

# Bulletin Semestriel d'information GFF France Valley Fortune

## Activité du 2<sup>nd</sup> semestre 2021

### Nouvelles acquisitions

**Forêt des Hautes  
Bruyères**



Acquisition de 302 ha réalisée par le Groupement  
GFI France Valley Patrimoine

**Forêt de Weihermatt**



Acquisition de 413 ha par le Groupement  
GFI France Valley Patrimoine

**Forêt de la  
Hurelière**



Acquisition de 194 ha réalisée par le Groupement  
GFI France Valley Forêts I

## 120 M€ de capitaux collectés en Foncier en 2021

**Le chiffre à retenir**



## France Valley

ENRACINER SON PATRIMOINE

### Chers Associés,

France Valley, Société de Gestion des Groupements Forestiers, a le plaisir de vous rendre compte de l'activité du second semestre 2021, avec une information sur les Groupements Forestiers de la gamme Fortune.

Ces Groupements ont tous terminé leur phase d'investissement et France Valley se concentre non plus sur la réalisation des investissements, qui sont effectués par les GFI France Valley, les SA France Valley Revenu Europe et la SAS Foncière Europe (dans le cadre du 150-0 B ter / Apport-Cession), mais sur (i) l'exploitation raisonnée et durable du patrimoine forestier et (ii) **l'organisation de la liquidité des millésimes de la gamme Fortune.**

Les **millésimes Fortune V à VIII** sont arrivés à échéance et les fonds seront versés aux Associés sur le 1<sup>er</sup> semestre 2022, idéalement **au cours du mois de mars**. Les valeurs de cession des parts sont les suivantes : 116,24 euros, 98,57 euros, 75,19 euros et 83,33 euros respectivement.

Pour rappel, le prix de souscription initial de 100 euros a permis de régler la commission de souscription, les frais de notaires et droits de mutation lors de l'acquisition des forêts, de sorte que si leur valeur n'évoluait pas sur la période, la valeur finale des parts aurait été de 85 euros, en supposant que le rendement des forêts permettait de couvrir les frais de gestion du Groupement Forestier.

Avec une **moyenne de 102,55 euros** pour l'ensemble des 26 Groupements dédiés à la réduction d'ISF, l'objectif a été atteint. Les différences d'un Groupement Forestier à l'autre proviennent du fait qu'ils ont acquis des forêts distinctes, dans des conditions financières différentes (parfois pour des prix inférieurs à la valeur de marché), que ces forêts ont connu ensuite une évolution de valeur variable et que leur rentabilité sur la période n'a pas toujours permis de couvrir les frais de gestion du Groupement Forestier.

L'organisation de la liquidité se poursuit, avec la préparation de la cession des GF Fortune IX à XIII à horizon début 2023, par la vente de leurs parts au GFI France Valley Patrimoine, opération qui concerne indirectement les actifs forestiers en portefeuille et a pour vocation de rendre liquides les participations des Associés.

Elle suppose un **encadrement précis du conflit d'intérêts entre les GF vendeurs et le GF acquéreur**, avec -1- des contre-expertises de valorisation indépendantes mandatées par les GF vendeurs, -2- des contre-expertises de valorisation avec d'autres Experts Forestiers mandatés par le GF acquéreur, et enfin -3- une opération qui est proposée dans sa globalité aux Associés concernés lors des Assemblées Générales.

La cession des forêts des GF Fortune IX à XIII se ferait avec des **plus-values respectivement de +40%(\*) à +54%(\*) par rapport à leur valeur globale d'acquisition** (les performances des GFF sont moins élevées car impactées des frais).

La conjoncture actuelle, crise sanitaire suivie d'une crise géopolitique et militaire majeure et inédite, confirme à nouveau le statut de valeur refuge de la classe d'actif Forêt, dont les fondamentaux sont jugés très sains par votre Société de Gestion.

Guillaume Toussaint  
Président de France Valley

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

éditorial

Société de Gestion : France Valley  
N° agrément AMF : GP-14000035  
N° SIREN : 797 547 288  
Service Associés : 01 82 83 33 85  
associés@france-valley.com

# CARACTÉRISTIQUES

Capitalisation	2 357 700 euros
Statut	Fermé à la souscription
Capital	Variable
Fin de collecte	Mai 2016
N° SIREN	812 245 579
Dépositaire	Société Générale Securities Services

# CHIFFRES CLÉS

 au 31/12/2021

Prix de souscription	100,00 €
Valeur de retrait	116,24 €
Évolution par rapport à la valeur d'origine	+ 16,2%



## COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFF France Valley Fortune V avait pour objectif d'organiser sa liquidité (pour rappel, non garantie) à horizon début 2022.

Les Associés ont acté lors de l'Assemblée Générale du mois d'avril 2021 la cession des parts du Groupement au GFI France Valley Patrimoine.

La cession des parts des Associés interviendra au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022 (France Valley essaiera de la réaliser en mars 2022) sur la base d'un prix de 116,24 euros par part et 110,57 euros ou 110,35 euros (après fiscalité immobilière), en fonction de la date de souscription (et donc de l'abattement pour durée de détention), versé à chaque Associé.

### POINT OPÉRATIONNEL Évolution du Patrimoine Forestier

#### Exploitation du patrimoine

Au **Bois de la Vevre**, un lot composé en majorité de Chênes a été vendu ce semestre, pour un volume global de 114 m<sup>3</sup>, au prix moyen jugé très satisfaisant de 187 €/m<sup>3</sup>, compte tenu de la quantité de bois vendue.

En la **Forêt de Leyde**, le Groupement a commercialisé ce semestre 400 tonnes de bois de trituration à 5 €, soit 2 000 € de revenus, 350 stères à 5 € et 300 stères à 6,50 € soit 3 700 € de revenus. En complément, des ventes de bois au profit de particuliers ont été opérées pour 620 €. Par ailleurs, un sous-traitant ayant endommagé quelques arbres sur pied, une indemnisation de 800 € a été perçue.

Il est rappelé que les revenus du Groupement sont capitalisés dans le prix de la part et non distribués.

### POINT ACTIF Composition de l'Actif et Rendement des Investissements

#### Répartition de l'actif au 31/12/2021

87,1%

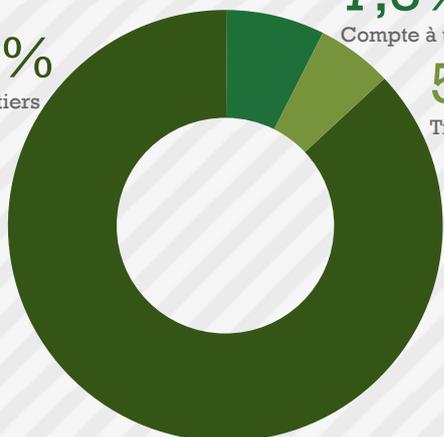
Actifs forestiers

7,3%

Compte à terme

5,6%

Trésorerie



Au 31/12/2021, le GFF France Valley Fortune V est investi à hauteur de **87%** en actifs forestiers.

Il est en phase d'exploitation de ses forêts.

France Valley organise la liquidité de l'intégralité des parts des Associés du Groupement GFF France Valley Fortune V. La cession de toutes les parts interviendra au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022, idéalement en mars.



Massif forestier	Situation géographique	Surface	Peuplements	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
<b>Forêt de Leyde</b>	Auvergne-Rhône-Alpes, Allier (03), près de Moulins (15 km)	124 hectares (sur un total de 558 hectares)	Chênes	Avril 2017	1 070 000 €
<b>Bois de la Vevre</b>	Bourgogne-Franche-Comté, Côte d'Or (21), près de Dijon (30 km)	49 hectares (sur un total de 111 hectares)	Chênes, Erables, Frênes et Merisiers	Juin 2017	602 000 €

## VALEUR DE RETRAIT

Le GFF France Valley Fortune V est un Groupement Forestier constitué avec un objectif de liquidité - non garanti - à partir de début 2022. La valeur de retrait au 31/12/2021 est de **116,24 euros** par part. Elle a été impactée favorablement avec les bonnes conditions d'acquisition de parcelles de la Forêt de Leyde, ce qui crée de la plus-value latente. **Cette valeur correspond à la valeur de cession** pour les Associés et inclut une provision avec la commission de gestion du 1<sup>er</sup> semestre 2022.

