GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE
Gamme des GFI FRANCE VALLEY FORÊTS

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

ACTIVITÉ DU SECOND SEMESTRE 2021 - N°2021-02

Période analysée du 1er juillet au 31 décembre 2021
Période de validité : 1er semestre 2022

LE CHIFFRE À RETENIR :

+36%**
Hausse du prix du bois en 2021

Chers Associés,

France Valley a le plaisir de vous rendre compte de l'activité du second semestre 2021 du GFI France Valley Patrimoine et des GFI de la gamme France Valley Forêts. Pendant le second semestre 2021, les GFI de France Valley ont réalisé l'acquisition de **12 forêts, pour un total de 1.852 hectares** et un montant de 24.391 K€, soit un prix moyen par hectare de 13.167 € contre une valeur moyenne donnée par des expertises indépendantes de 13.668 €, soit une plus value latente (latente donc non garantie) de 3,8%.

S'agissant du GFI France Valley Patrimoine, il est proposé aux Associés le versement d'un dividende de 1% au titre de l'exercice 2021 (apporté au prix de souscription de 200 €), conforme à celui des années passées. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale devant se tenir (par consultation écrite) le 15 juin prochain, ce dividende sera versé *au prorata* de la présence des Associés au capital du GFI pendant l'année. En outre, le prix de part a été augmenté de 1% au 1er janvier 2022, et une nouvelle augmentation pourra être envisagée compte tenu de la progression de la valeur des forêts d'après les experts évaluateurs qui ont rendu leurs conclusions ces dernières semaines. Enfin, **le second semestre 2021 a vu le GFI France Valley Patrimoine poursuivre sa collecte avec plus de 23 M€ reçus, portant sa capitalisation à près de 194 M€.**

Concernant les GFI France Valley Forêts I, II et III, constitués en 2020, ils poursuivent leur programme d'investissement et de constitution de leur patrimoine forestier, qui entre progressivement en exploitation. Il n'est pas encore proposé de dividende ni envisagé d'évolution de valeur de part à ce stade. Les GFI France Valley Forêts IV et V, quant à eux, ont reçu 29 M€ de la part des investisseurs en 2021, avec l'objectif de les investir pendant les deux années suivantes (délai non garanti). Ils ne font pas l'objet de reporting en l'absence d'acquisitions.
Ces opérations se sont déroulées dans un contexte de marché favorable. L'indice du prix des forêts en 2021 qui vient d'être publié par la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) donne une progression de **2.8%*** de la valeur des forêts en France. Le prix du bois, lui, a bondi de 34%* en 2021 d'après l'indice extrait des ventes groupées des Experts Forestiers de France.

Enfin, afin de répondre à la tension sur le marché français, et pour proposer des solutions d'investissement plus diversifiées s'agissant des marchés du bois, des essences et des climats, France Valley a lancé ses nouveaux Fonds axés sur l'Europe : la gamme SA Revenu Europe pour l'IR-PME et la gamme Foncière Europe pour le 150-0 B ter. Elles ont rencontré un vrai succès puisqu'elles ont reçu 28 M€ de la part des investisseurs en 2021. Les premiers investissements forestiers européens ont ainsi pu commencer en Finlande, en Lituanie et en Roumanie, d'autres sont en cours d'étude dans toute l'Union Européenne. Nous sommes particulièrement fiers de ce développement international que nous pouvons proposer à nos investisseurs particuliers et institutionnels.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.
**Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr, indice 2021.*
***Source : Observatoire économique de France Bois Forêt.*

ACTUALITÉS

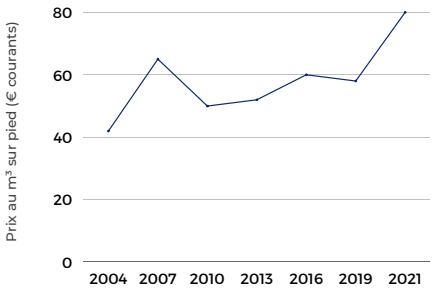
MARCHÉ DU BOIS*

Nous avions annoncé, dans le précédent Bulletin Semestriel, que la tendance des prix des bois était favorable. Cette tendance s'est confirmée, puisque l'indice du prix des bois publié par les Experts Forestiers de France et extrait de leurs ventes groupées, fait état d'une **hausse de 34%*, toutes essences confondues**. Cette hausse intervient après une baisse de 10%* en 2019, et une hausse modérée, de 2%*, en 2020. Elle s'inscrit dans un contexte de reprise économique vigoureuse, notamment dans le secteur de la construction (le nombre de permis de construire a retrouvé son niveau d'avant crise de la COVID), et de difficultés d'approvisionnement en matières premières, qui touche aussi le bois.

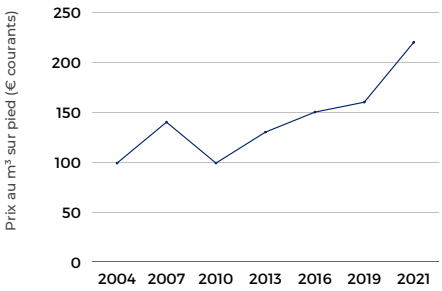
En effet, les transformateurs qui avaient déstocké en 2020 (1,3 million* de m³ de bois vendus contre 1,6 million* de m³ en 2019) sont revenus à l'achat, permettant la vente de 1,7 million* de m³ de bois. Ainsi, dans le cadre des ventes réalisées sous la forme de ventes aux enchères, 90%* des lots de feuillus ont trouvé preneur, ainsi que 95%* des lots de résineux. La vente du bois a également été portée par la demande dans le bricolage, la rénovation et par l'export. Dans ce contexte, les ventes de bois réalisées par vos GFI ont été réussies : pas de lot invendu, et des prix de vente sensiblement supérieurs aux valeurs de retrait que nous avions fixées.

Toujours dans le cadre des ventes groupées des Experts Forestiers, le prix du Chêne a atteint 225 €/m³*, un prix jamais atteint depuis la création de cet indice. Il faut toutefois relativiser cette hausse car le prix du Chêne, corrigé de l'inflation, n'a pas atteint ses meilleurs niveaux des années 80. Il est intéressant de noter qu'*a contrario*, le prix des forêts, en 2021, est lui supérieur à ses meilleurs niveaux des années 1980*, ce qui explique que la rentabilité issue de l'exploitation des forêts, de Chêne en particulier, reste modeste.

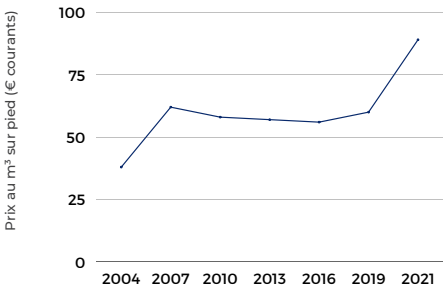
Indice toutes essences*



Chêne, pour un volume moyen de 1.7 m³*



Douglas, pour un volume unitaire moyen de 1.2 m³*



Source : Experts Forestiers de France – Avertissement : **les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.*

IMPACT DE LA CRISE UKRAINIENNE SUR LE MARCHÉ DU BOIS*

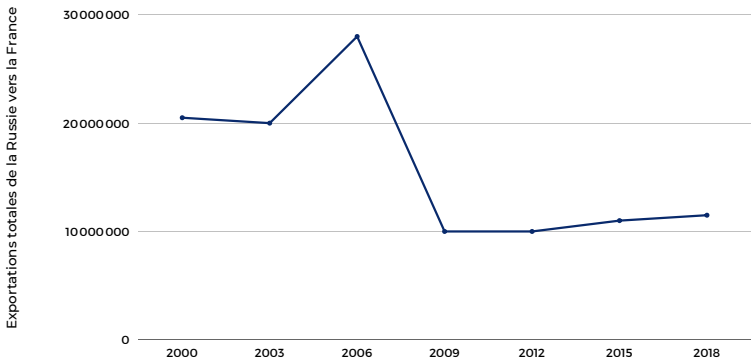
Le début du premier semestre est marqué par l'actualité internationale, avec l'invasion de l'Ukraine par la Russie. Il est encore prématuré d'envisager toutes les conséquences du conflit dont l'issue est très incertaine, ainsi que des sanctions économiques prises par le monde occidental vis-à-vis de la Russie et sa possible réaction. Quelques tendances se dégagent toutefois. Il est devenu criant que l'Union Européenne dépend de la Russie pour le pétrole et le gaz. C'est la raison pour laquelle des sources alternatives et de nouvelles formes d'approvisionnements énergétiques durables devront être développées encore plus rapidement.

Dans le même temps, la Russie ne dispose pas seulement d'importantes réserves de combustibles fossiles, elle possède également la plus grande forêt du monde, et de loin. Il s'agit d'environ 815 millions d'hectares de forêts - presque deux fois la taille de l'Amazonie brésilienne - cela représente environ 25% des forêts de la planète. Maintenant que le commerce avec la Russie a été interdit, des questions se posent : **quelle quantité de bois l'UE importe-t-elle de Russie ? Dans quelle mesure est-il possible de s'en passer ?**

L'impact sur le prix du bois dépend de la quantité de bois utilisée par l'Union européenne, en l'occurrence près de **500 millions de m³ par an**.
Environ 80 % de ces produits proviennent des forêts européennes, 10% proviennent du continent nord-américain et 8% d'Amérique du Sud (principalement de la pulpe d'eucalyptus). Avec actuellement 10 millions de m³ d'importations, le commerce de la Russie avec l'UE ne représente qu'environ 2% de la consommation totale de bois de cette région (voir Figure 1).

L'Union Européenne dépend donc très peu de la Russie pour son approvisionnement en bois. En outre, les relations commerciales avec la Russie s'étaient déjà détériorées, en particulier en 2008 lorsque le pays a imposé des droits d'exportation élevés sur les bois bruts. Les volumes ont fortement diminué (tendance exacerbée par la crise économique) et ne se sont jamais redressés. Quelques pays, comme la Finlande (13% des bois consommés provenaient de la Russie), la Suède ou les pays baltes, sont cependant touchés plus vivement.

Figure 1. Volume d'exportations de bois de la Russie vers l'Union Européenne



La fin du commerce avec la Russie ajoute un défi supplémentaire aux impacts de la reprise après la COVID, puisque les entreprises de cette industrie de la transformation du bois devront chercher d'autres sources d'approvisionnement, militant pour une possible hausse du prix du bois. Cependant, l'impact des confinements en Chine et le ralentissement de son économie pourraient contenir ce phénomène. L'embargo de la Russie affectera également les exportations de bois d'œuvre de l'UE. Cependant, les exportations de bois et produits transformés vers la Russie (1,9 Md€ en 2020) étaient déjà devenues difficiles, la Russie ayant pris des mesures protectionnistes en faveur de son industrie du bois en 2021 : barrières douanières, obligation de passer par un seul point de la frontière russe (en Finlande). La Russie n'était déjà plus un partenaire pour l'exportation de bois et de produits transformés. L'impact de la crise actuelle devrait donc, de ce point de vue, être modéré.

