



GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE / RAPPORT ANNUEL



SOMMAIRE :

- PRESENTATION
- RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION
- RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
- RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- PROJET DE RESOLUTIONS
- LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2021 ET ANNEXES FINANCIERES
- INVENTAIRE DETAILLE DU PATRIMOINE FORESTIER

Chers Associés,

France Valley a le plaisir de vous rendre compte de l'activité de l'année 2021 de votre GFI. Vous trouverez ci-après un point sur le patrimoine, sur les acquisitions, sur la gestion des forêts, sur les résultats financiers de votre GFI ainsi que les éléments marquants de ce début d'année 2022.

Premier investisseur privé en forêts françaises depuis plusieurs années, France Valley constate une demande pour l'actif forestier toujours aussi soutenue. Les propriétaires de forêts de qualité, qui souhaitent les céder par appel d'offres, auront 5 à 10 candidats acquéreurs, et ce même pour des transactions de taille très importante. Les acheteurs sont des institutionnels (qui n'ont donc aucun avantage fiscal), des particuliers (family office d'industriels), ou des passionnés, de chasse notamment. Le marché semble donc bien orienté pour les Associés des Groupements de France Valley et, même si ces performances historiques ne sont pas un indicateur fiable des performances futures, tout laisse à penser que la tendance pourrait se poursuivre : le matériau bois est de plus en plus recherché (construction, énergie, remplacement des produits dérivés du pétrole...), la forêt est stratégique pour l'environnement (18% des émissions de gaz à effet de serre captées, 80% de la biodiversité s'y loge), mais il s'agit d'un actif cantonné géographiquement, donc d'accès physiquement limité.

Cette attractivité pour le marché des forêts est complétée par une tendance du marché du bois favorable. Ainsi, 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 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. Dans ce contexte, les ventes de bois réalisées par votre GFI ont été réussies : pas de lot invendu, et des prix de vente sensiblement supérieurs aux valeurs de retrait que nous avons 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. Par ailleurs, dans le cadre du conflit qui oppose l'Ukraine et la Russie depuis février 2022, vous trouverez dans ce rapport 2021, l'analyse de France Valley relative à ses conséquences possibles sur le marché des forêts et du bois.

L'exercice 2021 a vu le GFI France Valley Patrimoine poursuivre sa collecte et atteindre près de 192 M€ de capitalisation et une très forte diversification. Le GFI de France Valley Patrimoine a également réalisé l'acquisition de 8 forêts, et l'achat de nouvelles parcelles permettant d'augmenter la surface d'un actif déjà en portefeuille. Ces acquisitions portent sur un total de 2.133 hectares et un montant de 24.937 K€, soit un prix moyen par hectare de 11.691 €.

Dans un marché forestier qui reste tendu en termes d'acquisition, il vous est proposé d'acquérir 10 nouveaux GFF des gammes dédiées à l'ISF, avec un mécanisme identique à celui des années précédentes. 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€ sur les frais d'acquisition (car acquérir des GFF détenant des forêts permet d'économiser les droits de mutation). Cette opération suppose un encadrement précis du conflit d'intérêts entre les GF vendeurs et le GFI 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 GFI, et enfin -3- une opération qui est proposée aux Associés concernés lors des Assemblées Générales.

Enfin, il est proposé aux Associés du GFI France Valley Patrimoine, 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, 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.

Nous vous rappelons que tous les documents sont accessibles sur votre Espace Associé sur <https://www.france-valley.com/clients/> avec votre code Associé (que vous retrouverez sur votre attestation de propriété de parts) et votre mot de passe (que vous pouvez créer ou modifier en ligne).

Guillaume Toussaint et Arnaud Filhol
Président et Directeur Général de France Valley

PRESENTATION :

ORGANES DE GESTION ET DE CONTROLE

SOCIÉTÉ DE GESTION FRANCE VALLEY

FRANCE VALLEY est une société par actions simplifiée à capital variable, au capital minimum de 250.000 euros. Son siège social est situé au 56 avenue Victor Hugo, 75116 Paris. Elle est immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 797 547 288.

FRANCE VALLEY a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 21 août 2014 sous le numéro GP-14000035. En tant que société de gestion de fonds d'investissements alternatifs, FRANCE VALLEY a obtenu son agrément au titre de la Directive AIFM 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 18 février 2020.

DIRECTOIRE

Arnaud FILHOL, Président

Guillaume TOUSSAINT, Membre

GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE

Le GFI France Valley Patrimoine est un Groupement Forestier d'investissement créé le 1er juin 2017. Le Visa AMF a été obtenu le 18 octobre 2019, sous le numéro 19-01.

La société de gestion du GFI France Valley Patrimoine est FRANCE VALLEY.

Le GFI France Valley Patrimoine est inscrit au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 830 014 015.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

SMEBA - Société Mutualiste des Etudiants de Bretagne-Atlantique, Maine, Anjou, Vendée ;

Monsieur François GOUBARD

Monsieur Vincent DANIS

Monsieur Arnaud FILHOL

Monsieur Guillaume TOUSSAINT

Monsieur Gilles GRENOUILLEAU

Madame Laurence FARIN

COMMISSAIRE AUX COMPTES

MAZARS

EXPERT EVALUATEUR

Marc VERDIER ; le Cabinet BECHON ; le Cabinet FORET EVOLUTION ; FORESTRY CLUB DE FRANCE ; le Cabinet Frédéric LABBE.

DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

CHIFFRES CLÉS

Le GFI France Valley Patrimoine est un GFI à capital variable investi en actifs forestiers ; il a été créé le 1^{er} juin 2017 pour une durée statutaire de 99 ans.

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Nombre d'associés	2 653	3 672	4 020
Nombre de parts au capital	502 291,50	766 358,50	959 346,50
Nombre de parts émises suite à fusion	62 147,50	98 676,50	10 945,00
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	85 092,50	165 390,50	182 043,00
Valeur comptable	84 667 063,56 €	129 640 321,00 €	160 609 496,15 €
Valeur de réalisation	82 887 299,33 €	127 363 131,38 €	174 365 089,85 €
Valeur de reconstitution	101 205 846,58 €	154 624 720,77 €	212 587 195,18 €
Capitalisation	100 458 300,00 €	153 271 700,00 €	191 869 300,00 €
Revenus forestiers par part :			
- Ventes de bois	2,20 €	3,73 €	3,43 €
- Variation de stock de bois	5,86 €	1,35 €	0,62 €
Revenus financiers par part	0,12 €	0,04 €	0,03 €
Revenus fonciers par part	0,13 €	0,31 €	0,32 €
Produits exceptionnels	0,00 €	0,04 €	0,07 €
Frais d'exploitation forestière par part	0,81 €	1,54 €	1,18 €
Frais de gestion et admin.par part	1,33 €	2,06 €	1,86 €
Frais d'assurance par part	0,13 €	0,19 €	0,18 €
Impôts et taxes	0,08 €	0,12 €	0,11 €
Charges exceptionnelles	0,02 €	0,04 €	0,01 €
Dotation sur Immobilisation			0,01 €
Résultat par part	5,94 €	1,52 €	1,11 €
Distribution par part au titre de l'année	2,20 €	2,00 €	2,00 €
Report à nouveau par part	3,74 €	-0,48 €	-0,89 €
Surface en hectares	5 453	7 791	9 924
Nombre de forêts	32	50	58
Prix de souscription	200,00 €	200,00 €	200,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	180,00 €	180,00 €	180,00 €
Nombre de parts en attente de cession	0	0	0

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'exercice 2021 a vu la capitalisation du GFI France Valley Patrimoine augmenter de 153 271 700,00 euros à 191 869 300,00 euros, après une collecte nette de 36 408 600,00 euros et l'apport de 2 189 000,00 euros consécutif à l'absorption d'un Groupement Forestier. Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre GFI a donc été assurée.

Le patrimoine forestier du GFI France Valley Patrimoine compte 58 actifs au 31 décembre 2021 et, au cours de l'exercice 2021, le GFI France Valley Patrimoine a investi près de 25 millions d'euros hors frais et droits sur le marché des actifs forestiers en France.

L'investissement le plus significatif porte sur la Forêt des Hautes Bruyères (Yvelines) pour un montant de 6,5 millions d'euros. Ce massif de 302 hectares est principalement constitué de Chênes.

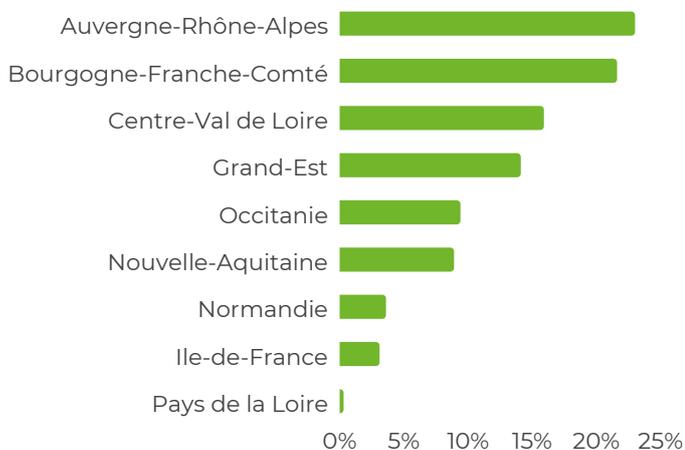
Le GFI France Valley Patrimoine termine l'année 2021 avec un résultat de 1,12 euros par part (*). Ce résultat augmenté du report à nouveau de 3,43 euros (*), permet de proposer à l'Assemblée Générale des Associés, la distribution au titre de l'année 2021 de la somme de 2,00 euros par part (*), le solde étant affecté au report à nouveau.

La Société de Gestion

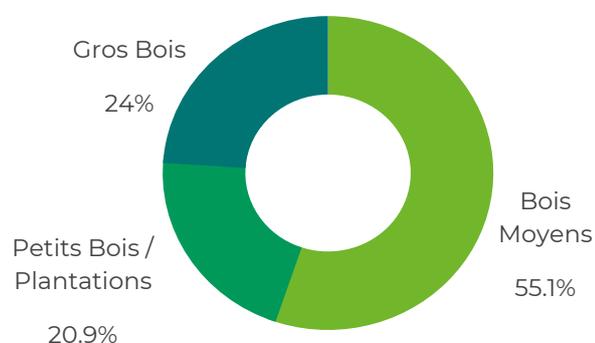
* : montant pour une part détenue sur l'intégralité de l'exercice. L'entrée en jouissance est calculée à partir du premier jour du mois suivant celui de la souscription.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

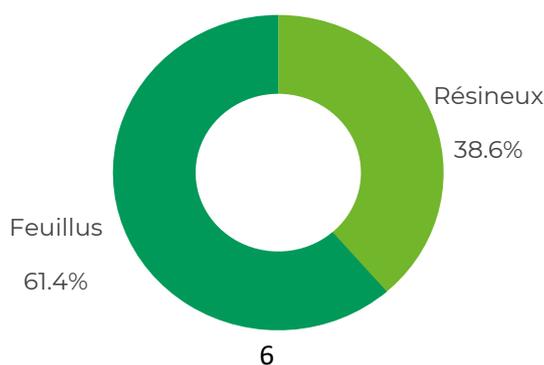
Répartition des Forêts par Géographies



Répartition des Forêts par Maturités



Répartition des Forêts par Essences



LE PATRIMOINE FORESTIER

Le GFI France Valley Patrimoine, au 31 décembre 2021, détient 58 forêts et développe une surface totale de 9.924 hectares.

