

# Bulletin Semestriel d'Information GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE Gamme des GFI FRANCE VALLEY FORÊTS

## 1<sup>er</sup> semestre 2021

N° 2021-01

Période analysée : du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021

Période de validité : 2<sup>nd</sup> semestre 2021

### Nouvelles acquisitions

#### Forêt de la Hurelière



Acquisition réalisée par le Groupement  
GFI France Valley Forêts I

#### Forêt d'Aigueperse



Acquisition en cours par le Groupement  
GFI France Valley Forêts II

#### Forêt du Patural de Monteux



Acquisition réalisée par le Groupement  
GFI France Valley Patrimoine

## +2%

### Hausse du prix du bois en 2020

Le chiffre à retenir



## France Valley

ENRACINER SON PATRIMOINE

### Chers Associés,

France Valley a le plaisir de vous rendre compte de l'activité du premier semestre 2021 du GFI France Valley Patrimoine et des GFI de la gamme France Valley Forêts.

Le premier semestre a permis au GFI France Valley Patrimoine de **réaliser l'acquisition des forêts** des GFF France Valley Fortune III et IV et GFF Investissement Forêts ISF III et IV et de **préparer, pour début 2022, l'acquisition des forêts** des GFF France Valley Fortune V à VIII, et des GF Investissement Forêts ISF V à VIII, pour un total d'actifs forestiers de **16,1 M€**.

Au titre de l'exercice 2020, les Associés du GFI Patrimoine ont approuvé un **dividende proche de celui versé pour les exercices 2018 et 2019 soit 2,00 € par part** (correspondant à un **rendement de 1,0%** sur le prix de souscription).

Par ailleurs, l'indice du prix des forêts en 2020 a été publié au cours du semestre et affiche **une hausse du prix à l'hectare : +2,3%\***.

**L'indice du prix des bois sur pied\*\* en forêt privée a également augmenté de 2%**. Le prix moyen du bois est de 61 €/m<sup>3</sup> contre 60 €/m<sup>3</sup> l'année précédente.

La reprise de l'indice général en 2020 est disparate en fonction des essences : (i) quasi-stabilité du Chêne et du Frêne alors que les autres feuillus baissent, en particulier le Hêtre lié à la faiblesse de la demande mondiale, et également le Peuplier et le Châtaignier et (ii) nette hausse du Douglas, stabilité à un niveau bas de l'Epicéa commun, petite reprise du Sapin et baisse du Pin Maritime et des autres essences résineuses. Le GFI France Valley Patrimoine bénéficie particulièrement de cette hausse sur la Forêt du Cheylard, comme vous pourrez le constater en page 6 avec une hausse des prix de vente de l'ordre de 90%.

Le premier semestre 2021 a vu le **GFI France Valley Patrimoine** poursuivre sa collecte et atteindre plus de **170 M€ de capitalisation** et une très forte diversification.

Dans le cadre de la gouvernance de ce GFI et conformément aux dispositions réglementaires, **le Conseil de Surveillance doit être renouvelé** en totalité à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale, qui se tiendra à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2022. Ainsi, entre 7 et 9 postes de membres du Conseil de Surveillance sont à pourvoir et France Valley procède à un **appel à candidatures** (étant précisé que ces fonctions ne sont pas rémunérées).

Concernant les GFI de la gamme France Valley Forêts, ils débutent leur programme d'investissement et de constitution de leur patrimoine forestier.

Enfin, afin d'accélérer encore la diversification des portefeuilles des nouveaux Fonds forestiers, France Valley a lancé ses **nouveaux Fonds axés sur l'Europe : gamme SA Revenu Europe pour l'IR-PME et gamme Foncière Europe pour le 150-0 B ter**.

Arnaud Filhol  
Directeur Général de France Valley

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

(\*) Source : Safer et Terres d'Europe-Scafr.

(\*\*) Source : Observatoire économique de France Bois Forêt.

éditorial

 **Marché du Bois****Tendance 2020 - Progression de 2% du prix du bois**

Au cours de l'année 2020, le prix de vente des bois sur pied a progressé de 2%, passant en moyenne de 60 € à 61 € du mètre cube.

La demande est restée globalement soutenue malgré la crise sanitaire (demande de bois associée à la logistique et au « do-it-yourself »), avec 90% des volumes mis en vente effectivement vendus contre 80% en 2019.

Cette tendance globalement favorable en 2020 est à nuancer en fonction des essences :

- Stagnation du prix du Chêne, dont le prix moyen est passé de 163 €/m<sup>3</sup> à 164 €/m<sup>3</sup>. Il a été soutenu par les marchés à l'exportation vers l'Asie, l'Allemagne et la Suisse. Tous les débouchés ont été favorables, à part la fabrication de tonneaux directement liée à la consommation de vin affectée par le Covid-19. Pour rappel, le Chêne est l'essence à laquelle les Groupements de France Valley sont le plus exposés.
- Les Groupements comptent assez peu de forêts de Hêtres, mais ils sont souvent présents en essence secondaire. Son cours baisse pour passer de 45 €/ m<sup>3</sup> à 42 €/ m<sup>3</sup>, avec de fortes disparités entre les qualités de bois, le marché du haut de gamme restant solide.
- Le Douglas, bien représenté dans les Groupements, connaît une hausse de prix de 10%, passant de 59 €/ m<sup>3</sup> à 65€/ m<sup>3</sup>, et cette tendance a été observée dans toutes les régions de France, même si les écarts restent importants. Cette essence, dont la France est la première productrice en Europe, est très appréciée des scieurs et du marché de la construction.
- Le cours de l'Epicéa commun (vert, c'est-à-dire non touché par la crise sanitaire des scolytes) se maintient à 36 €/ m<sup>3</sup>, son cousin l'Epicéa de Sitka résiste moins bien avec un passage de 47 €/ m<sup>3</sup> à 41€/ m<sup>3</sup>.
- Enfin, le Sapin se reprend, du fait notamment de volumes plus faibles mis en vente : cette essence étant concurrente des Epicéas scolytés, les propriétaires du quart nord-est reportent les mises en marché. Les Pins Maritimes et Pins Laricios, eux-mêmes en concurrence avec l'Epicéa scolyté, accusent une baisse de cours de respectivement 10% et 20%.

**Tendance 2021 - Très favorable, à la fois en France et en Europe**

A l'heure de la rédaction de ce Bulletin Semestriel, le résultat des ventes de bois sur pied n'a pas encore été publié, mais France Valley, pour sa part, a pu constater que le marché était resté favorable au Chêne et au Douglas, avec des prix records atteints lors du premier semestre.

Cette tendance est confirmée par les publications des indices de prix des bois transformés (sciages, bois d'industrie, bois énergie) qui ont connu des hausses significatives au premier et au deuxième trimestre 2021.

Cette hausse observée en France est un phénomène européen, avec une forte demande que les producteurs ne peuvent satisfaire, provoquant des phénomènes de rallongement des délais d'approvisionnement voire d'indisponibilité des produits.

Les mois de mai et de juin ont été particulièrement propices, tout cela porté par le marché de la réparation, de la maintenance, de l'amélioration de l'habitat, et de la reprise solide du marché de la construction, parfois soutenu par les gouvernements.





