

Bulletin Semestriel d'information GFF France Valley Fortune

Activité du 1^{er} semestre 2022

Nouvelles acquisitions

Forêt des Pivotins



Acquisition de 112 ha réalisée par le Fonds
GFI France Valley Patrimoine

Forêt d'Imphy



Acquisition de 61 ha réalisée par le Fonds
GFI France Valley Forêts III

Forêt du Taillis- Bouloger



Acquisition de 40 ha réalisée par le Fonds
GFI France Valley Forêts III

5 : liquidation des 5 derniers GFF Fortune

Le chiffre à retenir



France Valley

ENRACINER SON PATRIMOINE

Chers Associés,

France Valley, Société de Gestion des Groupements Forestiers, a le plaisir de vous rendre compte de l'activité du premier semestre 2022, avec une information sur les Groupements Forestiers de la gamme Fortune.

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

Le premier semestre a permis de **réaliser la sortie** des Associés des GFF France Valley Fortune V à VIII, avec des versements qui ont été effectués en mars 2022.

Il a également permis de **préparer pour 2023 la sortie** des Associés des derniers GFF France Valley Fortune IX à XIII (millésime 2017, avant que l'ISF ne soit transformé en IFI), dont les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires se sont tenues au mois d'avril 2022, afin de valider les prix retenus pour les valeurs des forêts en portefeuille, sur la base de la moyenne entre (i) des expertises vendeuses pour le compte des GFF Fortune, expertises effectuées par des experts forestiers indépendants de France Valley et (ii) des expertises acheteuses pour le compte du GFI Patrimoine, expertises effectuées par d'autres experts forestiers indépendants.

La liquidité (non garantie) pour ces derniers GFF de la gamme Fortune est prévue, conformément à l'objectif initial, pour le 1^{er} semestre 2023.

Cette étape marquera la liquidation finale de l'ensemble des GFF de la gamme Fortune, qui étaient liés au dispositif ISF-PME dit "TEPA", permettant aux Associés de bénéficier d'une réduction d'ISF de 50%.

France Valley a, par ailleurs, lancé pour 2022 ses **nouveaux Fonds, axés sur la France (gamme GFI Forêts) et l'Europe (gamme SA Revenu Europe pour l'IR-PME et gamme Foncière Europe pour le dispositif d'apport-cession dit 150-0 B ter)**, Fonds qui sont disponibles auprès de votre conseiller habituel.

En ces temps mouvementés (impact de la Covid-19 puis crise militaire et géopolitique en Ukraine), la classe d'actifs Forêt continue de démontrer son rôle de valeur refuge, en témoigne les éléments positifs en ce qui concerne l'évolution favorable du prix du bois et du prix des forêts.

Arnaud Filhol
Directeur Général de France Valley

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

éditorial

CARACTÉRISTIQUES

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

CHIFFRES CLÉS

 au 30/06/2022

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



COMMENTAIRE DE GESTION

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

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

La cession des parts des Associés est intervenue en mars 2022 sur la base d'un prix de 116,24 euros par part et 110,57 euros ou 110,35 euros (après fiscalité immobilière), en fonction de la date de souscription (et donc de l'abattement pour durée de détention), versé à chaque Associé.

ORGANISATION DE LA LIQUIDITE

La cession des parts des Associés est intervenue en mars 2022, avec un règlement des Associés en mars 2022.

Cette cession s'est effectuée sur la base d'un prix de 116,24 euros par part.

Le GFI France Valley Fortune V, détenu à 100% par le GFI France Valley Patrimoine fera l'objet d'une TUP (transmission universelle du patrimoine), ce qui permettra à ce GFI de détenir en direct le portefeuille de forêts du GFF France Valley Fortune V.

CARACTÉRISTIQUES

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

CHIFFRES CLÉS

 au 30/06/2022

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



COMMENTAIRE DE GESTION

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

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

La cession des parts des Associés est intervenue en mars 2022 avec un prix de 98,57 euros par part versé à chaque Associé.

ORGANISATION DE LA LIQUIDITE

La cession des parts des Associés est intervenue en mars 2022, avec un règlement des Associés en mars 2022.

Cette cession s'est effectuée sur la base d'un prix de 98,57 euros par part.

Le GFI France Valley Fortune VI, détenu à 100% par le GFI France Valley Patrimoine fera l'objet d'une TUP (transmission universelle du patrimoine), ce qui permettra à ce GFI de détenir en direct le portefeuille de forêts du GFF France Valley Fortune VI.

CARACTÉRISTIQUES

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

CHIFFRES CLÉS au 30/06/2022

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



COMMENTAIRE DE GESTION

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

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

La cession des parts des Associés est intervenue en mars 2022 avec un prix de 75,19 euros par part versé à chaque Associé.