Au 31/12/2021, le patrimoine forestier est réparti comme suit :

Répartition par type (Résineux / Feuillus)

Région	Total		Résineux		Feuillus		Non forestier	
	Surface en ha	en % de la surface totale	Surface en ha	en % de la surface totale	Surface en ha	en % de la surface totale	Surface en ha	en % de la surface totale
Auvergne-Rhône-Alpes	2 521	25%	1 570	16%	759	8%	192	2%
Bourgogne-Franche-Comté	2 076	21%	153	2%	1 903	19%	20	0%
Centre-Val de Loire	1 532	15%	130	1%	1 375	14%	28	0%
Grand-Est	1 354	14%	467	5%	850	9%	36	0%
Ile-de-France	302	3%	12	0%	246	2%	44	0%
Normandie	349	4%	115	1%	234	2%	0	0%
Nouvelle-Aquitaine	855	9%	337	3%	460	5%	58	1%
Occitanie	904	9%	721	7%	99	1%	85	1%
Pays-de-la-Loire	30	0%	30	0%	0	0%	0	0%
TOTAL	9 924	100%	3 535	36%	5 927	60%	462	5%

Répartition par maturité

Région	Total		Petits bois / Plantations		Bois moyens		Gros Bois		Non forestier	
	Surface en ha	en % de la surface totale	Surface en ha	en % de la surface totale	Surface en ha	en % de la surface totale	Surface en ha	en % de la surface totale	Surface en ha	en % de la surface totale
Auvergne-Rhône-Alpes	2 520	25%	537	5%	1 180	12%	610	6%	192	2%
Bourgogne-Franche-Comté	2 076	21%	215	2%	1 315	13%	527	5%	20	0%
Centre-Val de Loire	1 532	15%	178	2%	819	8%	507	5%	28	0%
Grand-Est	1 353	14%	274	3%	646	7%	396	4%	36	0%
Ile-de-France	302	3%	26	0%	114	1%	119	1%	44	0%
Normandie	349	4%	38	0%	293	3%	17	0%	0	0%
Nouvelle-Aquitaine	856	9%	318	3%	412	4%	68	1%	58	1%
Occitanie	906	9%	388	4%	406	4%	28	0%	85	1%
Pays-de-la-Loire	30	0%	11	0%	19	0%	0	0%	0	0%
TOTAL	9 924	100%	1 986	20%	5 204	52%	2 272	23%	462	5%

Au vu de ces éléments et des rapports fournis par les Experts Evaluateurs, le GFI France Valley Patrimoine respecte les règles de diversification prévues par l'article R214-176-7 du Code Monétaire et Financier.

1. Evolution des valeurs

La valeur vénale hors droits du patrimoine du GFI France Valley Patrimoine, déterminée par l'expert indépendant, Monsieur Marc VERDIER, s'élève au 31 décembre 2021 à 135 102 677 euros (dont une option d'achat valorisée à 654 106 euros). À périmètre constant, la valeur du patrimoine progresse de 15,8 % sur 1 an et de 17,2 % par rapport à la valeur d'acquisition de ces actifs.

2. Acquisitions forestières de l'année

En 2021, le GFI France Valley Patrimoine a réalisé 8 nouvelles acquisitions. Votre GFI a également acquis de nouvelles parcelles du Bois Noir, forêt acquise en 2020. Le montant total de ces acquisitions s'élève à environ 25 millions d'euros hors frais et droits et il se répartit comme suit :

- **La Forêt de la Grange** * (78 ha de Chênes et de Frênes) située près de Metz en Meurthe-et-Moselle et acquise pour 530.752 € en janvier 2021.
- **Le Bois Noir** * (495 ha de Sapins, Epicéas et de Hêtres) situé près d'Aurillac dans le Cantal et acquis en janvier 2021 pour 2.446.578 €. Votre GFI détient déjà 133 ha de cette Forêt, acquis en 2020.
- **La Forêt de Leyde** * (312 ha de Chênes) située près de Moulin dans l'Allier et acquise pour 4.759.623 € en janvier 2021.
- **Le Bois des Humes** * (58 ha de Chênes) situé près de Nevers dans la Nièvre, et acquis pour 618.846 € en janvier 2021.
- **La Forêt des Meilhards** * (124 ha de Chênes, de Douglas et de Mélèzes) située dans le Cantal et acquise pour 737.764 € en janvier 2021.
- **Le Bois des Brûlis** * (52 ha de Chênes) situé dans la Nièvre et acquis en janvier 2021 pour 579.374 €.
- **La Forêt de Weihermatt** (413 ha de Sapins Pectinés, de Douglas, et de Hêtres) située près de Strasbourg dans le Bas-Rhin et acquise en octobre 2021 pour 4.565.000 €. Votre GFI fait l'acquisition de cette forêt à une valeur légèrement inférieure à l'estimation de l'expert indépendant mandaté par France Valley avant l'acquisition (2,96%).
- **La Forêt de Loury** (297 ha de Chênes et de Pins) située dans le Loiret et acquise en novembre 2021 pour 4.200.000 €. Votre GFI a réalisé cette opération à une valeur sensiblement supérieure à l'estimation de l'expert indépendant (0,68%).
- **La Forêt des Hautes Bruyères** (302 ha de Chênes et de Pins), située dans les Yvelines à 43 kms de Paris et acquise pour 6.500.000 € (avec honoraires) en décembre 2021. Votre GFI fait l'acquisition de cette forêt à une valeur inférieure à l'estimation de l'expert indépendant mandaté par France Valley avant l'acquisition (7,69%).

* : Le GFI France Valley Patrimoine a acquis ces 6 Forêts dans le cadre du rachat de l'intégralité des parts des GF FRANCE VALLEY FORTUNE III et IV et des GF INVESTISSEMENT FORETS ISF III et IV. Il convient de rappeler que cette opération a permis d'intégrer ces actifs dans le patrimoine de votre groupement pour un prix total en adéquation avec la contre-expertise de valorisation réalisée pour le compte de votre GFI par des experts indépendants de France Valley. Ce mode d'acquisition a également permis une économie de l'ordre de 520 K€ sur les frais d'acquisition. En effet, acquérir des GFF détenant des forêts permet d'économiser des frais de notaire et droits de mutations qui auraient été dus, si votre GFI avait acquis directement ces forêts.

3. Cessions et échanges de l'année

Néant.

4. Plans simples de gestion

La présentation des orientations retenues dans les Plans Simples de Gestion des forêts est une obligation liée au statut de Groupement Forestier d'Investissement. A la fin de l'exercice précédent, le GFI France Valley Patrimoine détenait 50 forêts. Chacune d'entre elle disposait d'un Plan Simple de Gestion. Tous ont été mis à disposition de l'ensemble des associés sur leur espace client accessible à cette adresse : <https://www.france-valley.com/clients/>.

5. Travaux et coupes de l'année

Les travaux réalisés dans le cadre des Plans Simples de Gestion sur l'exercice 2021 ont été les suivants :

Forêts	Travaux d'exploitation	Reboisement	Entretien, dégagement	Travaux préparatoires au reboisement	Marquage, martelage	Entretien infrastructure	Regarni de plantation	Total
Bois du Palluau	43 874 €		4 400 €	28 275 €		3 200 €		79 749 €
Bois du Plessis	884 €			750 €		750 €		2 384 €
Forêt de Leyde	2 219 €				5 369 €	680 €		8 267 €
Forêt de Weihermatt	10 300 €				1 530 €			11 830 €
Forêt du CHEYLARD	79 478 €	11 940 €	25 410 €	20 340 €		26 871 €		164 039 €
Forêt du Pic du Pal et des Mazes	93 229 €	77 682 €	8 110 €	10 036 €		8 026 €	2 151 €	199 234 €
Forêt du Schwarzenberg	7 151 €					293 €		7 443 €
Bois de la Combe		11 136 €	1 993 €		2 205 €			15 333 €
Domaine des Bouissounnets		5 497 €	1 304 €	5 070 €			375 €	12 246 €
Forêt de Glénat		1 530 €			2 790 €			4 320 €
Bois de Pomeyrols		13 832 €	30 311 €					44 143 €
Bois du Ballu			3 200 €		5 829 €			9 029 €
Bois de Lavergne			4 960 €					4 960 €
Forêt de la Saucelle			5 600 €		10 266 €			15 866 €
Bois de Trois Fonds			780 €		1 820 €			2 600 €
Bois des Brûlis						1 080 €		1 080 €
Bois de la Buronnière					227 €	513 €		740 €
Forêt de la Charbonnière						550 €		550 €
Bois du Courtilleau						4 410 €		4 410 €
Bois Noir						2 000 €		2 000 €
Forêt de Colomby					270 €			270 €
Forêt de Coques					1 111 €			1 111 €
Forêt de Creney					9 990 €			9 990 €
Bois de Got					1 305 €			1 305 €
Forêt de Menou					7 600 €			7 600 €
Forêt de Semizier					2 340 €			2 340 €
Total	237 135 €	121 617 €	86 067 €	64 471 €	52 651 €	48 372 €	2 526 €	612 840 €

Les coupes réalisées dans le cadre des Plans Simples de Gestion sur l'exercice 2021 ont été les suivantes :

Forêts	Vente de bois sur pied	Vente de bois bord de route	Vente de bois de chauffage	Total général
Bois de Got	10 200 €		1 363 €	11 563 €
Bois de la Buronnière			396 €	396 €
Bois de la Motte et de Torcy	28 150 €		385 €	28 535 €
Bois de Lavergne	15 209 €			15 209 €
Bois de Pomeyrols	2 207 €			2 207 €
Bois de Trois Fonds	36 009 €		744 €	36 753 €
Bois des Brûlis	13 500 €			13 500 €
Bois des Buissons			3 122 €	3 122 €
Bois du Ballu	86 000 €			86 000 €
Bois du Courtilleau		60 100 €	3 600 €	63 700 €
Bois du Gyps	1 913 €			1 913 €
Bois du Palluau	33 097 €		44 934 €	78 031 €
Bois du Parc d'Aisey	14 121 €			14 121 €
Bois du Plessis	1 408 €		375 €	1 783 €
Domaine des Bouissounnets	43 385 €			43 385 €
Forêt de Colomby	41 845 €			41 845 €
Forêt de Coques	16 283 €		783 €	17 066 €
Forêt de Creney	346 821 €		4 475 €	351 296 €
Forêt de Fours	54 647 €		1 200 €	55 847 €
Forêt de Glénat	239 416 €		1 078 €	240 494 €
Forêt de la Bartharie	740 €			740 €
Forêt de la Saucelle	516 000 €		1 970 €	517 970 €
Forêt de Leyde	34 559 €	15 616 €	378 €	50 553 €
Forêt de Marigny	17 399 €			17 399 €

Forêts	Vente de bois sur pied	Vente de bois bord de route	Vente de bois de chauffage	Total général
Forêt de Mauboux	3 259 €			3 259 €
Forêt de Meilhards	6 500 €			6 500 €
Forêt de Menou	438 884 €		16 068 €	454 952 €
Forêt de Semizier	114 328 €			114 328 €
Forêt de Weihermatt		21 268 €		21 268 €
Forêt du Cheylard		386 507 €	7 183 €	393 690 €
Forêt du Pic du Pal et des Mazes	8 376 €	111 597 €		119 973 €
Forêt du Poteau de Sudais			2 000 €	2 000 €
Forêt du Schwartzenberg	29 000 €	6 174 €	11 573 €	46 747 €
Forêt du Terrier des Loups	1 200 €			1 200 €
Total	2 154 456 €	601 262 €	101 626 €	2 857 344 €

DIVERS

Les mutations assorties d'un engagement de gestion durable et, le cas échéant, d'une prise d'hypothèque légale au profit du Trésor, en application des articles 199 decies H et 793 du Code Général des Impôts, ainsi que les mutations assorties des engagements pris dans le cadre d'opérations bénéficiant d'une aide publique ont concerné les forêts listées ci-dessous. La dernière succession intervenue, à compter de laquelle le GFI est engagé dans une gestion durable trentenaire de ces forêts et sur lesquelles le Trésor est bénéficiaire d'une hypothèque légale est intervenue le 4 février 2022.