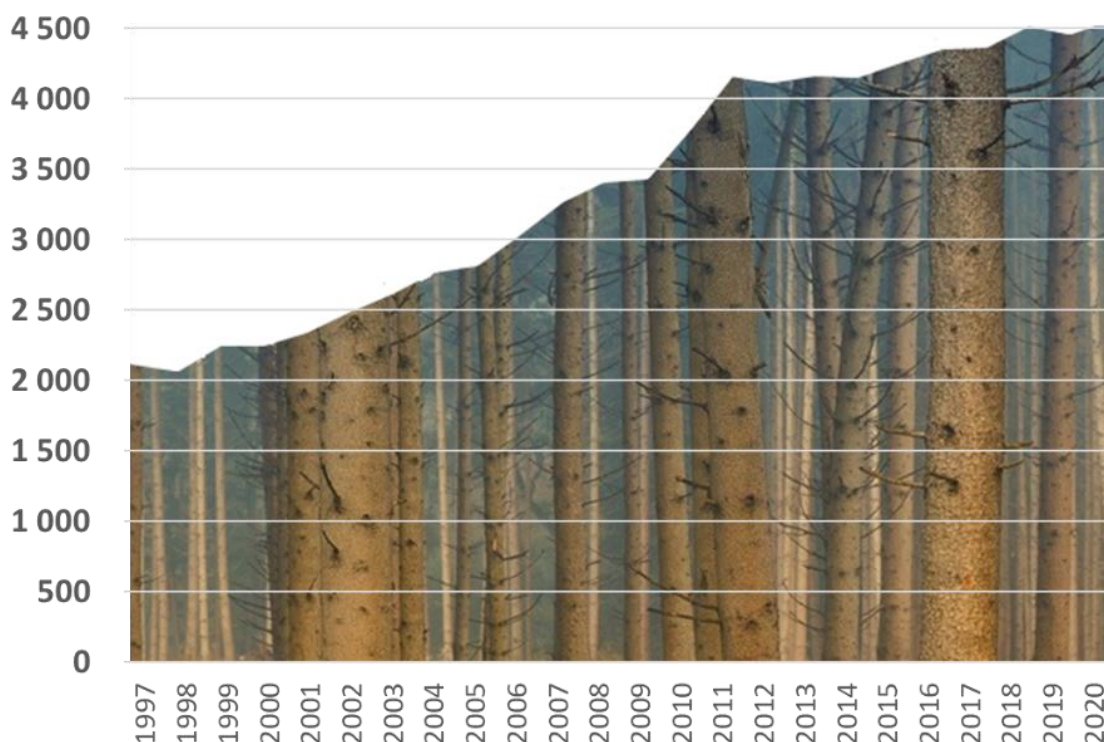
## Marché des Forêts

La SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) n'a pas publié son étude annuelle du marché forestier (pour le marché de 2020), mais communique néanmoins quelques chiffres : le prix à l'hectare a gagné 2,3% par rapport à 2019 pour s'établir à 4.280€/ha. Il est important de noter que, tout comme un indice national du prix au m<sup>2</sup> de l'immobilier n'aurait pas beaucoup de sens compte tenu de la disparité du marché, il en va de même pour la forêt. Les transactions les plus élevées peuvent dépasser 20.000€/ha si la forêt est particulièrement dense et qualitative. Par ailleurs, ce chiffre est la moyenne du prix des transactions, chacune pesant autant quelle que soit la surface cédée : ainsi, un bosquet pèse autant dans la moyenne qu'une forêt de plusieurs centaines d'hectares. En divisant le montant total de transactions de 2020, soit 1.740 millions d'euros, par le total des surfaces échangées, soit 132.500 ha (1,1% de la surface forestière française), le prix moyen s'établit à plus de 13.000 € par hectare. Par conséquent, l'indice publié par la SAFER est surtout intéressant pour la tendance qu'il donne sur longue période :

### Prix des forêts françaises par hectare

(Source SAFER 2021)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



France Valley, qui est depuis plusieurs années le premier investisseur privé en forêts françaises, constate que la demande pour l'actif forestier est 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.

# CARACTÉRISTIQUES

GFI	Groupement Forestier d'Investissement
Statut	Ouvert à la souscription
Capital	Variable
Durée du GFI	99 ans
Date de création	1 <sup>er</sup> juin 2017 <sup>(*)</sup>
N° Visa AMF	19-01
Date du Visa	18/10/2019
N° SIREN	830 014 015
Capital maximum	300 000 000 €
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Évaluateurs	Cabinets Verdier, Béchon, Labbe, Forêt Evolution, Forestry Club de France

*(\*) GFI issu de la fusion de 30 Groupements Forestiers des gammes Patrimoine et Revenu, constitués en 2014 pour les plus anciens.*

*(\*\*) Ne prend pas en compte le Groupement Revenu XXI, pour lequel la fusion/absorption par le GFI France Valley Patrimoine a été décidée lors de la dernière Assemblée Générale.*

# CHIFFRES CLÉS

 au 30/06/2021

Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	180,00 €
Nombre d'Associés <sup>(**)</sup>	3 759
Capitalisation <sup>(**)</sup> (au prix de souscription)	171 145 500 €
Surface en hectares	8 913 ha
Nombre de forêts	55
% d'investissement en forêts	74,4%
Nombre de parts souscrites au cours du semestre <sup>(**)</sup>	93 936
Parts en attente de retrait	0 parts (0%)
Endettement bancaire	0 €



## COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFI France Valley Patrimoine a versé un dividende de 2,00 € par part au titre de l'exercice 2020 (proche des 2,20 € par part versés au titre des exercices 2018 et 2019), correspondant à un taux de distribution de 1,0% et au versement global d'un total de 1.138.836 € pour l'ensemble des Associés.

Comme indiqué dans le précédent Bulletin Semestriel, afin de tenir compte d'une valeur de reconstitution du patrimoine proche de 202 euros à fin 2020, une réflexion sera menée avec le Conseil de Surveillance du GFI concernant l'opportunité de relever le prix de souscription (et donc également la valeur de retrait) de 1%, pour le passer de 200 euros à 202 euros.



### GOVERNANCE

#### Conseil de Surveillance

#### Appel à candidatures pour le Conseil de Surveillance

Conformément aux dispositions réglementaires, le Conseil de Surveillance de votre GFI doit être renouvelé en totalité, à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale statuant sur les comptes de votre GFI, qui se tiendra à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2022.

Ainsi, entre 7 et 9 postes de membres du Conseil de Surveillance du GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE sont à pourvoir et France Valley procède à un appel à candidatures (étant précisé que ces fonctions ne sont pas rémunérées).

Les candidatures doivent être reçues au plus tard le 1<sup>er</sup> février 2022 à : FRANCE VALLEY - 11 rue Roquépine - 75008 Paris.

Toute candidature doit mentionner obligatoirement les éléments suivants : d'une part les nom, prénom et âge du candidat, adresse, téléphone et e-mail, le nombre de parts détenues, ses références professionnelles et ses activités au cours des cinq dernières années, d'autre part les fonctions occupées dans le GFI par le candidat et la nature des éventuels mandats détenus dans d'autres Conseils de Surveillance de GFI, toutes sociétés de gestion confondues.

Nous vous recommandons d'utiliser le modèle de lettre de candidature disponible sur simple demande à la Société de Gestion (par e-mail : [associes@france-valley.com](mailto:associes@france-valley.com), téléphone : 01 82 83 33 85 ou courrier : FRANCE VALLEY - 11 rue Roquépine - 75008 Paris).



## Acquisition de 8 GFF des gammes Fortune et Investissement Forêts ISF

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

Cette opération permettra à votre GFI, via l'acquisition de ces GFF, d'intégrer début 2022 un total de **13 nouvelles forêts** pour un **prix total de 16,1 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 16,2 M€. L'acquisition des GFF plutôt que des forêts elles-mêmes permet également une **économie de l'ordre de 950.000 euros** sur les frais d'acquisition (car acquérir des GFF détenant des forêts permet d'économiser des frais de notaire et droits de mutation).

**Note** : la fiche détaillée de chacune de ces 13 Forêts est disponible sur votre Espace Associé ou sur : [www.france-valley.com/reporting](http://www.france-valley.com/reporting) (mot de passe = valley).

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

1. Les Associés des GFF France Valley Fortune V à VIII et Investissement Forêts ISF V à VIII ont été représentés par des expertises de valorisation au 31/12/2020, réalisées par des Experts Forestiers indépendants de France Valley.
2. Le GFI France Valley Patrimoine, lui, est représenté par d'autres expertises de valorisation au 31/12/2020, réalisées par un Expert Forestier indépendant de France Valley.
3. Enfin, cette opération a été soumise au vote des Associés de ces 8 GFF et du GFI France Valley Patrimoine, qui se sont prononcés sur cette opération, retenue sur la base de la moyenne de ces expertises.

Cette opération étant prévue pour début 2022 (horizon de liquidité de ces 8 GFF), les prix retenus seront ensuite actualisés fin 2021, après prise en compte des frais de gestion, par : (i) la croissance des peuplements sur l'année et (ii) les coupes réalisées.

Le tableau ci-dessous présente, pour chaque forêt du portefeuille : la valeur d'expertise vendeur des 8 GFF, la valeur d'expertise acheteur du GFI Patrimoine et le prix retenu pour la réalisation de l'opération d'acquisition de ces 8 GFF :

Massif forestier	GFF Vendeur	Expertise Vendeur	Expertise GFI Pat.	Prix d'opération
<b>Forêt de Leyde</b>	Fortune V	1 904 075 €	1 949 990 €	1 927 032 €
<b>Bois de la Vevre</b>	Fortune V	581 500 €	574 846 €	578 173 €
<b>Forêt de Leyde</b>	Fortune VI	887 700 €	1 018 115 €	952 908 €
<b>Forêt de Roz an Eol</b>	Fortune VI	1 107 563 €	1 066 141 €	1 086 852 €
<b>Bois de l'Epau</b>	Fortune VI	378 350 €	391 182 €	384 766 €
<b>Forêt du Fresnois</b>	Fortune VII	820 000 €	871 475 €	845 737 €
<b>Forêt de Limanton</b>	Fortune VII	1 080 000 €	1 087 788 €	1 083 894 €
<b>Forêt de Koadou</b>	Fortune VIII	1 076 092 €	970 471 €	1 023 281 €
<b>Bois de la Vevre</b>	Fortune VIII	810 300 €	789 068 €	799 684 €
<b>Forêt de Leyde</b>	Forêts ISF V	953 700 €	1 091 817 €	1 022 758 €
<b>Forêt de Gallois</b>	Forêts ISF V	1 117 500 €	1 055 540 €	1 086 520 €
<b>Bois des Dames</b>	Forêts ISF VI	869 000 €	1 091 948 €	980 474 €
<b>Bois de Bengy</b>	Forêts ISF VI	974 500 €	900 627 €	937 563 €
<b>Forêt de Pareloup</b>	Forêts ISF VII	590 000 €	532 785 €	561 392 €
<b>Forêt de Limanton</b>	Forêts ISF VII	1 032 000 €	995 697 €	1 013 848 €
<b>Forêt de Koadou</b>	Forêts ISF VIII	1 143 959 €	1 106 768 €	1 125 363 €
<b>Bois de Saint-Jean</b>	Forêts ISF VIII	408 300 €	488 839 €	448 569 €
<b>Bois d'Oasven</b>	Forêts ISF VIII	199 422 €	205 335 €	202 378 €
<b>TOTAL</b>		<b>15 933 961 €</b>	<b>16 188 432 €</b>	<b>16 061 197 €</b>





## Exploitation du patrimoine

Ce semestre a été marqué par une envolée des cours du Chêne et du Douglas.