Cette valeur est très largement supérieure à celle établie dans les scénari de performance prévisionnelle, qui conduisaient à une valeur de sortie de l'ordre de 85 euros par part une fois retranchés les frais de constitution et les frais d'acquisition des actifs (frais de notaire et droits de mutation, de l'ordre de 7,5% des investissements).

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

## ORGANISATION DE LA LIQUIDITE

France Valley avait préparé, en amont de l'échéance (non garantie) de début 2022, la liquidité du GFF France Valley Fortune V.

Les Associés ont décidé en Assemblée Générale de céder le GF au GFI France Valley Patrimoine qui, via l'acquisition du GF, pourra acquérir les 2 forêts du portefeuille.

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

1. Les Associés du GFF France Valley Fortune V ont été représentés par des expertises de valorisation au 31/12/2020, réalisées par des Experts Forestiers indépendants de France Valley.
2. Le GFI France Valley Patrimoine, lui, a été représenté par d'autres expertises de valorisation au 31/12/2020, réalisées par d'autres Experts Forestiers indépendants de France Valley.
3. Enfin, cette opération a été soumise au vote des Associés du GFF France Valley Fortune V et du GFI France Valley Patrimoine, afin qu'ils puissent se prononcer sur cette opération, proposée sur la base de la moyenne de ces expertises.

Les prix retenus ont ensuite été actualisés fin 2021 avec (i) la croissance des peuplements sur l'année, (ii) les coupes réalisées et (iii) l'ensemble des frais sur la période, jusqu'à la liquidité effective, dont les frais de gestion.

La cession des parts des Associés interviendra au cours du 1er semestre 2022 (France Valley essaiera de la réaliser en mars 2022) sur la base d'un prix de 116,24 euros par part et 110,57 euros ou 110,35 euros (après fiscalité immobilière), en fonction de la date de souscription, versé à chaque Associé.

Note : les fiches détaillées des Forêts en portefeuille est disponible sur votre Espace Associé ou sur : [www.france-valley.com/reporting](http://www.france-valley.com/reporting) (mot de passe = valley).

# CARACTÉRISTIQUES

Capitalisation	2 912 300 euros
Statut	Fermé à la souscription
Capital	Variable
Fin de collecte	Mai 2016
N° SIREN	818 358 657
Dépositaire	Société Générale Securities Services

# CHIFFRES CLÉS

 au 31/12/2021

Prix de souscription	100,00 €
Valeur de retrait	98,57 €
Évolution par rapport à la valeur d'origine	- 1,4%



## COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFF France Valley Fortune VI avait pour objectif d'organiser sa liquidité (pour rappel, non garantie) à horizon début 2022.

Les Associés ont acté lors de l'Assemblée Générale du mois d'avril 2021 la cession des parts du Groupement au GFI France Valley Patrimoine.

La cession des parts des Associés interviendra au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022 (France Valley essaiera de la réaliser en mars 2022) et un montant de 98,57 euros par part sera versé à chaque Associé.

### POINT OPÉRATIONNEL Évolution du Patrimoine Forestier

#### Exploitation du patrimoine

En la **Forêt de Roz an Eol**, le Groupement a vendu 2 lots de bois sur pied aux enchères, ayant séduit les acheteurs, et par conséquent vendus à des prix très satisfaisants : 2.515 m<sup>3</sup> de Sapins de Vancouver, 271 m<sup>3</sup> d'Epicéas et 12 m<sup>3</sup> de Douglas au prix moyen de 46 € le m<sup>3</sup> et 3.720 m<sup>3</sup> d'Epicéa au prix de 50 € le m<sup>3</sup>, compte tenu de la quantité de bois vendue.

En la **Forêt de Leyde**, le Groupement a commercialisé 107 m<sup>3</sup> de Chênes sur pied, au prix très satisfaisant de 245 €/m<sup>3</sup>. En complément, 150 stères de bois de chauffage ont été vendus. Une barrière a, par ailleurs, été installée.

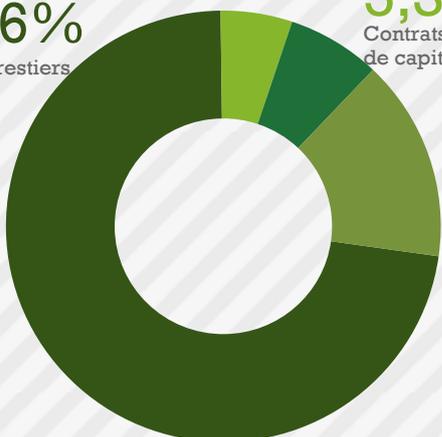
Au **Bois de l'Epau**, la forêt était en capitalisation ce semestre : accroissement de valeur par le développement des peuplements forestiers plutôt que par la réalisation de coupes de bois (arbitrage entre rendement et prix des actifs).

Il est rappelé que les revenus du Groupement sont capitalisés dans le prix de la part et non distribut

### POINT ACTIF Composition de l'Actif et Rendement des Investissements

#### Répartition de l'actif au 31/12/2021

72,6%  
Actifs forestiers



5,3%  
Contrats de capitalisation

7,0%  
Compte à terme

15,1%  
Trésorerie

Au 31/12/2021, le GFF France Valley Fortune VI est investi à hauteur de 73% en actifs forestiers.

La part de trésorerie résiduelle est optimisée grâce à un contrat de capitalisation (Fonds en Euros) et à un placement en compte à terme.

France Valley organise la liquidité de l'intégralité des parts des Associés du GFF France Valley Fortune VI. La cession de toutes les parts interviendra au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022, idéalement en mars.

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



Massif forestier	Situation géographique	Surface	Peuplements	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
<b>Forêt de Leyde</b>	Auvergne-Rhône-Alpes, Allier (03), près de Moulins (15 km)	47 hectares (sur un total de 558 hectares)	Chênes	Avril 2017	431 000 €
<b>Forêt de Roz an Eol</b>	Bretagne, Finistère (29), près de Quimper (50 km)	133 hectares	Epicéas de Sitka, Sapins de Vancouver	Novembre 2018	1 100 000 €
<b>Bois de l'Epau</b>	Centre-Val de Loire, Loir-et-Cher (41), près de Vendôme (10 km)	46 hectares	Chênes, Pins Laricios, Pins Maritimes	Décembre 2018	345 000 €

## VALEUR DE RETRAIT

Le GFF France Valley Fortune VI est un Groupement Forestier constitué avec un objectif de liquidité - non garanti - à partir de début 2022. La valeur de retrait au 31/12/2021 est de **98,57 euros** par part. Elle a été impactée favorablement avec les bonnes conditions d'acquisition de parcelles de la Forêt de Leyde, ce qui crée de la plus-value latente. **Cette valeur correspond à la valeur de cession** pour les Associés et inclut une provision avec la commission de gestion du 1<sup>er</sup> semestre 2022.

Cette valeur de retrait est supérieure à celle établie dans les scénarii de performance prévisionnelle : elle a été impactée par les frais non récurrents d'augmentation de capital de 5% à l'origine et les frais liés à l'acquisition des forêts (droits de mutation et frais de notaire de 7,5%), ainsi que par les frais de gestion récurrents.

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

## ORGANISATION DE LA LIQUIDITE

France Valley avait préparé, en amont de l'échéance (non garantie) de début 2022, la liquidité du GFF France Valley Fortune VI.

