

ACTIVITÉ DU SECOND SEMESTRE 2022 - N°2022-02

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

PÉRIODE ANALYSÉE DU 1ER JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2022
PÉRIODE DE VALIDITÉ : 1ER SEMESTRE 2023

Chers Associés,

France Valley a le plaisir de vous rendre compte de l'activité Européenne du second semestre 2022, portée par la SAS France Valley Foncière Europe et les SA I à VIII de la gamme France Valley Revenu Europe. Les premiers capitaux ont été reçus par ces véhicules d'investissement pendant le second semestre 2021. Ils ont depuis beaucoup investi puisque ce sont 28 acquisitions qui ont été réalisées, pour 2 800 hectares environ. Une première phase de déploiement a permis de couvrir une partie de l'est de l'Europe, avec la Roumanie, la Lituanie et l'Estonie, mais aussi la Finlande, marchés que nous considérons comme porteurs de performances futures. La couverture géographique s'étend, avec plusieurs opérations en phase notariale en Irlande, avec l'étude en cours de plusieurs opportunités dans le marché très fermé de la Suède, et avec la conclusion d'un partenariat important en Allemagne, qui pourrait devenir une destination importante des capitaux. Enfin, bien entendu, la France n'est pas exclue de l'échiquier, avec également plusieurs opérations en phase notariale.

Rappelons ici qu'il sera proposé de fusionner ces véhicules, d'ici la fin de la période de blocage fiscal des Actionnaires ayant bénéficié d'une réduction d'Impôt sur le Revenu. Ainsi, ces opérations peuvent-elles être appréhendées globalement, pour apprécier le portefeuille que pourra former cet ensemble très diversifié en termes d'essences, de marchés et de climats.

LE CHIFFRE À RETENIR :

103M€* d'investissements forestiers par France Valley en 2022, en France et en Europe.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Il existe un risque de perte en capital.



Sommaire



03

Un portefeuille forestier diversifié

04

Actualités

07

Gestion forestière

13

Engagements environnementaux et sociaux

14

Incidences subies et incidences induites

15

Risques



Carte de nos
Investissements
Forestiers

Un portefeuille forestier diversifié

Ce portefeuille est donc encore largement en cours de constitution. Les exploitations commencent à peine. Il n'est donc pas prévu de versement de dividende pendant cette phase. Par ailleurs, le portefeuille étant encore jeune, aucune augmentation de valeur de part n'a été décidée.

A la date de rédaction de cette note, en plus des forêts en portefeuille, 21 acquisitions sont en phase notariale, 33 sont en cours de négociation, sans compter toutes celles dont l'étude a débuté. Depuis le lancement de cette expansion européenne, ce sont 240 opportunités qui ont été étudiées. Les forêts acquises sont peuplées principalement de Chênes et de Hêtres en France et en Roumanie, de Pins, d'Epicéas et de Bouleaux dans les pays baltes et en Finlande, d'Epicéas de Sika, de Mélèzes et de Pins en Irlande. Les climats sont humides et pluvieux en Irlande, frais et peu ensoleillés en Finlande, continentaux en Roumanie ainsi que dans les trois pays baltes avec toutefois l'influence montagnarde des Carpates pour l'un, ou nordique avec la mer baltique pour les trois autres.

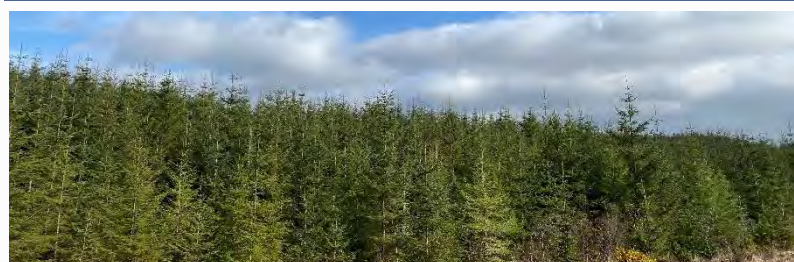
C'est finalement en France que les climats sont les plus variés, de l'océanique au montagnard avec des influences continentales dans l'Est. C'est aussi un des pays tempérés les plus exposés aux impacts du réchauffement climatique, comme en ont attesté les nombreux incendies de l'été dernier (le patrimoine forestier français de France Valley, absent de l'arc méditerranéen et peu présent dans les Landes, n'a pas été touché de manière substantielle). C'est donc avec la conviction du bien-fondé de cette stratégie européenne que l'équipe d'Investissement et de gestion de France Valley poursuit ce développement au service des Actionnaires de ces fonds.

Ce bulletin vous présente les actualités principales des marchés des forêts et du bois ainsi que dans vos forêts et l'évolution du patrimoine. Nous vous rappelons que vous pouvez consulter ce Bulletin et les précédents, dans votre espace en ligne (www.france-valley.com/clients) accessible avec votre numéro d'Associé (que vous retrouverez sur votre attestation de souscription initiale ou dans le courrier qui vous a été adressé ces derniers jours) et avec votre mot de passe (que vous pouvez modifier ou créer en ligne).