La hausse se fait particulièrement ressentir pour les Douglas situés au Sud qui viennent, en l'espace d'un semestre, rejoindre les prix de la moitié Nord. Dans ces zones, nous évaluons la hausse entre 70 et 100 %.

Comme évoqué dans le précédent Bulletin Semestriel, nous avons privilégié les ventes par appel d'offres, permettant au GFI France Valley Patrimoine de bénéficier du contexte très concurrentiel.

Des éléments d'information sont donnés ci-dessous pour certaines des forêts en portefeuille :

### Forêt du Cheylard

- Le GFI a commercialisé par appel d'offres 3 lots de Douglas matures, issus de coupe d'amélioration, pour un excellent prix moyen de 82 €/m<sup>3</sup>, retraité des frais d'exploitation. Les prix de 2020 s'établissaient, pour des lots similaires, à 43 €/m<sup>3</sup>, soit une hausse du prix très dynamique de 91 %.
- Des opérations de crochetage du sol au pied des peuplements matures ont également eu lieu afin de favoriser l'installation de la régénération naturelle, et ce afin de permettre une sylviculture à couvert continu.

### Forêt de la Saucelle

- La forêt de la Saucelle a débuté sa phase d'exploitation de la plus belle des manières, avec 2 lots remportés par un scieur local aux prix de 194 €/m<sup>3</sup> et de 247 €/m<sup>3</sup>, dont le volume unitaire approchait un mètre cube par arbre. Ces prix viennent ainsi conforter la valeur d'acquisition de ce massif, l'expertise indépendante réalisée avant l'acquisition ayant évalué la valeur moyenne des Chênes à 150 €/m<sup>3</sup>.

### Forêt du Pic du Pal et des Mazes

- Le GFI a massivement investi dans le renouvellement des peuplements en installant près de 55 000 plants d'essences variées (Cèdre, Douglas, Mélèze, Chêne Rouge, Cyprès, Pin). Ces reboisements ont été pensés aux fins de s'adapter aux conditions de croissance de chaque parcelle, accroître la biodiversité de la propriété et améliorer sa résilience face au réchauffement climatique.
- 830 m<sup>3</sup> d'Epicéas ont été vendus bord de route ce semestre dans le cadre du contrat d'approvisionnement initié en 2020.

### Forêt de Menou

- Un lot de 1 024 m<sup>3</sup> a été vendu par appel d'offre pour 211 500 €, soit 207 €/m<sup>3</sup>, soit un prix très au-delà de nos espérances.



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



## Acquisitions forestières

Le GFI France Valley Patrimoine a ajouté une nouvelle forêt à son portefeuille ce semestre ainsi que les forêts issues de l'acquisition de Groupements des gammes Fortune et Investissement Forêts ISF. D'autres forêts, en cours d'acquisition, seront présentées dans les prochains Bulletins Semestriels. Les fiches détaillées de toutes les forêts sont également disponibles sur l'espace Reporting : [www.france-valley.com/reporting](http://www.france-valley.com/reporting) (mot de passe = valley).

Conformément aux pratiques de France Valley, cette forêt a été assurée contre les risques tempête et incendie.

# Forêt du Patural de Monteux

La Forêt du Patural de Monteux est une belle unité foncière bénéficiant d'un climat particulièrement favorable à la production résineuse.

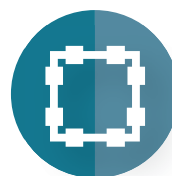
Les parcelles proposent principalement des futaies d'Epicéas âgées de 40 ans, très denses, en raison d'un manque de gestion par le précédent propriétaire. La lame d'eau importante qui s'abat sur la zone annuellement (environ 1 100 mm) confère aux peuplements des conditions optimales de croissance, qui ne montrent aucun signe d'attaque par les scolytes. En complément, des parcelles de Douglas et Mélèzes sont observables.

Bien que, lors de l'évaluation, l'expert indépendant ait appliqué une décote importante de 30 % sur la valeur des bois afin de se prémunir d'éventuels dépérissements de l'essence majoritaire, le GFI parvient à réaliser cette opération dans, *a priori*, d'excellentes conditions en générant une plus-value latente estimée à 18 %.

Le massif est par ailleurs traversé par un réseau de pistes de ski de fond.



**Auvergne-Rhône-Alpes**  
**Loire (42)**  
**A 25 km de Saint-Etienne**



**72 hectares**



**Rendement  
Capitalisation**



**Climat montagnard  
à influence océanique**



**Prix d'achat :**  
**441 K€ - 6 142 €/ha**



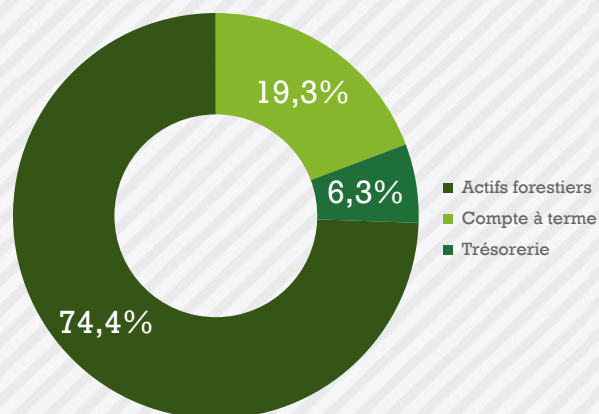
**Valeur expertisée :**  
**522 K€**



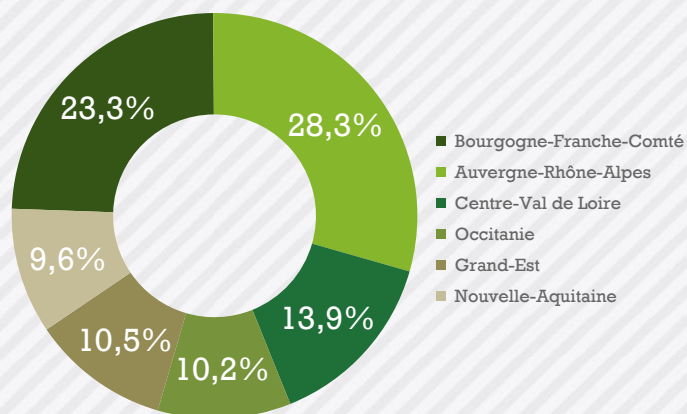




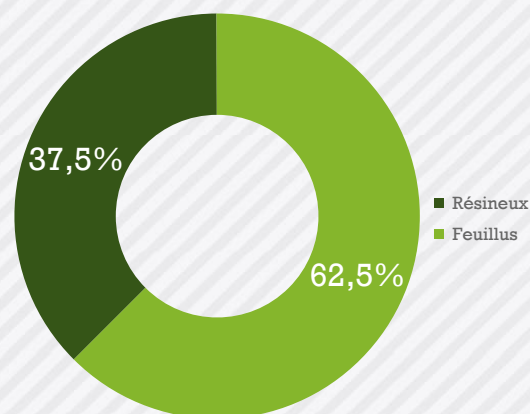
Répartition de l'Actif du GFI



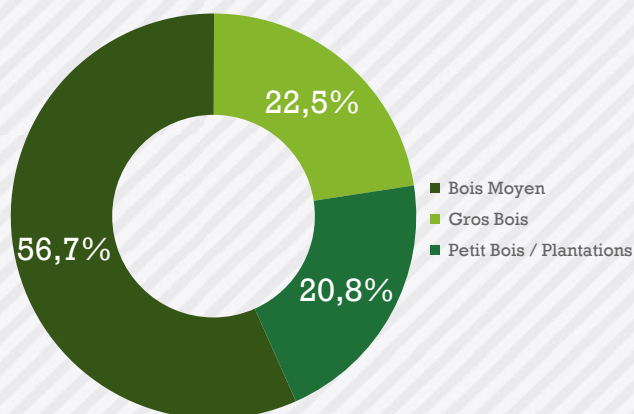
Répartition des Forêts par Géographies<sup>(\*)</sup>



Répartition des Forêts par Essences<sup>(\*)</sup>



Répartition des Forêts par Maturités<sup>(\*)</sup>



<sup>(\*)</sup> Répartition approximative par surface, hors certaines parcelles (landes, étangs, chemins...)