Elle concernait : le Bois de Brulis, le Bois de Glénat, le Bois de Got, le Bois de Gyps, le Bois de La Buronniere, le Bois de La Combe, le Bois de La Fileuse, le Bois de La Motte et Torcy, le Bois de La Vallée du Vaurousseau, le Bois de Lavergne, le Bois de Montbardoux, le Bois de Trois Fonds, le Bois des Buissons, le Bois des Humes, le Bois du Ballu, le Bois du Courtilleau, le Bois du Marquis, le Bois du Parc d'Aisey, le Bois du Plessis, le Bois Noir, le Bois Prat Julie, le Domaine De Mourral, le Domaine Des Bouissounets, la Forêt d'Appelvoisin, la Forêt de Colomby, la Forêt de Coques, la Forêt de Fours, la Forêt de la Bartharie, la Forêt de La Charbonnière, la Forêt de La Grange, la Forêt de La Jacqueminière, la Forêt de La Pouyade, la Forêt de La Ravière, la Forêt de La Satre, la Forêt de La Saucelle, la Forêt de Leyde, la Forêt de Lina, la Forêt de Marigny, la Forêt de Mauboux, la Forêt de Meilhards, la Forêt de Pomeyrols, la Forêt de Roissac, la Forêt de Sancoins, la Forêt de Schwartzenberg, la Forêt de Semizier, la Forêt du Cheylard, la Forêt du Creney, la Forêt du Maugenet, la Forêt du Menou, la Forêt du Palluau, la Forêt du Patural de Monteux, la Forêt du Petit Brouard, la Forêt du Pic du Pal et des Mazes, la Forêt du Poteau de Sudais, la Forêt du Terrier des Loups.

Compte tenu de l'organisation régulière de successions et donations de parts du GFI, ces engagements trentenaires seront régulièrement renouvelés sur l'ensemble du patrimoine forestier.

Enfin, plusieurs Plans Simple de Gestion seront établis ou modifiés durant l'exercice en cours :

- Forêt d'Appelvoisin : le Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles étant caduc, un Plans Simple de Gestion est en cours d'élaboration,
- Forêt de Roissac et Forêt du Cheylard : un PSG commun sera réalisé en 2022 pour adapter le programme des coupes et travaux à la gestion à couvert continu,

TRAVAUX DE L'EXPERT EVALUATEUR

En application de l'article 422-246 du Règlement Général de l'AMF, pour l'établissement de la valeur des parts du GFI France Valley Patrimoine, chaque bien forestier doit faire l'objet d'une expertise préalablement à son acquisition. Cette expertise est actualisée tous les trois ans par le ou les Experts Évaluateurs, sauf événements, travaux ou coupes exceptionnels nécessitant une nouvelle mise à jour avant cette échéance. Un événement est considéré comme exceptionnel dès lors qu'il affecte plus de 20 % de la surface d'un bien forestier ou correspond à un montant supérieur à 20 % de son évaluation. Il est procédé à une seconde expertise à partir de la dixième année d'existence du GFI à raison de 20 % au moins du patrimoine forestier du GFI chaque année, de telle sorte que la totalité du patrimoine forestier soit expertisée à l'issue de la quatorzième année.

Au 31 décembre 2021, seules quelques forêts auraient dû faire l'objet d'une actualisation triennale de l'expertise initialement conduite lors de l'acquisition. Cependant, France Valley a décidé de faire réaliser cette actualisation

sur la totalité du patrimoine du GFI France Valley Patrimoine. Dans ce cadre, les travaux de l'Expert Évaluateur ont consisté à vérifier succinctement l'expertise initiale, prendre en compte les éventuelles coupes et plantations réalisées durant la période, prendre en compte l'accroissement naturel des peuplements et enfin l'évolution des prix de vente de chacune des essences par destination, pour actualiser la valeur du stock de bois sur pied de chaque forêt. En outre, l'Expert Évaluateur a réévalué la valeur des sols, des éventuelles infrastructures et de baux de chasse le cas échéant, aboutissant ainsi à la valeur technique de chaque forêt. Pour obtenir l'actualisation de leur valeur vénale, il a enfin réestimé l'éventuelle surcote de marché affectée à la valeur technique, surcote ajoutée à la valeur du fonds. Ces travaux n'ont pas donné lieu à une visite de terrain.

TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Le GFI France Valley Patrimoine termine l'exercice 2021 avec un résultat par part de 1,12 euros et la distribution proposée s'élève à 2,00 euros par part :

	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €
Résultat ⁽¹⁾	2,22 €	5,94 €	1,52 €	1,12 €
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	2,20 €	2,20 €	2,00 €	2,00 €
Rentabilité de la part ⁽²⁾	1,10%	1,10%	1,00%	1,00%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	0,02 €	3,76 €	2,91 €	2,20 €

(1) Pour une part détenue pendant l'intégralité de l'exercice.

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année ou, le cas échéant, au prix de souscription.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat et rapporté au nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice.

2. Ratio d'endettement au 31 décembre 2021 :

Ratio statutaire	30%
Dette au 31/12/2021	0 €
Ratio d'endettement 2021	0,00%

3. Capital et marché des parts :

Le GFI France Valley Patrimoine compte 4 020 Associés au 31 décembre 2021. Au cours de l'exercice, 209 076,00 nouvelles parts ont été souscrites. Les demandes de retrait reçues au cours de l'exercice portent sur 27 033,00 parts et l'intégralité de ces demandes a été satisfaite, assurant la fluidité du marché des parts. Les retraits sont majoritairement issus de demandes d'héritiers qui ont reçu leurs parts par succession (25 187 parts en 2021).

Avec 959 346,50 parts au 31 décembre 2021, la capitalisation du GFI France Valley Patrimoine s'élève à 191 869 300,00 euros.

Date de création : 1^{er} juin 2017

Nominal de la part : 150,00 €

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DECEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS AU GFI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE (1)	NOMBRE DE PARTS AU 31 DECEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DECEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LIÉE AUX SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DECEMBRE
2018	53 257 725,00 €	1 102 800,00 €	355 051,50	2 410	110 280,00 €	200,00 €
2019	75 343 725,00 €	29 448 000,00 €	502 291,50	2 653	1 762 620,00 €	200,00 €
2020	114 953 775,00 €	52 813 400,00 €	766 358,50	3 672	2 341 477,03 €	200,00 €
2021	143 901 975,00 €	38 597 600,00 €	959 346,50	4 020	4 312 970,00 €	200,00 €

(1) : Diminué des retraits réalisés

Le prix de souscription est de 200,00 euros, inchangé au cours de l'exercice écoulé. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxe, reste donc stable à 180,00 euros.

Le GFI France Valley Patrimoine est un GFI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la Société de Gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une

fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution du GFI (221,60 euros par part au 31 décembre 2021). Cependant, afin de répliquer la progression de la valeur de reconstitution du GFI France Valley Patrimoine, France Valley a augmenté son prix de souscription de 1% et l'a porté à 202,00 € par part au 1^{er} janvier 2022.

4. Evolution des conditions cession ou de retrait :

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRULATION AU 31 DECEMBRE	DEMANDE DE DELAI MOYEN CESSIONS OU D'EXÉCUTION DE RETRAITS D'UNE CESSION EN SUSPENS OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2018	2 469,0	0,70%	1 mois	0,00 €
2019	3 038,5	0,60%	1 mois	0,00 €
2020	4 485,5	0,59%	1 mois	0,00 €
2021	27 033,0	2,82%	1 mois	0,00 €

L'augmentation significative de la quantité de parts retirées au cours de l'exercice 2021, s'explique principalement par le retrait de 21 429 parts effectué par les héritiers d'une succession.

5. Valeurs du GFI France Valley Patrimoine au 31 décembre 2021 :

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- Comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- De réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- De reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs sont établies ainsi qu'il suit :

Capitaux propres	160 609 496 €
Valeur comptable ramenée à une part	167,42 €
- Valeur comptable des actifs forestiers	-121 463 493 €
+ Valorisation des actifs forestiers (1)	135 219 086 €
+ Réintégration frais de gestion	0 €
Valeur de réalisation	174 365 090 €
Valeur de réalisation ramenée à une part	181,75 €
Valeur de réalisation	174 365 090 €
+ Frais d'acquisition des actifs	16 963 386 €
+ Commission de souscription	21 258 720 €
Valeur de reconstitution	212 587 195 €
Valeur de reconstitution ramenée à une part	221,60 €

(1) : cette valorisation intègre également les bâtiments situés dans la forêt de la Saucelle

6. Evolution des résultats financiers par part :

	2019		2020		2021	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
REVENUS						
Vente de bois	2,20 €	26,50%	3,73 €	68,19%	3,43 €	76,73%
Variation de stock de bois	5,86 €	70,54%	1,35 €	24,68%	0,62 €	13,87%
Recettes locatives brutes	0,13 €	1,55%	0,31 €	5,67%	0,32 €	7,16%
Produits financiers	0,12 €	1,41%	0,04 €	0,73%	0,03 €	0,67%
Produits divers	-	-	0,04 €	0,73%	0,07 €	1,57%
TOTAL DES REVENUS	8,31 €	100,00%	5,47 €	100,00%	4,47 €	100,00%
CHARGES						
Commission de gestion	1,05 €	12,64%	1,89 €	34,55%	1,61 €	36,13%
Autres frais de gestion *	0,28 €	3,37%	0,17 €	3,11%	0,25 €	5,48%
Entretiens du patrimoine au cours de l'exercice	0,81 €	9,75%	1,54 €	28,15%	1,18 €	26,40%
Assurances	0,13 €	1,56%	0,19 €	3,47%	0,18 €	4,03%
Impôts et taxes	0,08 €	0,96%	0,12 €	2,19%	0,11 €	2,46%
Charges exceptionnelles	0,02 €	0,24%	0,04 €	0,73%	0,01 €	0,22%
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	2,37 €	28,53%	3,95 €	72,21%	3,34 €	74,72%
Amortissements nets						
- patrimoine	-	-	-	-	0,01 €	0,22%
- autres (charges à étaler)	-	-	-	-	-	-
Provisions						
- dotation nette provision pour gros entretiens	-	-	-	-	-	-
- dotation nette aux autres provisions	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	-	-	-	-	0,01 €	0,22%
TOTAL DES CHARGES	2,37 €	28,53%	3,95 €	72,21%	3,35 €	74,94%
RESULTAT	5,94 €	71,47%	1,52 €	27,79%	1,12 €	25,06%
Variation du report à nouveau	3,74 €	44,99%	-0,48 €	8,78%	-0,88 €	19,69%
Revenus distribués	2,20 €	26,48%	2,00 €	36,56%	2,00 €	44,74%

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du Commissaire aux Comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, les frais de dépositaire, les frais de publication, les frais d'Assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

Les revenus du GFI France Valley Patrimoine s'élèvent à 4,47 euros par part (*) dont 3,43 euros au titre des ventes de coupes de bois et de la variation de stock de bois. Les charges complétées de la dotation aux amortissements s'élèvent à 3,35 euros par part (*), soit 74,94 % du total des revenus. Le résultat par part du GFI s'établit à 1,12 euros par part (*) pour l'exercice 2021. La distribution proposée est de 2,00 euros par part (*) et le montant affecté au report à nouveau s'élève à -0,88 euros par part (*), permettant de porter le montant total de ce poste à 2,20 euros par part détenue au 31 décembre 2021.