**Sources : Global Wood Market Infos - Eurostat - Tradingeconomics.*

GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE

COMMENTAIRE DE GESTION

Le prix de souscription des parts du GFI France Valley Patrimoine a été augmenté le 1% le 1er janvier 2022. Par ailleurs, un dividende de dividende de 2,00 € par part au titre de l'exercice 2021 est proposé en Assemblée Générale des Associés. Il correspond à un taux de distribution de 1,0% (pour un associé ayant détenu les parts sur une année pleine). Afin de tenir compte d'une valeur de reconstitution du patrimoine de 221,60 euros à fin 2021 (+9,8% par rapport au 31/12/2020), une réflexion sera menée avec le Conseil de Surveillance du GFI concernant l'opportunité de relever de nouveau le prix de souscription.

Caractéristiques

GFI : Groupement Forestier d'Investissement
Statut : Ouvert à la souscription
Capital : Variable
Durée du GFI : 99 ans
Date de création : 01/06/2017*
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
Evaluateurs : Marc Verdier, Cabinet Béchon, Forestry Club de France, Cabinet Labbe, Forêt Evolution

CHIFFRES CLÉS AU 01/01/2022

Capitalisation au prix de souscription : 193 787 933 €**

Prix de souscription : **202,00 €**	Valeur de retrait : **181,80 €**	Nombre de forêts : **58**
Nombre d'Associés* : **4 020**	Surface en hectares : **9 924 ha**	% d'investissement en forêts : **75,7%**
Nombre de parts souscrites au cours du semestre** : **126 085**	Parts en attente de retrait : **0 part (0%)**	Endettement bancaire : **0 €**

**GFI issu de la fusion de 31 Groupements Forestiers des gammes Patrimoine et Revenu, constitués en 2014 pour les plus anciens.*
***Prend en compte pour le S2 2021, le GFF France Valley Revenu XXI qui à fusionné avec le GFI France Valley Patrimoine au S2 2021.*

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément aux dispositions réglementaires, le Conseil de Surveillance de votre GFI doit être renouvelé en totalité, à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale statuant sur les comptes de votre GFI, qui se tiendra le 15 juin 2022. Ainsi, entre 7 et 9 postes de membres du Conseil de Surveillance du GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE sont à pourvoir et France Valley a procédé à un appel à candidatures (étant précisé que ces fonctions ne sont pas rémunérées). Outre les membres actuels du Conseil de Surveillance tous candidats au renouvellement de leur mandat, 4 candidatures ont été reçues.

Les candidats sont les suivants :

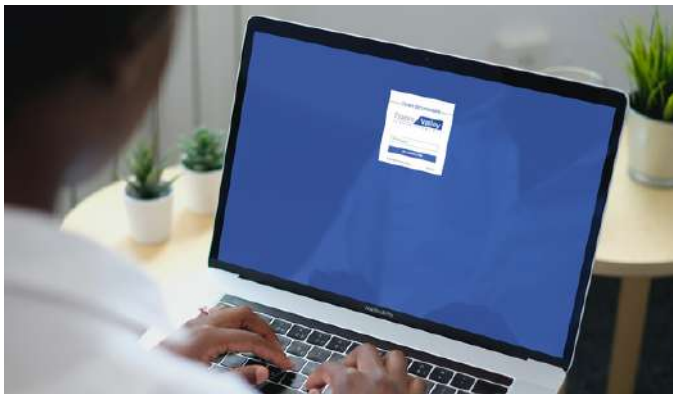
Nom	Profession et activités des 5 dernières années
Alexandre LE CORRE	Agent d'élevage de 2015 à 2020 - Comptable depuis 2021
Arnaud FILHOL	Directeur Général – Co-fondateur de France Valley - Actuellement Président du Conseil de Surveillance du GFI France Valley Patrimoine
Arnauld QUERUAU-LAMERIE	Actuellement membre du Conseil de Surveillance du GFI France Valley Patrimoine. Directeur d'organismes mutualistes et de Sécurité Sociale. Gérant de SCI, de sociétés et d'un GFR
Dominique GIGAN	Ingénieur agronome retraité
François GOUBARD	Actuellement membre du Conseil de Surveillance du GFI France Valley Patrimoine - Consultant en finances d'entreprises depuis 2019 Chez GOUBARD CONSEIL - Administrateur d'une société cotée depuis 2020 pour compte d'un family office - Dirigeant d'une société de Gestion de patrimoine pendant 20 ans cédée en 2019 - Ancien Cadre de Banque
Gilles GRENOUILLEAU	Actuellement membre du Conseil de Surveillance du GFI France Valley Patrimoine - Directeur du développement de France Valley
Guillaume TOUSSAINT	Actuellement membre du Conseil de Surveillance du GFI France Valley Patrimoine - Président – Co-fondateur de France Valley
Jacques DELIMOGES	Expert international indépendant auprès de la Commission Européenne et de banques de développement
Laurence FARIN	Actuellement membre du Conseil de Surveillance du GFI France Valley Patrimoine - Directrice Commerciale de France Valley
Marthin FRETIGNÉ	Cadre supérieur dans l'industrie automobile ayant exercé dans les métiers de la finance, du commerce, et de la gestion de projet Membre du conseil de surveillance de 1, 2, 3 Soleil (parc photovoltaïque citoyen) - Membre du comité stratégique "Le bœuf éthique" (premier abattoir mobile en France)
Vincent DANIS	Actuellement membre du Conseil de Surveillance du GFI France Valley Patrimoine - Conseiller en gestion de Patrimoine

ACQUISITION DES GAMMES FORTUNE ET INVESTISSEMENT FORÊTS ISF

Opération décidée par les Associés

Dans un marché forestier qui reste tendu en termes d'acquisitions, il a été proposé aux Associés du GFI France Valley Patrimoine, lors de la dernière Assemblée Générale qui s'est tenue au cours du mois de juin 2021, d'acquérir 8 GFF des gammes dédiées à l'ISF.

Ces acquisitions ont été réalisées début 2022. Elles pourront être complétées, selon le même mécanisme, début 2023, avec 10 nouveaux GFF, dont l'acquisition sera proposée lors de l'Assemblée Générale du 15 juin 2022, pour laquelle une convocation a été adressée à l'ensemble des Associés (consultation écrite).



Cette opération permettrait à votre GFI, via l'acquisition de ces GFF, d'intégrer début 2023 un total de 15 nouvelles forêts pour un prix total de 22,6 M€, en adéquation avec la contre-expertise de valorisation réalisée pour le compte de votre GFI par des Experts Forestiers indépendants de France Valley et qui a conclu à une valorisation du portefeuille de 22,3 M€. L'acquisition des GFF plutôt que des forêts elles-mêmes permet également une économie de l'ordre de 1.1 M€ euros sur les frais d'acquisition (car acquérir des GFF détenant des forêts permet d'économiser les droits de mutation).
Note : la fiche détaillée de chacune de ces 15 Forêts est disponible sur votre Espace Associé ou sur : www.france-valley.com/reporting (mot de passe = valley).

Afin d'encadrer le conflit d'intérêt lié à cette opération, le Directoire de France Valley a adopté une procédure précise :

- Les Associés des GFF France Valley Fortune IX à XIII et Investissement Forêts ISF IX à XIII ont été représentés par des expertises de valorisation au 31/12/2021, réalisées par des Experts Forestiers indépendants de France Valley.
- Le GFI France Valley Patrimoine, lui, est représenté par d'autres expertises de valorisation au 31/12/2021, réalisées par des Experts Forestiers indépendants de France Valley.
- Enfin, cette opération sera soumise au vote des Associés de ces 10 GFF et du GFI France Valley Patrimoine, qui se prononceront sur cette acquisition sur la base de la moyenne de ces expertises.

Cette opération étant prévue pour début 2023 (horizon de liquidité de ces 10 GFF), les prix retenus seront ensuite actualisés fin 2022, après prise en compte (i) des frais de gestion (ii), de la croissance des peuplements sur l'année et (iii) des coupes réalisées.

Le tableau ci-après présente, pour chaque forêt du portefeuille la valeur d'expertise vendeur des 10 GFF, la valeur d'expertise acheteur du GFI Patrimoine et le prix retenu pour la réalisation de l'opération.

Forêt	Propriétaire	Département	Surface	Expertise vendeur	Expertise acquéreur	Moyenne expertise
Bois de Flogny partie 1	France Valley Fortune X	Yonne	64	1 123 049 €	1 051 000 €	1 087 025 €
Bois de Flogny partie 2	France Valley Fortune XI	Yonne	72	1 387 860 €	1 274 000 €	1 330 930 €
Bois de Flogny partie 3	France Valley Fortune XII	Yonne	87	1 739 065 €	1 650 000 €	1 694 533 €
Bois de Flogny partie 4	Investissement Forêts ISF XI	Yonne	47	1 177 801 €	999 000 €	1 088 401 €
Bois de Renay	France Valley Fortune XI	Loir-et-Cher	102	1 147 022 €	1 381 000 €	1 264 011 €
Bois des Fougis	France Valley Fortune XIII	Allier	57	775 400 €	663 957 €	719 679 €
Bois des Gâtines	Investissement Forêts ISF XII	Loir-et-Cher	31	703 800 €	731 000 €	717 400 €
Bois Donjon	France Valley Fortune XIII	Allier	45	575 200 €	588 063 €	581 632 €
Bois du Château	Investissement Forêts ISF XIII	Côte d'or	30	336 000 €	342 819 €	339 410 €
Bois du Grand Chevrais	Investissement Forêts ISF X	Aube	57	889 202 €	900 000 €	894 601 €
Bois l'Héron	Investissement Forêts ISF IX	Allier	52	858 000 €	800 600 €	829 300 €
Forêt de Barbeyrac	France Valley Fortune XIII	Ardèche	46	450 000 €	429 000 €	439 500 €
Forêt de Montaron	France Valley Fortune IX	Nièvre	50	694 000 €	519 145 €	606 573 €
Forêt de Montselgues partie 1	France Valley Fortune X	Lozère	224	1 070 643 €	1 197 000 €	1 133 822 €
Forêt de Montselgues partie 2	Investissement Forêts ISF X	Lozère	135	1 141 641 €	945 000 €	1 043 321 €
Forêt de Montselgues partie 3	Investissement Forêts ISF XI	Lozère	174	816 285 €	929 000 €	872 643 €
Forêt de Soueilles partie 1	France Valley Fortune IX	Nièvre	73	1 849 000 €	1 910 640 €	1 879 820 €
Forêt de Soueilles partie 2	Investissement Forêts ISF IX	Nièvre	53	1 043 000 €	1 005 280 €	1 024 140 €
Forêt de Viazac	Investissement Forêts ISF IX	Lot	94	1 075 000 €	992 000 €	1 033 500 €
Forêt du Breuil partie 1	France Valley Fortune XII	Allier	86	1 364 500 €	1 234 000 €	1 299 250 €
Forêt du Breuil partie 2	Investissement Forêts ISF XII	Allier	95	1 285 900 €	1 381 000 €	1 333 450 €
Forêt du Cher des Chèvres	France Valley Fortune XI	Puy-de-Dôme	76	560 000 €	467 869 €	513 935 €
			1 808	22 997 288 €	22 299 373 €	22 648 331 €

AUTRES ÉVOLUTIONS DU PATRIMOINE FORESTIER

Pendant ce second semestre 3 forêts, ont été acquises par le GFI France Valley Patrimoine, pour un total de **1.1012 hectares,** et une valeur d'acquisition de 15,4 M€. Les Experts Forestiers indépendants intervenus avant l'opération évaluaient l'ensemble à 15,9 M€. **Un extrait de chaque communiqué d'acquisition disponible sur votre espace client est présenté ci-dessous :**

FORÊT DE LOURY

La forêt de Loury est d'un seul tenant mais répartie sur 3 communes limitrophes. L'allée centrale longue de 1.6km est goudronnée et utilisable par les camions. La propriété dispose également de 24km de chemins de terre et 250m de chemin empierré. Les sols bruns sur limons à silex, propices à la production forestière. Le Chêne sessile, plus résistant au réchauffement climatique que le C
hêne pédonculé, trouve des conditions favorables de croissance. La zone fait état d'une pluviométrie moyenne annuelle assez faible de 630mm, qui peuvent être répartis inégalement dans l'année, entraînant un stress hydrique entre le printemps et l'automne.
Les peuplements sont majoritairement d'anciens taillis sous futaie, essentiellement de Chêne commun. La futaie est de bonne qualité et la hauteur moyenne de découpe bois d'œuvre de 10m. Sur les feuillus, le taillis avec réserve couvre plus de la moitié de la superficie, le reste étant des futaies de Chêne et des futaies feuillues irrégulières.