Les Associés ont décidé en Assemblée Générale de céder le GF au GFI France Valley Patrimoine qui, via l'acquisition du GF, pourra acquérir les 3 forêts du portefeuille.

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

1. Les Associés du GFF France Valley Fortune VI ont été représentés par des expertises de valorisation au 31/12/2020, réalisées par des Experts Forestiers indépendants de France Valley.
2. Le GFI France Valley Patrimoine, lui, a été représenté par d'autres expertises de valorisation au 31/12/2020, réalisées par d'autres Experts Forestiers indépendants de France Valley.
3. Enfin, cette opération a été soumise au vote des Associés du GFF France Valley Fortune VI et du GFI France Valley Patrimoine, afin qu'ils puissent se prononcer sur cette opération, proposée sur la base de la moyenne de ces expertises.

Les prix retenus ont ensuite été actualisés fin 2021 avec (i) la croissance des peuplements sur l'année, (ii) les coupes réalisées et (iii) l'ensemble des frais sur la période, jusqu'à la liquidité effective, dont les frais de gestion.

La cession des parts des Associés interviendra au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022 (France Valley essaiera de la réaliser en mars 2022) et un montant de 98,57 euros par part sera versé à chaque Associé.

Note : les fiches détaillées des Forêts en portefeuille est disponible sur votre Espace Associé ou sur : [www.france-valley.com/reporting](http://www.france-valley.com/reporting) (mot de passe = valley).

# CARACTÉRISTIQUES

Capitalisation	2 741 100 euros
Statut	Fermé à la souscription
Capital	Variable
Fin de collecte	Juin 2016
N° SIREN	818 508 830
Dépositaire	Société Générale Securities Services

# CHIFFRES CLÉS au 31/12/2021

Prix de souscription	100,00 €
Valeur de retrait	75,19 €
Évolution par rapport à la valeur d'origine	- 24,8%



## COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFF France Valley Fortune VII avait pour objectif d'organiser sa liquidité (pour rappel, non garantie) à horizon début 2022.

Les Associés ont acté lors de l'Assemblée Générale du mois d'avril 2021 la cession des parts du Groupement au GFI France Valley Patrimoine.

La cession des parts des Associés interviendra au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022 (France Valley essaiera de la réaliser en mars 2022) et un montant de 75,19 euros par part sera versé à chaque Associé.

### POINT OPÉRATIONNEL Évolution du Patrimoine Forestier

#### Exploitation du patrimoine

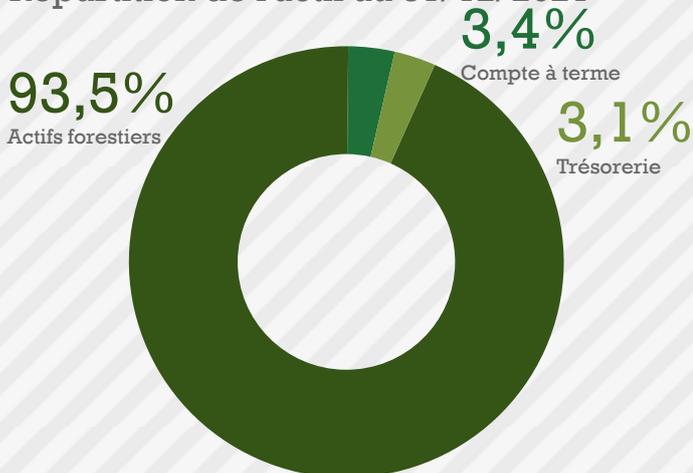
En la **Forêt du Fresnois**, le Groupement a commercialisé plusieurs lots de 451 m<sup>3</sup> d'Epicéas Communs, de 159 m<sup>3</sup> de Sapins Pectinés, de 12 m<sup>3</sup> de Douglas, de 45 m<sup>3</sup> de Hêtres, de 14 m<sup>3</sup> de Frênes et 8 m<sup>3</sup> de Tilleuls. La vente se réalise à un prix satisfaisant de 38 €/m<sup>3</sup> compte tenu du marché et de l'état sanitaire d'une partie des Epicéas et correspond à un chiffre d'affaires de 26 200€.

En la **Forêt de Limanton**, le Groupement a réalisé une mise en andins pour préparer une plantation, suite à une coupe.

Il est rappelé que les revenus du Groupement sont capitalisés dans le prix de la part et non distribués.

### POINT ACTIF Composition de l'Actif et Rendement des Investissements

#### Répartition de l'actif au 31/12/2021



Au 31/12/2021, le GFF France Valley Fortune VII est en phase d'exploitation de ses forêts.

Il est investi à hauteur de **93%** en actifs forestiers.

La part de trésorerie qui n'est pas investie en forêts est optimisée grâce à un compte à terme.

France Valley organise la liquidité de l'intégralité des parts des Associés du Groupement GFF France Valley Fortune VII. La cession de toutes les parts interviendra au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022, idéalement en mars.



Massif forestier	Situation géographique	Surface	Peuplements	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
<b>Forêt du Fresnois</b>	Bourgogne-Franche-Comté, Doubs (25), près de Belfort (55 km)	92 hectares	Sapins, Hêtres, Epicéas	Juin 2017	1 000 000 €
<b>Forêt de Limanton</b>	Bourgogne-Franche-Comté, Nièvre (58), près de Nevers (45 km)	92 hectares (sur un total de 172 hectares)	Chênes	Décembre 2017	1 030 000 €

## VALEUR DE RETRAIT

Le GFF France Valley Fortune VII est un Groupement Forestier constitué avec un objectif de liquidité - non garanti - à partir de début 2022. La valeur de retrait au 31/12/2021 est de **75,19 euros** par part. **Cette valeur correspond à la valeur de cession** pour les Associés et inclut une provision avec la commission de gestion du 1<sup>er</sup> semestre 2022.

Cette valeur de retrait est inférieure à celle établie dans les scénarii de performance prévisionnelle. En effet, la crise sanitaire qui touche aujourd'hui les Epicéas, additionnée au cours fragile du Sapin, a conduit à une baisse de la valeur de la Forêt du Fresnois. La valeur de retrait a également été impactée par les frais non récurrents d'augmentation de capital de 5% à l'origine et les frais liés à l'acquisition des forêts (droits de mutation et frais de notaire de 7,5%), ainsi que par les frais de gestion récurrents. Par ailleurs, la forêt de Limanton a été acquise pour un prix un peu supérieur à sa valeur d'expertise et la hausse du prix du Chêne n'a pas permis de compenser cet écart.

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

## ORGANISATION DE LA LIQUIDITE

France Valley avait préparé, en amont de l'échéance (non garantie) de début 2022, la liquidité du GFF France Valley Fortune VII.

Les Associés ont décidé en Assemblée Générale de céder le GF au GFI France Valley Patrimoine qui, via l'acquisition du GF, pourra acquérir les 2 forêts du portefeuille.

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

1. Les Associés du GFF France Valley Fortune VII ont été représentés par des expertises de valorisation au 31/12/2020, réalisées par des Experts Forestiers indépendants de France Valley.
2. Le GFI France Valley Patrimoine, lui, a été représenté par d'autres expertises de valorisation au 31/12/2020, réalisées par d'autres Experts Forestiers indépendants de France Valley.
3. Enfin, cette opération a été soumise au vote des Associés du GFF France Valley Fortune VII et du GFI France Valley Patrimoine, afin qu'ils puissent se prononcer sur cette opération, proposée sur la base de la moyenne de ces expertises.

Les prix retenus ont ensuite été actualisés fin 2021 avec (i) la croissance des peuplements sur l'année, (ii) les coupes réalisées et (iii) l'ensemble des frais sur la période, jusqu'à la liquidité effective, dont les frais de gestion.

