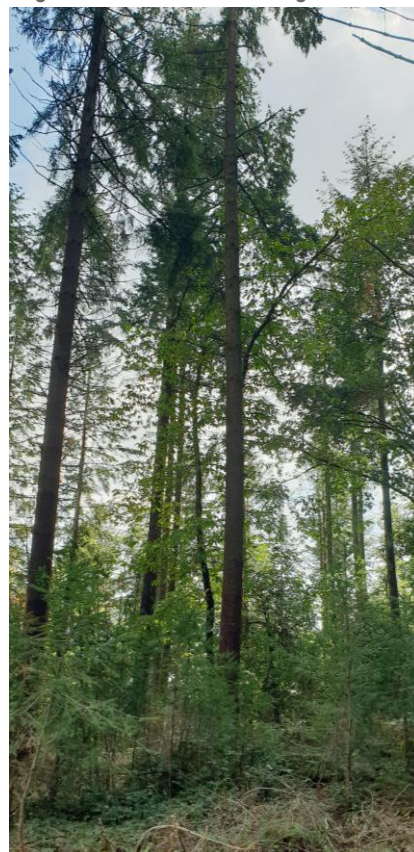
Taillis avec réserves de chênes



Futaie de Sapins Pectinés



Régénération naturelle de Douglas





L'investissement dans les actions de la SAS 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 : la SAS 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 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 d'actions enregistrées par le Gérant. Aucune garantie ne peut être apportée sur le délai de revente des actions ou sur le prix de cession ;

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, en contrepartie des avantages fiscaux, 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 actions de la SAS, notamment afin d'appréhender leur situation fiscale particulière. La législation fiscale en vigueur à ce jour est susceptible d'évoluer.

Il est rappelé, en outre, que les actions de SAS ne peuvent faire l'objet d'une opération de démarchage au sens de l'article L. 341-1 du Code Monétaire et Financier et d'offre au public au sens de l'article L. 411-1 du Code Monétaire et Financier.