POINTS CLÉS

297 hectares

Valeur expertisée :
4 245 K€

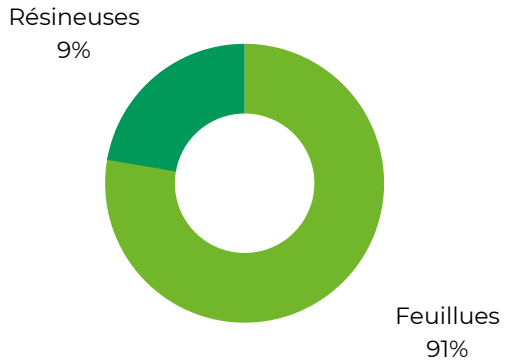
Forêt
de capitalisation

Prix d'achat :
4 242 K€ -
14 302 €/ha

Ligérien avec
Influence océanique

Centre-Val de Loire
Loiret
à 20 km d'Orléans

Essences forestières



Avantages :

- Propriété d'un seul tenant
- Réseau de desserte satisfaisant
- Majorité de Chêne sessile
- Sols adaptés à la production forestière

Inconvénients :

- Faible pluviométrie répartie inégalement sur une année

FORÊT DES HAUTES-BRUYÈRES

La forêt des Hautes-Bruyères est d'un seul tenant mais répartie sur 2 communes limitrophes. La forêt est accessible depuis la RD33, percée par une grande route forestière (2.25km) sur le plateau.
4 routes forestières et 7 places de dépôt complètent la desserte. Les sols forestiers reposent sur des formations de sables de Fontainebleau et d'argiles à meulière.

La zone fait état d'une pluviométrie moyenne annuelle assez faible de 690mm, qui peut être réparti inégalement dans l'année, entraînant un stress hydrique entre le printemps et l'automne. Ce stress hydrique produit déjà des effets sur certains chênes pédonculés. Des étangs et mares font également partie de la vente (8 ha), ainsi que 22 hectares de prairies et 3 biens immobiliers dont la location a été cédée.

POINTS CLÉS

302 hectares

Valeur expertisée :
7 000 K€

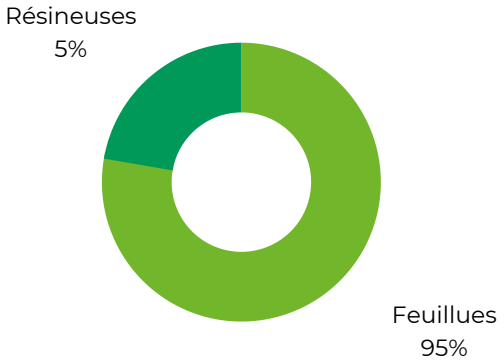
Forêt de rendement
et capitalisation

Prix d'achat :
6 500 K€ - 21 511 €/ha

Tempéré océanique

Ile-de-France
Yvelines
à 20 km de Versailles

Essences forestières



Avantages :

- Un seul tenant
- Station satisfaisante pour la production de Chêne sessile, majoritaire sur la propriété
- Qualité des peuplements

Inconvénients :

- Proximité immédiate avec les zones urbaines
- Faible pluviométrie

FORÊT DE WEIHERMATT

Située au sud de Strasbourg, à faible distance de la frontière allemande, un massif d'un seul tenant de cette taille est très recherché. La desserte forestière de très bonne qualité rend les zones inexploitables limitées. L'altitude est modérée entraînant des précipitations faibles.
55% des peuplements sont constitués par des sapins pectinés, qui subissent des dépérissements importants et nécessitent une exploitation active. Une exploitation massive devra certainement être conduite, avec pour objectif d'éviter la déstructuration des autres peuplements autant que possible. 10% des peuplements sont des Douglas de bonne qualité. Leur volume global est amené à croître du fait des reboisements effectués depuis une vingtaine d'années. 10% des peuplements sont constitués de Chênes sessiles, de qualité moyenne, mais adaptés à la station. La fertilité intrinsèque est relativement de bonne qualité. C'est l'inadéquation entre les stations sèches et les essences présentes (sapin pectiné et hêtre) qui est en cause. Dans la mesure où il sera possible de réaliser une transition vers un cortège d'essences plus adaptées (douglas pour les meilleures parties, Chêne sessile, pin, éventuellement cèdre) toute les conditions seront réunies pour faire de ce massif un ensemble productif.

POINTS CLÉS

413 hectares

Valeur expertisée :
4 700 K€

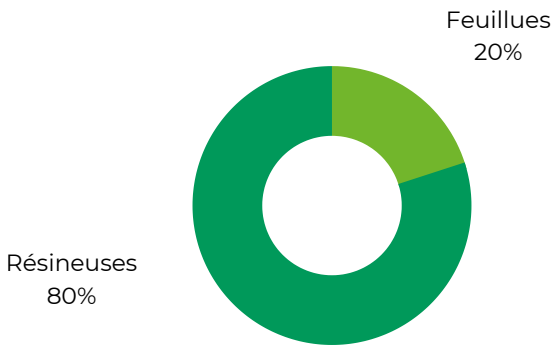
Forêt de rendement
et capitalisation

Prix d'achat :
4 678 K€ -
11 493 €/ha

Continental avec
influence océanique

Grand-Est
Bas-Rhin
à 38 km
de Strasbourg

Essences forestières



Avantages :

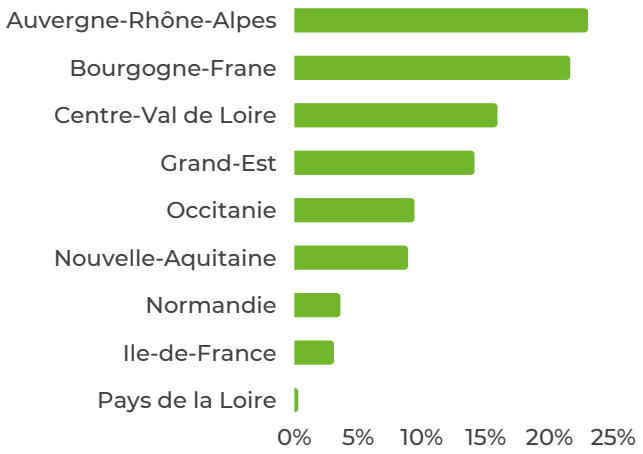
- Propriété d'un seul tenant
- Réseau de desserte satisfaisant
- Majorité de Chêne sessile
- Sols adaptés à la production forestière

Inconvénients :

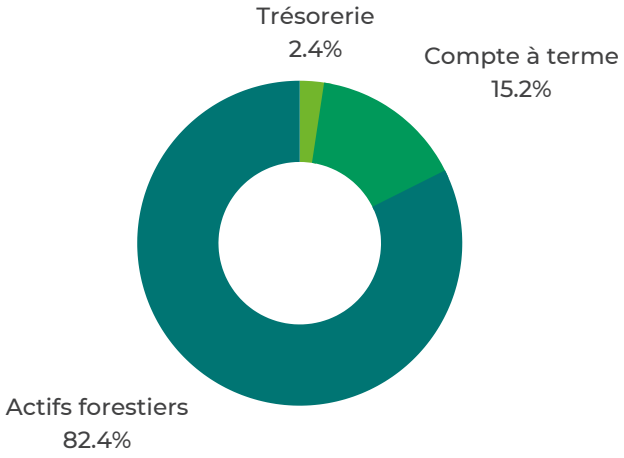
- Faible pluviométrie répartie inégalement sur une année

COMPOSITION DE L'ACTIF ET DU PATRIMOINE FORESTIER

Répartition des Forêts par Régions*

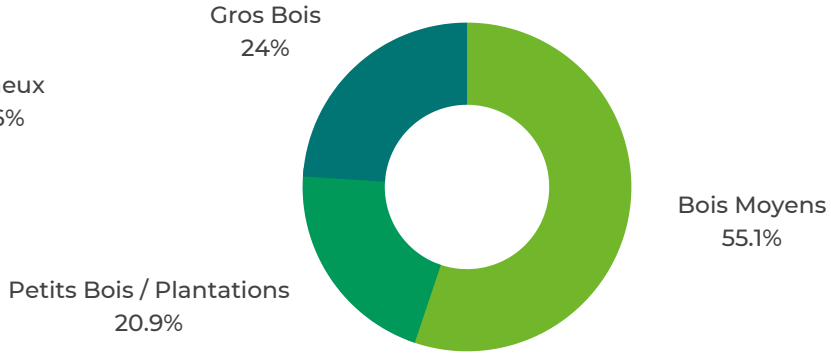


Répartition de l'Actif du GFI*



Répartition des Forêts par Essences*

Répartition des Forêts par Maturités*



**Données au 31/03/2022.*

Visionnez la Carte de nos Investissements forestiers (tous GFI/GFF/SAS confondus)