**La cession des parts des Associés interviendra au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022 (France Valley essaiera de la réaliser en mars 2022) et un montant de 75,19 euros par part sera versé à chaque Associé.**

Note : les fiches détaillées des Forêts en portefeuille est disponible sur votre Espace Associé ou sur : [www.france-valley.com/reporting](http://www.france-valley.com/reporting) (mot de passe = valley).

# CARACTÉRISTIQUES

Capitalisation	2 675 600 euros
Statut	Fermé à la souscription
Capital	Variable
Fin de collecte	Mai 2016
N° SIREN	818 358 673
Dépositaire	Société Générale Securities Services

# CHIFFRES CLÉS

 au 31/12/2021

Prix de souscription	100,00 €
Valeur de retrait	83,33 €
Évolution par rapport à la valeur d'origine	- 16,7%

## COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFF France Valley Fortune VIII avait pour objectif d'organiser sa liquidité (pour rappel, non garantie) à horizon début 2022.

Les Associés ont acté lors de l'Assemblée Générale du mois d'avril 2021 la cession des parts du Groupement au GFI France Valley Patrimoine.

La cession des parts des Associés interviendra au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022 (France Valley essaiera de la réaliser en mars 2022) et un montant de 83,33 euros par part sera versé à chaque Associé.



### POINT OPÉRATIONNEL Évolution du Patrimoine Forestier

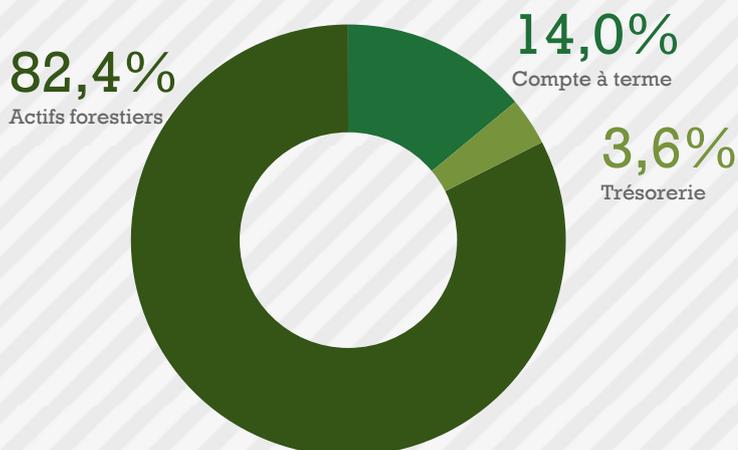
#### Exploitation du patrimoine

Dans le **Bois de la Vevre** et en la **Forêt de Koadou**, aucune opération n'a été réalisée sur le semestre, la forêt ayant été en capitalisation : accroissement de valeur par le développement des peuplements forestiers plutôt que par la réalisation de coupes de bois (arbitrage entre rendement et prix des actifs).

Il est rappelé que les revenus du Groupement sont capitalisés dans le prix de la part et non distribués.

### POINT ACTIF Composition de l'Actif et Rendement des Investissements

#### Répartition de l'actif au 31/12/2021



Au 31/12/2021, le GFF France Valley Fortune VIII est en phase d'exploitation de ses forêts.

Il est investi à hauteur de **82%** en actifs forestiers.

France Valley organise la liquidité de l'intégralité des parts des Associés du Groupement GFF France Valley Fortune VIII. La cession de toutes les parts interviendra au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022, idéalement en mars.



Massif forestier	Situation géographique	Surface	Peuplements	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
<b>Forêt de Koadou</b>	Bretagne, Finistère (29), près de Quimper (40 km)	131 hectares (sur un total de 243 hectares)	Épicéas de Sitka, Divers Résineux	Avril 2017	836 000 €
<b>Bois de la Vevre</b>	Bourgogne-Franche-Comté, Côte d'Or (21), près de Dijon (30 km)	62 hectares (sur un total de 111 hectares)	Chênes, Erables, Frênes et Merisiers	Juin 2017	780 000 €

## VALEUR DE RETRAIT

Le GFF France Valley Fortune VIII est un Groupement Forestier constitué avec un objectif de liquidité - non garanti - à partir de début 2022. La valeur de retrait au 31/12/2021 est de **83,33 euros** par part. **Cette valeur correspond à la valeur de cession** pour les Associés et inclut une provision avec la commission de gestion du 1<sup>er</sup> semestre 2022.

Cette valeur de retrait est légèrement inférieure à celle établie dans les scénarii de performance prévisionnelle : elle a été impactée par les frais non récurrents d'augmentation de capital de 5% à l'origine et les frais liés à l'acquisition des forêts (droits de mutation et frais de notaire de 7,5%), ainsi que par les frais de gestion récurrents.

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

## ORGANISATION DE LA LIQUIDITE

France Valley avait préparé, en amont de l'échéance (non garantie) de début 2022, la liquidité du GFF France Valley Fortune VIII.

Les Associés ont décidé en Assemblée Générale de céder le GF au GFI France Valley Patrimoine qui, via l'acquisition du GF, pourra acquérir les 2 forêts du portefeuille.

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

1. Les Associés du GFF France Valley Fortune VIII ont été représentés par des expertises de valorisation au 31/12/2020, réalisées par des Experts Forestiers indépendants de France Valley.
2. Le GFI France Valley Patrimoine, lui, a été représenté par d'autres expertises de valorisation au 31/12/2020, réalisées par d'autres Experts Forestiers indépendants de France Valley.
3. Enfin, cette opération a été soumise au vote des Associés du GFF France Valley Fortune VIII et du GFI France Valley Patrimoine, afin qu'ils puissent se prononcer sur cette opération, proposée sur la base de la moyenne de ces expertises.

Les prix retenus ont ensuite été actualisés fin 2021 avec (i) la croissance des peuplements sur l'année, (ii) les coupes réalisées et (iii) l'ensemble des frais sur la période, jusqu'à la liquidité effective, dont les frais de gestion.

La cession des parts des Associés interviendra au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022 (France Valley essaiera de la réaliser en mars 2022) et un montant de 83,33 euros par part sera versé à chaque Associé.

Note : les fiches détaillées des Forêts en portefeuille est disponible sur votre Espace Associé ou sur : [www.france-valley.com/reporting](http://www.france-valley.com/reporting) (mot de passe = valley).

# CARACTÉRISTIQUES

Capitalisation	2 829 400 euros
Statut	Fermé à la souscription
Capital	Variable
Fin de collecte	Mai 2017
N° SIREN	820 774 529
Dépositaire	Société Générale Securities Services

# CHIFFRES CLÉS au 31/12/2021

Prix de souscription	100,00 €
Valeur de retrait	104,44 €
Évolution par rapport à la valeur d'origine	+ 4,4%



## COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFF France Valley Fortune IX a pour objectif d'organiser sa liquidité (pour rappel, non garantie) à horizon un an, début 2023.

### POINT OPÉRATIONNEL Évolution du Patrimoine Forestier

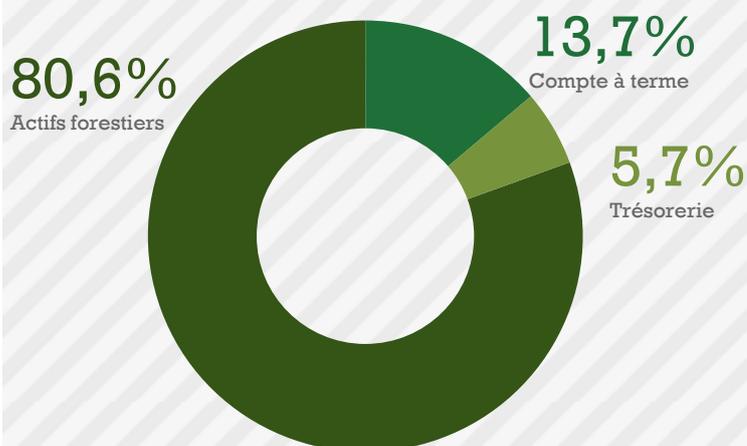
#### Exploitation du patrimoine

En la **Forêt de Soueilles** et la **Forêt de Montaron**, aucune opération n'a été réalisée sur le semestre, les forêts ayant été en capitalisation : accroissement de valeur par le développement des peuplements forestiers plutôt que par la réalisation de coupes de bois (arbitrage entre rendement et prix des actifs).