Nous vous souhaitons une bonne lecture de ce nouveau Bulletin Semestriel d'Information.



Forêt de Koskela : 49 ha en Finlande
Acquisition de la SAS France Valley Foncière Europe



Forêt de Derrywee East : 39 hectares en Irlande
Acquisition en cours de France Valley Revenu Europe VII



Forêt de Padubingé : 35 hectares en Lituanie
Acquisition de la France Valley Revenu Europe VI

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Il existe un risque de perte en capital.

Actualités



CADRE GÉNÉRAL

Les conséquences de l'invasion russe de l'Ukraine, l'épidémie de scolytes dans les forêts d'Epicéas d'Europe centrale et les perturbations de la chaîne d'approvisionnement après la pandémie de Covid-19 ont créé une volatilité extrême sur le marché mondial du bois au cours de la dernière année.

L'invasion russe de l'Ukraine a conduit l'UE à imposer des sanctions commerciales à la Russie et à la Biélorussie en avril 2022, avec notamment une interdiction d'importer du bois et avec des restrictions sur les exportations. La Russie était le plus grand exportateur mondial de bois d'œuvre résineux, et le septième exportateur mondial de produits forestiers. La perte de cette source d'approvisionnement, limitant ainsi l'offre, a continué d'alimenter la hausse des cours du bois sur les marchés mondiaux.

En parallèle, de 2017 à 2021, l'infestation des scolytes dans les forêts d'Europe centrale et d'Alaska avait entraîné une augmentation de la récolte d'urgence pour éliminer les arbres malades. Le niveau des arbres récoltés a ensuite diminué au cours de ces dernières années entraînant ainsi une hausse des cours du bois sur les marchés européens. Après des prix records observés vers la fin de 2021, la hausse des coûts et la baisse deancements de constructions ont actuellement stabilisé les prix du bois à des niveaux qui restent toutefois élevés.



Année faste pour le marché du bois, 2022 a été marquée à la fois par la hausse de la demande et celle des prix. La fin de l'année ouvre une tendance un peu différente, notamment pour les résineux. A la date de rédaction de ce bulletin, nous sommes encore dans l'attente de la publication des chiffres des prix de ventes des bois par la filière forestière privée, mais il apparaît clairement que les prix ont progressé pour le Chêne et le Hêtre pendant le semestre, mais se sont stabilisés en fin d'année sur les résineux blancs (Sapin-Epicéa), les prix ont baissé en fin d'année pour le Douglas.

S'agissant des facteurs impactant le marché du bois d'œuvre, le nombre de dépôts de permis de construire a progressé de 3% en France en 2022 et le marché de la rénovation s'est bien porté. Les douanes indiquent par ailleurs une hausse des exportations des grumes, en particulier pour le Hêtre (+24%) et le Chêne (+18%). Enfin, bénéficiant toujours de la sortie du Covid, le secteur des vins et spiritueux s'est bien porté, entraînant avec eux celui de la tonnellerie pour laquelle le Chêne français est recherché.


Le bois d'industrie et de palette s'est lui aussi bien tenu, du fait de la disparition du bois ukrainien. Le ralentissement économique s'est cependant fait ressentir sur le marché des panneaux qui s'est stabilisé et le marché de la pâte à papier, peu compétitif en France, est resté stable.


C'est le bois énergie qui a connu la plus forte hausse, du fait du renchérissement des autres sources d'énergie et des aides de l'état pour l'installation de chaudières à bois, créant une forte demande pour un matériau disponible en quantités limitées.

En 2023 c'est la baisse de la consommation qui pourrait affecter le marché français, avec notamment une possible diminution du nombre de constructions de logements, impactée par la hausse des taux, et donc par la moindre capacité d'emprunt des propriétaires. Par ailleurs, la chute des prix des bois en Amérique du Nord pousse les scandinaves et les Allemands à vendre leur bois sur le marché français, ce qui pourrait ajouter à la baisse des cours des résineux en France.