Cliquez-ici pour visualiser la carte

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

PATRIMOINE EN DATE DU 31/12/2021

Données en K€	Surface	Département	Peuplements	Prix de transaction
Bois de la Buronnière	48 ha	Loir-et-Cher (41)	Douglas, Pins Laricios, Chênes	335 K€
Bois de la Combe	57 ha	Haute-Loire (43)	Douglas, Pins Sylvestres	363 K€
Bois de la Vallée du Vaurousseau	30 ha	Sarthe (72)	Pins Maritimes	234 K€
Forêt d'Appelvoisin	25 ha	Deux-Sévres (79)	Douglas, Merisiers, Peupliers, Chênes Rouges	198 K€
Forêt du Petit Brouard	54 ha	Loir-et-Cher (41)	Chênes, Charmes et Chataigniers, Futaies Résineux	456 K€
Bois de Trois Fonds	352 ha	Nièvre (58)	Chênes	3 075 K€
Bois du Plessis	68 ha	Indre (36)	Chênes	545 K€
Forêt de la Grange	78 ha	Meurthe-et-Moselle (54)	Chênes, Frênes	531 K€
Forêt du Semizier	32 ha	Cantal (15)	Douglas	387 K€
Bois de Got	91 ha	Saône-et-Loire (71)	Douglas, Chênes	1 130 K€
Forêt du Cheylard	510 ha	Ardèche (07)	Douglas	6 873 K€
Forêt de Marigny	50 ha	Allier (03)	Chênes	583 K€
Bois des Humes	58 ha	Nièvre (58)	Chênes	619 K€
Bois de la Fileuse	56 ha	Nièvre (58)	Chênes	856 K€
Bois Noir	628 ha	Cantal (15)	Sapins, Epicéas, Hêtres	3 153 K€
Forêt de Leyde	312 ha	Allier (03)	Chênes	2 693 K€
Bois des Pomeyrols	87 ha	Lozère (48)	Douglas/Epiceas	210 K€
Bois des Brûlis	52 ha	Nièvre (58)	Chênes	579 K€
Bois du Marquis	221 ha	Puy-de-Dôme (63)	Sapins Pectinés, Douglas, Epicéas	2 150 K€
Forêt de Glénat	171 ha	Cantal (15)	Douglas, Sapins Grandis et Feuillus	1 412 K€
Bois du Gyps	31 ha	Jura (39)	Epicéas	309 K€
Forêt du Mauboux	349 ha	Nièvre (58)	Chênes, Hêtres, Douglas et Pins Laricios	3 105 K€
Forêt de la Ravière	41 ha	Saône-et-Loire (71)	Douglas	755 K€
Forêt du Meilhards	124 ha	Corrèze (19)	Chênes, Douglas et Mélèzes	738 K€
Bois de Prat Julie	23 ha	Tarn (81)	Douglas, Mélèzes et Pins Laricios	170 K€
Forêt de Sancoins	37 ha	Cher (18)	Chênes	400 K€
Forêt de Colomby	135 ha	Puy-de-Dôme (63)	Sapins, Epicéas, Douglas	915 K€
Forêt de la Charbonnières	253 ha	Puy-de-Dôme (63)	Sapins, Epicéas	1 529 K€
Bois du Parc d'Aisey	253 ha	Côte d'Or (21)	Chênes, Hêtres	1 818 K€
Forêt du Poteau de Sudais	276 ha	Loir-et-Cher (41)	Chênes, Douglas	3 300 K€
Domaine des Bouissounnets	111 ha	Tarn (81)	Epicéas, Sapins, Douglas, Pins Laricios	568 K€
Bois du Palluau	293 ha	Aube (10)	Chêne	6 700 K€
Forêt de Coques	43 ha	Nièvre (58)	Chêne	886 K€
Forêt de Fours	132 ha	Nièvre (58)	Chêne	2 087 K€
Bois du Courtilleau	35 ha	Vienne (86)	Chênes	363,50 K€
Forêt de la Pouyade	483 ha	Dordogne (24)	Chênes, Pins Laricos, Sylvestres,Taeda, Maritimes, Cèdres, Douglas, Châtaignier, Hêtres	3 415 K€
Forêt de Menou	239 ha	Nièvre (58)	Chênes	4 154 K€
Forêt de Creney	323 ha	Aube (10)	Chênes	6 432 K€
Forêt du Maugenet	192 ha	Nièvre (58)	Chênes	3 068 K€
Forêt du Terrier des Loups	96 ha	Charente-Maritime (17)	Pins Maritimes	1 142 K€
Forêt du Schwartzenberg	211 ha	Bas-Rhin (67)	Douglas, Epicéas, Pins, Hêtres	2 413 K€
Bois des Buissons	141 ha	Eure-et-Loir (28)	Chênes	1 212 K€
Forêt de Satre	36 ha	Meuse (55)	Mélèzes, Douglas, Hêtres, Tilleuls	178 K€
Forêt de la Bartharie	118 ha	Tarn (81)	Douglas, Sapins, Cèdre, feuillus	1 029 K€
Bois de la Motte et de Torcy	186 ha	Saône-et-Loire (71)	Chênes	2 400 K€
Forêt de Roissac	38 ha	Ardèche (07)	Douglas, Pins, Châtaigniers	310 K€
Forêt du Lina	83 ha	Hérault (34)	Châtaigniers, Chênes, Pins, Cèdres, Douglas, Mélèzes	414 K€
Forêt de la Jacqueminière	66 ha	Loiret (45)	Chênes, Charmes	900 K€
Bois de Lavergne	42 ha	Cantal (15)	Douglas, Sapins Pectinés, Pins, feuillus divers	170 K€
Bois de Montbardoux	94 ha	Creuse (23)	Chênes, Chênes rouges, Douglas	890 K€
Bois du Ballu	349 ha	Orne (61)	Chêne, Hêtre, Douglas	3 864 K€
Forêt du Pic du Pal et des Mazes	451 ha	Aveyron (12)	Epicéa, Douglas	3 490 K€
Domaine de Mourral	31 ha	Tarn (81)	Epicéa,Douglas,Sapin Pectiné, Pins	296 K€
Forêt du Patural de Monteux	71 ha	Loire (42)	Epicéas, Douglas, Mélèzes	441 K€
Forêt de la Saucelle	546 ha	Eure-et-Loir (28)	Chênes, Hêtres, Epicéas	13 841 K€
Forêt de Loury	297 ha	Loiret (45)	Chênes, Pins	4 242 K€
Forêt des Hautes-Bruyères	302 ha	Yvelines (78)	Chênes, Pins	6 500 K€
Forêt de Weihermatt	413 ha	Bas-Rhin (67)	Sapin pectiné, Douglas, Hêtre...	4 678 K€
Total surface	9 924 ha			115 502 K€
Moyenne	171 ha			12 K€

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).

EXPLOITATION DU PATRIMOINE FORESTIER*

Pendant ce semestre le prix des bois est resté orienté à la hausse, comme évoqué supra. Dans ce contexte, les ventes de bois ont essentiellement été réalisées sous la forme d'appels d'offres pour optimiser les prix de vente, avec une valeur de retrait permettant de se protéger à la baisse. L'ensemble des lots vendus ont trouvé preneur, à des prix sensiblement supérieurs aux valeurs de retrait. Pendant l'année, dans les 58 forêts constituant le patrimoine de votre GFI, France Valley a suivi de très nombreuses opérations de marquage de bois, de vente de bois d'œuvre, de bois énergie, de bois de chauffage, de plantations, d'entretiens de plantations précédentes ou de zones de régénération, d'entretiens d'infrastructures, etc. **Des éléments d'information sont donnés ci-dessous pour certaines des forêts en portefeuille ce semestre.**

Forêt du Cheylard	• Pendant l'année 424 K€ de bois ont été vendus. La plupart des ventes ont été organisées sous la forme de ventes groupées « bord de route » : les bois sont vendus après que le GFI en ait réalisé l'exploitation, contrairement aux ventes de bois « sur pied ». Ainsi la qualité des bois et les volumes vendus sont plus précis et mieux valorisés. Par exemple le 30 novembre, 1.500 m³ de Douglas ont été vendus au prix unitaire de 103,3 €/m³. L'année précédente à la même date le prix obtenu avait été de 73,1 €/m³ pour des bois de même qualité. • Pendant l'année près de 60 K€ ont été investis dans cette forêt, en entretiens d'infrastructures, en plantations et en entretiens des peuplements.
Forêt de Menou	• Le chiffre d'affaires généré en 2021 dans cette forêt par les coupes de bois s'élève à environ 447 K€. L'année avait bien débuté avec une belle vente au premier semestre, le second a confirmé cette tendance avec une vente, au mois d'octobre, de 834 m³ de Chênes vendus sur pied au prix de 231 €/m³, alors qu'il s'agissait d'une coupe jardinatoire ayant pour objectif de conserver les plus beaux peuplements. Les coupes sont réalisées « à couvert continu », c'est-à-dire sans coupe rase. • Il n'y a pas eu d'investissements particuliers cette année dans la forêt, et les dépenses engagées, pour un total de 21 K€ environ ont essentiellement pu permettre de rémunérer la surveillance et les martelages en préparation des ventes ainsi que les honoraires de commercialisation du gestionnaire en place.
Forêt de Creney	• La forêt de Creney n'échappe pas à cette belle année, avec plus de 300 K€ de revenus de vente de bois, suite à la sélection arbre par arbre sur une grande partie de la surface. Ces coupes d'amélioration des Chênes ont été commercialisées au prix de 252 €/m³ le 19 octobre dernier, lors d'une vente aux enchères organisée par notre gestionnaire et ses propriétaires de la région Bourgogne. Pour rappel lors de l'acquisition de cette forêt un prix moyen de 151 €/m³ avait été retenu par l'expert mandaté pour l'évaluer préalablement. • Les charges, de 31 K€ dans cette forêt, ont permis de rémunérer le gestionnaire pour la surveillance, la préparation et la réalisation des ventes.
Bois de Glénat	• Le Bois de Glénat dans le Cantal a permis de réaliser 240 K€ de revenus cette année, avec en particulier une vente aux enchères de 2.210 m³ de Douglas et de 644 m³ de Sapins de Vancouver, au prix de 69 €/m³ dans une région où le Douglas dépassait rarement 50 €/m³ il a deux ans. On voit cependant qu'il subsiste des différences régionales en regardant les ventes de la Forêt du Cheylard en Ardèche.
Bois de Sémizier	• Située dans le Cantal, cette forêt de Douglas continue d'être « améliorée », avec des coupes jardinatoires visant à mettre en lumière les meilleurs peuplements. Une vente a été réalisée au prix de 66 €/m³ environ pour un total de 114 K€.
Bois de Courtilleau	• Alors que le Bois du Courtilleau n'avait connu que des ventes de bois de chauffage, une vente de bois d'œuvre a été réalisée sur le second semestre pour un montant total d'environ 60 K€. Ce sont 271 m³ de Chênes qui ont été vendus, au prix unitaire de 221 €/m³. A titre de comparaison, le bois de chauffage se vend à environ 13 €/m³ dans cette forêt, montrant l'importance de réaliser des acquisitions de forêts capables de produire du bois d'œuvre.

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

POINT FINANCIER*

L'exercice du GFI France Valley Patrimoine se clôt avec 3.125 K€ de revenus, dont 2.857 K€ proviennent de ventes de bois, le solde étant constitué par les loyers de chasse. Pour calculer la marge brute de ces ventes, il convient d'y soustraire les frais directement associés, ainsi que la diminution du stock de bois sur pied. *A contrario,* ce stock est augmenté de l'accroissement naturel de l'année, donnant une valeur de stock nette des prélèvements en accroissement de 514 K€.