Il est rappelé que les revenus du Groupement sont capitalisés dans le prix de la part et non distribués.

### POINT ACTIF Composition de l'Actif et Rendement des Investissements

#### Répartition de l'actif au 31/12/2021



Au 31/12/2021, le GFF France Valley Fortune IX est en phase d'exploitation de ses forêts.

Il est investi à hauteur de **81%** en actifs forestiers.



Massif forestier	Situation géographique	Surface	Peuplements	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
<b>Forêt de Montaron</b>	Bourgogne-Franche-Comté, Nièvre (58), près de Nevers (45 km)	50 hectares	Douglas	Novembre 2017	415 000 €
<b>Forêt de Soueilles</b>	Bourgogne-Franche-Comté, Nièvre (58), près de Nevers (30 km)	73 hectares	Chênes	Décembre 2017	1 367 000 €

## VALEUR DE RETRAIT

Le GFF France Valley Fortune IX est un Groupement Forestier constitué avec un objectif de liquidité - non garanti - à partir de début 2023. La valeur de retrait au 31/12/2021 est de **104,44 euros** par part.

Cette valeur de retrait est nettement supérieure à celle établie dans les scénarii de performance prévisionnelle, qui conduisaient à une valeur de sortie de l'ordre de 85 euros par part une fois retranchés les frais de constitution et les frais d'acquisition des actifs (frais de notaire et droits de mutation, de l'ordre de 7,5% des investissements).

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

## ORGANISATION DE LA LIQUIDITE

France Valley prépare, en amont de l'échéance (non garantie) de début 2023, la liquidité du GFF France Valley Fortune IX.

Il est proposé aux Associés de céder le GF au GFI France Valley Patrimoine qui, via l'acquisition du GF, pourra acquérir les 2 forêts du portefeuille.

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

1. Les Associés du GFF France Valley Fortune IX sont représentés par des expertises de valorisation au 31/12/2021, réalisées par des Experts Forestiers indépendants de France Valley.
2. Le GFI France Valley Patrimoine, lui, est représenté par d'autres expertises de valorisation au 31/12/2021, réalisées par d'autres Experts Forestiers indépendants de France Valley.
3. Enfin, cette opération est soumise au vote des Associés du GFF France Valley Fortune IX et du GFI France Valley Patrimoine, afin qu'ils puissent se prononcer sur cette opération, proposée sur la base de la moyenne de ces expertises.

Les prix retenus seront ensuite actualisés fin 2022 avec (i) la croissance des peuplements sur l'année, (ii) les coupes réalisées et (iii) l'ensemble des frais sur la période, jusqu'à la liquidité effective, dont les frais de gestion.

Le tableau ci-dessous présente, pour chaque forêt du portefeuille : la valeur d'acquisition, la valeur d'expertise vendeur, la valeur d'expertise acheteur et le prix proposé aux Associés pour la réalisation de l'opération de cession du GFF France Valley Fortune IX (un prix d'opération inférieur au prix d'acquisition peut résulter d'exploitations réalisées dans la forêt sur la période) :

Massif forestier	Prix d'acquisition	Expertise Fortune IX	Expertise GFI	Prix d'opération
<b>Forêt de Montaron</b>	415 000 €	694 000 €	519 145 €	606 573 €
<b>Forêt de Soueilles</b>	1 367 000 €	1 849 000 €	1 910 640 €	1 879 820 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 782 000 €</b>	<b>2 543 000 €</b>	<b>2 429 785 €</b>	<b>2 486 393 €</b>
			<b>% vs. acquis.</b>	<b>+ 40%</b>

Note : les fiches détaillées des Forêts en portefeuille est disponible sur votre Espace Associé ou sur : [www.france-valley.com/reporting](http://www.france-valley.com/reporting) (mot de passe = valley).

# CARACTÉRISTIQUES

Capitalisation	2 542 800 euros
Statut	Fermé à la souscription
Capital	Variable
Fin de collecte	Mai 2017
N° SIREN	821 312 576
Dépositaire	Société Générale Securities Services

# CHIFFRES CLÉS au 31/12/2021

Prix de souscription	100,00 €
Valeur de retrait	107,16 €
Évolution par rapport à la valeur d'origine	+ 7,2%



## COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFF France Valley Fortune X a pour objectif d'organiser sa liquidité (pour rappel, non garantie) à horizon un an, début 2023.

### POINT OPÉRATIONNEL **Évolution du Patrimoine Forestier**

#### Exploitation du patrimoine

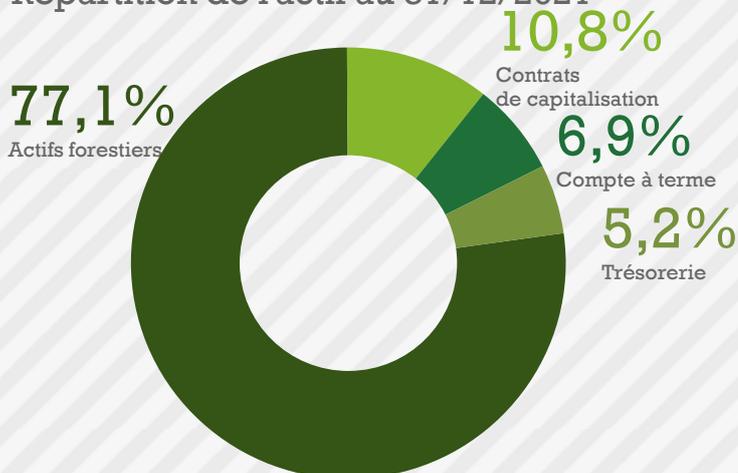
Au **Bois de Flogny**, la forêt est restée en phase de capitalisation : accroissement de valeur par le développement des peuplements forestiers plutôt que par la réalisation de coupes de bois (arbitrage entre rendement et prix des actifs).

En la **Forêt de Montselgues**, le Groupement a commercialisé 319 tonnes de bois de trituration au prix de 6 € la tonne, 52 m<sup>3</sup> correspondant à 283 poteaux résineux, au prix satisfaisant de 85 €/m<sup>3</sup> et 1 570 stères de Pins Laricios au prix de 26 €/stère.

Il est rappelé que les revenus du Groupement sont capitalisés dans le prix de la part et non distribués.

### POINT ACTIF **Composition de l'Actif et Rendement des Investissements**

#### Répartition de l'actif au 31/12/2021



Au 31/12/2021, le GFF France Valley Fortune X est en phase d'exploitation de ses forêts.

Il est investi à hauteur de **77%** en actifs forestiers.

La part de trésorerie qui n'est pas investie en forêts est optimisée grâce à un contrat de capitalisation (Fonds en Euros).



Massif forestier	Situation géographique	Surface	Peuplements	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
<b>Forêt de Montselgues</b>	Occitanie, Lozère (48), près du Puy-en-Velay (60 km)	236 hectares (sur un total de 574 hectares)	Pins Laricios, Douglas, Epicéas, Pins Sylvestres	Septembre 2018	1 078 000 €
<b>Bois de Flogny</b>	Bourgogne-Franche-Comté, Yonne (89), près d'Auxerre (35 km)	64 hectares (sur un total de 270 hectares)	Chênes, Pins, Douglas	Décembre 2018	476 000 €

## VALEUR DE RETRAIT

Le GFF France Valley Fortune X est un Groupement Forestier constitué avec un objectif de liquidité - non garanti - à partir de début 2023. La valeur de retrait au 31/12/2021 est de **107,16 euros** par part.