* : montant pour une part détenue sur l'intégralité de l'exercice.

Emploi des fonds :

	TOTAL AU 31/12/2020	DURANT L'ANNÉE 2021	TOTAL AU 31/12/2021
Fonds collectés	153 271 700 €	38 597 600 €	191 869 300 €
Plus et moins values sur cessions de forêts	0 €	0 €	0 €
Achats de forêts	-96 670 128 €	-24 793 365 €	-121 463 493 €
Frais d'acquisition des forêts	-4 878 085 €	-2 333 412 €	-7 211 497 €
Commission de souscription	-15 327 170 €	-4 312 970 €	-19 640 140 €
Reconstitution du report à nouveau	-870 739 €	-636 289 €	-1 507 028 €
Emprunts	0 €	0 €	0 €
SOMMES RESTANT À INVESTIR	35 525 578 €	6 521 564 €	42 047 142 €

Valeurs mobilières de placement et trésorerie :

Les liquidités du GFI France Valley Patrimoine se répartissent entre valeurs mobilières de placement et trésorerie. Au 31 décembre 2021, le montant total des liquidités s'élève à 33 853 200 euros, soit 21% de l'actif du fonds et se répartit comme suit :

	Montant	Quote-part de l'actif du GFI
Compte courant	10 305 867 €	6%
Compte à terme	23 547 333 €	15%
Contrat de capitalisation	0 €	0%
TOTAL	33 853 200 €	21%

Le compte courant et les comptes à terme sont gérés par la Société Générale.

7. Information sur les délais de paiement :

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2021, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

ARTICLE D. 441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	73					0
Montant total des factures concernées HT	216 359,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
% du montant total des achats de l'exercice HT	2,06%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
% du CA de l'exercice HT						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (HT)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois Délais légaux : 30 jours fin de mois					

Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

ARTICLE D. 441-4, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	50				3	3
Montant total des factures concernées (TTC)	334 083,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	25 659,00 €	25 659,00 €
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)	10,69%	0,00%	0,00%	0,00%	0,82%	0,82%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois Délais légaux : 30 jours fin de mois					

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS APPORTÉS AU GFI DURANT L'EXERCICE ECOULE

Adresse du siège :

Le 18 novembre 2021, le GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE a changé de siège social et il est désormais domicilié au 56 avenue Victor Hugo - 75116 Paris (en lieu et place du 11 rue Roquépine - 75008 Paris).

Fusion-Absorption :

Conformément aux décisions des Assemblées Générales Extraordinaires du 30 avril 2021 et du 18 juin 2021, le GFF FRANCE VALLEY REVENU XXI représentant une capitalisation de 1,1 millions d'euros, a fusionné avec le GFI France Valley Patrimoine.

Experts Évaluateurs du GFI :

Chaque année, les Forêts de votre GFI sont valorisées par Monsieur Marc VERDIER, Expert Évaluateur. Afin de faire face à l'augmentation du nombre d'actifs forestiers concernés, quatre nouveaux Experts Évaluateurs sont désormais habilités pour réaliser ces valorisations annuelles. Cet élargissement a été validé au cours de l'Assemblée Générale tenue en juin 2021 et communiqué à l'AMF. Vous trouverez ci-dessous les coordonnées des cinq Experts Évaluateurs du GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE :

- o SELARL Marc Verdier, au capital de 72.000 euros, dont le siège social est sis 4, rue Leriche à Paris (75015), enregistrée sous un numéro unique d'identification en cours d'attribution au RCS de Paris, représentée par Monsieur Marc Verdier, Ingénieur Civil des Forêts, Expert Forestier, membre de la Compagnie des Experts Forestiers de France, agréé au sein du Comité des Forêts ;
- o Cabinet Béchon, SARL au capital social de 150 000 euros, dont le siège social est sis 65 Avenue de Romorantin à Salbris (41300), enregistrée au RCS de Blois sous le numéro unique d'identification 533 847 844 représentée par Monsieur Frédéric Béchon, son gérant, Expert Forestier, membre de la Compagnie des Experts Forestiers de France.
- o Cabinet Forêt Évolution, Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée, au capital de 30.000 euros, dont le siège social est sis 15 route du Moulin Saint-Cyprien sur Dourdou à Conques-en-Rouergue (12320), enregistrée au RCS de Rodez sous le numéro 752 619 056, représentée par Monsieur Frédéric Lejuez, son Directeur Général, membre de la Compagnie des Experts Forestiers de France.
- o Forestry Club de France, SAS au capital social de 1 675 394 euros, dont le siège social est sis 16T boulevard de la Taillerie, à Royat (63 130), enregistrée au RCS de Clermont-Ferrand sous le numéro unique d'identification 800 661 225, représentée par son Président, Monsieur Sylvestre Coudert, Expert Forestier, Président de la Compagnie des Experts Forestiers de France.
- o Cabinet Frédéric Labbe, Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée, au capital social de 400 000 euros, dont le siège social est sis 7 route de Narcy, les Malmaisons à Narcy (58 400), enregistrée au RCS de Nevers sous le numéro unique d'identification 834 453 532, représentée par son gérant Frédéric Labbe, Expert Forestier, membre de la Compagnie des Experts Forestiers de France, agréé au sein du Comité des Forêts.

PROFIL DE RISQUE

L'investissement en parts de GFI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- Des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent de la maturité des forêts, des programmes de coupes, de la croissance naturelle des peuplements et de la conjoncture économique et forestière. Ces revenus, non garantis, sont par nature irréguliers et seront soumis à l'Assemblée Générale des Associés et ne sont donc pas automatiques.
- Du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation du GFI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de la forêt (par exemple liés à la variation de la production de bois en qualité, en volume et en valeur, le prix du bois n'étant pas constant dans le temps et aux aléas climatiques tels que les tempêtes, et les incendies) sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de GFI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

L'investissement en parts de GFI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de GFI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente de vos parts, ni le retrait. En cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts du GFI, par substitution du régime juridique de capital variable par celui de capital fixe. En aucun cas les mêmes parts d'un Associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts de GFI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le GFI France Valley Patrimoine est un GFI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant pour financer ses investissements.

Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par le GFI.

PROCÉDURES DE CONTROLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, FRANCE VALLEY s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- Une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- Un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- Un système d'information et des outils fiables ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- Un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- Un suivi et contrôle des prestataires et délégués.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- Un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- Un deuxième niveau de contrôle (permanent), délégué à la société AGAMA, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de FRANCE VALLEY est également en charge du contrôle des risques de second niveau ;
- Un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de la société AGAMA.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations au Directoire de France Valley.

COMPTES DE L'EXERCICE 2021

Les états financiers complets et détaillés du GFI France Valley Patrimoine, arrêtés au 31 décembre 2021, sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

L'exploitation des Forêts du GFI France Valley Patrimoine a permis de générer 2.857.343,69 € de revenus forestiers, répartis de la manière suivante :

Forêts	Total	Forêts	Total
Bois de Got	11 563 €	Forêt de Creney	351 296 €
Bois de la Buronnière	396 €	Forêt de Fours	55 847 €
Bois de la Motte et de Torcy	28 535 €	Forêt de Glénat	240 494 €
Bois de Lavergne	15 209 €	Forêt de la Bartharie	740 €
Bois de Pomeyrols	2 207 €	Forêt de la Saucelle	517 970 €
Bois de Trois Fonds	36 753 €	Forêt de Leyde	50 553 €
Bois des Brûlis	13 500 €	Forêt de Marigny	17 399 €
Bois des Buissons	3 122 €	Forêt de Mauboux	3 259 €
Bois du Ballu	86 000 €	Forêt de Meilhards	6 500 €
Bois du Courtilleau	63 700 €	Forêt de Menou	454 952 €
Bois du Gyps	1 913 €	Forêt de Semizier	114 328 €
Bois du Palluau	78 031 €	Forêt de Weihermatt	21 268 €
Bois du Parc d'Aisey	14 121 €	Forêt du Cheylard	393 690 €
Bois du Plessis	1 783 €	Forêt du Pic du Pal et des Mazes	119 973 €
Domaine des Bouissounnets	43 385 €	Forêt du Poteau de Sudais	2 000 €
Forêt de Colomby	41 845 €	Forêt du Schwartzenberg	46 747 €
Forêt de Coques	17 066 €	Forêt du Terrier des Loups	1 200 €

A noter que, dans le cadre de la comptabilité de stock, la production de résultat comptable de ces coupes est diminuée du coût d'exploitation de ces bois, mais aussi par la diminution mécanique du stock de bois sur pied. En effet, le statut de GFI avec Visa de l'AMF a eu pour conséquence de changer de plan comptable au cours de l'exercice 2019. Les forêts, jusqu'alors comptabilisées en immobilisations pour leur valeur d'acquisition, sont depuis 2019 comptabilisées :

- D'une part en valeur de stock s'agissant de la valeur des bois sur pied, ce stock étant réévalué annuellement par l'Expert Évaluateur,
- Et d'autre part en immobilisation s'agissant des autres compartiments de valeur de chaque forêt (sols, chasse, surcote de marché), à leur valeur d'acquisition.

Compte tenu d'une part de l'accroissement naturel en volume des peuplements après déduction des coupes réalisées, et compte tenu de la variation des prix des bois au cours de l'exercice 2021, le stock de bois sur pied a généré un revenu de 513.641 €.

Vient s'ajouter la perception de revenus de chasse pour 265.000 € environ sur l'ensemble des massifs forestiers détenus.

Les produits financiers, issus du placement de la trésorerie du GFI France Valley Patrimoine ont été de 26.500 € environ.

Les charges de l'exercice se sont élevées à 2.796.868 euros, réparties comme suit :

Nature	Montant
Gestion forestière	985 570 €
Assurances	153 434 €
Commissions France Valley	1 395 694 €
Honoraires comptables	20 808 €
Frais dépositaires	82 584 €
Autres frais de gestion	23 940 €
Frais sur acquisitions	12 004 €
Impôts et taxes	94 297 €
Charges de personnel	12 616 €
Dotation sur Immobilisation	11 539 €
Divers	4 382 €
TOTAL	2 796 868 €

La commission de gestion et de performance de France Valley, d'un montant de 1.395.694 €, représente 0,84 % de l'actif géré. Le tableau suivant détaille le montant des commissions de gestion et de performance de l'exercice 2021 :

Montant des capitaux	Taux	Montant	Rapport à l'actif géré	Commentaire
167 419 350 €	0,75%	1 255 645 €	0,75%	La commission de gestion versée par le GFI, est fixée à 0,75 % HT maximum de la valeur de ses actifs.
10 603 800 €	1,00%	106 038 €	0,06%	Ce montant correspond à la commission de gestion des GF FRANCE VALLEY FORTUNE III et IV, aux GF INVESTISSEMENT FORÊTS III et IV dont l'intégralité des parts a été rachetée par le GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE au cours du mois de février 2021, et à la commission de gestion du GFF REVENU XXI, absorbé par le GFI au cours de l'exercice. Ces commissions sont dues par votre GFI uniquement au titre de l'année du rachat des parts ou de l'absorption du GFF.
260 902 €	20,00%	52 180 €	0,03%	Commission de performance des GFF ISF et FORTUNE. Dans le cadre de la cession des parts des groupements de la gamme IFI et Fortune, France Valley perçoit une commission de performance lorsque la plus-value réalisée est supérieure à 10% du prix de souscription initiale. Cette commission de 20% HT est calculée uniquement sur la partie de la plus-value excédant les 10%. Il convient de rappeler que les valeurs de cessions sont calculées sur la base de la moyenne d'une double expertise réalisée par des experts indépendants.
TOTAL :		1 413 864 €	0,84%	

Concernant le montant de 985.570 € alloué la gestion forestière, 972.480 € ont été versés aux prestataires forestiers, soit 0,60 % du montant total des actifs gérés. Le recours aux prestataires forestiers, permet à France Valley de confier la gestion opérationnelle des forêts de votre GFI, à des professionnels reconnus et implantés localement. Il est important de préciser que France Valley sélectionne ces prestataires en se basant sur leur bonne connaissance de la forêt confiée en gestion, leur réputation, la qualité de leur travail, leur disponibilité, leur réactivité, l'adéquation du coût avec la prestation. A cet effet, il est fréquent que le contrat du gestionnaire en place au moment de l'acquisition de la forêt, soit reconduit. La sélection du prestataire est systématiquement validée par un membre du Directoire de France Valley.