En charges, pour l'essentiel le GFI a supporté les charges de gestion forestière, les frais de gestion de France Valley, les frais administratifs et d'assurance des forêts. Le résultat net est de 923 K€, ce qui représente 0,48% de la capitalisation au 31/12/2021 et 0,53% de celle au 30/06/2021 (donné à titre indicatif puisque les souscriptions intervenues en cours d'année percevront le dividende *proprata temporis*). Il est proposé aux associés de verser un dividende de 1% de la valeur de souscription de chaque part, donc en puisant une partie de ce versement dans le report à nouveau excédentaire.

Principaux chiffres (K€)

Ventes de bois	2 857
Loyers de chasse	268
Chiffre d'affaires total	**3 125**
Transfert des charges	7
Variation de stock	514
Frais de Gestion France Valley	1 345
Gestion forestière	984
Frais administratifs externes	183
Assurances	153
Impôts et taxes	94
Salaires et traitements	22
Charges sociales	6
Dotations	12
Total charges d'exploitation	**2 278**
Résultat d'exploitation	**847**
Résultat financier	**26**
Résultat exceptionnel	**50**
Résultat net	**923**

Note : Chiffres présentés après retraitement des transferts de commissions de souscription et de frais d'acquisition en prime d'émission.

L'ensemble des états financiers sont présentés dans les comptes et le rapport de gestion mis à disposition des Associés :

- Sur leur espace client accessible depuis la page www.france-valley.com/clients en étant munis de leur identifiant (indiqué dans leur convocation à l'Assemblée Générale et dans leur attestation de souscription) et de leur mot de passe qu'ils peuvent créer ou renouveler
- Sur l'espace reporting accessible depuis la page www.france-valley.com/reporting en utilisant le mot de passe « valley »

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

Évolution du capital

	30/06/2021	31/12/2021
Nombre d'Associés	3 759	4 020
Nombre de parts	855 727, 5€	959 346,5
Capital social nominal en €	128 359 125 €	143 901 975 €
Capitalisation en €	171 145 500 €	191 869 300 €

Marché des parts

	30/06/2021	31/12/2021*
Émissions de parts nouvelles	115 812	126 085
Retraits	2 882	22 466
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

Valeur des parts

Prix de souscription au 01/01/2022	202 €
Valeur de retrait au 01/01/2022	181,80 €
Valeur de réalisation au 31/12/2021*	181,75 €
Valeur de reconstitution au 31/12/2021*	221,60 €

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 débourser pour reconstituer le GFI et son patrimoine.

Transactions de gré à gré au cours du second semestre 2021 : aucune transaction de gré à gré ce semestre.

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

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSION 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 202 €, 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 56 avenue Victor Hugo - 75116 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.

FISCALITÉ

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 RÈGLEMENTAIRES

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 31/12/2021, 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.

GFI FRANCE VALLEY FORÊT I

COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFI France Valley Forêts I a terminé sa collecte fin 2020. Il réalise sur deux ans environ, soit les années 2021 et 2022 (durée non garantie), son programme d'acquisitions afin de constituer son patrimoine forestier.

4 acquisitions ont été réalisées, dont trois sur ce second semestre, deux autres acquisitions sont en cours (phase notariale, acquisitions non garanties). Les premières opérations de gestion sylvicoles (plantations, entretiens, coupes) devraient intervenir cette année une fois que le gestionnaire forestier sera mis en place et le Plan de Gestion validé.

Caractéristiques

GFI : Groupement Forestier d'Investissement
Statut : Ouvert à la souscription
Capital : Variable
Durée du GFI : 99 ans
Date de création : 05/12/2019
N° Visa AMF : 19-02
Date du Visa : 20/03/2020
N° SIREN : 879 564 045
Capital maximum : 60 000 000 €
Dépositaire : Société Générale Securities Services
Evaluateurs : Marc Verdier, Cabinet Béchon, Forestry Club de France, Cabinet Labbe, Forêt Evolution

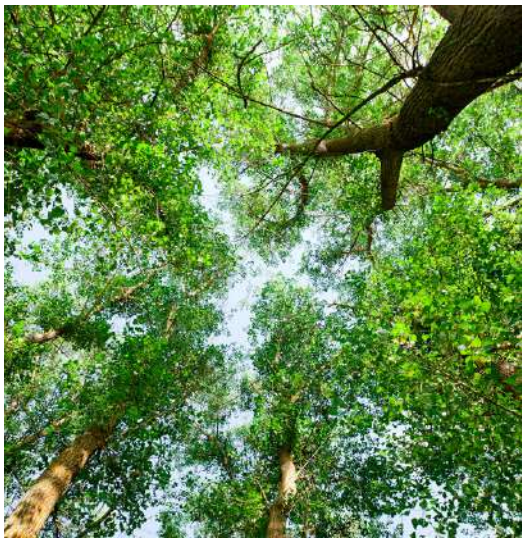
CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2021

Capitalisation au prix de souscription : 15 188 400 €

Prix de souscription : **200,00 €**	Valeur de retrait : **180,00 €**	Nombre de forêts : **4**
Nombre d'Associés : **1 151**	Surface en hectares : **450 ha**	% d'investissement en forêts : **36%**
Nombre de parts souscrites au cours du semestre : **4**	Parts en attente de retrait : **0 part (0%)**	Endettement bancaire : **0 €**

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE FORESTIER

Acquisitions réalisées sur le semestre



Trois forêts ont été acquises ce semestre, pour un total de 255 ha, pour un prix total de 3,3 M€ contre une valeur donnée par un des Experts Forestiers indépendants de 3,5 M€* (donc une plus-value latente, non garantie, est enregistrée à l'acquisition).

Grâce à ces opérations, le GFI France Valley Forêts I détient désormais 450 ha, portant son taux d'investissement à 36% des actifs au 31 décembre 2021. Deux autres forêts sont en phase notariale, pour un total de 1,2 M€ (contre une valeur d'expertise globale de 1,6 M€* environ).

Les autres forêts du portefeuille font l'objet d'une fiche détaillée, que les Associés peuvent retrouver sur leur espace Extranet ou sur www.france-valley.com/reporting (mot de passe = valley). Un extrait de ces fiches est présenté ci-après. Les associés peuvent également consulter les Plans Simples de Gestion sur cet espace.

POINT FINANCIER

Massif forestier	Département	Surface	Peuplements	Prix d'acquisition
Forêt de la Hurelière	Sarthe (72)	194 ha	Pins, Châtaigniers, Chênes	1 170 K€
Bois de Saint- Germain	Eure-et-Loir	78 ha	Chênes, Chênes rouges	1 027 K€
Bois des Armonts	Haute-Saône (70)	70 ha	Chênes, Hêtres, Chênes rouges	633 K€
Bois des Méliers	Nièvre (58)	107 ha	Chênes, hêtres	1 650 K€

Les principaux chiffres

Le GFI France Valley Forêts I n'a encore réalisé ni de coupe de bois ni d'intervention de gestion technique dans ses forêts, autres que la surveillance des massifs. Pendant la période de détention des forêts, le stock de bois sur pied présent dans chacune d'entre elles a évolué avec l'accroissement naturel, conduisant à une variation de stock qui permet de dégager un résultat positif, de 81 K€ environ. Il n'est cependant pas proposé de le distribuer en dividende, mais de doter le report à nouveau.

L'ensemble des états financiers sont présentés dans les comptes et le rapport de gestion mis à disposition des Associés :

- Sur leur espace client accessible depuis la page www.france-valley.com/clients/ en étant munis de leur identifiant (indiqué dans leur convocation à l'Assemblée Générale et dans leur attestation de souscription) et de leur mot de passe qu'ils peuvent créer ou renouveler
- Sur l'espace reporting accessible depuis la page www.france-valley.com/reporting en utilisant le mot de passe « valley »

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

FORÊT DE LA HURELIÈRE

La propriété se compose de 5 ténements distants de quelques kilomètres : - Les landes 46 ha - Les fonds 37 ha - Les sapins de la Saule 34 ha - La Hurelière 42 ha - Les landes de Mortier 33 ha. Bien qu'éclatée, cette forêt possède un réseau de desserte satisfaisant. Localement, des aménagements pourront être envisagés en fonction du programme de coupes. Les sols présentent une acidité marquée limitant la fertilité : la texture, principalement sableuse, est drainante mais facilite l'enracinement. Le climat de la zone se caractérise par une pluviométrie annuelle satisfaisante avec un déficit lors des mois d'été.
Les parcelles sont dominées par les futaies de pins d'âges variés.
73 ha sont composés de futaies résineuses adultes de Pin Maritime, de Pin Sylvestre et de Pin Laricio. Les Sylvestres présentent une croissance vigoureuse au contraire des Laricios qui peinent à trouver suffisamment d'éléments minéraux dans le sous-sol. Des futaies mixtes de belle venue sont également visibles sur 21 ha. Nous y trouvons, en mélange : du Chêne, du Châtaignier, du Bouleau et des Pins.

POINTS CLÉS

194 hectares

Valeur expertisée :
1 191 K€

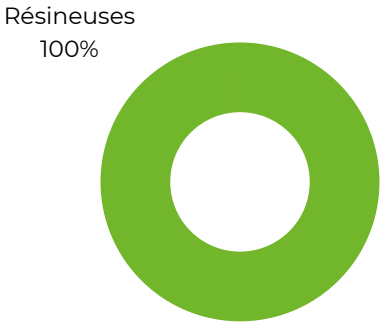
Forêt
de capitalisation

Prix d'achat :
1 170 K€ - 6 031 €/ha

Océanique dégradé

Pays de la Loire
Sarthe
à 16 km du Mans

Essences forestières



Avantages :

- Enracinement facilité par la texture sableuse du sol
- Réseau satisfaisant de desserte
- Maturités diverses

Inconvénients :

- Acidité marquée nuisant à la fertilité
- Déficit hydrique en été

BOIS DES MÉLIERS

Le bois des Méliers est composé d'un bloc forestier présentant un certain dénivelé mais qui permet cependant l'exploitation. La propriété est parcourue par un réseau de chemins internes, en terrain naturel. Les peuplements reposent sur des sols limoneux profonds à moyennement profonds et quelques zones de sols peu profonds à horizon argileux compact. Les stations présentes offrent donc de bonnes potentialités. La zone bénéficie d'un climat assez favorable avec une moyenne annuelle de 900mm de précipitations. Néanmoins, la zone a aussi été confrontée à la sécheresse des dernières années.
Le mélange taillis-futaie présent sur la propriété fait ressortir une futaie majoritairement de Chênes sessiles (85 hectares), le Hêtre étant dominant sur 15 hectares, accompagné de Chênes.