Cette valeur de retrait est nettement supérieure à celle établie dans les scénarii de performance prévisionnelle, qui conduisaient à une valeur de sortie de l'ordre de 85 euros par part une fois retranchés les frais de constitution et les frais d'acquisition des actifs (frais de notaire et droits de mutation, de l'ordre de 7,5% des investissements).

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

## ORGANISATION DE LA LIQUIDITE

France Valley prépare, en amont de l'échéance (non garantie) de début 2023, la liquidité du GFF France Valley Fortune X.

Il est proposé aux Associés de céder le GF au GFI France Valley Patrimoine qui, via l'acquisition du GF, pourra acquérir les 2 forêts du portefeuille.

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

1. Les Associés du GFF France Valley Fortune X sont représentés par des expertises de valorisation au 31/12/2021, réalisées par des Experts Forestiers indépendants de France Valley.
2. Le GFI France Valley Patrimoine, lui, est représenté par d'autres expertises de valorisation au 31/12/2021, réalisées par d'autres Experts Forestiers indépendants de France Valley.
3. Enfin, cette opération est soumise au vote des Associés du GFF France Valley Fortune X et du GFI France Valley Patrimoine, afin qu'ils puissent se prononcer sur cette opération, proposée sur la base de la moyenne de ces expertises.

Les prix retenus seront ensuite actualisés fin 2022 avec (i) la croissance des peuplements sur l'année, (ii) les coupes réalisées et (iii) l'ensemble des frais sur la période, jusqu'à la liquidité effective, dont les frais de gestion.

Le tableau ci-dessous présente, pour chaque forêt du portefeuille : la valeur d'acquisition, la valeur d'expertise vendeur, la valeur d'expertise acheteur et le prix proposé aux Associés pour la réalisation de l'opération de cession du GFF France Valley Fortune X (un prix d'opération inférieur au prix d'acquisition peut résulter d'exploitations réalisées dans la forêt sur la période) :

Massif forestier	Prix d'acquisition	Expertise Fortune X	Expertise GFI	Prix d'opération
<b>Forêt de Montselgues</b>	1 078 000 €	1 070 643 €	1 197 000 €	1 133 821 €
<b>Bois de Flogny</b>	476 000 €	1 123 049 €	1 051 000 €	1 087 025 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 554 000 €</b>	<b>2 193 692 €</b>	<b>2 248 000 €</b>	<b>2 220 846 €</b>
			<b>% vs. acquis.</b>	<b>+ 43%</b>

**Note** : les fiches détaillées des Forêts en portefeuille est disponible sur votre Espace Associé ou sur : [www.france-valley.com/reporting](http://www.france-valley.com/reporting) (mot de passe = valley).

# CARACTÉRISTIQUES

Capitalisation	2 843 400 euros
Statut	Fermé à la souscription
Capital	Variable
Fin de collecte	Juin 2017
N° SIREN	821 312 626
Dépositaire	Société Générale Securities Services

# CHIFFRES CLÉS au 31/12/2021

Prix de souscription	100,00 €
Valeur de retrait	116,33 €
Évolution par rapport à la valeur d'origine	+ 16,3%



## COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFF France Valley Fortune XI a pour objectif d'organiser sa liquidité (pour rappel, non garantie) à horizon un an, début 2023.

### POINT OPÉRATIONNEL **Évolution du Patrimoine Forestier**

#### Exploitation du patrimoine

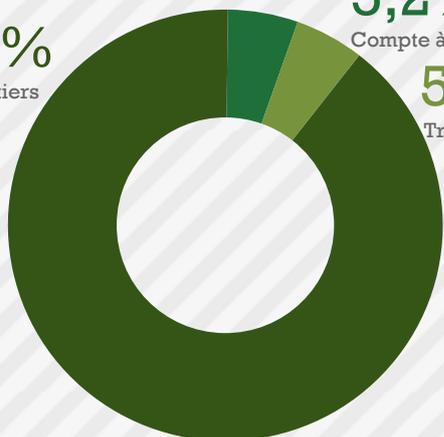
L'activité du Groupement a été limitée, au **Bois de Flogny**, en la **Forêt du Cher des Chèvres** et au **Bois de Renay**, aucune opération n'a été réalisée ce semestre, les forêts ayant été en capitalisation : accroissement de valeur par le développement des peuplements forestiers plutôt que par la réalisation de coupes de bois (arbitrage entre rendement et prix des actifs).

Il est rappelé que les revenus du Groupement sont capitalisés dans le prix de la part et non distribués.

### POINT ACTIF **Composition de l'Actif et Rendement des Investissements**

#### Répartition de l'actif au 31/12/2021

89,6%  
Actifs forestiers



5,2%

Compte à terme

5,2%

Trésorerie

Au 31/12/2021, le GFF France Valley Fortune XI est en phase d'exploitation de ses forêts.

Il est investi à hauteur de **90%** en actifs forestiers.

La part de trésorerie qui n'est pas investie en forêts est optimisée grâce à un compte à terme.



Massif forestier	Situation géographique	Surface	Peuplements	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
<b>Bois de Flogny</b>	Bourgogne-Franche-Comté, Yonne (89), près d'Auxerre (35 km)	72 hectares (sur un total de 270 hectares)	Chênes, Pins, Douglas	Décembre 2018	784 000 €
<b>Bois de Renay</b>	Centre-Val de Loire, Loir-et-Cher (41), près de Vendôme (10 km)	102 hectares	Chênes, Pins	Mars 2019	850 000 €
<b>Forêt du Cher des Chèvres</b>	Auvergne-Rhône-Alpes, Puy-de-Dôme (63), Clermont-Ferrand (70 km)	76 hectares	Sapins Pectinés, Epicéas, Hêtres	Mars 2019	370 000 €

## VALEUR DE RETRAIT

Le GFF France Valley Fortune XI est un Groupement Forestier constitué avec un objectif de liquidité - non garanti - à partir de début 2023. La valeur de retrait au 31/12/2021 est de **115,50 euros** par part.

Cette valeur de retrait est très supérieure à celle établie dans les scénarii de performance prévisionnelle, qui conduisaient à une valeur de sortie de l'ordre de 85 euros par part une fois retranchés les frais de constitution et les frais d'acquisition des actifs (frais de notaire et droits de mutation, de l'ordre de 7,5% des investissements).

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

## ORGANISATION DE LA LIQUIDITE

France Valley prépare, en amont de l'échéance (non garantie) de début 2023, la liquidité du GFF France Valley Fortune XI.

Il est proposé aux Associés de céder le GF au GFI France Valley Patrimoine qui, via l'acquisition du GF, pourra acquérir les 3 forêts du portefeuille.

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

1. Les Associés du GFF France Valley Fortune XI sont représentés par des expertises de valorisation au 31/12/2021, réalisées par des Experts Forestiers indépendants de France Valley.
2. Le GFI France Valley Patrimoine, lui, est représenté par d'autres expertises de valorisation au 31/12/2021, réalisées par d'autres Experts Forestiers indépendants de France Valley.
3. Enfin, cette opération est soumise au vote des Associés du GFF France Valley Fortune XI et du GFI France Valley Patrimoine, afin qu'ils puissent se prononcer sur cette opération, proposée sur la base de la moyenne de ces expertises.

Les prix retenus seront ensuite actualisés fin 2022 avec (i) la croissance des peuplements sur l'année, (ii) les coupes réalisées et (iii) l'ensemble des frais sur la période, jusqu'à la liquidité effective, dont les frais de gestion.