Les revenus Forestiers, l'évolution de la valeur du stock de bois sur pied ajoutés aux revenus Fonciers et Financiers, diminués de l'ensemble des charges, ont permis au GFI France Valley Patrimoine de dégager un résultat distribuable de 922 823,82 €, soit 1,12 € par part (0,56 % de rendement sur le prix de souscription). Il est proposé aux Associés de prélever sur le report à nouveau, la somme de 741 140,68 €, soit 0,88 € par part, et de distribuer un dividende d'un montant de 2,00 € par part, soit un rendement de 1,0 % sur le prix de souscription.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

(i) Revalorisation du prix de part

FRANCE VALLEY a revalorisé de 2 € le prix de part du GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE au 1er janvier 2022, soit une augmentation de 1%. Le nouveau prix de souscription s'établit donc à 202,00 €, et la valeur de retrait évolue de 180,00 € à 181,80 €.

(ii) Rachat des parts de GFF

Au cours du mois de février 2022, le GFI a racheté les parts détenues par les Associés des GFF FRANCE VALLEY REVENU V à VIII et des Groupements Forestiers INVESTISSEMENT FORÊTS ISF V à VIII. Ce rachat est conforme aux résolutions approuvées au cours des Assemblées Générales Extraordinaires de 2021 ; il permettra notamment d'intégrer 13 forêts dans le patrimoine de votre GFI en réalisant une économie sur les frais d'acquisition.

(iii) Conflit entre l'Ukraine et la Russie

Il est encore à ce stade prématuré d'envisager les conséquences du conflit en Ukraine, des sanctions économiques prises par le monde occidental vis-à-vis de la Russie et de sa réaction. Il est important de préciser que la Russie possède la plus grande forêt du monde, presque deux fois la taille de l'Amazonie brésilienne et elle représente environ 25% des forêts de la planète.

Cependant, les relations commerciales entre l'Union Européenne et la Russie étaient déjà détériorées, en particulier depuis 2008 lorsque le pays a imposé des droits d'exportation élevés sur les bois bruts. Les volumes avaient alors fortement diminué et depuis, le commerce de la Russie avec l'Union Européenne ne représente qu'environ deux pour cent de la consommation totale de bois de cette région. L'Union Européenne dépend donc très peu de la Russie pour son approvisionnement en bois.

Ce sont les produits transformés qui sont le plus sensible, avec des importations qui ont également diminué depuis 2008, mais dans de moindres proportions et qui avaient tendance à se reprendre.

Par ailleurs, le marché du bois était déjà tendu (impact du COVID, problèmes de logistique, et hausse structurelle de la demande) et le conflit actuel ajoute un défi supplémentaire pour les pays fournisseurs. En conclusion, cette crise souligne que l'Union Européenne va devenir plus dépendante de ses propres ressources forestières pour la construction et la production d'énergie notamment. Cependant, les incertitudes sont encore trop importantes et il est encore trop tôt pour conclure à une augmentation du prix du bois ou à une hausse de la valeur des forêts. A ce stade, France Valley constate un impact sur le prix de certains produits transformés, mais aucune variation significative sur les transactions forestières en France et en Europe.

(iv) Nouvelles acquisitions réalisées depuis le début de l'exercice

Aucune nouvelle acquisition n'a été réalisée depuis le début de l'exercice.

(v) Nouvelles acquisitions en cours d'acquisition

2 acquisitions sont en phase notariale, elles ne sont donc pas encore certaines, mais très probables :

La Forêt de la Chabanne est située à 69 kilomètres de Valence en Ardèche. Ce domaine d'une surface totale de 65 ha est bordé par un climat de type méditerranéen avec une influence montagnarde se caractérisant par une pluviométrie marquée et des amplitudes de températures importantes entre les saisons. La bonne pluviométrie annuelle vient compenser la richesse minérale limitée des sols de la propriété. La zone est très favorable à la production résineuse, en particulier de Douglas qui présente des dynamiques très importantes. L'accès aux parcelles est très facile grâce à un réseau de routes empierrées. Les jeunes reboisements sont issus de plantations bien réalisées et entretenues. Une partie importante de la propriété a fait l'objet d'une récente coupe rase que France Valley s'est engagée à reboiser. Les peuplements sont principalement constitués de feuillus et dépendront fortement du reboisement que France Valley effectuera. Des Douglas et des Mélèzes peuplent aussi la zone, offrant une palette d'essences plus large.

Le Bois des Perches est situé à 35 kilomètres de Moulins en Saône-et-Loire. Cet actif, d'une surface modeste, est à proximité immédiate de la Forêt de Fours appartenant déjà au GFI France Valley Patrimoine. Les 19,5 ha de ce bois sont constitués de 3 parcelles forestières qui sont attenantes, à la frontière de la Nièvre et de la Saône-et-Loire. La desserte est assurée par une piste forestière empierrée et d'une zone de stockage de bois à l'entrée de la propriété. La desserte interne reste moyenne au-delà de ce point fort, en l'absence de chemin forestier. Les distances de débardage restent toutefois limitées n'occasionnant pas de surcoût à l'exploitation. Le climat est de type océanique dégradé à légères influences montagnardes en raison de sa proximité avec les premiers reliefs du Morvan. La lame d'eau s'abattant annuellement sur la zone est importante, la présence de perturbations épisodiques durant les saisons de végétation se remarque toutefois. Le Douglas, qui compose les peuplements matures, trouve sur cette station des conditions parfaites de croissance. Les sols présentent une réserve utile modérée mais largement compensée par les hauts niveaux de précipitations.

Une troisième acquisition portant sur une Forêt de 112 ha située dans la Nièvre, devrait entrer en phase notariale très prochainement.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Le GFI a acheté la Forêt des Hautes Bruyères en acquérant 100% des parts composant le capital du GFF qui la détenait. Tout comme pour les GFF des gammes Fortune et Investissement Forêts ISF, il a été décidé de procéder à une transmission universelle de patrimoine au profit du GFI puis de dissoudre ces GFF. Ces opérations sont en cours.

CONFORMITE – REMUNERATIONS

Afin de répondre à la position AMF DOC-2014-02 en ce qui concerne la rémunération du personnel de la Société de Gestion, il est indiqué :

- Au titre de l'exercice 2021, la Société de Gestion FRANCE VALLEY a constaté pour l'ensemble de son personnel, constitué de 13,53 salariés (effectif moyen 2021), un montant total de rémunérations fixes de 803 K€ et un montant total de rémunérations variables de 262 K€ ;
- Les membres du personnel dont les activités ont une incidence sur le profil de risque des FIA gérés par la Société de Gestion (« les preneurs de risques ») ont perçu des rémunérations s'élevant à un total de 392 K€ au titre de l'exercice.

Il est ici précisé que ne sont pas pris en compte dans ces calculs les prestataires de FRANCE VALLEY.

POLITIQUE ESG (Environnement Social Gouvernance) DE VOTRE GFI

La stratégie d'investissement du GFI n'intègre pas expressément de facteurs de durabilité tels que définis par le Règlement SFDR, car, par sa nature, le GFI intègre des facteurs environnementaux spécifiques à la gestion de forêts. Les principales incidences négatives des investissements sur les facteurs de durabilité (les « PAI ») ont été prises en compte uniquement en ce qui concerne le respect des exigences, notamment environnementales, spécifiques à la réglementation relative aux forêts.

Toutefois, dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue, la Société de Gestion met en place une politique sociale, environnementale et de gouvernance qui a pour objectif d'intégrer les PAI dans ses décisions et sa gestion des investissements avant le 30 décembre 2022.

Dans le rapport 2020 de votre GFI, France Valley vous présentait l'Indice de Carbone Forestier (ICF®). Cet indice s'appuie notamment sur la méthodologie de l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) et son objectif consiste à quantifier la quantité de dioxyde de carbone séquestrée par les forêts de France Valley, et à développer une sylviculture visant à accroître ses capacités. L'ICF® indique le stock de carbone présent dans les forêts, celui qui a été stocké dans les bois vendus en fonction de leur durée de vie une fois transformés, et le carbone dont l'émission a été évitée grâce à l'usage des bois de vos forêts dans la construction notamment, en substitution au béton ou à l'acier. La Société de Gestion en retire les émissions liées à la gestion de ces forêts et vous retrouverez ci-dessous l'évolution de cet indice au cours des derniers exercices :

ICF®	2019	2020	2021
Stock total	3.385.905 teqCO ₂	4.867.870 teqCO ₂	6.009.700 teqCO ₂
Stock par hectare	621 teqCO ₂	783 teqCO ₂	606 teqCO ₂
Stock pour 1.000 € investis	34 teqCO ₂	32 teqCO ₂	31 teqCO ₂

teqCO₂ = tonne équivalent CO₂.

L'équivalent CO₂ est, pour un gaz à effet de serre, la quantité de dioxyde de carbone qui aurait la même capacité à réchauffer la planète sur un temps donné.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le 30 mai 2022, à 17h30, le Conseil de Surveillance du GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE s'est tenu via l'application Teams, sur convocation du Directeur Général de la Société de Gestion, FRANCE VALLEY.

Étaient présents :

- SMEBA - Société Mutualiste des Étudiants de Bretagne-Atlantique, Maine, Anjou, Vendée ; membre du Conseil de Surveillance du GFI et représentée par Monsieur Arnaud QUERUAU-LAMERIE
- Monsieur François GOUBARD, membre du Conseil de Surveillance du GFI
- Monsieur Arnaud FILHOL, membre du Conseil de Surveillance du GFI et Directeur Général de FRANCE VALLEY
- Monsieur Guillaume TOUSSAINT, membre du Conseil de Surveillance du GFI et Président de FRANCE VALLEY
- Madame Laurence FARIN, membre du Conseil de Surveillance du GFI et Directrice Commerciale de FRANCE VALLEY

Était absent :

- Monsieur Vincent DANIS était absent et excusé. Il a donné un pouvoir au Président du Conseil de Surveillance.
- Monsieur Gilles Grenouilleau était absent et excusé.

Le Conseil de Surveillance réunissant la majorité de ses membres en fonction a valablement délibéré.

Arnaud Filhol présidait la réunion et assurait les fonctions de secrétaire de séance.

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent les GFI.

Rôle de contrôle et d'assistance du Conseil de Surveillance :

Le Conseil de Surveillance a été informé de la gestion du GFI France Valley Patrimoine conduite par France Valley qui lui a communiqué les explications utiles lui permettant de suivre l'activité du GFI. Outre les comptes audités par le Commissaire aux Comptes, les membres du Conseil de Surveillance ont pu examiner les projets de résolutions de l'Assemblée Générale, la situation du patrimoine, l'orientation retenue dans les Plans Simples de Gestion, le marché des parts, les fusions en cours et futures. La Société de Gestion leur a présenté le marché des forêts et du bois, l'évolution du patrimoine forestier du GFI, l'exploitation de ce patrimoine conduite pendant l'exercice, le fonctionnement du logiciel de suivi des forêts acquises, les résultats financiers, l'évolution de la valeur des forêts et celle des valeurs de réalisation et de reconstitution des parts. Cela leur a permis de débattre sur les sujets relatifs à la mission qui leur est dévolue, avec la vigilance nécessaire à l'appréciation du travail accompli par la Société de Gestion. Arnaud Filhol commente notamment les informations ci-dessous.