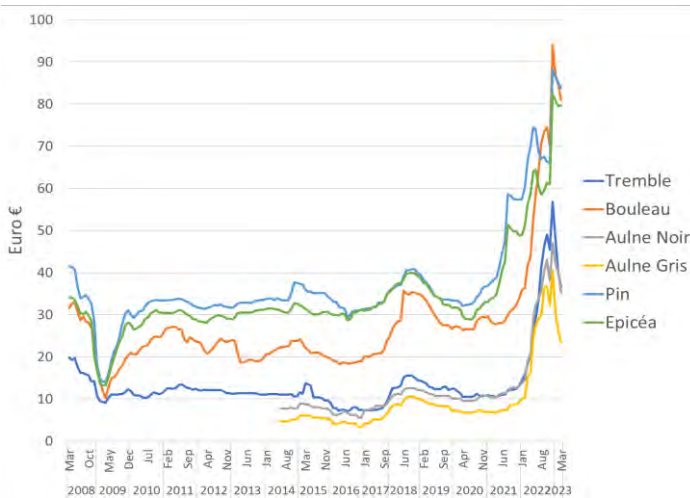
MARCHÉ DU BOIS EN EUROPE

 L'Allemagne a connu une année 2022 favorable, avec une hausse significative des ventes de bois sciés et produits finis, dont notamment les parquets. Le secteur a globalement connu une hausse de chiffre d'affaires de plus de 10%. Les industriels sont prudents pour 2023, puisque deux-tiers d'entre eux pensent que l'année 2023 sera moins dynamique, malgré un carnet de commande rempli jusque 2024 dans le secteur de la construction.

 La Finlande a été particulièrement marquée par la crise Ukrainienne puisque ses approvisionnements en Russie, qui représentaient 13% du bois consommé par l'industrie, se sont arrêtés net. Les importations en provenance des pays baltes sont donc en hausse.

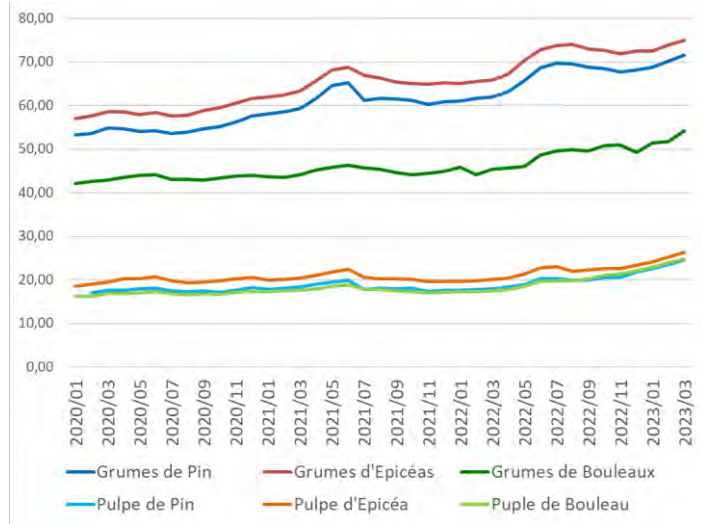
Alors que les industriels finlandais veillaient à ne pas livrer de guerre de prix dans leur pays mais à exporter cette bataille dans d'autres zones d'approvisionnement, l'entrée de nouveaux arrivants dans la transformation du bois en Finlande pour la production d'énergie, ajouté au besoin croissant pour cette matière première, pourraient remettre ce statut quo en question. Les prix ont augmenté de 23% entre janvier 2021 et mars 2023, tendance jamais rencontrée historiquement. Alors que nous considérons surtout la Finlande comme un pays "patrimonial", il se pourrait que les performances y soient plus favorables qu'anticipé (sans pouvoir le garantir).

 Dans les pays baltes, les prix du bois ont fortement augmenté, du fait de la demande des scieurs finlandais notamment, et de la pénurie générale de matière première dans un contexte de hausse de la demande. Cette hausse brutale a été partiellement corrigée s'agissant des essences secondaires (Aulne, Tremble), mais les prix restent à des niveaux très élevés, comme le montre le graphique ci-dessous produit par l'un de nos gestionnaires :




Pays Baltes : Estimation mensuelle des prix nets du bois sur pied (grumes) pour les clients de HD Forest


Source : HD Forest - avril 2023.



Prix de vente de bois sur pied (euros au m³)

Source : Luke - Natural Resource Institute Finland - avril 2023.

 En Roumanie, les prix sont aussi en hausse. Lors des enchères organisées par Romsylva (l'Office National des Forêts Roumain) début 2023, ils ont augmenté de 150% par rapport à 2022 et de 228% par rapport à 2021, avec cependant des volumes présentés qui ont beaucoup baissé. Les prix deviennent supérieurs à ceux dans les marchés comparables européens, de l'ordre de 40 à 60%.

 Enfin en Irlande, la hausse exceptionnelle des prix sur le marché en 2021 s'est poursuivie jusque début de 2022, pour baisser au second semestre. L'incertitude économique, due à l'invasion russe de l'Ukraine, et une baisse de la confiance des consommateurs en raison de l'inflation et de la hausse du coût de la vie ont eu un impact significatif sur les niveaux de construction. L'indice de la production des bois composites dans le bâtiment et la construction a diminué de 4,5% au deuxième trimestre 2022. En conséquence, les prix du bois et des grumes de sciage ont diminué de 20% entre le troisième trimestre 2021 et le quatrième trimestre 2022. Les prix restent cependant supérieurs à ceux constatés en juin 2021.