POINTS CLÉS

107 hectares

Valeur expertisée :
1 845 K €

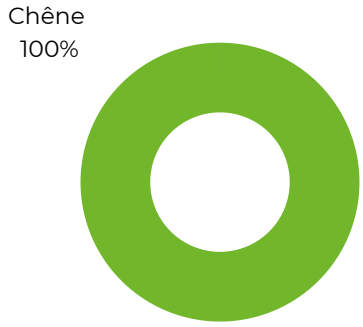
Forêt de rendement
et capitalisation

Prix d'achat :
1 650 K € -
15 408 €/ha

Ligérien avec
Influence océanique

Bourgogne-Franche-Comté
Nièvre
à 30 km de Nevers

Essences forestières



Avantages :

- Sol présentant de fortes potentialités
- Pluviométrie satisfaisante
- Chêne sessile majoritaire
- Peuplements de bonne qualité
- Desserte rénovée récemment

Inconvénients :

- Sécheresse estivale
- Dénivelé non négligeable
  mais n'empêchant pas l'exploitation

BOIS DE SAINT-GERMAIN

Le climat de la zone est de type océanique dégradé se caractérisant par une variabilité des températures limitée couplée à une lame d'eau satisfaisante de 750 mm annuellement. Le Chêne, qui compose l'essentiel des parcelles, trouve dans les sols limono-argileux-sableux de la propriété une bonne réserve en eau et une richesse minérale satisfaisante. L'acidité modérée de surface facilite quant à elle, l'installation de la régénération naturelle. Le milieu est en somme favorable à la sylviculture de Chênes de qualité s'appuyant sur les capacités des sols à accueillir les semis spontanés.
Les parcelles se composent en majorité d'un taillis avec réserves de Chênes à Petit et Bois Moyens dominants. Les Gros Bois, disséminés au sein des peuplements présentent de mauvaises conformations en raison du précédent mode de gestion en taillis sous futaie, ne cherchant que partiellement la production de bois d'œuvre de qualité.

POINTS CLÉS

79 hectares

Valeur expertisée :
1 040 K€

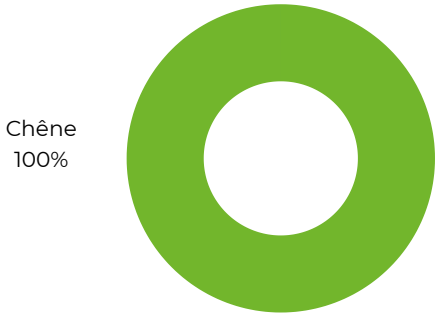
Forêt
de capitalisation

Prix d'achat :
1 029 K€ -
13 025 €/ha

Océanique dégradé

Centre-Val de Loire
Eure-et-Loire
à 36 km de Chartres

Essences forestières



Avantages :

- Pluviométrie satisfaisante
- Sol de bonne composante et richesse chimique
- Peuplement d'avenir de belle qualité

Inconvénients :

- Déficit hydrique en été
- Les vieilles réserves sont de qualité moyenne

BOIS DES ARMONTS

La propriété s'organise autour de 9 parcelles de tailles différentes, exclusivement traversées par des chemins de débardage.

De manière générale, les sols sont assez pauvres mais possèdent une profondeur prospectable importante et une bonne réserve utile. La texture est de type limono-argileuse. La lame d'eau importante qui s'abat sur la zone vient compenser cette pauvreté minérale. La station est particulièrement adaptée à la production résineuse, mais les feuillus trouvent également de bonnes conditions de croissance. Les fonds de vallons possèdent un caractère hydromorphe marqué.

Les peuplements matures feuillus proposent un mélange de Hêtres et de Chênes de qualité. Le Chêne domine à près de 80 %. Les tiges présentent de bonnes qualités technologiques et une hauteur de découpe moyenne convenable de 10 m.

POINTS CLÉS

70 hectares

Valeur expertisée :
625 K€

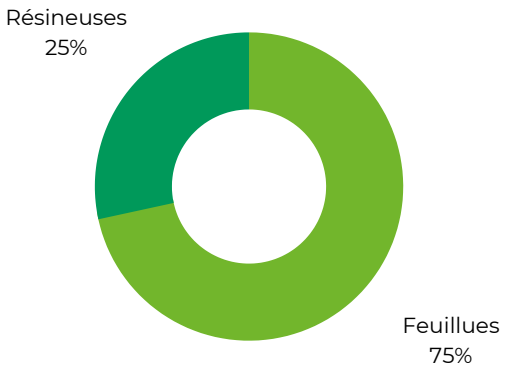
Forêt
de capitalisation

Prix d'achat :
633 K€ -
9 068 €/ha

Semi-continental

Bourgogne-Franche-Comté
Haute-Saône
à 31 km de Belfort

Essences forestières



Avantages :

- Pluviométrie importante
- Bonne profondeur prospectable par les racines
- Peuplements de qualité

Inconvénients :

- Sols de faible qualité minérale et présentant des traces d'hydromorphie en fonds de vallons

Évolution du capital

	30/06/2021	31/12/2021
Nombre d'Associés	1 151	1 151
Nombre de parts	75 938	75 942
Capital social nominal en €	11 390 700 €	11 391 300 €
Capitalisation en €	15 187 600 €	15 188 400 €

Marché des parts

	30/06/2021	31/12/2021
Émissions de parts nouvelles	63 564	4
Retraits	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

Valeur des parts

Prix de souscription	200 €
Valeur de retrait	180 €
Valeur de réalisation au 31/12/2021*	173,74 €
Valeur de reconstitution au 31/12/2021*	204,21 €

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 débourser pour reconstituer le GFI et son patrimoine.

Transactions de gré à gré au cours du second semestre 2021 : aucune transaction de gré à gré ce semestre.

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

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSION DE PARTS

Augmentation de capital. L'offre est destinée à porter le capital social à 60 000 000 €. La Société, étant un GFI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 60 000 000 €.

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 Forêts I au 56 avenue Victor Hugo - 75116 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 Forêts I.
Ce document pourrait être obtenu auprès de la Société de Gestion.

FISCALITÉ

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 RÈGLEMENTAIRES

Endettement et effet de levier. Le GFI France Valley Forêts I 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 Forêts I 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 31/12/2021, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité du GFI France Valley Forêts I 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.

GFI FRANCE VALLEY FORÊTS II

COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFI France Valley Forêts II a terminé sa collecte au cours du 1er semestre 2021. Il est désormais dans sa phase d'investissement, pour une période de deux ans (durée non garantie), pendant laquelle il constitue son patrimoine forestier.

4 **acquisitions ont déjà été réalisées**, une cinquième est en phase notariale (donc non garantie même si très probable). C'est dans une troisième phase que commenceront véritablement les exploitations, même si les toutes premières pourraient être engagées dès 2022.

Caractéristiques

GFI : Groupement Forestier d'Investissement
Statut : Ouvert à la souscription
Capital : Variable
Durée du GFI : 99 ans
Date de création : 31/01/2020
N° Visa AMF : 19-03
Date du Visa : 20/03/2020
N° SIREN : 881 196 406
Capital maximum : 60 000 000 €
Dépositaire : Société Générale Securities Services
Evaluateurs : Marc Verdier, Cabinet Béchon, Forestry Club de France, Cabinet Labbe, Forêt Evolution

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2021

Capitalisation au prix de souscription : 15 153 000 €

Prix de souscription : **200,00 €**	Valeur de retrait : **180,00 €**	Nombre de forêts : **4**
Nombre d'Associés : **1 218**	Surface en hectares : **450**	% d'investissement en forêts : **35%**
Nombre de parts souscrites au cours du semestre : **0**	Parts en attente de retrait : **0 part (0%)**	Endettement bancaire : **0 €**

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE FORESTIER

Acquisitions réalisées sur le semestre

Quatre forêts ont été acquises ce semestre, pour un total de 431 ha, soit une moyenne de 108 ha par massif forestier, sachant que chaque année en France s'échangent une centaine de forêts de plus de cent hectares, ce sont donc des biens rares, que France Valley parvient à trouver grâce à sa notoriété et à un important réseau qui couvre tout le territoire. Ces acquisitions ont été réalisées pour une valeur totale de 4.373 K€. Lors de chaque acquisition, une expertise de valeur est systématiquement réalisée par des Experts Forestiers indépendants, qui au cas particulier ont valorisé ces actifs à un montant total de 4.628 K€, permettant donc de dégager une plus value latente (latente donc non garantie) d'environ 6%.

Grâce à ces opérations, le taux d'investissement du GFI France Valley Forêts II est de 35 % au 31 décembre 2021. Une autre forêt est en phase notariale (dont la réalisation n'est donc pas garantie même si fortement probable), pour un montant de 1,6 M€, conforme à la valeur d'expertise.

Toutes les forêts du portefeuille font l'objet d'une fiche détaillée, que les Associés peuvent retrouver sur leur espace Extranet ou sur www.france-valley.com/reporting (mot de passe = valley). Les associés peuvent également consulter les Plans Simples de Gestion sur cet espace. Un extrait de chaque fiche est présenté ci-après.

POINT FINANCIER

Massif forestier	Département	Surface	Peuplements	Prix d'acquisition
Forêt de la Faye	Saône-et-Loire (71)	55 ha	Chênes rouge, Chênes	320 K€
Bois de Charny	Côte d'Or (21)	99 ha	Douglas, Mélèzes, Chênes	1 283 K€
Forêt d'Aigueperse	Haute-Vienne (87)	182 ha	Chênes, Douglas,Chêne rouge,Châtaignier	1 570 K€
Forêt de Bon Bernard et Toury	Nièvre (58)	95 ha	Chênes, Pins Sylvestre	1 200 K€

Les principaux chiffres

Le GFI France Valley Forêts II n'a pas encore réalisé de coupe de bois ni d'intervention de gestion technique dans ses forêts, autres que la surveillance des massifs. Pendant la période de détention des forêts, le stock de bois sur pied présent dans chacune d'entre elles a évolué avec l'accroissement naturel, conduisant à une variation de stock qui permet de dégager un résultat positif, de 139 K€ environ. Il n'est cependant pas proposé de le distribuer en dividende, mais de doter le report à nouveau.

L'ensemble des états financiers est présenté dans les comptes et le rapport de gestion mis à disposition des Associés :

- Sur leur espace client accessible depuis la page www.france-valley.com/clients/ en étant munis de leur identifiant (indiqué dans leur convocation à l'Assemblée Générale et dans leur attestation de souscription) et de leur mot de passe qu'ils peuvent créer ou renouveler
- Sur l'espace reporting accessible depuis la page www.france-valley.com/reporting en utilisant le mot de passe « valley »

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

FORÊT DE LA FAYE

La forêt de la Faye accueille essentiellement des jeunes peuplements reposant sur des sols de premier choix, à la fois riches en éléments minéraux, pourvus en eau et profonds.
Des futaies de Chênes rouges âgées de 35 ans, bénéficiant de ces conditions optimales de croissance, présentent d'excellentes conformations, grâce aux tailles de formation et soins prodigués par le précédent propriétaire. Cette essence est également observable au sein des parcelles plus juvéniles, en mélange avec des Chênes indigènes à l'installation spontanée. Une surface importante possède un faciès de taillis et recrus ligneux, qui nécessitera d'être enrichie par un cortège d'essences feuillues, résilientes et possédant des dynamiques de croissance variables pour tendre, à terme, vers une irrégularisation du couvert.
La propriété est, par ailleurs, parcourue par une piste empierrée qui la scinde en deux parties égales, permettant une exploitation aisée sans surcoût.