Le tableau ci-dessous présente, pour chaque forêt du portefeuille : la valeur d'acquisition, la valeur d'expertise vendeur, la valeur d'expertise acheteur et le prix proposé aux Associés pour la réalisation de l'opération de cession du GFF France Valley Fortune XI (un prix d'opération inférieur au prix d'acquisition peut résulter d'exploitations réalisées dans la forêt sur la période) :

Massif forestier	Prix d'acquisition	Expertise Fortune XI	Expertise GFI	Prix d'opération
<b>Bois de Flogny</b>	784 000 €	1 387 860 €	1 274 000 €	1 330 930 €
<b>Bois de Renay</b>	850 000 €	1 147 022 €	1 352 218 €	1 249 620 €
<b>F. du Cher des Chèvres</b>	370 000 €	560 000 €	467 869 €	513 934 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 004 000 €</b>	<b>3 094 882 €</b>	<b>3 094 087 €</b>	<b>3 094 484 €</b>
			<b>% vs. acquis.</b>	<b>+ 54%</b>

Note : les fiches détaillées des Forêts en portefeuille est disponible sur votre Espace Associé ou sur : [www.france-valley.com/reporting](http://www.france-valley.com/reporting) (mot de passe = valley).

# CARACTÉRISTIQUES

Capitalisation	3 045 800 euros
Statut	Fermé à la souscription
Capital	Variable
Fin de collecte	Novembre 2017
N° SIREN	821 313 814
Dépositaire	Société Générale Securities Services

# CHIFFRES CLÉS au 31/12/2021

Prix de souscription	100,00 €
Valeur de retrait	110,22 €
Évolution par rapport à la valeur d'origine	+ 10,2%



## COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFF France Valley Fortune XII a pour objectif d'organiser sa liquidité (pour rappel, non garantie) à horizon un an, début 2023.

### POINT OPÉRATIONNEL **Évolution du Patrimoine Forestier**

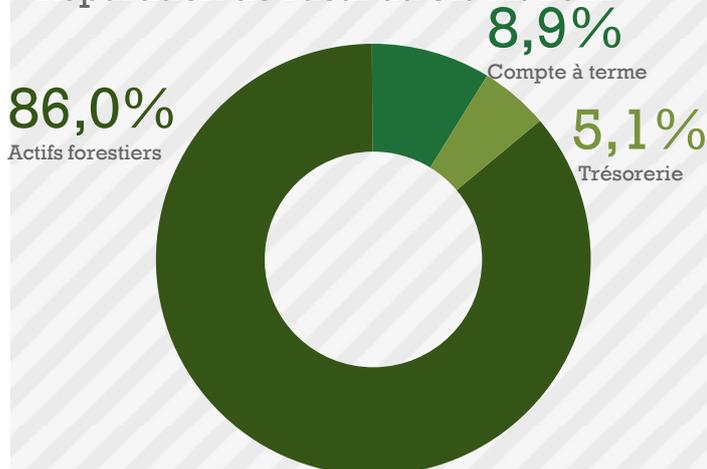
#### Exploitation du patrimoine

En la **Forêt du Breuil** et au **Bois de Flogny**, les forêts sont restées ce semestre en phase de capitalisation : accroissement de valeur par le développement des peuplements forestiers plutôt que par la réalisation de coupes de bois (arbitrage entre rendement et prix des actifs).

Il est rappelé que les revenus du Groupement sont capitalisés dans le prix de la part et non distribués.

### POINT ACTIF **Composition de l'Actif et Rendement des Investissements**

Répartition de l'actif au 31/12/2021



Au 31/12/2021, le GFF France Valley Fortune XII est en phase d'exploitation de ses forêts.

Il est investi à hauteur de **86%** en actifs forestiers.



Massif forestier	Situation géographique	Surface	Peuplements	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
<b>Forêt du Breuil</b>	Auvergne-Rhône-Alpes, Allier (03), près de Moulins (10 km)	85 hectares (sur un total de 239 hectares)	Chênes, Pins Laricios	Novembre 2018	1 078 000 €
<b>Bois de Flogny</b>	Bourgogne-Franche-Comté, Yonne (89), près d'Auxerre (35 km)	87 hectares (sur un total de 270 hectares)	Chênes, Pins, Douglas	Décembre 2018	952 000 €

## VALEUR DE RETRAIT

Le GFF France Valley Fortune XII est un Groupement Forestier constitué avec un objectif de liquidité - non garanti - à partir de début 2023. La valeur de retrait au 31/12/2021 est de **110,22 euros** par part.

Cette valeur de retrait est nettement supérieure à celle établie dans les scénarii de performance prévisionnelle, qui conduisaient à une valeur de sortie de l'ordre de 85 euros par part une fois retranchés les frais de constitution et les frais d'acquisition des actifs (frais de notaire et droits de mutation, de l'ordre de 7,5% des investissements).

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

## ORGANISATION DE LA LIQUIDITE

France Valley prépare, en amont de l'échéance (non garantie) de début 2023, la liquidité du GFF France Valley Fortune XII.

Il est proposé aux Associés de céder le GF au GFI France Valley Patrimoine qui, via l'acquisition du GF, pourra acquérir les 2 forêts du portefeuille.

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

1. Les Associés du GFF France Valley Fortune XII sont représentés par des expertises de valorisation au 31/12/2021, réalisées par des Experts Forestiers indépendants de France Valley.
2. Le GFI France Valley Patrimoine, lui, est représenté par d'autres expertises de valorisation au 31/12/2021, réalisées par d'autres Experts Forestiers indépendants de France Valley.
3. Enfin, cette opération est soumise au vote des Associés du GFF France Valley Fortune XII et du GFI France Valley Patrimoine, afin qu'ils puissent se prononcer sur cette opération, proposée sur la base de la moyenne de ces expertises.

Les prix retenus seront ensuite actualisés fin 2022 avec (i) la croissance des peuplements sur l'année, (ii) les coupes réalisées et (iii) l'ensemble des frais sur la période, jusqu'à la liquidité effective, dont les frais de gestion.

Le tableau ci-dessous présente, pour chaque forêt du portefeuille : la valeur d'acquisition, la valeur d'expertise vendeur, la valeur d'expertise acheteur et le prix proposé aux Associés pour la réalisation de l'opération de cession du GFF France Valley Fortune XII (un prix d'opération inférieur au prix d'acquisition peut résulter d'exploitations réalisées dans la forêt sur la période) :

Massif forestier	Prix d'acquisition	Expertise Fortune XII	Expertise GFI	Prix d'opération
<b>Forêt du Breuil</b>	1 078 000 €	1 364 500 €	1 234 000 €	1 299 250 €
<b>Bois de Flogny</b>	952 000 €	1 739 065 €	1 650 000 €	1 694 533 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 030 000 €</b>	<b>3 103 565 €</b>	<b>2 884 000 €</b>	<b>2 993 783 €</b>
			<b>% vs. acquis.</b>	<b>+ 47%</b>

**Note** : les fiches détaillées des Forêts en portefeuille est disponible sur votre Espace Associé ou sur : [www.france-valley.com/reporting](http://www.france-valley.com/reporting) (mot de passe = valley).

# CARACTÉRISTIQUES

Capitalisation	1 586 000 euros
Statut	Fermé à la souscription
Capital	Variable
Fin de collecte	Décembre 2017
N° SIREN	828 428 250
Dépositaire	Société Générale Securities Services

# CHIFFRES CLÉS au 31/12/2021

Prix de souscription	100,00 €
Valeur de retrait	121,64 €
Évolution par rapport à la valeur d'origine	+ 21,6%



## COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFF France Valley Fortune XIII a pour objectif d'organiser sa liquidité (pour rappel, non garantie) à horizon un an, début 2023.