Rappelons ici que ces données historiques des marchés du bois ne préjugent pas des performances futures qui ne sont pas constantes dans le temps.

Point gestion forestière

Les toutes premières acquisitions européennes ont démarré avec la Lituanie en décembre 2021, puis la Roumanie en février 2022, suivi de forêts finlandaises. Ainsi pendant l'année 2022 seules les forêts de Kimfora en Lituanie, de Magurelle et de Castanea en Roumanie ont fait l'objet d'interventions sylvicoles.

Lituanie

La gestion de Kimfora a débuté rapidement. 2 081 m³ de bois principalement composés de Pins, Epicéas et divers feuillus ont été exploités cette année pour un chiffre d'affaires de 89 309 €, soit un prix net moyen satisfaisant de 42 €/m³. La prise en main de la gestion a également été l'occasion de renouveler les plans de coupe qui doivent être préalablement validés par l'administration avant chaque opération. Les agréments FSC ont par ailleurs été renouvelés afin d'offrir la meilleure valorisation lors des ventes de gré à gré.

Des travaux de reboisement et d'entretien de la régénération naturelle ont par ailleurs été menés pour 4 443 €.

Roumanie

Une petite vente de bois de chauffage d'un volume 269 m³ a été réalisée en forêt de Castanea. Le prix obtenu a été de 20 €/m³/ha. Cette coupe, qualifiée communément « d'hygiénique », par les gestionnaires roumains consiste en un prélèvement des tiges présentant des dépérissements et en une très légère ouverture du couvert. Habituellement, ce type d'opération ne prélève pas davantage que 2 à 3 m³ à l'hectare, ce qui est très peu au regard des volumes moyens présents dans la propriété. Ce sont des tiges de très petits diamètres et de mauvaise qualité.

Une opération similaire a été réalisée en forêt de Magurele pour un volume de 290 m³ à un prix unitaire de 45 €/m³.

Ces deux coupes ont eu pour unique destination le façonnage de bois de chauffage qui connaît, depuis la crise énergétique induite par le conflit entre l'Ukraine et la Russie, des niveaux de prix jusque-là inédits.

La forêt de Castanea est certifiée FSC, au travers de la certification de son gestionnaire qui fait bénéficier de sa propre certification toutes les forêts dont il assure la gestion. Ce n'est malheureusement pas le cas du gestionnaire de la forêt de Magurele. Comme par ailleurs plusieurs autres certifications vont être nécessaires pour les opérations en cours, France Valley va créer son propre groupe de certification FSC en Roumanie, dans lequel toutes les forêts pourront entrer au fil des acquisitions. Ce dispositif est coûteux, et assez lourd puisque des audits annuels seront organisés par un consultant désigné par l'organisme FSC. Le budget est en cours de préparation.



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DES FONDS

Fonds	Nature juridique	Statut	Capital	Durée	Date de création	N° SIREN	Classification SFDR	Dépositaire
France Valley Revenu Europe I	SA	Ouvert à la souscription	Variable	99 ans	28/04/2021	899 933 782	9	Société Générale
France Valley Revenu Europe II	SA	Ouvert à la souscription	Variable	99 ans	28/04/2021	900 506 460	9	Société Générale
France Valley Revenu Europe III	SA	Ouvert à la souscription	Variable	99 ans	28/04/2021	900 606 229	9	Société Générale
France Valley Revenu Europe IV	SA	Ouvert à la souscription	Variable	99 ans	28/04/2021	900 553 736	9	Société Générale
France Valley Revenu Europe V	SA	Ouvert à la souscription	Variable	99 ans	28/04/2021	900 606 534	9	Société Générale
France Valley Revenu Europe VI	SA	Ouvert à la souscription	Variable	99 ans	28/04/2021	900 606 641	9	Société Générale
France Valley Revenu Europe VII	SA	Ouvert à la souscription	Variable	99 ans	28/04/2021	900 606 765	9	Société Générale
France Valley Revenu Europe IX	SA	Ouvert à la souscription	Variable	99 ans	28/04/2021	900 606 419	9	Société Générale
Investissement Forestier Forêts Europe IRI	SA	Ouvert à la souscription	Variable	99 ans	28/04/2021	900 606 898	9	Société Générale
France Valley Foncière Europe	SAS	Ouvert à la souscription	Variable	99 ans	28/04/2021	899 834 576	9	Société Générale