ORGANISATION DE LA LIQUIDITE

La cession des parts des Associés est intervenue en mars 2022, avec un règlement des Associés en mars 2022.

Cette cession s'est effectuée sur la base d'un prix de 75,19 euros par part.

Le GFI France Valley Fortune VII, détenu à 100% par le GFI France Valley Patrimoine fera l'objet d'une TUP (transmission universelle du patrimoine), ce qui permettra à ce GFI de détenir en direct le portefeuille de forêts du GFF France Valley Fortune VII.

CARACTÉRISTIQUES

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

CHIFFRES CLÉS au 30/06/2022

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



COMMENTAIRE DE GESTION

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

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

La cession des parts des Associés est intervenue en mars 2022 avec un prix de 83,33 euros par part versé à chaque Associé.

ORGANISATION DE LA LIQUIDITE

La cession des parts des Associés est intervenue en mars 2022, avec un règlement des Associés en mars 2022.

Cette cession s'est effectuée sur la base d'un prix de 83,33 euros par part.

Le GFI France Valley Fortune VIII, détenu à 100% par le GFI France Valley Patrimoine fera l'objet d'une TUP (transmission universelle du patrimoine), ce qui permettra à ce GFI de détenir en direct le portefeuille de forêts du GFF France Valley Fortune VIII.

CARACTÉRISTIQUES

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

CHIFFRES CLÉS au 30/06/2022

Prix de souscription	100,00 €
Valeur de retrait	103,77 €
Évolution par rapport à la valeur d'origine	+ 3,8%



COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFF France Valley Fortune IX a pour objectif d'organiser sa liquidité (pour rappel, non garantie) à horizon 6-12 mois, début 2023.

Les Associés ont acté lors de l'Assemblée Générale du mois d'avril 2022 la cession des parts du Groupement au GFI France Valley Patrimoine.

POINT OPÉRATIONNEL Évolution du Patrimoine Forestier

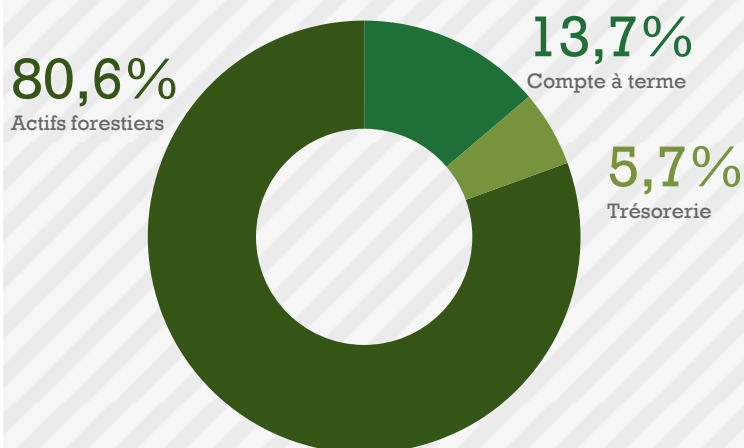
Exploitation du patrimoine

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

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

POINT ACTIF Composition de l'Actif et Rendement des Investissements

Répartition de l'actif au 30/06/2022



Au 30/06/2022, le GFF France Valley Fortune IX est en phase d'exploitation de ses forêts.

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



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

VALEUR DE RETRAIT

Le GFF France Valley Fortune IX est un Groupement Forestier constitué avec un objectif de liquidité - non garanti - à partir de début 2023. La valeur de retrait au 30/06/2022 est de **103,77 euros** par part.

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

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

ORGANISATION DE LA LIQUIDITE

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

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

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

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

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

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

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

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

CARACTÉRISTIQUES

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

CHIFFRES CLÉS

 au 30/06/2022

Prix de souscription	100,00 €
Valeur de retrait	106,00 €
Évolution par rapport à la valeur d'origine	+ 6,0%



COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFF France Valley Fortune X a pour objectif d'organiser sa liquidité (pour rappel, non garantie) à horizon 6-12 mois, début 2023.

Les Associés ont acté lors de l'Assemblée Générale du mois d'avril 2022 la cession des parts du Groupement au GFI France Valley Patrimoine.