POINTS CLÉS

55 hectares

Valeur expertisée :
400 K€

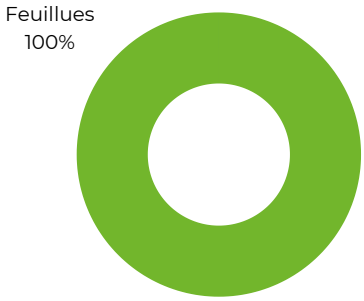
Forêt
de capitalisation

Prix d'achat :
320 K€ - 5 770 €/ha

Océanique dégradé

Bourgogne-Franche-Comté
Saône-et-Loire
à 30 km de Lons-le-Saunier

Essences forestières



Avantages :

- Excellente desserte
- Sols favorables à la production forestière de qualité

Inconvénients :

- Présence d'eau stagnante par zone provoquée par la topographie plane
- Forte concurrence par d'autres végétaux (ronces, bouleaux, trembles...) dans le jeune âges compte tenu de la bonne qualité des sols

BOIS DE CHARNY

La propriété du Bois de Charny se décompose en trois blocs éloignés de quelques centaines de mètres les uns des autres. La gestion s'organise autour de 13 parcelles forestières desservies par des pistes empierrées et des chemins de débardage. Les peuplements reposent sur des sols bruns, calcaires, à dominante argileuse. La profondeur prospectable par les racines est satisfaisante mais peut se trouver assez faible par endroit (20 à 50 cm en moyenne). Ces sols possèdent en revanche une bonne richesse chimique.
Les peuplements présentent des faciès variés, l'essentiel de la valeur se concentre dans les peuplements adultes de Douglas de très belle venue. Un inventaire de tous les arbres a permis d'évaluer le volume à environ 5 000 m³. Les bois sont parfaitement adaptés à la demande actuelle des scieurs qui ne cesse de croître.

POINTS CLÉS

99 hectares

Valeur expertisée :
1 280 000 €

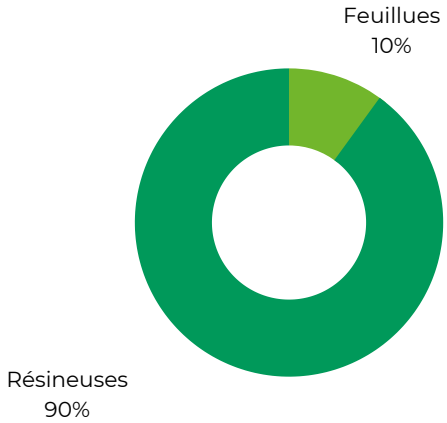
Forêt de rendement
et capitalisation

Prix d'achat :
1 283 K€ -
12 963 €/ha

Océanique avec été
tempéré

Centre-Val de Loire
Eure-et-Loire
à 36 km de Chartres

Essences forestières



Avantages :

- Pluviométrie satisfaisante
- Absence de parcelle inexploitable pour cause de relief
- Sols portants
- Diversité de maturités

Inconvénients :

- Sols calcaires
- Réserves feuillues de faible qualité

FORÊT D'AIGUEPERSE

La forêt d'Aigueperse est une belle unité foncière constituée de deux blocs principaux séparés d'une route communale. La desserte forestière s'appuie, à l'Ouest, sur une piste empierrée récemment achevée d'où prennent naissance les chemins de débardage.
Un réseau de chemins assis sur des matériaux naturels se déploie à l'Est entre deux routes communales. En somme, la qualité de la desserte est très satisfaisante. Les sols de la propriété sont composés d'un mélange argilo-limoneux, d'une profonde variable selon les zones. Ils présentent une tendance acide minorant la fertilité mais favorisant l'installation et le développement d'une régénération spontanée de Chêne. Le climat est particulièrement favorable grâce à l'importante lame d'eau qui s'abat annuellement sur la zone. Des périodes de sécheresse sont remarquables mais sont compensées par une hygrométrie marquée durant les mois chauds. Les essences en place sont parfaitement adaptées à leur station et leur développement devrait être peu impacté par le réchauffement climatique.

POINTS CLÉS

182 hectares

Valeur expertisée :
1 700 K€

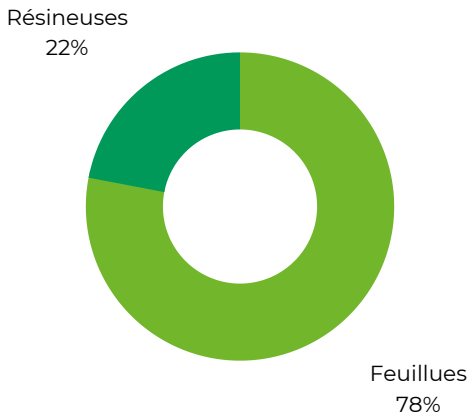
Forêt
de capitalisation

Prix d'achat :
1 570 K€ -
8 626 €/ha

Océanique avec été tempéré

Nouvelle Aquitaine
Haute-Vienne
à 30 km de Limoges

Essences forestières



Avantages :

- Qualité de la desserte
- Essences adaptées à la station
- Peuplement d'avenir de qualité
- Pluviométrie importante

Inconvénients :

- Réserves de qualité moyenne

FORÊT DE BON BERNARD ET TOURY

La propriété du Bon Bernard et Toury se décompose en quatre blocs, répartis sur quatre communes limitrophes et éloignés de plusieurs kilomètres les uns des autres. La gestion s'organise sur six parcelles forestières parfaitement desservies par des routes et des pistes empierrées. Les peuplements reposent sur des sols bruns, lessivés, acides, adaptés à la production de Chêne. Les sols sont généralement profonds mais l'apparition du plancher argileux est très variable. Certaines zones font l'objet d'hydromorphie où les peuplements sont en conséquence plus pauvres. La zone bénéficie d'un climat assez arrosé avec une moyenne annuelle de 750mm, cependant les peuplements peuvent être confrontés à un stress hydrique entre le printemps et l'automne du fait d'une répartition inégale des précipitations.
Les peuplements sont majoritairement composés de taillis avec réserve de Chênes.

POINTS CLÉS

95 hectares

Valeur expertisée :
1 248 K€

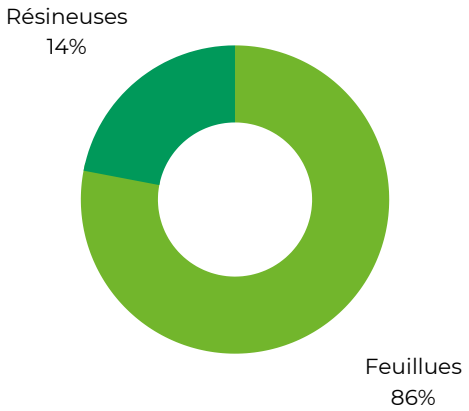
Forêt
de capitalisation

Prix d'achat :
1 200 K€ -
12 631 €/ha

Océanique avec
été tempéré

Bourgogne-Franche-Comté
Nièvre
à 30 km de Moulins

Essences forestières



Avantages :

- Majorité de chênes sessiles
- Sols adaptés à la production de chêne

Inconvénients :

- Sécheresse estivale
- Amélioration de la desserte nécessaire

Évolution du capital

	30/06/2021	31/12/2021
Nombre d'Associés	1 219	1 218
Nombre de parts	75 765	70 765
Capital social nominal en €	11 364 750 €	11 364 750 €
Capitalisation en €	15 153 000 €	15 188 400 €

Marché des parts

	30/06/2021	31/12/2021
Émissions de parts nouvelles	8 025	0
Retraits	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

Valeur des parts

Prix de souscription	200 €
Valeur de retrait	180 €
Valeur de réalisation au 31/12/2021*	175,40 €
Valeur de reconstitution au 31/12/2021*	203,78 €

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 débourser pour reconstituer le GFI et son patrimoine.

Transactions de gré à gré au cours du second semestre 2021 : aucune transaction de gré à gré ce semestre.

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

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSION DE PARTS

Augmentation de capital. L'offre est destinée à porter le capital social à 60 000 000 €. La Société, étant un GFI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 60 000 000 €.

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 Forêts II au 56 avenue Victor Hugo - 75116 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 Forêts II.
Ce document pourrait être obtenu auprès de la Société de Gestion.

FISCALITÉ

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 RÈGLEMENTAIRES

Endettement et effet de levier. Le GFI France Valley Forêts II 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 Forêts II 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 31/12/2021, aucune part n'est en attente de retrait. liquidité du GFI France Valley Forêts II 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.

GFI FRANCE VALLEY FORÊTS III

COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFI France Valley Forêts III a terminé sa collecte au cours du second semestre 2021. Il est désormais dans sa phase d'investissement, pour une période de deux ans (durée non garantie), pendant laquelle il constitue son patrimoine forestier.

2 **acquisitions ont été réalisées, 4 autres sont en phase notariale** (donc non garanties même si très probables). C'est dans une troisième phase que commenceront véritablement les exploitations, même si les toutes premières pourraient être engagée dès 2022.

Caractéristiques

GFI : Groupement Forestier d'Investissement
Statut : Ouvert à la souscription
Capital : Variable
Durée du GFI : 99 ans
Date de création : 31/01/2020
N° Visa AMF : 19-04
Date du Visa : 20/03/2020
N° SIREN : 881 198 014
Capital maximum : 60 000 000 €
Dépositaire : Société Générale Securities Services
Evaluateurs : Marc Verdier

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2021

Capitalisation au prix de souscription : 15 169 200 €

Prix de souscription : **200,00 €**	Valeur de retrait : **180,00 €**	Nombre de forêts : **2**
Nombre d'Associés : **953**	Surface en hectares : **85 ha**	% d'investissement en forêts : **11%**
Nombre de parts souscrites au cours du semestre : **0**	Parts en attente de retrait : **0 part (0%)**	Endettement bancaire : **0 €**

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE FORESTIER

Acquisitions réalisées sur le semestre

Deux forêts ont été acquises ce semestre, pour une surface de 154 ha. Le marché français des forêts de plus de 50 hectares varie entre **400 M€ et 500 M€ par an** (extrêmement étroit comparé par exemple à l'immobilier), ce sont donc des biens rares, que France Valley parvient à trouver grâce à sa notoriété et à un important réseau qui couvre tout le territoire. Ces acquisitions ont été réalisées à un prix de 1.298 K€. Lors de chaque acquisition, une expertise de valeur est systématiquement réalisée par des Experts Forestiers indépendants, qui au cas particulier ont valorisé ces actifs à un montant de 1.310 K€, donc avec une légère moins value latente, d'environ 1%, ce qui n'est pas significatif compte tenu du fait que l'évaluation d'une forêt n'est pas une science exacte.

Suite à cette opération, le taux d'investissement du GFI France Valley Forêts est de 11 % au 31 décembre 2021, donc en deçà de l'objectif compte tenu de la période d'investissement objectif de 2 ans (non garanti). Cependant 4 nouvelles acquisitions sont en phase notariale (donc non garanties mais fortement probables), pour un montant total de 4.120 K€. Ces 4 opérations, si elles vont bien au bout, auront été réalisées avec plus value latente (donc non garantie) de 1,5 %, donc non significative.