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS TECHNIQUES*

Fonds	Nombre de parts 31/12/2021	Nombre de parts 30/06/2022	Parts nouvelles S1 2022	Parts nouvelles S2 2022	Retraits S1 2022	Retraits S2 2022	Nombre de parts 31/12/2022
France Valley Revenu Europe I	79 567	79 567	-	-	-	-	79 567
France Valley Revenu Europe II	70 113	70 153	40	290	-	-	70 443
France Valley Revenu Europe III	24 253	39 422	15 169	81 228	-	49	120 601
France Valley Revenu Europe IV	20 654	28 957	8 303	41 231	-	260	69 928
France Valley Revenu Europe V	16 193	17 583	1 390	10 147	-	-	27 730
France Valley Revenu Europe VI	21 332	24 300	2 968	21 066	-	-	45 366
France Valley Revenu Europe VII	18 383	18 383	-	15 285	-	-	33 668
France Valley Revenu Europe IX	4 738	4 838	100	58 383	-	-	63 221
Investissement Forestier Forêts Europe IRI	-	13 089	13 089	59 504	-	-	72 593
France Valley Foncière Europe	25 754	139 220	113 466	113 859	-	2 016	251 063

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Il existe un risque de perte en capital.

Fonds	Nombre d'Associés 31/12/2021	Nombre d'Associés 30/06/2022	Nombre d'associés 31/12/2022	Capitalisation au 31/12/2021 (€)	Capitalisation au 30/06/2021 (€)	Capitalisation au 31/12/2022 (€)	Prix de souscription (€)	Valeur de retrait (€)
France Valley Revenu Europe I	797	797	797	7 956 700	7 956 700	7 956 700	100	90
France Valley Revenu Europe II	766	767	770	7 011 300	7 015 300	7 044 300	100	90
France Valley Revenu Europe III	281	431	1 230	2 425 300	3 942 200	12 060 100	100	90
France Valley Revenu Europe IV	325	444	895	2 065 400	2 895 700	6 992 800	100	90
France Valley Revenu Europe V	224	236	343	1 619 300	1 758 300	2 773 000	100	90
France Valley Revenu Europe VI	386	459	681	2 133 200	2 430 000	4 536 600	100	90
France Valley Revenu Europe VII	141	141	219	1 838 300	1 838 300	3 366 800	100	90
France Valley Revenu Europe IX	54	55	749	473 800	483 800	6 322 100	100	90
Investissement Forestier Forêts Europe IRI	-	75	594	-	1 308 900	7 259 300	100	90
France Valley Foncière Europe	20	61	105	2 575 400	13 922 000	25 106 300	100	90

Nom de la forêt	Fonds	Pays	Coordonnées GPS (cliquez pour visualiser)	Surface (ha)	Prix d'acquisition K€	Valeur expertise K€ (valeur exacte ou fourchette)	Description
Castanea	SAS Foncière Europe	Roumanie	<u>44.984190, 24.814651</u>	211	1 674	1 900	Forêt au Nord de Bucarest, sur les contreforts des Carpates. Sols profonds, favorables aux chênes et au hêtres qui s'y développent.
Hytillä	SA FVR Europe III	Finlande	<u>65.268950, 28.390127</u>	126	482	462	Epicéa majoritaire, suivi du pin et du bouleau. Forte maturité. Deux blocs dont un bien desservi, travaux de desserte à prévoir pour l'autre.
Juozapavo	SA FVR Europe VI	Finlande	<u>54.952678, 25.885659</u>	39	235	250 / 270	Bon équilibre entre bouleaux, pins et épicéas. La moitié des volumes sont à maturité. Sols productifs.
Jyväskylä	SA FVR Europe IV	Finlande	<u>62.123499, 25.924640</u>	36	450	440	Epicéa dominant suivi du pin et du bouleau. Un volume important, dont la moitié est arrivée à maturité.
Kaituri	SA FVR Europe II	Finlande	<u>62.474053, 24.759331</u>	52	359	359	Epicéa dominant, suivi du pin et du bouleau. Bonne desserte, fertilité moyenne, des revenus à attendre à court terme.
Kauhajoki	SA FVR Europe III	Finlande	<u>62.173017, 22.355187</u>	94	302	302	Pin dominant, suivi de l'épicéa et du bouleau. Bonne desserte, forêt assez jeune dans une région productive.
Kimfora	SA FVR Europe I	Lituanie	<u>54.225436, 23.980278</u>	756	3 685	3 685	Portefeuille de 120 parcelles dans toute la Lituanie. Pins, bouleaux, épicéas, sur des sols fertiles. Toutes les maturités sont représentées.
Korpiपुरo	SA FVR Europe III	Finlande	<u>63.382163, 28.402371</u>	15	70	87	Forêt qui aura un degré de maturité intéressant dans 15 ans, en phase de capitalisation. Trois essences présentes, avec une majorité de pins.
Koskela Herneniitty	SAS Foncière Europe	Finlande	<u>62.027550, 26.272705</u>	49	350	340 / 370	Propriété bien desservie, une majorité des peuplements a moins de 20 ans, pin dominant. Forêt de capitalisation.
Koski	SA FVR Europe III	Finlande	<u>60.611744, 23.110511</u>	28	271	271	Pin largement dominant, bonne répartition entre les classes d'âges et une bonne productivité pour cette forêt de capitalisation.
Kuusirinne	SA FVR Europe III	Finlande	<u>64.419557, 28.222566</u>	12	48	48	Forêt d'essences diversifiées, avec une majorité d'épicéas et de bouleaux. Les peuplements assez jeunes lui confèrent un profil de capitalisation.
Măgurele	SA FVR Europe II	Roumanie	<u>45.069673, 26.075008</u>	517	4 050	4 480	Forêt au Nord de Bucarest, sur les contreforts des Carpates. Sols profonds, favorables aux chênes et au hêtres qui s'y développent.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Il existe un risque de perte en capital.