🌿 Au 30/06/2021, le GFI France Valley Patrimoine est investi en actifs forestiers à hauteur de **74%**. Avec l'acquisition de nouvelles forêts en cours et l'acquisition début 2022 de 16,1 M€ de forêts liés au rachat de GFF des gammes Fortune et Investissement Forêts ISF, le quota d'investissement serait de l'ordre de **90%** (avant dilution par la nouvelle collecte qui sera enregistrée au cours du second semestre 2021).

🌿 Il bénéficie d'une excellente répartition géographique de ses actifs forestiers, avec un tropisme sur les régions forestières Bourgogne-Franche-Comté, Auvergne-Rhône-Alpes et Centre-Val de Loire.

🌿 En termes de répartition des essences, on retrouve la répartition de la forêt française qui est aux 2/3 feuillue et 1/3 résineuse.

🌿 En termes de maturités des peuplements, le GFI est déjà investi en Gros Bois qui pourront produire des rendements forestiers à court terme et surtout en Bois Moyens pour assurer sur le long terme l'accroissement de la valeur du capital sur pied et des programmes de coupes régulières.

🌿 Enfin, il convient néanmoins d'attirer l'attention des investisseurs sur le fait que :

- Le rendement du GFI n'est pas garanti ; il est par nature irrégulier et dépend des programmes de coupes sur les forêts.
- Le GFI correspond plus à une solution de capitalisation qu'à une solution de rendement et la Société de Gestion France Valley privilégie le développement patrimonial des actifs (pousse des peuplements) sur le long terme plutôt que le rendement court terme (coupes des bois et décapitalisation des forêts).

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





Massif forestier	Situation géographique	Surface	Peuplements	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
Bois Noir	Cantal (15) - Aurillac (37 km)	628 ha	Sapins, Epicéas, Hêtres	Janvier 2020-2021	3 153 K€
Forêt de la Saucelle	Eure-et-Loir (28) - Dreux (32 km)	546 ha	Chênes, Hêtres, Epicéas	Décembre 2020	13 841 K€
Forêt du Cheylard	Ardèche (07) - Privas (47 km)	510 ha	Douglas	Janvier 2016	6 873 K€
Forêt de la Pouyade	Dordogne (24) - Périgueux (40 km)	483 ha	Chênes, Pins Laricios, Sylvestres, Taeda, Maritimes,	Novembre 2018	3 415 K€
Forêt du Pic du Pal et des Mazes	Aveyron (12) - Millau (19 km)	451 ha	Epicéas, Douglas	Février 2020	3 490 K€
Bois de Trois Fonds	Nièvre (58) - Nevers (30 km)	352 ha	Chênes	Avril 2015	3 075 K€
Forêt de Mauboux	Nièvre (58) - Nevers (20 km)	349 ha	Chênes, Hêtres, Douglas et Pins Laricios	Décembre 2016	3 105 K€
Bois du Ballu	Orne (61) - Alençon (20 km)	349 ha	Chênes, Hêtres, Douglas	Juillet 2020	3 864 K€
Forêt de Creney	Aube (10) - Troyes (33 km)	323 ha	Chênes	Juillet 2019	6 432 K€
Forêt de Leyde	Allier (03) - Moulins (15 km)	313 ha	Chênes	Janvier 2021	4 760 K€
Bois du Palluau	Aube (10) - Troyes (25 km)	293 ha	Chênes	Décembre 2017	6 700 K€
Forêt du Poteau de Sudais	Loir-et-Cher (41) - Blois (25 km)	276 ha	Chênes, Douglas	Janvier 2018	3 300 K€
Bois du Parc d'Aisey	Côte d'Or (21) - Dijon (55 km)	253 ha	Chênes, Hêtres	Octobre 2017	1 818 K€
Forêt de la Charbonnière	Puy-de-Dôme (63) - Clermont-Ferrand (40 km)	253 ha	Sapins, Epicéas	Décembre 2017	1 529 K€
Forêt de Menou	Nièvre (58) - Nevers (47 km)	239 ha	Chênes	Juillet 2019	4 154 K€
Bois du Marquis	Puy-de-Dôme (63) - Clermont-Ferrand (40 km)	221 ha	Sapins Pectinés, Douglas, Epicéas	Mai 2017	2 150 K€
Forêt du Schwartzenberg	Bas-Rhin (67) - Strasbourg (38 km)	211 ha	Douglas, Epicéas, Pins, Hêtres	Octobre 2019	2 413 K€
Forêt du Maugenet	Nièvre (58) - Nevers (55 km)	192 ha	Chênes	Juillet 2019	3 068 K€
Bois de la Motte et de Torcy	Saône-et-Loire (71) - Le Creusot (5 km)	186 ha	Chênes	Décembre 2019	2 400 K€
Forêt de Glénat	Cantal (15) - Aurillac (20 km)	171 ha	Douglas, Sapins Grandis et Feuillus	Février 2017	1 412 K€
Bois des Buissons	Eure-et-Loir (28) - Dreux (0 km)	141 ha	Chênes	Décembre 2019	1 212 K€
Forêt de Colomby	Puy-de-Dôme (63) - Clermont-Ferrand (50 km)	135 ha	Sapins, Epicéas, Douglas	Juin 2018	915 K€
Forêt de Fours	Nièvre (58) - Moulins (25 km)	132 ha	Chênes	Décembre 2017	2 087 K€
Forêt de Meilhards	Corrèze (19) - Limoges (40 km)	124 ha	Chênes, Douglas et Mélèzes	Janvier 2021	738 K€
Forêt de la Bartharie	Tarn (81) - Albi (24 km)	118 ha	Douglas, Sapins, Cèdres, Feuillus	Septembre 2020	1 029 K€
Domaine des Bouissounnets	Tarn (81) - Castres (15 km)	111 ha	Epicéas, Sapins, Douglas, Pins Laricios	Octobre 2018	568 K€
Forêt du Terrier des Loups	Charente-Maritime (17) - Bordeaux (55 km)	96 ha	Pins Maritimes	Décembre 2019	1 142 K€
Bois de Montbardoux	Creuse (23) - Montluçon (19 km)	94 ha	Chênes, Chênes rouges, Douglas	Mai 2020	890 K€
Bois de Got	Saône-et-Loire (71) - Mâcon (51 km)	91 ha	Douglas, Chênes	Janvier 2020	1 130 K€

Note : Les fiches détaillées des Forêts et les PSG (Plans Simples de Gestion) sont disponibles sur : [www.france-valley.com/reporting](http://www.france-valley.com/reporting) (mot de passe = valley).

Bois de Pomeyrols	Lozère (48) - Le Puy en Velay (40 km)	87 ha	Douglas / Epicéas	Septembre 2017	210 K€
Forêt du Lina	Hérault (34) - Castres (48 km)	83 ha	Châtaigniers, Chênes, Pins, Cèdres, Douglas, Mélèzes	Mai 2020	414 K€
Forêt de La Grange	Meurthe-et-Moselle (54) - Metz (30 km)	78 ha	Chênes, Frênes	janvier 2021	531 K€
Forêt du Patural de Monteux	Loire (42) - Saint-Etienne (25 km)	71 ha	Epicéas, Douglas, Mélèzes	Février 2021	441 K€
Bois du Plessis	Indre (36) - Châteauroux (40 km)	68 ha	Chênes	Janvier 2020	545 K€
Forêt de la Jacqueminière	Loiret (45) - Montargis (26 km)	66 ha	Chênes, Charmes	Décembre 2019	900 K€
Bois des Humes	Nièvre (58) - Nevers (30 km)	58 ha	Chênes	Janvier 2021	619 K€
Bois de la Combe	Haute-Loire (43) - Le-Puy-en-Velay (45 km)	57 ha	Douglas, Pins Sylvestres	Janvier 2020	363 K€
Bois de la Fileuse	Nièvre (58) - Nevers (50 km)	56 ha	Chênes	Janvier 2020	856 K€
Forêt du Petit Brouard	Loir-et-Cher (41) - Tours (75 km)	54 ha	Chênes, Charmes et Châtaigniers, Futaies Résineux	Janvier 2020	456 K€
Bois des Brûlis	Nièvre (58) - Auxerre (50 km)	52 ha	Chênes	Janvier 2021	579 K€
Forêt de Marigny	Allier (03) - Moulins (8 km)	50 ha	Chênes	Janvier 2020	583 K€
Bois de la Buronnière	Loir-et-Cher (41) - Vendôme (15 km)	48 ha	Douglas, Pins Laricios, Chênes	Janvier 2020	335 K€
Forêt de Coques	Nièvre (58) - Nevers (15 km)	43 ha	Chênes	Décembre 2017	886 K€
Bois de Lavergne	Cantal (15) - Aurillac (30 km)	42 ha	Douglas, Sapins Pectinés, Pins, feuillus divers	Mai 2020	170 K€
Forêt de la Ravière	Saône-et-Loire (71) - Autun (15 km)	41 ha	Douglas	Décembre 2016	755 K€
Forêt de Roissac	Ardèche (07) - Valence (28 km)	38 ha	Douglas, Pins, Châtaigniers	Janvier 2020	310 K€
Forêt de Sancoins	Cher (18) - Bourges (50 km)	37 ha	Chênes	Juillet 2017	400 K€
Forêt de Satre	Meuse (55) - Bar-le-Duc (19 km)	36 ha	Mélèzes, Douglas, Hêtres, Tilleuls	Décembre 2019	178 K€
Bois du Courtilleau	Vienne (86) - Saumur (30 km)	35 ha	Chênes	Novembre 2018	364 K€
Forêt de Semizier	Cantal (15) - Aurillac (30 km)	32 ha	Douglas	Janvier 2020	387 K€
Domaine de Mourral	Tarn (81) - Mazamet (0 km)	31 ha	Epicéas, Douglas, Sapins Pectinés, Pins	Octobre 2020	296 K€
Bois du Gyps	Jura (39) - Lons-le-Saunier (40 km)	31 ha	Epicéas	Avril 2017	309 K€
Bois de la Vallée du Vaurousseau	Sarthe (72) - Le Mans (25 km)	30 ha	Pins Maritimes	Janvier 2020	234 K€
Forêt d'Appelvoisin	Deux-Sèvres (79) - Niort (30 km)	25 ha	Douglas, Merisiers, Peupliers, Chênes Rouges	Février 2015	198 K€
Bois de Prat Julie	Tarn (81) - Castres (15 km)	23 ha	Douglas, Mélèzes et Pins Laricios	Août 2017	170 K€