Marché des parts :

Arnaud Filhol informe le Conseil de Surveillance qu'au cours de l'exercice 2021, le GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE a émis 209 076 parts nouvelles. 27 033 parts ont fait l'objet de demandes de retrait, qui ont été satisfaites. Le Conseil de Surveillance constate que la liquidité du marché des parts a donc été assurée.

Patrimoine :

Arnaud Filhol informe le Conseil de Surveillance qu'en 2021, le GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE a investi environ 25 millions d'euros hors frais et droits sur le marché des actifs forestiers en France, venant compléter le patrimoine existant.

L'expertise de l'ensemble du patrimoine forestier, réalisée par les experts externes en évaluation, fait état d'une valeur de 135 millions d'euros environ hors droits au 31 décembre 2021.

Comptes annuels :

Le Conseil de Surveillance, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion sur l'exercice social clos le 31 décembre 2021 :

- A approuvé l'affectation du bénéfice de l'exercice de 922.823,82 €, augmenté du report à nouveau de 2.216.268,15 € et de la somme de 636.289,07 € prélevée sur la prime d'émission, comme suit :
 - o 1.663.964,47 euros à titre de dividende, soit 2 € par part (*) (soit un rendement de 1 % (*) sur le prix de souscription et 1,1 % (*) sur la valeur de retrait, pour une part détenue sur l'intégralité de l'exercice)
 - o 2.111.416,57 euros au compte "report à nouveau"

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres du Groupement Forestier seraient de 160.609.496,15 euros.

() Montant pour une part détenue sur l'intégralité de l'exercice. L'entrée en jouissance est calculée à partir du premier jour du moins suivant celui de la souscription*

Les membres du Conseil de Surveillance ont pris connaissance du rapport du Commissaire aux Comptes et notamment :

- Du montant des honoraires versés à FRANCE VALLEY pour la gestion des biens sociaux. Conformément au chapitre 3 de la note d'information, la rémunération de la société de gestion ne peut excéder 0,75 % hors taxes de la valeur des actifs du GFI (biens forestiers, liquidités et valeurs assimilées).
- Des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier

Résolutions :

Connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, le Conseil de Surveillance invite les associés du GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE à considérer leur avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice et à l'adoption des résolutions qui leur sont soumises au titre de l'Assemblée Générales Mixte du 15 juin 2021.

Arnaud Filhol

Président du Conseil de Surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS Exercice clos le 31/12/2021

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale/associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du groupement forestier GFI France Valley Patrimoine relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les fonds, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte évolutif qu'en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée-ci avant. Nous n'exprimons donc pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Fait à Courbevoie, le 30 mai 2022



Gilles DUNAND-ROUX

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article 16 des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 227-10 du code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Fait à Courbevoie, le 30 mai 2022



Gilles DUNAND-ROUX

DÉCISIONS DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE

EXAMEN DES COMPTES, DU RESULTAT, DES VALEURS REGLEMENTAIRES, DES PLANS SIMPLES DE GESTION, DES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Il est proposé aux Associés, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de Surveillance sur l'exercice social clos le 31 décembre 2021 :

- D'approuver les comptes de cet exercice, tels qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un profit de 922.823,82 euros. Ils approuvent également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport de gestion.
- D'approuver, conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution du GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE qui s'élevaient au 31 décembre 2021 à :
 - o Valeur comptable : 160.609.496,15 €, soit 167,42 € par part
 - o Valeur de réalisation : 174.373.084,54 €, soit 181,75 € par part
 - o Valeur de reconstitution : 212.596.078,17 €, soit 221,60 € par part
- De prendre acte, conformément aux statuts du GFI, du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. Au titre de l'exercice 2021, le montant total prélevé sur le compte « prime d'émission », avec affectation de la dite somme au compte « report à nouveau » s'élève à 636.289,07 €.
- D'autoriser, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, la Société de Gestion à prélever et à distribuer sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.
- De constater que le capital social effectif s'élève, à la clôture de l'exercice à 143.901.975,00 € représentant 959.346,50 parts souscrites à un montant nominal de 150,00 €, soit une augmentation de 28.948.200,00 € par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.
- De ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance du GFI
- D'approuver les Plans Simples de Gestion des bois et forêts détenus par le GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE, qui sont accessibles depuis l'espace Extranet de chaque Associé à cette adresse : <https://www.france-valley.com/clients/> ou sur l'espace Reporting : www.france-valley.com/reporting (mot de passe = valley)
- D'approuver, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, les conventions qui y sont mentionnées.

En conséquence, il est proposé aux Associés de donner à la Société de Gestion France Valley et au Conseil de Surveillance du GFI quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Il est proposé aux Associés d'affecter le bénéfice de l'exercice de 922.823,82 €, augmenté du report à nouveau de 2.216.268,15 € et de la somme de 636.289,07 € prélevée sur la prime d'émission, comme suit :

- 1.663.964,47 euros à titre de dividende, soit 2 € par part (soit un rendement de 1 % sur le prix de souscription et 1,1 % sur la valeur de retrait, pour une part détenue sur l'intégralité de l'exercice)
- 2.111.416,57 euros au compte "report à nouveau"

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres du Groupement Forestier seraient de 160.609.496,15 euros.

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SUREVEILLANCE

Conformément aux statuts et à la réglementation, le Conseil de Surveillance est renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale de cette année. Les 7 candidats qui auront recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés parmi la liste des candidats ci-dessous, seront nommés au poste de membre du Conseil de Surveillance :

Nom	Âge (à la date de l'assemblée générale)	Parts détenues	Professions et activités des 5 dernières années	Emploi ou fonction au sein du GFI
Arnaud FILHOL	50	151	Directeur Général – Co-fondateur de France Valley	Membre du Conseil de Surveillance
Guillaume TOUSSAINT	45	62,5	Président – Co-fondateur de France Valley	Membre du Conseil de Surveillance
François GOUBARD	70	25	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 cédées en 2019. Ancien Cadre de Banque.	Membre du Conseil de Surveillance
Vincent DANIS	58	75	Conseiller en gestion de Patrimoine	Membre du Conseil de Surveillance
Laurence FARIN	35	1	Directrice Commerciale IDF Sud-Est chez PERL Responsable des partenariats chez LA FRANCAISE AM Directrice Commerciale chez FRANCE VALLEY	Membre du Conseil de Surveillance
Marthin FRETIGNE	36	25	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 de "Le bœuf éthique" (premier abattoir mobile en France)	Aucun
Alexandre LE CORRE	28	40	Agent d'élevage de 2015 à 2020 Comptable depuis 2021	Aucun
Arnauld QUERUAU LAMERIE	63	5	Directeur d'organismes mutualistes et de Sécurité Sociale. Gérant de SCI, de sociétés et d'un GFR	Membre du Conseil de Surveillance
Dominique GIGAN	71	167	Ingénieur agronome retraité	Aucun
Gilles GRENOUILLEAU	53	1	Directeur Associé de France Valley depuis 2018. Entre 2013 et 2018, cumul des fonctions de Directeur Général de CD Partenaires et Directeur Commercial de La Française AM Partenaires.	Membre du Conseil de Surveillance
Jacques DELIMOGES	78	402	Expert international indépendant auprès de la Commission Européenne et de banques de développement.	Aucun

DÉCISIONS DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PRINCIPE ET MODALITES D'ACQUISITION DE PARTS DE GFF

Approbation du principe et des modalités d'acquisition des parts du GFF France Valley Fortune IX, du GFF France Valley Fortune X, du GFF France Valley Fortune XI, du GFF France Valley Fortune XII, du GFF France Valley Fortune XIII, du GF Investissement Forêts ISF IX, du GF Investissement Forêts ISF X, du GF Investissement Forêts ISF XI, du GF Investissement Forêts ISF XII et du GF Investissement Forêts ISF XIII, par le GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE

Il est proposé aux Associés, ayant pris en compte le rapport de la Société de Gestion et pris connaissance du projet de Contrat de Cession des parts et de ses annexes, aux termes duquel les "Cédants", Associés des "Groupements Forestiers Cédés" cèdent la totalité de leurs parts du Groupement au GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE, moyennant un prix par part indiqué dans le Contrat de Cession, d'approuver cette acquisition de parts par le GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE.

Il est proposé aux Associés d'acter que les prix des parts de chacun de ces dix Groupements Forestiers (ci-après les "Prix") ont été retenus à la suite d'une procédure précise :

- Les Associés des Groupements Forestiers Cédés sont défendus par des expertises de valorisation au 31/12/2021, réalisées par des Experts Forestiers indépendants de France Valley.
- Le Groupement Forestier Acquéreur, lui, est défendu par d'autres expertises de valorisation au 31/12/2021, réalisées par d'autres Experts Forestiers indépendants de France Valley.
- Enfin, cette opération est soumise au vote des Associés des Groupements Forestiers Cédés (c'est-à-dire les Cédants) et des Associés du Groupement Forestier Acquéreur, le GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE, afin qu'ils puissent se prononcer sur cette opération, proposée sur la base de la moyenne de ces expertises.

Etant entendu que les prix retenus seront ensuite actualisés au 31/12/2022 avec (i) la croissance des peuplements sur l'année et (ii) les coupes réalisées.

En conséquence, il est proposé aux Associés du Groupement :

- D'approuver l'acquisition de la totalité des parts des Groupements Forestiers Cédés par le GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE, ainsi que les évaluations qui en ont été faites,
- D'approuver la rémunération de l'opération selon des prix par part prévus au Contrat de Cession, qui correspondent aux Prix,
- Plus généralement, d'approuver le principe et les modalités d'acquisition des parts "Groupements Forestiers Cédés" par le "Groupement Forestier Acquéreur" GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE,
- Et d'approuver purement et simplement dans toutes ses dispositions le projet de Contrat de Cession et de ses annexes, par voie d'acquisition des parts des Associés des "Groupements Forestiers Cédés" par le "Groupement Forestier Acquéreur", le GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE.

Il est proposé aux Associés de décider, en conséquence, l'acquisition de la totalité des parts des Associés des "Groupements Forestiers Cédés" par le "Groupement Forestier Acquéreur" sous les conditions prévues au projet de Contrat de Cession.

Par voie de conséquence, il est proposé aux Associés de décider que le prix global revenant à chaque "Cédant" sera directement attribué aux "Cédants" selon les modalités et conditions prévues au projet de Contrat de Cession, le "Groupement Acquéreur" GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE assurant la répartition des montants revenant aux Cédants.

Conformément aux dispositions du projet de Contrat de Cession, ces montants seront répartis entre les Cédants en fonction du nombre de parts détenu par chaque Cédant et du Prix par part d'un "Groupement Forestier Cédé".