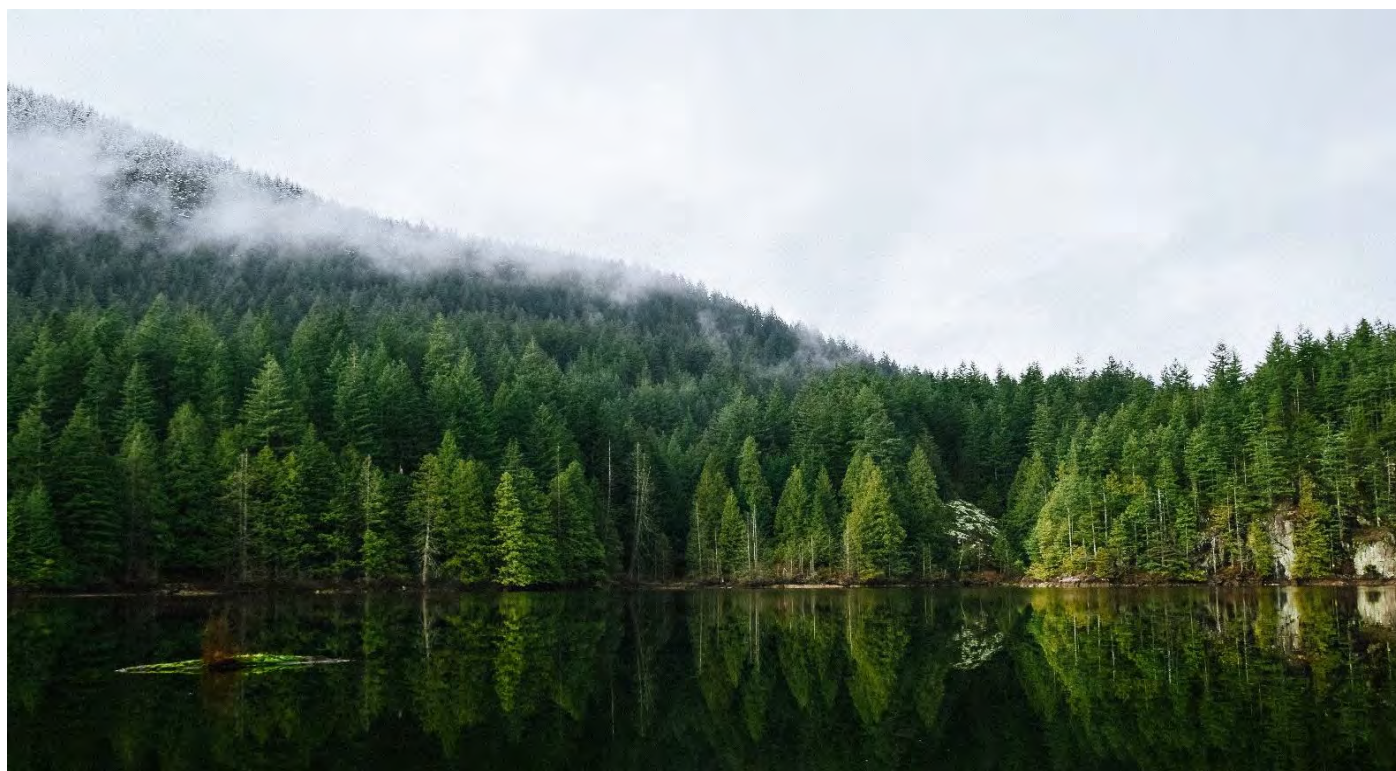
Nom de la forêt	Fonds	Pays	Coordonnées GPS (cliquez pour visualiser)	Surface (ha)	Prix d'acquisition K€	Valeur expertise K€ (valeur exacte ou fourchette)	Description
Miihkelinmetsä	SA FVR Europe IV	Finlande	<u>63.613506, 29.457220</u>	46	245	225	Pin dominant, suivi par l'épicéa et le bouleau. Peuplements entre 40 et 20 ans de la maturité. Forêt de capitalisation avec revenus d'éclaircies.
Niurkonių	SA FVR Europe VI	Lituanie	<u>54.126869, 23.698494</u>	15	150	150	Prix d'acquisition inférieur à la valeur des bois arrivés à maturité, un bon rendement est donc attendu. 97% de pins.
Padubingė	SA FVR Europe VI	Lituanie	<u>55.027872, 25.603248</u>	35	545	540 / 550	Fort volume pour cette forêt de bouleau, de pin, d'épicéa et d'aulne. 90% des peuplements sont arrivés à maturité.
Raivio	SA FVR Europe III	Finlande	<u>64.505359, 28.133267</u>	22	185	185	Forêt de pin comme essence principale, avec un fort degré de maturité. Les récoltes pourraient générer des revenus significatifs.
Rantapalsta	SA FVR Europe I	Lituanie	<u>60.871636, 22.128215</u>	19	168	167 / 176	40% des volumes arriveront à maturité dans les prochaines années. L'épicéa et le pin sont également représentés.
Sabaldauskų	SA FVR Europe I	Lituanie	<u>54.899417, 25.7051231</u>	11	85	85 / 100	75% de pins et 25% de bouleaux dans cette propriété dont les peuplements sont jeunes, avec une bonne productivité.
Šilavelių	SA IF Europe IR I	Lituanie	<u>55.360512, 25.488204</u>	28	320	320	Le bouleau est presque majoritaire dans cette forêt, suivi de l'aulne et de l'épicéa. Majorité à maturité. Très bons sols.
Tartu	SA FVR Europe IV	Estonie	<u>58.282421, 26.623266</u>	89	801	720 / 810	Portefeuille de 20 forêts. Des sols très productifs, de bonnes qualités de bois. Forte concentration du bouleau, très bien valorisé.
Tuulimäki	SA FVR Europe II	Finlande	<u>63.692816, 29.147324</u>	142	1015	1015	Catégorie supérieure de productivité pour la Finlande, un tiers des surfaces à maturité, bonne diversification des essences.
Virkakangas	SA FVR Europe IV	Finlande	<u>63.388201, 25.832768</u>	36	336	345	Bonne diversité d'essences (bouleaux, épicéas et pins), bonne desserte pour cette forêt avec une belle proportion de bois d'œuvre.
Virranniitty	Foncière Europe	Finlande	<u>62.455440, 25.894504</u>	77	576	520 / 590	Qualité intéressante pour les pins et les bouleaux, recherchés par l'industrie. Forêt jeune, de capitalisation.
Virumaa I	SA FVR Europe VII	Estonie	<u>59.022033, 27.598889</u>	98	765	765	27 entités dans le quart Nord-Est, principalement situées sur des sols fertiles. Le bouleau domine les volumes, majoritairement matures.
Virumaa II	SA FVR Europe IV	Estonie	<u>59.022033, 27.598889</u>	238	1735	1735	
Walkjärven	SA FVR Europe I	Finlande	<u>60.335922, 23.663425</u>	28	232	232	Forêt avec une proportion de bois de sciage correcte, composée d'essences variables (pin, bouleau et épicéa), avec des parties matures exploitables.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Il existe un risque de perte en capital.