**55 Forêts**

**8 913 ha**

**102 149 K€**



## POINT FINANCIER Evolution du capital<sup>(\*)</sup>

	31/12/2020	30/06/2021
Nombre d'Associés	3 672	3 759
Nombre de parts	766 358,5	855 727,5
Capital social nominal en €	114 953 775 €	128 359 125 €
Capitalisation en €	153 271 700 €	171 145 500 €

(\*) Note : ne prend pas en compte le GFF France Valley Revenu XXI, qui sera absorbé au cours du second semestre 2021.



## POINT FINANCIER Marché des parts<sup>(\*)</sup>

	31/12/2020	30/06/2021
Emission de parts nouvelles <sup>(*)</sup>	115 812	93 936
Retraits	2 882	4 567
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

### Transactions de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021 :

Aucune transaction de gré à gré ce semestre.

(\*) Note : ne prend pas en compte le GFF France Valley Revenu XXI, qui sera absorbé au cours du second semestre 2021.


## POINT FINANCIER Valeur des parts





Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	180,00 €
Valeur de réalisation au 31/12/2020 <sup>(*)</sup>	166,20 €
Valeur de reconstitution au 31/12/2020 <sup>(*)</sup>	201,77 €


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


## LEXIQUE

 **Capitalisation** : Son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

 **Prix de souscription** : C'est le prix d'achat d'une part de GFI sur le marché primaire, soit dans le cadre de l'augmentation de capital d'un GFI à capital fixe soit pour la souscription de parts de GFI à capital variable. Il comprend la commission de souscription.

 **Valeur de retrait** : C'est le montant revenant à l'Associé sortant pour les GFI à capital variable, correspondant au prix de souscription de la part au jour du retrait, diminué des frais de souscription.

 **Valeur de réalisation** : Valeur vénale du patrimoine, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

 **Valeur de reconstitution** : Valeur de réalisation (valeur des forêts et des actifs financiers) à laquelle s'ajoute l'ensemble des frais et droits liés à la reconstitution du GFI. C'est la valeur qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le GFI et son patrimoine.

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



## RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

**Augmentation de capital.** L'offre est destinée à porter le capital social à 300 000 000 €. La Société, étant un GFI à capital variable, est habilitée à recevoir des souscriptions jusqu'à hauteur de ce plafond de 300 000 000 €.

**Prix de souscription d'une part.** Le prix de souscription tous frais compris est de 200 €, dont 50 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par le GFI à la Société de Gestion, fixée à 10,00 % HT (12,00% TTC) maximum du prix de souscription et qui supporte les frais de collecte.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège du GFI France Valley Patrimoine au 11 rue Roquépine - 75008 Paris. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du mois suivant la souscription accompagnée du versement des fonds.

**Principe et modalités du retrait.** Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout Associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Pour ce faire, les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre des retraits et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de son inscription sur le registre. Les parts remboursées sont annulées. L'Associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des Associés.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités figurant dans la Note d'Information.

**Blocage des retraits.** Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF et elle convoque dans les 2 mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession de tout ou partie du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

**Marché secondaire.** Le GFI, étant à capital variable, ne dispose pas d'un marché secondaire.

Les cessions de parts se réalisent donc directement par l'Associé (cession de gré à gré) et sont constatées selon les formes habituelles, rappelées dans la Note d'Information. Toutefois, en cas de « blocage des retraits », la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. La variabilité du capital ne peut coexister avec un marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente prendraient la forme d'un « mandat », qui serait le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts du GFI France Valley Patrimoine.

Ce document pourrait être obtenu auprès de la Société de Gestion.

## FISCALITE

**Revenus forestiers.** Il s'agit des revenus issus des ventes de bois. Ils ne sont pas déclarés pour leur valeur réelle, mais pour un montant forfaitaire, dit forfait cadastral, déclaré annuellement et calculé dans l'avis de taxe foncière dont s'acquitte le GFI. Ce forfait étant réduit, les revenus forestiers sont faiblement taxés.

**Revenus fonciers.** Il s'agit des revenus de chasse (et de pêche). Ils sont taxés au régime de droit commun pour les revenus fonciers, au régime réel ou micro-foncier.

**Revenus financiers.** Ils sont taxés au régime de droit commun pour les revenus de capitaux mobiliers.

**Plus-values.** Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, modifié depuis le 01/09/2013, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit en tout 36,2 %. La Loi de Finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

**Déclaration des revenus et IFI.** France Valley vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part est nulle dans le cas où l'Associé détient moins de 10 % du capital ou des droits de vote.

## INFORMATIONS REGLEMENTAIRES

### Endettement et effet de levier

Le GFI France Valley Patrimoine peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers, tel qu'autorisé chaque année en Assemblée Générale.

L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition forestière du GFI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier du GFI France Valley Patrimoine est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Le GFI n'a procédé à aucun emprunt.

### Profil de liquidité

Au 30/06/2021, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité du GFI France Valley Patrimoine est par conséquent organisée. 100 % des actifs du GFI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

# CARACTÉRISTIQUES

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

# CHIFFRES CLÉS au 30/06/2021

Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	180,00 €
Nombre d'Associés	1 151
Capitalisation (au prix de souscription)	15 187 600 €
Surface en hectares	194 ha
Nombre de forêts	1
% d'investissement en forêts	9%
Nombre de parts souscrites au cours du semestre	35
Parts en attente de retrait	0 parts (0%)
Endettement bancaire	0 €



## COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFI France Valley Forêts I a terminé sa collecte fin 2020.

Il réalise sur deux ans environ, soit les années 2021 et 2022 (durée non garantie), son programme d'acquisitions afin de constituer son patrimoine forestier.

Une acquisition de forêt est déjà réalisée et 4 autres acquisitions sont d'ores et déjà en cours (phase notariale, acquisitions non garanties).

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



#### Acquisition réalisée

Une forêt a été acquise, la **Forêt de la Hurelière : 194 hectares** de Pins, Châtaigniers et Chênes, dans les Pays-de-la-Loire, dans la Sarthe (72), près du Mans (15 km).

Le Groupement a réalisé l'acquisition de ces parcelles pour un montant de 1 170 000 euros, soit 6 030 euros par hectare, prix en adéquation avec celui résultant d'une contre-expertise de valorisation diligentée par France Valley auprès d'un Expert Forestier indépendant, qui a conclu à une valeur vénale de 1 200 000 euros.

Conformément aux pratiques de France Valley, cette Forêt sera assurée contre les risques tempête et incendie.

Elle fera également l'objet d'une fiche détaillée, que les Associés pourront retrouver sur leur espace Extranet ou sur [www.france-valley.com/reporting](http://www.france-valley.com/reporting) (mot de passe = valley).