POINT OPÉRATIONNEL

 Évolution du Patrimoine Forestier

Exploitation du patrimoine

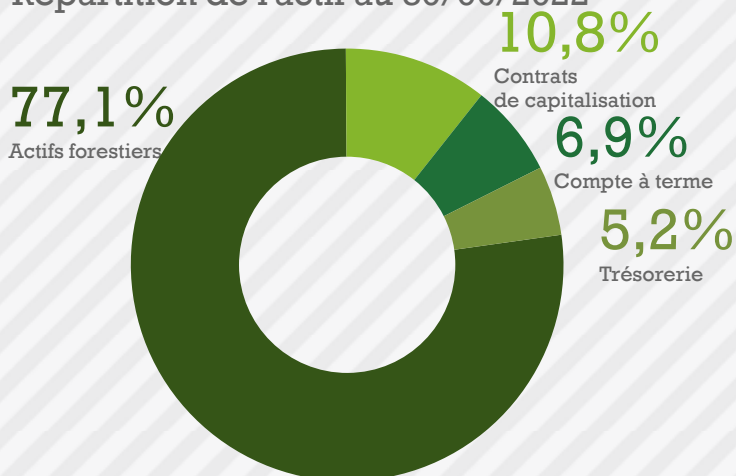
Au **Bois de Flogny** et en la **Forêt de Montselgues**, aucune opération n'a été réalisée sur le semestre, les forêts ayant été en capitalisation : accroissement de valeur par le développement des peuplements forestiers plutôt que par la réalisation de coupes de bois (arbitrage entre rendement et prix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

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

POINT ACTIF

 Composition de l'Actif et Rendement des Investissements

Répartition de l'actif au 30/06/2022



Au 30/06/2022, le GFF France Valley Fortune X est en phase d'exploitation de ses forêts.

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

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



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

VALEUR DE RETRAIT

Le GFF France Valley Fortune X est un Groupement Forestier constitué avec un objectif de liquidité - non garanti - à partir de début 2023. La valeur de retrait au 30/06/2022 est de **106,00 euros** par part.

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

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

ORGANISATION DE LA LIQUIDITE

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

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

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

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

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

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

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

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

CARACTÉRISTIQUES

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

CHIFFRES CLÉS au 30/06/2022

Prix de souscription	100,00 €
Valeur de retrait	115,81 €
Évolution par rapport à la valeur d'origine	+ 15,8%



COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFF France Valley Fortune XI a pour objectif d'organiser sa liquidité (pour rappel, non garantie) à horizon 6-12 mois, début 2023.

Les Associés ont acté lors de l'Assemblée Générale du mois d'avril 2022 la cession des parts du Groupement au GFI France Valley Patrimoine.

POINT OPÉRATIONNEL Évolution du Patrimoine Forestier



Exploitation du patrimoine

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

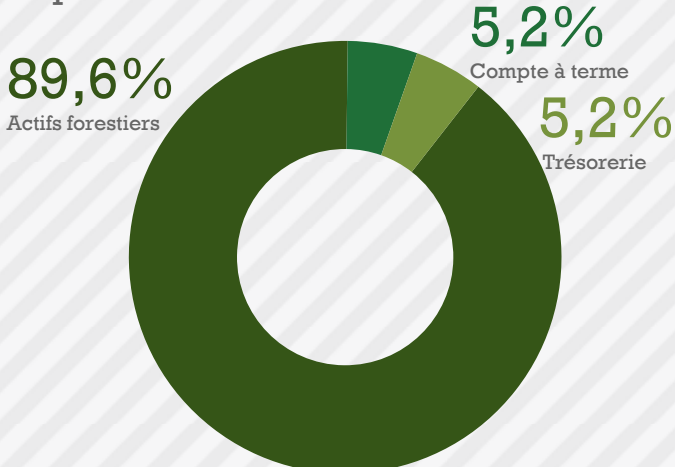
Au **Bois de Renay**, le Groupement a commercialisé sur pied un lot de 216 m³ de Chênes, présentant un faible volume unitaire d'environ 1 m³ par tige, à un prix pourtant extrêmement satisfaisant, ce qui traduit la tension actuelle sur le marché du bois, et en particulier sur le Chêne.

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

POINT ACTIF Composition de l'Actif et Rendement des Investissements



Répartition de l'actif au 30/06/2022



Au 30/06/2022, le GFF France Valley Fortune XI est en phase d'exploitation de ses forêts.

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

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



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

VALEUR DE RETRAIT

Le GFF France Valley Fortune XI est un Groupement Forestier constitué avec un objectif de liquidité - non garanti - à partir de début 2023. La valeur de retrait au 30/06/2022 est de **115,81 euros** par part.

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

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

ORGANISATION DE LA LIQUIDITE

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

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

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

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

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

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

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

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

CARACTÉRISTIQUES

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

CHIFFRES CLÉS au 30/06/2022

Prix de souscription	100,00 €
Valeur de retrait	109,55 €
Évolution par rapport à la valeur d'origine	+ 9,6%



COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFF France Valley Fortune XII a pour objectif d'organiser sa liquidité (pour rappel, non garantie) à horizon 6-12 mois, début 2023.

Les Associés ont acté lors de l'Assemblée Générale du mois d'avril 2022 la cession des parts du Groupement au GFI France Valley Patrimoine.