POUVOIRS A L'EFFET DE CONSTATER LA REALISATION DEFINITIVE DES ACQUISITIONS

Pouvoirs à l'effet de constater la réalisation définitive des acquisitions et de procéder aux opérations en découlant

Il est proposé aux Associés de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet :

- De constater la réalisation des conditions suspensives et, en conséquence, la réalisation définitive de l'acquisition des parts des "Groupements Forestiers Cédés", en particulier la signature des ordres de mouvement,
- De réitérer, si besoin est, et sous toutes formes, l'acquisition des parts des "Groupements Forestiers Cédés" par le "Groupement Forestier Acquéreur" GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE, établir tous actes confirmatifs, complémentaires ou rectificatifs qui pourraient être nécessaires,

Et plus généralement, d'accomplir toutes formalités, établir et signer tous actes, toutes déclarations et pièces qui seraient nécessaires en vue d'assurer l'acquisition des parts des "Groupements Forestiers Cédés" par le "Groupement Forestier Acquéreur" GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE, de remplir toutes formalités de publicité relatives à l'opération de cession susvisée des parts ; de faire tout ce qui sera nécessaire en vue de la réalisation de l'acquisition des parts.

Fait à Paris, le 15 avril 2022,
La Société de Gestion

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2021 ET LES ANNEXES FINANCIERES

Bilan Actif

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 23/05/22

GFI France Valley Patrimoine

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	29 315 045		29 315 045	23 740 209
Constructions	80 654		80 654	
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	66 944	31 607	35 337	
Immobilisations en cours				34 790
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	29 462 642	31 607	29 431 035	23 774 998
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	6 500 000		6 500 000	
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	419		419	48
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :	6 500 419		6 500 419	48
ACTIF IMMOBILISÉ	35 963 061	31 607	35 931 454	23 775 046
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement	85 532 039		85 532 039	72 895 082
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :	85 532 039		85 532 039	72 895 082
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	2 161 186		2 161 186	1 401 351
Autres créances	2 619 819		2 619 819	2 792 145
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	4 781 005		4 781 005	4 193 496
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	23 588 857		23 588 857	22 852 657
Disponibilités	10 305 867		10 305 867	7 030 012
Charges constatées d'avance	1 210 320		1 210 320	1 018 061
TOTAL disponibilités et divers :	35 105 044		35 105 044	30 900 729
ACTIF CIRCULANT	125 418 088		125 418 088	107 989 307
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	161 381 150	31 607	161 349 542	131 764 354

Bilan Passif

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 23/05/22

GFI France Valley Patrimoine

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 143 901 975	143 901 975	114 953 775
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	12 649 659	11 708 572
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence	282 481	482 481
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	2 852 557	1 628 601
Résultat de l'exercice	922 824	866 891
TOTAL situation nette :	160 609 496	129 640 320
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	160 609 496	129 640 320
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		758 436
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		110 580
Emprunts et dettes financières divers	7 995	
TOTAL dettes financières :	7 995	869 016
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	357 348	757 964
Dettes fiscales et sociales	45 146	420 280
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	329 558	76 773
TOTAL dettes diverses :	732 052	1 255 017
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	740 046	2 124 033
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	161 349 542	131 764 354

Compte de Résultat (Première Partie)

GFI France Valley Patrimoine

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 23/05/22

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
Ventes de marchandises	2 857 344		2 857 344	2 122 447
Production vendue de biens				
Production vendue de services	267 817		267 817	175 583
Chiffres d'affaires nets	3 125 160		3 125 160	2 298 030
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			7 988 004	2 341 477
Autres produits			4	
PRODUITS D'EXPLOITATION			11 113 169	4 639 507
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises			208	
Achats de matières premières et autres approvisionnements			(513 641)	(768 219)
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]			10 645 875	4 464 030
Autres achats et charges externes				
TOTAL charges externes :			10 132 442	3 695 812
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			94 371	67 127
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			22 491	27 954
Charges sociales			5 996	7 293
TOTAL charges de personnel :			28 487	35 246
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			11 539	
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			11 539	
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			11	3 101
CHARGES D'EXPLOITATION			10 266 850	3 801 286
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			846 319	838 221

Compte de Résultat (Seconde Partie)

GFI France Valley Patrimoine

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du 23/05/22

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	846 319	838 221
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	26 612	25 177
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	26 612	25 177
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
RÉSULTAT FINANCIER	26 612	25 177
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	872 931	863 397
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	24 341	3 995
Produits exceptionnels sur opérations en capital	29 933	32 500
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	54 274	36 495
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		501
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	4 382	32 500
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	4 382	33 001
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	49 893	3 494
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	11 194 055	4 701 178
TOTAL DES CHARGES	10 271 231	3 834 287
BÉNÉFICE OU PERTE	922 824	866 891

Annexes légale

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021 dont le total est de 161.349.542 € et au compte de résultat de l'exercice dégageant un bénéfice de 922.823,82 Euros, présenté sous forme de liste.

L'exercice précédent clos le 31 décembre 2020, d'une durée de 12 mois, avec un total Bilan de 131.764.354 € pour un Résultat de 866.891 €.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Règles et méthodes comptables

Le Code Monétaire et Financier, en son article L2014-209, précise : « Elle [NDLR : la Société de Gestion] est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté aux besoins et aux moyens desdites sociétés [NDLR : par sociétés s'entend SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobiliers), SEF (Sociétés d'Épargne Forestières) ou GFI (Groupement Forestier d'Investissement)], compte tenu de la nature de leur activité, suivant les modalités fixées par un règlement de l'ANC (Autorité des Normes Comptables) ».

Or, l'Autorité des Normes Comptables (l'ANC) a fixé les normes comptables des SEF et des SCPI, mais pas des GFI.

Lors du premier exercice comptable du GFI France Valley Patrimoine en tant que GFI (ne faisant pas offre au public préalablement cette société n'était qu'un GFF), France Valley s'est interrogée sur la comptabilité applicable.

Pour s'éclairer, elle a étudié le plan comptable applicable aux SEF (Règlement n°2002-11 du 12 décembre 2002 du Comité de la Réglementation Comptable de l'ANC), la fiscalité spécifique des forêts (Article 76 du CGI, Article 1395 du CGI), les échanges au sein de son organisme professionnel (l'ASFFOR, Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers) et de manière plus générale a pris en compte les spécificités de la sylviculture et de la production ligneuse.

En l'absence de plan comptable propre aux GFI, et devant le constat que la comptabilité des SEF n'était pas adaptée à la réalité de l'activité sylvicole, la société de Gestion, et ses conseils ont retenus la méthode suivante :

La Méthode retenue par France Valley

France Valley retient une comptabilité considérant le bois sur pied comme une matière première (non transformée), dont le volume varie avec l'accroissement naturel.

Les principes comptables appliqués sont :

- Le passage des frais de commercialisation des parts et les frais d'acquisition des forêts en diminution de la prime d'émission (comme les SEF et SCPI). Le volume et la valeur du stock sont actualisés chaque année par l'expert évaluateur du GFI : il augmente le volume de stock de l'année précédente de la production ligneuse naturelle estimée par les gestionnaires forestiers sur le terrain, il en retire les volumes de bois vendus pendant l'exercice, quelle que soit la nature des coupes (jardinatoires ou récolte), et valorise le solde selon la méthode décrite dans Guide d'Estimation Forestière réalisé par Experts Forestiers de France (EFF), validé et adopté en 2016 par le Comité d'Application de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière de la CNEFAF (Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière).
- Les charges liées à la gestion forestière ou les frais de gestion de France Valley ne sont pas incorporés en stock mais sont intégralement passés en charges.
- Les prélèvements diminuent donc le stock à hauteur du volume de la vente, valorisé au prix de revient de l'année passée..

Compte tenu des options comptables retenues par France Valley :

- le stock en volume est le stock réel, en valeur, estimé prudemment.
- Le résultat de l'année est produit par :
 - o La marge réalisée lors de la vente des bois (prix de vente moins coûts d'exploitation moins prix de revient du stock)
 - o L'accroissement naturel du stock
 - o Diminué de toutes les charges de gestion forestière et de gestion administrative du GFL.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Immobilisations Corporelles et Incorporelles

Les immobilisations corporelles, constituées principalement d'actifs Forestiers, sont évaluées à leur coût d'acquisition. Les frais accessoires (Frais de notaires, Frais de commercialisation) sont imputés sur la prime d'émission conformément aux règles définies par le plan comptable (article 210 et suivants)

Le stock de bois sur pieds inclus dans le prix d'achat est affecté en stock lors de l'acquisition, il est réévalué à la clôture de l'exercice.

Les Forêts, dans lesquelles ne subsiste en immobilisations corporelles que la valeur du fond (sol, chasse, surcote de marché éventuelle) ne sont pas amorties.

Les autres biens sont amortis selon les règles habituelles.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue :

Logiciels informatiques	de 01 à 03 ans
Constructions	de 10 à 20 ans
Agencement des constructions	12 ans
Agencements, aménagements, installations	de 06 à 10 ans
Matériel de transport	04 ans
Matériel de bureau et informatique	de 03 à 10 ans
Mobilier	de 05 à 10 ans

Immobilisations Financières et Valeurs Mobilières de Placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

Créances & Dettes

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Changements de méthode

Suite à l'obtention de l'agrément GFI, (visa GFI 19.01 délivré par l'AMF le du 18 octobre 2019) la société est dorénavant régie par un plan comptable spécifique, qui prévoit en particulier la comptabilisation en stock de la valeur des forêts correspondant au bois sur pied, et la comptabilisation des frais d'acquisition par imputation sur la prime d'émission.

Le bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2019 a été corrigé en ce sens ; Les frais accessoires ont été extraits des comptes d'Immobilisations et imputés sur la prime d'émission, et la valeur historique des bois sur pieds a été transférés en Stock.

Les valeurs retenues au 31 décembre 2021 l'ont été sur la base d'une actualisation des valeurs des forêts réalisée par l'Expert Évaluateur du GFI France Valley Patrimoine.

Ce changement de méthode a pour effet que la variation du stock de bois des forêts détenues en volume et en valeur (accroissement biologique diminué des coupes de l'année, et prise en compte de l'évolution des prix des bois) se répercutera sur le résultat comptable du GFI France Valley Patrimoine.

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

La société a obtenu le visa AMF en date du 18 octobre 2019, ce qui lui permet dorénavant de faire Offre au Public et de ne plus être limité à 150 sollicitations dans le cadre du placement privé. Ce dispositif susceptible d'améliorer la liquidité des parts change substantiellement la gouvernance du GFI France Valley Patrimoine, qui dispose désormais d'un Commissaire aux Comptes, d'un Expert Évaluateur indépendant, et d'un Conseil de Surveillance.

La croissance du GFI Patrimoine ainsi que l'exploitation des forêts n'ont que très peu été impactés par la crise du Covid au cours de l'exercice 2021.

Evènements post clôture

Les événements en UKRAINE début 2022 n'ont pas eu d'impact significatif sur l'activité du GFI France Valley Patrimoine.