Avec cette première Forêt, le GFI France Valley Forêts I est investi à hauteur de **9%** en actifs forestiers ; avec les 4 autres forêts en cours d'acquisition, ce quota forestier monterait à **39% (taux non garanti), en avance sur le programme d'investissement.**

## Acquisitions en cours

Quatre forêts sont en cours d'acquisition, en phase notariale, elles sont donc extrêmement probables mais pour autant ne sont pas garanties :

- **79 hectares** de Chênes et Chênes Rouges, en Centre-Val de Loire, dans l'Eure-et-Loir (28), près de Chartres (35 km).  
Le Groupement ferait l'acquisition de ces parcelles pour un montant de 1 029 000 euros, soit 13 025 euros par hectare, prix en adéquation avec celui résultant d'une contre-expertise de valorisation diligentée par France Valley auprès d'un Expert Forestier indépendant, qui a conclu à une valeur vénale de 1 040 000 euros.
- **56 hectares** de Douglas, en Occitanie, dans le Lot (46), près d'Aurillac (70 km).  
Le Groupement ferait l'acquisition de ces parcelles pour un montant de 259 000 euros, soit 4 625 euros par hectare, dans des **conditions financières a priori très favorables** (attention : plus-value non garantie, éléments susceptibles de varier dans le temps) puisque la contre-expertise de valorisation diligentée par France Valley auprès d'un Expert Forestier indépendant a conclu à une valeur vénale de 410 000 euros.
- **70 hectares** de Chênes, Hêtres et Chênes Rouges, en Bourgogne-Franche-Comté, dans la Haute Saône (70), près de Belfort (30 km).  
Le Groupement ferait l'acquisition de ces parcelles pour un montant de 633 000 euros, soit 9 070 euros par hectare, prix en adéquation avec celui résultant d'une contre-expertise de valorisation diligentée par France Valley auprès d'un Expert Forestier indépendant, qui a conclu à une valeur vénale de 625 000 euros.
- **107 hectares** de Chênes et Hêtres, en Bourgogne-Franche-Comté, dans la Nièvre (58), près de Nevers (30 km).  
Le Groupement ferait l'acquisition de ces parcelles pour un montant de 1 650 000 euros, soit 15 400 euros par hectare (prix à l'hectare élevé puisque cette forêt est riche en bois), prix un peu inférieur à celui résultant d'une contre-expertise de valorisation diligentée par France Valley auprès d'un Expert Forestier indépendant, qui a conclu à une valeur vénale de 1 845 000 euros.

Ces acquisitions seront présentées dans les prochains Bulletins Semestriels d'Information et feront l'objet de fiches détaillées, que les Associés pourront retrouver sur leur espace Extranet ou sur [www.france-valley.com/reporting](http://www.france-valley.com/reporting) (mot de passe = valley).

## PATRIMOINE

EN DATE DU 30/06/2021



Massif forestier	Situation géographique	Surface	Peuplements	Date d'acquisition	Prix d'acquisition
Forêt de la Hurelière	Pays-de-la-Loire (72) - Le Mans (15 km)	194 ha	Pins, Châtaigniers, Chênes	Mai 2021	1 170 K€
	<b>1 Forêt</b>	<b>194 ha</b>			<b>1 170 K€</b>

Note : Les fiches détaillées des Forêts et les PSG (Plans Simples de Gestion) sont disponibles sur : [www.france-valley.com/reporting](http://www.france-valley.com/reporting) (mot de passe = valley).





## **Acquisitions forestières**

Le GFI France Valley Forêts I a intégré une première forêt à son portefeuille ce semestre. D'autres, en cours d'acquisition, seront présentées dans les prochains Bulletins Semestriels. Les fiches détaillées de toutes les forêts sont également disponibles sur l'espace Reporting : [www.france-valley.com/reporting](http://www.france-valley.com/reporting) (mot de passe = valley).

Conformément aux pratiques de France Valley, cette forêt a été assurée contre les risques tempête et incendie.

# Forêt de la Hurelière

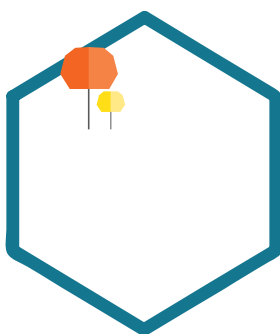
**La Forêt de la Hurelière se compose de plusieurs ténements dont les peuplements en place proposent principalement des futaies résineuses d'âges variés.**

Les peuplements sont dominés par les Pins Maritimes, Laricios et Sylvestres qui possèdent de bonnes qualités technologiques. La diversité des âges permettra d'étaler les recettes et les investissements au cours des prochaines années. La gestion s'évertuera à améliorer la qualité moyenne des parcelles par l'intermédiaire d'éclaircies au profit des plus beaux sujets.

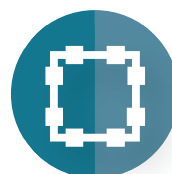
Les sols de la zone sont plutôt pauvres mais le climat apporte des précipitations assez bien réparties tout au long de l'année grâce à la proximité avec le littoral. Le Pin, qualifié d'essence frugale, y trouve des conditions de croissance favorables : l'accroissement des Pins Maritimes et Laricios est évalué à 8 m<sup>3</sup>/ha/an.

Le GFI Forêts I réalise sa première opération dans de bonnes conditions en générant une plus-value latente estimée de 3 % par rapport à l'évaluation de l'expert indépendant mandaté par France Valley avant l'acquisition.

En partenariat avec le conservatoire d'espaces naturels des Pays de la Loire, des travaux de restauration des tourbières seront réalisés.



**Pays-de-la-Loire  
Sarthe (72)  
A 15 km du Mans**



**194 hectares**



**Rendement  
Capitalisation**



**Climat océanique  
à influence continentale**



**Prix d'achat :  
1 170 K€ - 6 030 €/ha**



**Valeur expertisée :  
1 200 K€**



## POINT FINANCIER Evolution du capital



	31/12/2020	30/06/2021
Nombre d'Associés	1 150	1 151
Nombre de parts	75 903	75 938
Capital social nominal en €	11 385 450 €	11 390 700 €
Capitalisation en €	15 180 600 €	15 187 600 €

## POINT FINANCIER Marché des parts



	31/12/2020	30/06/2021
Emission de parts nouvelles	63 564	35
Retraits	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

### Transactions de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021 :

Aucune transaction de gré à gré ce semestre.

## POINT FINANCIER Valeur des parts



Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	180,00 €
Valeur de réalisation au 31/12/2020 <sup>(*)</sup>	177,37 €
Valeur de reconstitution au 31/12/2020 <sup>(*)</sup>	197,08 €

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

### LEXIQUE

**Capitalisation** : Son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

**Prix de souscription** : C'est le prix d'achat d'une part de GFI sur le marché primaire, soit dans le cadre de l'augmentation de capital d'un GFI à capital fixe soit pour la souscription de parts de GFI à capital variable. Il comprend la commission de souscription.

**Valeur de retrait** : C'est le montant revenant à l'Associé sortant pour les GFI à capital variable, correspondant au prix de souscription de la part au jour du retrait, diminué des frais de souscription.

**Valeur de réalisation** : Valeur vénale du patrimoine, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

**Valeur de reconstitution** : Valeur de réalisation (valeur des forêts et des actifs financiers) à laquelle s'ajoute l'ensemble des frais et droits liés à la reconstitution du GFI. C'est la valeur qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le GFI et son patrimoine.

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

## RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

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

**Prix de souscription d'une part.** Le prix de souscription tous frais compris est de 200 €, dont 50 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par le GFI à la Société de Gestion, fixée à 10,00 % HT (12,00% TTC) maximum du prix de souscription et qui supporte les frais de collecte.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège du GFI France Valley Forêts I au 11 rue Roquépine - 75008 Paris. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du mois suivant la souscription accompagnée du versement des fonds.

**Principe et modalités du retrait.** Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout Associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Pour ce faire, les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre des retraits et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de son inscription sur le registre. Les parts remboursées sont annulées. L'Associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des Associés.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités figurant dans la Note d'Information.

**Blocage des retraits.** Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF et elle convoque dans les 2 mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession de tout ou partie du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

**Marché secondaire.** Le GFI, étant à capital variable, ne dispose pas d'un marché secondaire.

Les cessions de parts se réalisent donc directement par l'Associé (cession de gré à gré) et sont constatées selon les formes habituelles, rappelées dans la Note d'Information. Toutefois, en cas de « blocage des retraits », la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. La variabilité du capital ne peut coexister avec un marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente prendraient la forme d'un « mandat », qui serait le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts du GFI France Valley Forêts I.

Ce document pourrait être obtenu auprès de la Société de Gestion.

## FISCALITE

**Revenus forestiers.** Il s'agit des revenus issus des ventes de bois. Ils ne sont pas déclarés pour leur valeur réelle, mais pour un montant forfaitaire, dit forfait cadastral, déclaré annuellement et calculé dans l'avis de taxe foncière dont s'acquitte le GFI. Ce forfait étant réduit, les revenus forestiers sont faiblement taxés.

**Revenus fonciers.** Il s'agit des revenus de chasse (et de pêche). Ils sont taxés au régime de droit commun pour les revenus fonciers, au régime réel ou micro-foncier.

**Revenus financiers.** Ils sont taxés au régime de droit commun pour les revenus de capitaux mobiliers.

**Plus-values.** Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, modifié depuis le 01/09/2013, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit en tout 36,2 %. La Loi de Finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

**Déclaration des revenus et IFI.** France Valley vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part est nulle dans le cas où l'Associé détient moins de 10 % du capital ou des droits de vote.