POINT OPÉRATIONNEL **Évolution du Patrimoine Forestier**

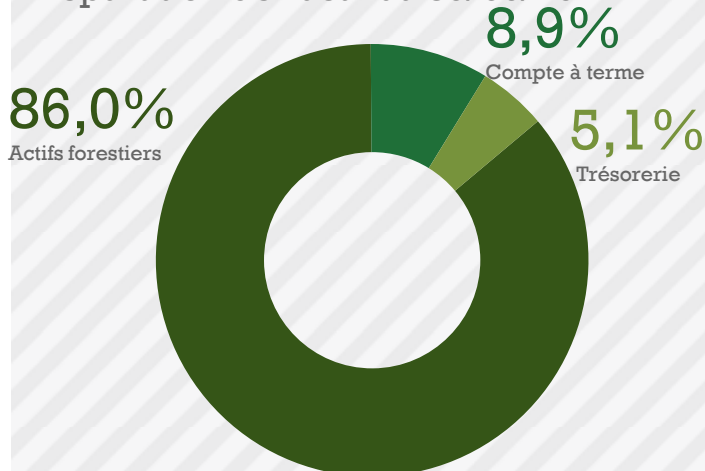
Exploitation du patrimoine

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

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

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

Répartition de l'actif au 30/06/2022



Au 30/06/2022, le GFF France Valley Fortune XII est en phase d'exploitation de ses forêts.

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



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

VALEUR DE RETRAIT

Le GFF France Valley Fortune XII est un Groupement Forestier constitué avec un objectif de liquidité - non garanti - à partir de début 2023. La valeur de retrait au 30/06/2022 est de **109,55 euros** par part.

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

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

ORGANISATION DE LA LIQUIDITE

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

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

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

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

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

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

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

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

CARACTÉRISTIQUES

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

CHIFFRES CLÉS au 30/06/2022

Prix de souscription	100,00 €
Valeur de retrait	121,10 €
Évolution par rapport à la valeur d'origine	+ 21,1%



COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFF France Valley Fortune XIII a pour objectif d'organiser sa liquidité (pour rappel, non garantie) à horizon 6-12 mois, début 2023.

Les Associés ont acté lors de l'Assemblée Générale du mois d'avril 2022 la cession des parts du Groupement au GFI France Valley Patrimoine.

POINT OPÉRATIONNEL **Évolution du Patrimoine Forestier**

Exploitation du patrimoine

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

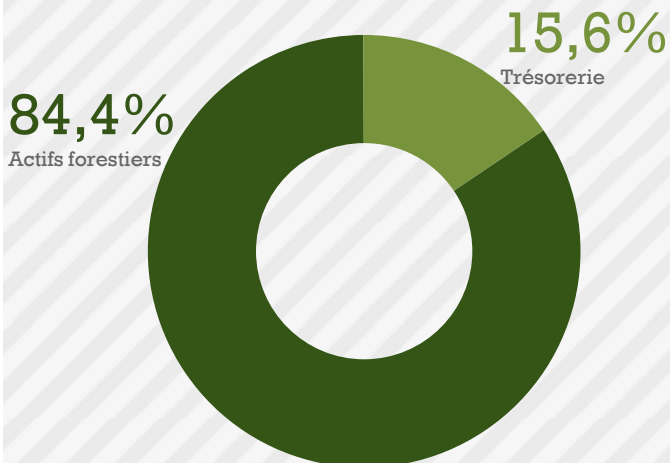
En la **Forêt de Barbeyrac**, des plantations ont été réalisées au cours du semestre en Douglas et en Cèdres. En complément, des travaux d'amélioration de la desserte ont été réalisés ainsi que des opérations sylvicoles d'élagage et de dépressage dans les jeunes peuplements résineux.

Au **Bois des Fougis**, le Groupement a vendu 5 stères de bois de chauffage dans un chablis.

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

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

Répartition de l'actif au 30/06/2022



Au 30/06/2022, le GFF France Valley Fortune XIII est en phase d'exploitation de ses forêts.

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



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

VALEUR DE RETRAIT

Le GFF France Valley Fortune XIII est un Groupement Forestier constitué avec un objectif de liquidité - non garanti - à partir de début 2023. La valeur de retrait au 30/06/2022 est de **121,10 euros** par part.

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

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

ORGANISATION DE LA LIQUIDITE

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

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

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

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

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

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

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

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



L'investissement dans des parts de Groupements Fonciers Forestiers (GFF) est réservé aux personnes susceptibles, par leur connaissance et leur souci de diversification des placements financiers, de prendre en compte les particularités de cette forme d'investissement. Il présente un certain nombre de risques, notamment :

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

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, en contrepartie de réductions d'impôts, leurs fonds sont soumis à une contrainte de blocage. Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseils préalablement à leur investissement dans des parts de GFF, notamment afin d'appréhender leur situation fiscale particulière. La législation fiscale en vigueur à ce jour est susceptible d'évoluer.

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

France Valley
ENRACINER SON PATRIMOINE

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

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