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immob. au début de l'exercice	Augmentat°	Diminut°	Valeur brute des immob. à la fin de l'exercice	Réévaluation légal Valeur d'origine des immob. en fin d'exercice
Fonds commercial					
Autres	0			0	0
Terrains	23.740.208	5.574.836		29.315.045	
Constructions		80.654		80.654	
Installations techniques, matériel et outillages industriels					
Installations générales, agencements divers	0	26.392		26.392	
Matériel de transport	0	31.318		31.318	
Autres immobilisations corporelles	34.790	9.233	34.790	9.233	
Immobilisations financières	48	6.500.371		6.500.419	
TOTAL	23.775.046	12.222.804	34.790	35.963.061	0

Etat des amortissements

	Montant des amort. au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amort. afférents aux éléments sortis et reprises	Montant des amort. à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements, aménagement divers		1.954		1.954
Matériel de transport		22.079		22.079
Autres immobilisations corporelles		7.574		7.574
TOTAL		31.607		31.607

Etat des provisions

PROVISIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Amortissements dérogatoires Dont majoration exceptionnelles de 30% Autres provisions réglementées				
Provisions				
Sur immobilisations Sur stocks et en-cours Sur clients et comptes rattachés Autres dépréciations				
TOTAL				

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	2.161.186	2.161.186	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfiques			
- T.V.A	1.739.820	1.739.820	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	400.000	400.000	
Débiteurs divers	480.000	480.000	
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	4.781.005	4.781.005	
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers	7.995	7.995		
Fournisseurs et comptes rattachés	357.348	357.348		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3.718	3.718		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfiques				
- T.V.A				
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	41.428	41.428		
Autres dettes	329.558	329.558		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	740.046	740.046		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Éléments relevant de plusieurs postes du bilan

(Entreprises liées ou avec lesquelles la société a un lien de participation)

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances			
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation			
Autres produits financiers			
Charges financières			

Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES Créances rattachées à des participations Autres immobilisations financières CREANCES Créances clients et comptes rattachés Autres créances (dont avoirs à recevoir :)	527.353
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT DISPONIBILITES	
TOTAL	527.353

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit Emprunts et dettes financières divers Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes (dont avoirs à établir :)	106.537
TOTAL	106.537

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	1.210.320	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	1.210.320	

Commentaires :

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	766.358,50	150,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice	219.946	150,00
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice	26.958	150,00
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	959.346,50	150,00 €

Engagements financiers

Néant

Engagements hors bilan

Néant

Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Sans objet

Rémunérations des dirigeants

Sans objet

Avance aux dirigeants

Néant

Effectif

La société fait appel ponctuellement en fin d'exercice a des salariés en CDD à temps partiel pendant 2 mois.

Ce qui représente pour l'exercice 2021 à 0,57 ETP.

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	15.000
- Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	
TOTAL	15.000

INVENTAIRE DETAILLE DU PATRIMOINE FORESTIER

Forêts	Date d'acquisition	Assurance incendie ?	Assurance Tempête ?	Certifié e PEFC ?	Valeur d'acquisition	Valorisation au 31/12/2020	Valorisation au 31/12/2021		Superficie	
							Montant	% du total des actifs forestiers	En hectares	% du total des actifs forestiers
Forêt d'Appelvoisin	Février 2015	oui	oui	oui	180 900 €	205 019 €	233 081 €	0,2%	25 ha	0,3%
Bois de Trois Fonds	Avril 2015	oui	oui	oui	2 990 000 €	3 810 610 €	4 307 947 €	3,2%	352 ha	3,5%
Forêt du Cheylard	Janvier 2016	oui	oui	oui	6 873 300 €	6 269 355 €	7 264 715 €	5,4%	510 ha	5,1%
Bois de Pomeyrols	Mai 2017	oui	oui	oui	188 300 €	313 528 €	419 934 €	0,3%	87 ha	0,9%
Bois du Marquis	Février 2017	oui	oui	oui	2 150 000 €	2 000 749 €	2 337 261 €	1,7%	221 ha	2,2%
Forêt de Glénat	Avril 2017	oui	oui	oui	1 412 000 €	1 271 438 €	1 434 817 €	1,1%	171 ha	1,7%
Bois du Gyps	Décembre 2016	oui	oui	oui	300 000 €	275 981 €	303 342 €	0,2%	31 ha	0,3%
Forêt de Mauboux	Décembre 2016	oui	oui	oui	3 105 000 €	3 768 815 €	4 392 858 €	3,3%	349 ha	3,5%
Forêt de la Ravière	Août 2017	oui	oui	oui	800 000 €	781 488 €	1 032 328 €	0,8%	41 ha	0,4%
Bois de Prat Julie	Juillet 2017	oui	oui	oui	170 000 €	211 935 €	275 555 €	0,2%	23 ha	0,2%
Forêt de Sancoins	Juin 2018	oui	oui	oui	400 000 €	436 627 €	513 486 €	0,4%	37 ha	0,4%
Forêt de Colomby	Décembre 2017	oui	oui	oui	915 000 €	1 006 622 €	1 180 919 €	0,9%	135 ha	1,4%
Forêt de la Charbonnière	Octobre 2017	oui	oui	oui	1 450 000 €	1 620 325 €	2 034 425 €	1,5%	253 ha	2,5%
Bois du Parc d'Aisey	Janvier 2018	oui	oui	oui	1 817 500 €	1 871 587 €	1 963 796 €	1,5%	253 ha	2,5%
Forêt de la Poteau de Sudais	Octobre 2018	oui	oui	oui	3 300 000 €	3 443 342 €	4 397 848 €	3,3%	276 ha	2,8%
Domaine des Bouissounnets	Décembre 2017	oui	oui	oui	568 000 €	579 993 €	660 915 €	0,5%	111 ha	1,1%
Bois du Palluau	Décembre 2017	oui	oui	oui	6 500 000 €	6 856 049 €	8 007 492 €	5,9%	293 ha	3,0%
Forêt de Coques	Décembre 2017	oui	oui	oui	886 260 €	1 118 739 €	1 279 490 €	0,9%	43 ha	0,4%
Forêt de Fours	Novembre 2018	oui	oui	oui	2 039 296 €	2 249 846 €	2 685 399 €	2,0%	132 ha	1,3%
Bois du Courtilleau	Novembre 2018	oui	oui	oui	346 000 €	369 499 €	398 227 €	0,3%	35 ha	0,4%
Forêt de la Pouyade	Juillet 2019	oui	oui	oui	3 415 000 €	3 413 279 €	3 677 814 €	2,7%	483 ha	4,9%
Forêt de Menou	Juillet 2019	oui	oui	oui	4 153 686 €	4 208 849 €	4 757 374 €	3,5%	239 ha	2,4%
Forêt de Creney	Juillet 2019	oui	oui	oui	6 431 813 €	6 399 905 €	7 431 800 €	5,5%	323 ha	3,3%
Forêt du Maugenet	Décembre 2019	oui	oui	oui	3 067 501 €	2 828 299 €	3 343 511 €	2,5%	192 ha	1,9%
Forêt du Terrier des Loups	Octobre 2019	oui	oui	oui	1 100 000 €	1 059 836 €	1 251 923 €	0,9%	96 ha	1,0%
Forêt du Schwartzenberg	Décembre 2019	oui	oui	oui	2 339 750 €	2 306 620 €	2 505 303 €	1,9%	211 ha	2,1%
Bois des Buissons	Décembre 2019	oui	oui	oui	1 212 000 €	1 346 357 €	1 713 392 €	1,3%	141 ha	1,4%
Forêt de Satre	Décembre 2019	oui	oui	oui	178 000 €	179 537 €	182 952 €	0,1%	36 ha	0,4%
Bois de la Motte et de Torcy	Décembre 2019	oui	oui	oui	2 400 000 €	2 404 809 €	2 615 398 €	1,9%	186 ha	1,9%
Forêt de Roissac	Décembre 2019	oui	oui	oui	300 000 €	352 110 €	468 956 €	0,3%	38 ha	0,4%
Forêt du Lina	Décembre 2019	oui	oui	oui	385 000 €	424 681 €	583 531 €	0,4%	83 ha	0,8%
Forêt de la Jacqueminière	Décembre 2019	oui	oui	oui	900 000 €	998 241 €	1 199 939 €	0,9%	66 ha	0,7%
Bois de Got	Janvier 2020	oui	oui	oui	1 129 855 €	1 174 804 €	1 276 301 €	0,9%	91 ha	0,9%
Bois de la Buronnière	Janvier 2020	oui	oui	oui	334 918 €	300 692 €	346 213 €	0,3%	48 ha	0,5%
Bois de la Combe	Janvier 2020	oui	oui	oui	362 854 €	382 941 €	521 207 €	0,4%	57 ha	0,6%
Bois de la Fileuse	Janvier 2020	oui	oui	oui	856 244 €	847 794 €	939 387 €	0,7%	56 ha	0,6%
Bois de la Vallée du Vaurousseau	Janvier 2020	oui	oui	oui	234 037 €	238 611 €	263 755 €	0,2%	30 ha	0,3%
Bois de Plessis	Janvier 2020	oui	oui	oui	545 062 €	544 120 €	595 857 €	0,4%	68 ha	0,7%
Forêt de Marigny	Janvier 2020	oui	oui	oui	582 573 €	590 026 €	676 415 €	0,5%	50 ha	0,5%
Forêt de Sémizier	Janvier 2020	oui	oui	oui	386 625 €	513 441 €	618 922 €	0,5%	32 ha	0,3%
Forêt du Petit Brouard	Janvier 2020	oui	oui	oui	455 860 €	445 171 €	469 850 €	0,3%	54 ha	0,5%
Bois Noir	Janvier 2020	oui	oui	oui	3 153 416 €	3 201 452 €	3 282 845 €	2,4%	628 ha	6,3%
Forêt du Pic du Pal et des Mazes	Février 2020	oui	oui	oui	2 790 000 €	3 397 922 €	3 922 019 €	2,9%	451 ha	4,5%
Bois de Lavergne	Mai 2020	oui	oui	oui	170 000 €	207 235 €	310 643 €	0,2%	42 ha	0,4%
Bois de Montbardoux	Mai 2020	oui	oui	oui	890 000 €	922 691 €	1 115 117 €	0,8%	94 ha	0,9%
Bois du Ballu	Juillet 2020	oui	oui	oui	3 680 000 €	4 067 116 €	4 463 411 €	3,3%	349 ha	3,5%
Forêt de la Bartharie	Septembre 2020	oui	oui	oui	1 000 000 €	1 080 907 €	1 401 334 €	1,0%	118 ha	1,2%
Domaine de Mourral	Octobre 2020	oui	oui	oui	285 000 €	304 760 €	341 760 €	0,3%	31 ha	0,3%
Forêt de la Saucelle	Décembre 2020	oui	oui	oui	13 171 400 €	13 727 426 €	15 351 567 €	11,4%	546 ha	5,5%
Forêt du Patural de Monteux	Décembre 2020	oui	oui	oui	441 000 €	473 500 €	539 421 €	0,4%	71 ha	0,7%
Forêt de la Grange	Janvier 2021	oui	oui	oui	530 752 €		507 938 €	0,4%	78 ha	0,8%
Bois des Humes	Janvier 2021	oui	oui	oui	618 846 €		588 948 €	0,4%	58 ha	0,6%
Forêt de Leyde	Janvier 2021	oui	oui	oui	4 759 623 €		5 103 863 €	3,8%	312 ha	3,1%
Bois des Brûlis	Janvier 2021	oui	oui	oui	579 374 €		743 525 €	0,6%	52 ha	0,5%
Forêt de Meilhards	Janvier 2021	oui	oui	oui	737 764 €		793 355 €	0,6%	124 ha	1,2%
Forêt de Weihermatt	Octobre 2021	oui	oui	oui	4 565 000 €		4 678 531 €	3,5%	413 ha	4,2%
Forêt de Loury	Novembre 2021	oui	oui	oui	4 200 000 €		4 210 000 €	3,1%	297 ha	3,0%
Forêt des Hautes Bruyères	Décembre 2021	oui	oui	oui	6 500 000 €		7 184 765 €	5,3%	302 ha	3,0%
Totaux :					115 234 509 €	96 804 678 €	135 102 677 €	100%	9 924 ha	100%
Variation depuis l'acquisition :						+ 17,2%				



Société par actions simplifiée à Directoire à capital variable, au capital minimum de 250 000 euros.

Enregistrée sous le n° 797 547 288 RCS Paris.

Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille sous le n° GP 14-000035.

SIÈGE SOCIAL – ADRESSE POSTALE

56 avenue Victor Hugo
75116 Paris

associes@france-valley.com

La Note d'Information du GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE a reçu le visa GFI n° 19-01 en date du 18 octobre 2019 délivré par l'AMF.

Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'Information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion France Valley.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en GFI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.