## INFORMATIONS REGLEMENTAIRES

### Endettement et effet de levier

Le GFI France Valley Forêts I peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers, tel qu'autorisé chaque année en Assemblée Générale.

L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition forestière du GFI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier du GFI France Forêts I est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Le GFI n'a procédé à aucun emprunt.

### Profil de liquidité

Au 30/06/2021, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité du GFI France Valley Forêts I est par conséquent organisée. 100 % des actifs du GFI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.



# CARACTÉRISTIQUES

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

# CHIFFRES CLÉS

 au 30/06/2021

Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	180,00 €
Nombre d'Associés	1 219
Capitalisation (au prix de souscription)	15 153 000 €
Surface en hectares	-
Nombre de forêts	-
% d'investissement en forêts	-
Nombre de parts souscrites au cours du semestre	8 024
Parts en attente de retrait	0 parts (0%)
Endettement bancaire	0 €



## COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFI France Valley Forêts II a terminé sa collecte au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021. Il réalisera sur deux ans environ, soit les années 2021 et 2022 (durée non garantie), son programme d'acquisitions afin de constituer son patrimoine forestier.

5 acquisitions de forêts sont d'ores et déjà en cours.  
Ces acquisitions permettraient de porter le taux d'investissement en forêts à 38%.

### POINT OPÉRATIONNEL

#### Évolution du Patrimoine Forestier

#### Acquisitions en cours

5 forêts sont en cours d'acquisition, en phase notariale, elles sont donc extrêmement probables mais ne sont pas garanties :

- **99 hectares** de Douglas, Mélèzes et Chênes, en Bourgogne-Franche-Comté, en Côte d'Or (21), près de Dijon (60 km).  
Le Groupement ferait l'acquisition de ces parcelles pour un montant de 1 283 000 euros, soit 12 960 euros par hectare, prix en adéquation avec celui résultant d'une contre-expertise de valorisation diligentée par France Valley auprès d'un Expert Forestier indépendant, qui a conclu à une valeur vénale de 1 280 000 euros.
- **55 hectares** de Chênes Rouges et Chênes, en Bourgogne-Franche-Comté, en Saône-et-Loire (71), près de Lons-le-Saulnier (30 km).  
Le Groupement ferait l'acquisition de ces parcelles pour un montant de 320 000 euros, soit 5 820 euros par hectare, soit dans des **conditions financières a priori favorables** (attention : plus-value non garantie, éléments susceptibles de varier dans le temps) puisque la contre-expertise de valorisation diligentée par France Valley auprès d'un Expert Forestier indépendant a conclu à une valeur vénale de 400 000 euros.
- **69 hectares** de Pins, en Centre-Val de Loire, en Indre-et-Loire (37), près de Poitiers (50 km).  
Le Groupement ferait l'acquisition de ces parcelles pour un montant de 708 000 euros, soit 12 200 euros par hectare, prix en adéquation avec celui résultant d'une contre-expertise de valorisation diligentée par France Valley auprès d'un Expert Forestier indépendant, qui a conclu à une valeur vénale de 725 000 euros.
- **182 hectares** de Chênes, Douglas et Mélèzes, en Nouvelle-Aquitaine, en Haute-Vienne (87), près de Limoges (30 km).  
Le Groupement ferait l'acquisition de ces parcelles pour un montant de 1 570 000 euros, soit 8 600 euros par hectare, prix inférieur à celui résultant d'une contre-expertise de valorisation diligentée par France Valley auprès d'un Expert Forestier indépendant, qui a conclu à une valeur vénale de 1 700 000 euros.
- **95 hectares** de Chênes et de Pins Sylvestres, en Bourgogne-Franche-Comté, dans la Nièvre (58), près de Moulins (30 km).  
Le Groupement ferait l'acquisition de ces parcelles pour un montant de 1 200 000 euros, soit 12 600 euros par hectare, prix en adéquation avec celui résultant d'une contre-expertise de valorisation diligentée par France Valley auprès d'un Expert Forestier indépendant, qui a conclu à une valeur vénale de 1 248 000 euros.

Ces acquisitions seront présentées dans les prochains Bulletins Semestriels d'Information et feront l'objet de fiches détaillées, que les Associés pourront retrouver sur leur espace Extranet ou sur [www.france-valley.com/reporting](http://www.france-valley.com/reporting) (mot de passe = valley).

Conformément aux pratiques de France Valley, ces Forêts seront assurées contre les risques tempête et incendie.

## POINT FINANCIER Evolution du capital



	31/12/2020	30/06/2021
Nombre d'Associés	1 118	1 219
Nombre de parts	67 741	75 765
Capital social nominal en €	10 161 150 €	11 364 750 €
Capitalisation en €	13 548 200 €	15 153 000 €

## POINT FINANCIER Marché des parts



	31/12/2020	30/06/2021
Emission de parts nouvelles	62 885	8 024
Retraits	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

### Transactions de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021 :

Aucune transaction de gré à gré ce semestre.

## POINT FINANCIER Valeur des parts



Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	180,00 €
Valeur de réalisation au 31/12/2020 <sup>(*)</sup>	177,24 €
Valeur de reconstitution au 31/12/2020 <sup>(*)</sup>	196,94 €

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

### LEXIQUE

**Capitalisation** : Son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

**Prix de souscription** : C'est le prix d'achat d'une part de GFI sur le marché primaire, soit dans le cadre de l'augmentation de capital d'un GFI à capital fixe soit pour la souscription de parts de GFI à capital variable. Il comprend la commission de souscription.

**Valeur de retrait** : C'est le montant revenant à l'Associé sortant pour les GFI à capital variable, correspondant au prix de souscription de la part au jour du retrait, diminué des frais de souscription.

**Valeur de réalisation** : Valeur vénale du patrimoine, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

**Valeur de reconstitution** : Valeur de réalisation (valeur des forêts et des actifs financiers) à laquelle s'ajoute l'ensemble des frais et droits liés à la reconstitution du GFI. C'est la valeur qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le GFI et son patrimoine.

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

## RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

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

**Prix de souscription d'une part.** Le prix de souscription tous frais compris est de 200 €, dont 50 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par le GFI à la Société de Gestion, fixée à 10,00 % HT (12,00% TTC) maximum du prix de souscription et qui supporte les frais de collecte.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège du GFI France Valley Forêts II au 11 rue Roquépine - 75008 Paris. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du mois suivant la souscription accompagnée du versement des fonds.

**Principe et modalités du retrait.** Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout Associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Pour ce faire, les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre des retraits et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de son inscription sur le registre. Les parts remboursées sont annulées. L'Associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des Associés.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités figurant dans la Note d'Information.

**Blocage des retraits.** Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF et elle convoque dans les 2 mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession de tout ou partie du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

**Marché secondaire.** Le GFI, étant à capital variable, ne dispose pas d'un marché secondaire.

Les cessions de parts se réalisent donc directement par l'Associé (cession de gré à gré) et sont constatées selon les formes habituelles, rappelées dans la Note d'Information. Toutefois, en cas de « blocage des retraits », la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. La variabilité du capital ne peut coexister avec un marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente prendraient la forme d'un « mandat », qui serait le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts du GFI France Valley Forêts II.

Ce document pourrait être obtenu auprès de la Société de Gestion.

## FISCALITE

**Revenus forestiers.** Il s'agit des revenus issus des ventes de bois. Ils ne sont pas déclarés pour leur valeur réelle, mais pour un montant forfaitaire, dit forfait cadastral, déclaré annuellement et calculé dans l'avis de taxe foncière dont s'acquitte le GFI. Ce forfait étant réduit, les revenus forestiers sont faiblement taxés.

**Revenus fonciers.** Il s'agit des revenus de chasse (et de pêche). Ils sont taxés au régime de droit commun pour les revenus fonciers, au régime réel ou micro-foncier.

**Revenus financiers.** Ils sont taxés au régime de droit commun pour les revenus de capitaux mobiliers.

**Plus-values.** Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, modifié depuis le 01/09/2013, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit en tout 36,2 %. La Loi de Finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

**Déclaration des revenus et IFI.** France Valley vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part est nulle dans le cas où l'Associé détient moins de 10 % du capital ou des droits de vote.

## INFORMATIONS REGLEMENTAIRES

### Endettement et effet de levier

Le GFI France Valley Forêts II peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers, tel qu'autorisé chaque année en Assemblée Générale.

L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition forestière du GFI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier du GFI France Forêts II est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Le GFI n'a procédé à aucun emprunt.