Toutes les forêts du portefeuille font l'objet d'une fiche détaillée, que les Associés peuvent retrouver sur leur espace Extranet ou sur www.france-valley.com/reporting (mot de passe = valley). Les associés peuvent également consulter les Plans Simples de Gestion sur cet espace. Un extrait de chaque fiche est présenté ci-après.

POINT FINANCIER

Massif forestier	Département	Surface	Peuplements	Prix d'acquisition
Forêt du Châtelier	Indre-et-Loire (37)	85 ha	Chênes, Pins sylvestre et maritime	580 K€
Bois de la Couarde	Indre-et-Loire (37)	69 ha	Pin maritime, Pin laricio	633 K€

Les principaux chiffres

Le GFI France Valley Forêts III n'a pas encore réalisé de coupe de bois ni d'intervention de gestion technique dans ses forêts, autres que la surveillance des massifs. Pendant la période de détention des forêts, le stock de bois sur pied présent dans chacune d'entre elles a évolué avec l'accroissement naturel, conduisant à une variation de stock qui ne compense cependant pas les charges. Ainsi, le résultat net s'établit à -4,7 K€.

L'ensemble des états financiers est présenté dans les comptes et le rapport de gestion mis à disposition des Associés :

- Sur leur espace client accessible depuis la page www.france-valley.com/clients/ en étant munis de leur identifiant (indiqué dans leur convocation à l'Assemblée Générale et dans leur attestation de souscription) et de leur mot de passe qu'ils peuvent créer ou renouveler
- Sur l'espace reporting accessible depuis la page www.france-valley.com/reporting en utilisant le mot de passe « valley »

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

BOIS DE LA COUARDE

Le Bois de la Couarde est une belle unité foncière d'un seul tenant dont le périmètre est intégralement grillagé. La propriété bénéficie du statut de parc de chasse pour la plus grande partie et de parc d'élevage pour quelques parcelles.
Les sols de la propriété sont principalement composés de sable dans les premiers horizons. Certaines zones présentent une podzolisation les rendant pauvres chimiquement. Des zones hydromorphes, du fait d'une mauvaise structuration des horizons profonds, sont également remarquées. Le climat est de type océanique dégradé présentant un niveau de précipitation assez faible et des déficits hydriques prononcés du printemps à l'automne. Les peuplements de la propriété sont principalement composés de futaies de pins maritimes assez homogènes adaptés à ces sols et ces conditions climatiques. Leur densité est extrêmement élevée (700 tiges/ha) pour leur âge, en raison d'une absence de sylviculture lors de nombreuses années. En complément, il est à noter des zones de Pins sylvestres et Laricios et des feuillus sans objectif de production.

POINTS CLÉS

69 hectares

Valeur expertisée :
725 K€

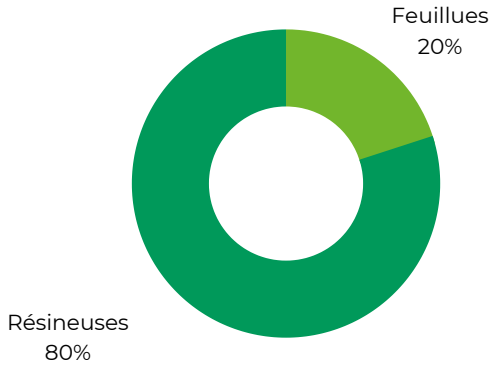
Forêt
de capitalisation

Prix d'achat :
718 K€ - 10 387 €/ha

Océanique dégradé

Centre-Val de Loire
Indre-et-Loire
à 50 km de Poitiers

Essences forestières



Avantages :

- Propriété d'un seul tenant
- Facilité d'accès
- Peuplements à densité élevée

Inconvénients :

- Episodes de sécheresse estivale
- Présence de zones hydromorphes et podzolisées

FORÊT DU CHÂTELIER

La propriété s'organise autour de 12 parcelles forestières, découpées en 5 ténements. La desserte interne n'a pas fait l'objet de travaux d'amélioration, les chemins reposent sur les terrains naturels. Toutefois, compte tenu de la taille modeste des ténements, les routes accessibles aux grumiers ne sont jamais très lointaines. Quelques investissements, en particulier pour sécuriser le chargement des bois, pourront être réalisés.
Les peuplements reposent sur des sols principalement calcaires dont les profondeurs prospectables par les racines sont assez modestes ; des zones d'affleurements sont visibles. La texture est globalement argileuse. Des zones de calcaire actif sont visibles. Les peuplements feuillus sont bien implantés sur les zones dépressionnaires quand les résineux trouvent des conditions de croissance convenables sur les plateaux et hauts de versant.

POINTS CLÉS

85 hectares

Valeur expertisée :
585 K€

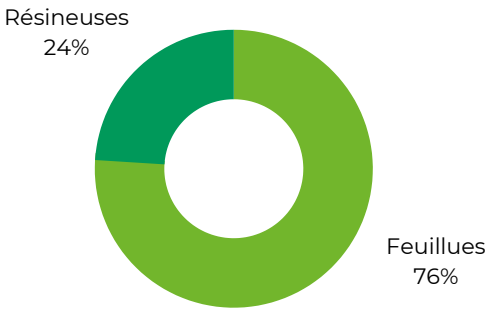
Forêt
de capitalisation

Prix d'achat :
580 K€ - 6 824 €/ha

Océanique dégradé

Centre-Val de Loire
Indre-et-Loire
à 57 km de Tours

Essences forestières



Avantages :

- Faible distance de débardage
- Sols variables avec présence d'excellentes zones de production

Inconvénients :

- Dynamique de croissance des peuplements modeste
- Présence de calcaire actif

Évolution du capital

	30/06/2021	31/12/2021
Nombre d'Associés	954	953
Nombre de parts	75 921	75 846
Capital social nominal en €	11 388 150 €	11 376 900 €
Capitalisation en €	15 184 200 €	15 169 200 €

Marché des parts

	30/06/2021	31/12/2021
Émissions de parts nouvelles	13 857	0
Retraits	0	75
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

Valeur des parts

Prix de souscription	200 €
Valeur de retrait	180 €
Valeur de réalisation au 31/12/2021*	170,90 €
Valeur de reconstitution au 31/12/2021*	198,60 €

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 débourser pour reconstituer le GFI et son patrimoine.

Transactions de gré à gré au cours du second semestre 2021 : aucune transaction de gré à gré ce semestre.

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

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSION DE PARTS

Augmentation de capital. L'offre est destinée à porter le capital social à 60 000 000 €. La Société, étant un GFI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 60 000 000 €.

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 Forêts III au 56 avenue Victor Hugo - 75116 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 Forêts III.
Ce document pourrait être obtenu auprès de la Société de Gestion.

FISCALITÉ

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 RÈGLEMENTAIRES

Endettement et effet de levier. Le GFI France Valley Forêts III 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 Forêts III 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 31/12/2021, aucune part n'est en attente de retrait. liquidité du GFI France Valley Forêts III 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.

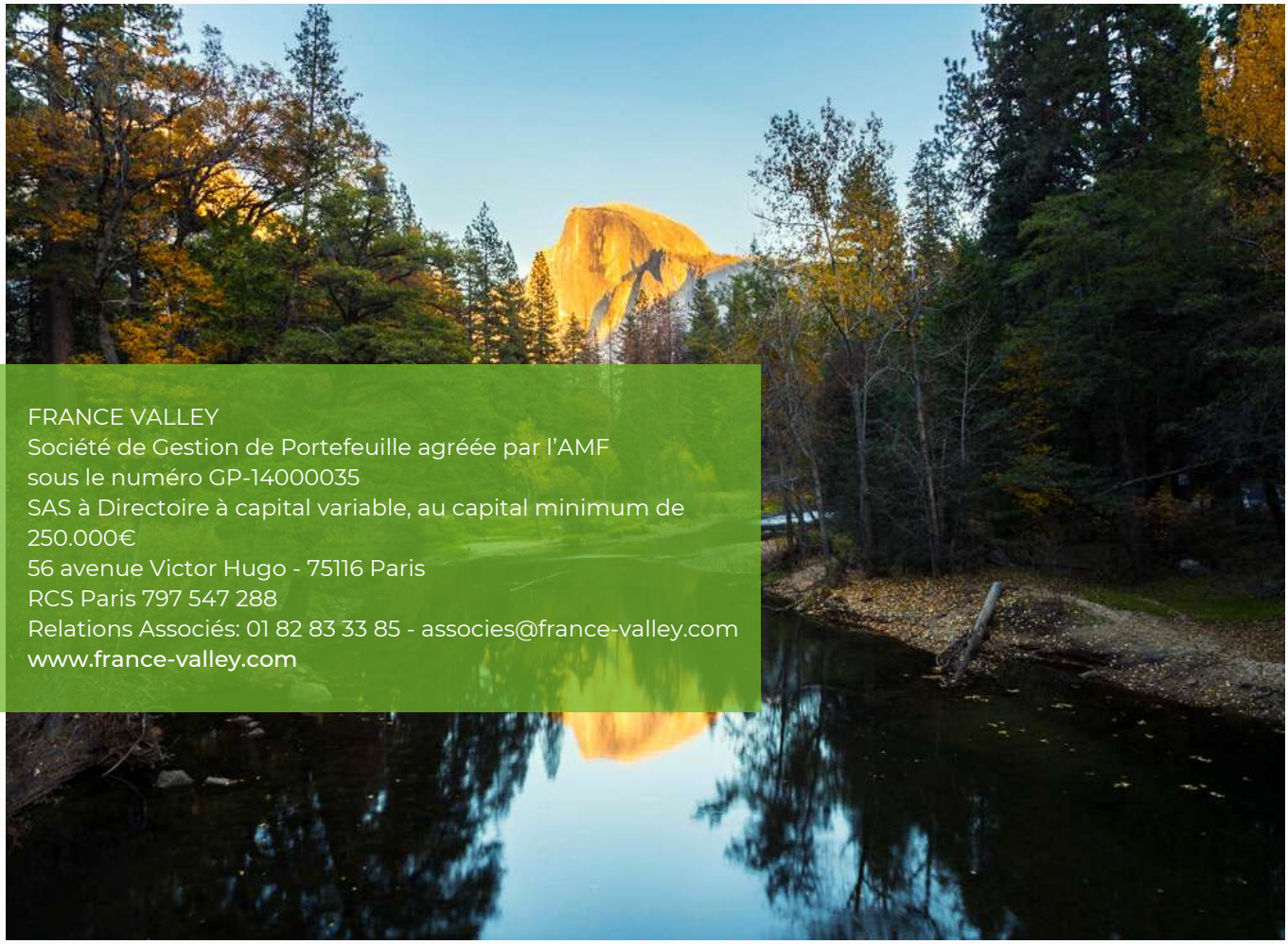
L'investissement dans des parts de Groupements Forestiers d'Investissement (GFI) est réservé aux personnes susceptibles, par leur connaissance et leur souci de diversification des placements financiers, de prendre en compte les particularités de cette forme d'investissement. Il présente un certain nombre 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
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 - associes@france-valley.com
www.france-valley.com