### POINT OPÉRATIONNEL Évolution du Patrimoine Forestier

#### Exploitation du patrimoine

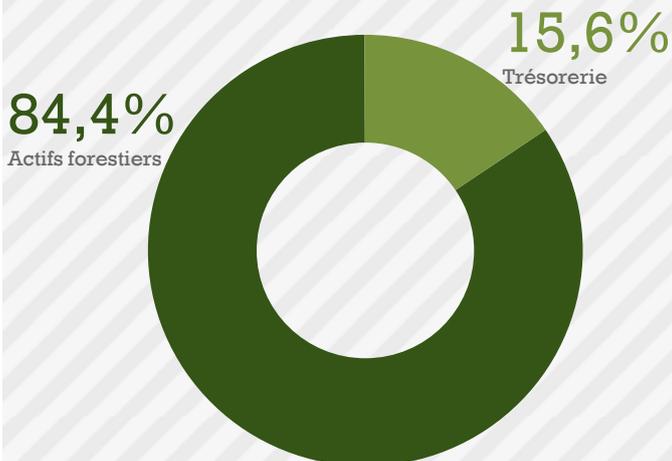
Au **Bois Donjon** et en la **Forêt de Barbeyrac**, aucune opération n'a été réalisée ce semestre, les forêts ayant été en capitalisation : accroissement de valeur par le développement des peuplements forestiers plutôt que par la réalisation de coupes de bois (arbitrage entre rendement et prix des actifs).

Au **Bois des Fougis**, le Groupement a réalisé l'entretien des plantations sur une surface de 4,5 hectares et mis en place des répulsifs (à base de produits naturels) contre le gibier. Par ailleurs, 2 lots de Chênes sur pied ont été vendus aux enchères, aux prix extrêmement satisfaisants de 210 €/m<sup>3</sup> pour le premier lot de 270 m<sup>3</sup> et 211 €/m<sup>3</sup> pour le second lot de 582 m<sup>3</sup>. 5 stères de bois de chauffage ont également été commercialisés.

Il est rappelé que les revenus du Groupement sont capitalisés dans le prix de la part et non distribués.

### POINT ACTIF Composition de l'Actif et Rendement des Investissements

#### Répartition de l'actif au 31/12/2021



Au 31/12/2021, le GFF France Valley Fortune XIII est en phase d'exploitation de ses forêts.

Il est investi à hauteur de **84%** en actifs forestiers.



Massif forestier	Situation géographique	Surface	Peuplements	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
<b>Bois des Fougis</b>	Auvergne-Rhône-Alpes, Allier (03), près de Moulins (15 km)	57 hectares	Chênes	Décembre 2018	443 000 €
<b>Forêt de Barbeyrac</b>	Auvergne-Rhône-Alpes, Ardèche (07), près de Privas (40 km)	46 hectares	Douglas, Mélèzes, Cèdres, Châtaigniers	Décembre 2019	375 000 €
<b>Bois Donjon</b>	Auvergne-Rhône-Alpes, Allier (03), près de Moulins (15 km)	45 hectares	Chênes	Novembre 2019	345 000 €

## VALEUR DE RETRAIT

Le GFF France Valley Fortune XIII est un Groupement Forestier constitué avec un objectif de liquidité - non garanti - à partir de début 2023. La valeur de retrait au 31/12/2021 est de **121,64 euros** par part.

Cette valeur de retrait est très largement supérieure à celle établie dans les scénarii de performance prévisionnelle, qui conduisaient à une valeur de sortie de l'ordre de 85 euros par part une fois retranchés les frais de constitution et les frais d'acquisition des actifs (frais de notaire et droits de mutation, de l'ordre de 7,5% des investissements). Elle résulte notamment d'une plus-value latente très importante (non garantie) sur le Bois des Fougis et sur le Bois Donjon.

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

## ORGANISATION DE LA LIQUIDITE

France Valley prépare, en amont de l'échéance (non garantie) de début 2023, la liquidité du GFF France Valley Fortune XIII.

Il est proposé aux Associés de céder le GF au GFI France Valley Patrimoine qui, via l'acquisition du GF, pourra acquérir les 3 forêts du portefeuille.

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

1. Les Associés du GFF France Valley Fortune XIII sont représentés par des expertises de valorisation au 31/12/2021, réalisées par des Experts Forestiers indépendants de France Valley.
2. Le GFI France Valley Patrimoine, lui, est représenté par d'autres expertises de valorisation au 31/12/2021, réalisées par d'autres Experts Forestiers indépendants de France Valley.
3. Enfin, cette opération est soumise au vote des Associés du GFF France Valley Fortune XIII et du GFI France Valley Patrimoine, afin qu'ils puissent se prononcer sur cette opération, proposée sur la base de la moyenne de ces expertises.

Les prix retenus seront ensuite actualisés fin 2022 avec (i) la croissance des peuplements sur l'année, (ii) les coupes réalisées et (iii) l'ensemble des frais sur la période, jusqu'à la liquidité effective, dont les frais de gestion.

Le tableau ci-dessous présente, pour chaque forêt du portefeuille : la valeur d'acquisition, la valeur d'expertise vendeur, la valeur d'expertise acheteur et le prix proposé aux Associés pour la réalisation de l'opération de cession du GFF France Valley Fortune XIII (un prix d'opération inférieur au prix d'acquisition peut résulter d'exploitations réalisées dans la forêt sur la période) :

Massif forestier	Prix d'acquisition	Expertise Fortune XIII	Expertise GFI	Prix d'opération
<b>Bois des Fougis</b>	443 000 €	775 400 €	663 957 €	719 678 €
<b>Forêt de Barbeyrac</b>	375 000 €	450 000 €	429 000 €	439 500 €
<b>Bois Donjon</b>	345 000 €	575 200 €	588 063 €	581 632 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 163 000 €</b>	<b>1 800 600 €</b>	<b>1 681 020 €</b>	<b>1 740 810 €</b>
			<b>% vs. acquis.</b>	<b>+ 50%</b>

Note : les fiches détaillées des Forêts en portefeuille est disponible sur votre Espace Associé ou sur : [www.france-valley.com/reporting](http://www.france-valley.com/reporting) (mot de passe = valley).



L'investissement dans des parts de Groupements Fonciers Forestiers (GFF) 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 GFF n'offre pas de garantie en capital ; ce type d'activité connaîtra les évolutions et les aléas du marché de la sylviculture ;
- Risques d'exploitation et sur les revenus : exposition à un risque de perte, lié notamment à la variation de la production en qualité, en volume et en valeur, le prix du bois n'étant pas constant dans le temps. En outre, l'exploitation forestière est soumise aux aléas climatiques tels que les tempêtes, le gel, la grêle, les incendies et, de manière générale, les catastrophes naturelles ainsi que les risques phytosanitaires. Le Groupement est également exposé à un risque de perte de marchés et risque de mévente du produit des coupes de bois, lesquels peuvent dégrader les revenus ;
- Risque de liquidité : la liquidité est fonction des demandes de souscription ou d'acquisition 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 ;
- Risque de responsabilité : la responsabilité de l'investisseur n'est pas limitée à la valeur de son apport. Les associés sont tenus des éventuelles dettes du Groupement, chacun dans la proportion des parts qu'il détient, pour autant que le Groupement ait des dettes et pour autant qu'il ait été préalablement et vainement recherché.

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 GFF, notamment afin d'appréhender leur situation fiscale particulière. La législation fiscale en vigueur à ce jour est susceptible d'évoluer.

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

**France Valley**  
ENRACINER SON PATRIMOINE

56 avenue Victor Hugo 75116 Paris  
Service Associés : 01 82 83 33 85  
associés@france-valley.com  
www.france-valley.com

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF  
sous le numéro GP-14000035  
SAS à Directoire à capital variable,  
au capital minimum de 250 000 euros  
RCS Paris 797 547 288