MONTANTS INVESTIS ET EN COURS D'INVESTISSEMENT (DONC NON GARANTIS) AU 23/05/2023*

Les fonds France Valley Revenu Europe V et IX, qui ont collecté l'essentiel voire la totalité de leurs capitaux fin 2022, n'ont pas encore réalisé d'acquisitions au 31/12/2022. Plusieurs opérations ont parfois depuis été réalisées, ou sont en cours de réalisation (donc non garanties), comme le montre le tableau ci-dessous:

Fonds	Investissements réalisés au 23/05/2023	Investissements en phase notariale au 23/05/2023	Total au 23/05/2023
SA FVR Europe I	4 085	1 893	5 977
SA FVR Europe II	6 507	289	6 796
SA FVR Europe III	2 076	7 305	9 380
SA FVR Europe IV	3 640	2 073	5 713
SA FVR Europe V	245	2 320	2 565
SA FVR Europe VI	1 401	1 591	2 991
SA FVR Europe VII	861	3 386	4 247
SA FVR Europe IX	-	4 307	4 307
SA Invest. Forêts Europe IR I	585	4 706	5 291
SAS Foncière Europe	7 862	20 934	28 796



*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Il existe un risque de perte en capital.

Engagements environnementaux et sociaux

La SAS France Valley Foncière Europe, les SA de la Gamme France Valley Revenu Europe ou Investissement Forêts IR sont entièrement investis en actifs alignés sur la taxonomie environnementale européenne, s'agissant exclusivement de forêts.