### Profil de liquidité

Au 30/06/2021, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité du GFI France Valley Forêts II est par conséquent organisée. 100 % des actifs du GFI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

# CARACTÉRISTIQUES

GFI	Groupement Forestier d'Investissement
Statut	Ouvert à la souscription
Capital	Variable
Durée du GFI	99 ans
Date de création	31/01/2020
N° Visa AMF	19-04
Date du Visa	20/03/2020
N° SIREN	881 198 014
Capital maximum	60 000 000 €
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Évaluateurs	Cabinets Verdier, Béchon, Labbe, Forêt Evolution, Forestry Club de France

# CHIFFRES CLÉS au 30/06/2021

Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	180,00 €
Nombre d'Associés	954
Capitalisation (au prix de souscription)	15 184 200 €
Surface en hectares	-
Nombre de forêts	-
% d'investissement en forêts	-
Nombre de parts souscrites au cours du semestre	13 857
Parts en attente de retrait	0 parts (0%)
Endettement bancaire	0 €



## COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFI France Valley Forêts III a clôturé sa collecte au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Il réalisera sur deux ans environ, soit les années 2021 et 2022 (durée non garantie), son programme d'acquisitions afin de constituer son patrimoine forestier.

4 acquisitions de forêts sont d'ores et déjà en cours.

Ces acquisitions permettraient de porter le taux d'investissement en forêts à 24%.

### POINT OPÉRATIONNEL

### Évolution du Patrimoine Forestier



#### Acquisitions en cours

4 forêts sont en cours d'acquisition, en phase notariale, elles sont donc extrêmement probables mais ne sont pas garanties :

- **85 hectares** de Chênes, Pins Sylvestres et Pins Maritimes, en Centre-Val de Loire, en Indre-et-Loire (37), près de Tours (60 km).  
Le Groupement ferait l'acquisition de ces parcelles pour un montant de 580 000 euros, soit 6 850 euros par hectare, prix en adéquation avec celui résultant d'une contre-expertise de valorisation diligentée par France Valley auprès d'un Expert Forestier indépendant, qui a conclu à une valeur vénale de 585 000 euros.
- **30 hectares** de Pins Maritimes et de Feuillus, en Bretagne, en dans le Morbihan (56), près de Lorient (20 km).  
Le Groupement ferait l'acquisition de ces parcelles pour un montant de 130 000 euros, soit 4 330 euros par hectare, soit dans des **conditions financières a priori favorables** (attention : plus-value non garantie, éléments susceptibles de varier dans le temps) puisque la contre-expertise de valorisation diligentée par France Valley auprès d'un Expert Forestier indépendant a conclu à une valeur vénale de 159 000 euros.
- **40 hectares** de Chênes, Chênes Rouges et Douglas, en Bourgogne-Franche-Comté, dans la Nièvre (58), près de Moulins (20 km).  
Le Groupement ferait l'acquisition de ces parcelles pour un montant de 630 000 euros, soit 15 900 euros par hectare pour une forêt très riche en bois, prix en adéquation avec celui résultant d'une contre-expertise de valorisation diligentée par France Valley auprès d'un Expert Forestier indépendant, qui a conclu à une valeur vénale de 611 000 euros.
- **137 hectares** de Chênes, Pins Laricios, Pins Sylvestres, Chênes Rouges et Douglas, en Auvergne-Rhône-Alpes, dans l'Allier (03), près de Moulins (20 km).  
Le Groupement ferait l'acquisition de ces parcelles pour un montant de 1 924 000 euros, soit 13 400 euros par hectare, prix légèrement supérieur à celui résultant d'une contre-expertise de valorisation diligentée par France Valley auprès d'un Expert Forestier indépendant, qui a conclu à une valeur vénale de 1 900 000 euros.

Ces acquisitions seront présentées dans les prochains Bulletins Semestriels d'Information et feront l'objet de fiches détaillées, que les Associés pourront retrouver sur leur espace Extranet ou sur [www.france-valley.com/reporting](http://www.france-valley.com/reporting) (mot de passe = valley).

Conformément aux pratiques de France Valley, ces Forêts seront assurées contre les risques tempête et incendie.



## POINT FINANCIER Evolution du capital



	31/12/2020	30/06/2021
Nombre d'Associés	855	954
Nombre de parts	62 064	75 921
Capital social nominal en €	9 309 600 €	11 388 150 €
Capitalisation en €	12 412 800 €	15 184 200 €

## POINT FINANCIER Marché des parts



	31/12/2020	30/06/2021
Emission de parts nouvelles	57 706	13 857
Retraits	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

### Transactions de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021 :

Aucune transaction de gré à gré ce semestre.

## POINT FINANCIER Valeur des parts



Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	180,00 €
Valeur de réalisation au 31/12/2020 <sup>(*)</sup>	177,11 €
Valeur de reconstitution au 31/12/2020 <sup>(*)</sup>	196,79 €

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

### LEXIQUE

**Capitalisation** : Son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

**Prix de souscription** : C'est le prix d'achat d'une part de GFI sur le marché primaire, soit dans le cadre de l'augmentation de capital d'un GFI à capital fixe soit pour la souscription de parts de GFI à capital variable. Il comprend la commission de souscription.

**Valeur de retrait** : C'est le montant revenant à l'Associé sortant pour les GFI à capital variable, correspondant au prix de souscription de la part au jour du retrait, diminué des frais de souscription.

**Valeur de réalisation** : Valeur vénale du patrimoine, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

**Valeur de reconstitution** : Valeur de réalisation (valeur des forêts et des actifs financiers) à laquelle s'ajoute l'ensemble des frais et droits liés à la reconstitution du GFI. C'est la valeur qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le GFI et son patrimoine.

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

## RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

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

**Prix de souscription d'une part.** Le prix de souscription tous frais compris est de 200 €, dont 50 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par le GFI à la Société de Gestion, fixée à 10,00 % HT (12,00% TTC) maximum du prix de souscription et qui supporte les frais de collecte.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège du GFI France Valley Forêts III au 11 rue Roquépine - 75008 Paris. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du mois suivant la souscription accompagnée du versement des fonds.

**Principe et modalités du retrait.** Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout Associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Pour ce faire, les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre des retraits et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de son inscription sur le registre. Les parts remboursées sont annulées. L'Associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des Associés.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités figurant dans la Note d'Information.

**Blocage des retraits.** Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF et elle convoque dans les 2 mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession de tout ou partie du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

**Marché secondaire.** Le GFI, étant à capital variable, ne dispose pas d'un marché secondaire.

Les cessions de parts se réalisent donc directement par l'Associé (cession de gré à gré) et sont constatées selon les formes habituelles, rappelées dans la Note d'Information. Toutefois, en cas de « blocage des retraits », la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale l'organisation d'un marché secondaire dans les conditions fixées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. La variabilité du capital ne peut coexister avec un marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente prendraient la forme d'un « mandat », qui serait le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts du GFI France Valley Forêts III.

Ce document pourrait être obtenu auprès de la Société de Gestion.

## FISCALITE

**Revenus forestiers.** Il s'agit des revenus issus des ventes de bois. Ils ne sont pas déclarés pour leur valeur réelle, mais pour un montant forfaitaire, dit forfait cadastral, déclaré annuellement et calculé dans l'avis de taxe foncière dont s'acquitte le GFI. Ce forfait étant réduit, les revenus forestiers sont faiblement taxés.

**Revenus fonciers.** Il s'agit des revenus de chasse (et de pêche). Ils sont taxés au régime de droit commun pour les revenus fonciers, au régime réel ou micro-foncier.

**Revenus financiers.** Ils sont taxés au régime de droit commun pour les revenus de capitaux mobiliers.

**Plus-values.** Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, modifié depuis le 01/09/2013, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit en tout 36,2 %. La Loi de Finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

**Déclaration des revenus et IFI.** France Valley vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part est nulle dans le cas où l'Associé détient moins de 10 % du capital ou des droits de vote.

## INFORMATIONS REGLEMENTAIRES

### Endettement et effet de levier

Le GFI France Valley Forêts III peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 30 % de la valeur des actifs immobiliers, tel qu'autorisé chaque année en Assemblée Générale.

L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition forestière du GFI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier du GFI France Forêts III est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Le GFI n'a procédé à aucun emprunt.

### Profil de liquidité

Au 30/06/2021, aucune part n'est en attente de retrait. La liquidité du GFI France Valley Forêts III est par conséquent organisée. 100 % des actifs du GFI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.



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

- Risque de perte d'une partie ou de la totalité du capital : le GFI n'offre pas de garantie en capital ; ce type d'activité connaîtra les évolutions et les aléas du marché de la sylviculture ;
- Risques d'exploitation et sur les revenus : exposition à un risque de perte, lié notamment à la variation de la production en qualité, en volume et en valeur, le prix du bois n'étant pas constant dans le temps. En outre, l'exploitation forestière est soumise aux aléas climatiques tels que les tempêtes, le gel, la grêle, les incendies et, de manière générale, les catastrophes naturelles ainsi que les risques phytosanitaires. Le GFI est également exposé à un risque de perte de marchés et risque de mévente du produit des coupes de bois, lesquels peuvent dégrader les revenus ;
- Risque de liquidité : la liquidité est fonction des demandes de souscription ou d'acquisition de parts enregistrées par le Gérant. Aucune garantie ne peut être apportée sur le délai de revente des parts ou sur le prix de cession ;

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

**France Valley**  
ENRACINER SON PATRIMOINE

11 rue Roquépine 75008 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