En outre, ces fonds poursuivent un objectif de développement durable, comme cela est désormais indiqué dans les Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

Le développement durable ne peut cependant consister à simplement acquérir des forêts. Il est nécessaire de prendre des mesures, dans le choix des actifs et dans leur gestion quotidienne, qui permettent d'améliorer la situation de référence. La réglementation européenne dite SFDR (pour "Sustainable Finance Disclosure Regulation") oblige les gérants d'actifs à se positionner au regard des objectifs de développement durable, et à produire des informations permettant de s'assurer (i) qu'ils ont réellement un impact sur l'environnement et la société, (ii) qu'ils prennent en compte les risques environnementaux qui pèsent sur les actifs qu'ils gèrent, et enfin (iii) qu'ils mesurent les incidences négatives de leurs fonds sur l'environnement.

Sont résumées ci-après les nombreuses mesures prises par France Valley dans ce sens, cependant, s'agissant du point (i) ci-dessus, seules quelques-unes peuvent effectivement faire l'objet d'une mesure fiable. Trois critères ont donc été déterminés :

- Un modèle de mesure de l'empreinte carbone des forêts en portefeuille a été développé, sous la forme d'un Indice de Carbone Forestier (ICF). Cette méthodologie s'appuie sur les travaux de l'ADEME et du Centre National de la Propriété Forestière lors de la mise en place du Label Bas Carbone, adopté par le Ministère de la Transition Ecologique. L'objectif du fonds est que l'ICF progresse d'une année sur l'autre ; l'ICF est en cours de détermination pour l'année 2022, pour la première fois dans les fonds européens.
- Le ratio « 2022 Financial Instrument Minimum Sustainable Investment With Environmental Objective Art 9 » du modèle de fichier EET (European ESG Template) mentionnant le ratio d'actifs dans des activités économiques durables sur le plan environnemental au sens du Règlement Taxonomie, à savoir dans des actifs forestiers, doit être de 100% (hors solde de 20% constitué de placements de trésorerie en attente d'investissement ou conservés à des fins d'organisation de la liquidité) ; de ce point de vue, avec un ratio effectif de 100%, l'objectif est tenu.
- Objectif que 100% de ces actifs forestiers soient certifiés (PEFC – Program for Endorsement of Forest Certification ou FSC – Forest Stewardship Council) ou en cours de certification à la clôture de chaque exercice. Ce taux de certification sera publié annuellement au 31/12/2022, ce taux est de 100% pour les fonds européens.

100% des forêts certifiées PEFC ou FSC ou en cours de certification



Incidences subies et incidences induites

PRISE EN COMPTE DES RISQUES CLIMATIQUES

La gestion durable, comme indiqué au point (ii) ci-dessus, suppose d'intégrer les risques environnementaux qui pèsent sur les actifs lors de leur acquisition. Ce sont les risques subis. A ce titre, France Valley veille à ce que les forêts soient adaptées à leur station, c'est à dire au climat actuel et tel qu'il pourrait devenir, en fonction des sols, des essences, de l'exposition, de l'altitude notamment. Cette étude préalable conduit à établir un plan de gestion permettant de préparer des forêts aux changements climatiques, voire à refuser des opportunités d'acquisition.

MESURE DES INCIDENCES NÉGATIVES SUR L'ENVIRONNEMENT

La gestion durable, comme indiqué au point (iii) ci-dessus, suppose également de suivre les incidences négatives induites notamment par la détention et la gestion des actifs. Les forêts n'ont pas d'incidence négative sur le climat, bien au contraire. Cependant leur gestion pourrait en avoir, c'est pourquoi, comme indiqué ci-après, France Valley prend des engagements complémentaires (privilégier le couvert continu, limiter le tassement des sols, anticiper le réchauffement climatique notamment).

En outre, France Valley réalise son propre bilan carbone (scope 3) tous les ans. Ses principales conclusions sont les suivantes :

Les émissions de CO₂e de France Valley sont passées de 206 tonnes en 2021 à 221 tonnes en 2022. Derrière ce nombre se cache en fait une amélioration rapportée au nombre de salariés, grâce notamment à l'usage privilégié du train et à l'équipement de scooters électriques d'une partie de son équipe commerciale. Les émissions par salarié restent cependant supérieures à la moyenne dans le domaine de la gestion de fonds, avec 4,9 tonnes par salariés contre 3,2 tonnes en moyenne sectorielle, ce qui s'explique par les nombreux déplacements de l'équipe commerciale, de l'équipe d'investissement et de gestion en France et en Europe. En outre l'année 2022 a été marquée par l'usage d'une chaudière à gaz d'ancienne génération pour chauffer les locaux de France Valley, dont la surface a doublé entre 2021 et 2022. Elle a été remplacée fin 2022.



Risques

L'investissement dans les actions de la SAS France Valley Foncière Europe et des SA de la Gamme France Valley Revenu Europe 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 : les fonds n'offrent pas de garantie en capital ; ce type d'activité connaîtra les évolutions et les aléas du marché de la sylviculture et la valeur du patrimoine pourra être impactée par des événements climatiques ou sanitaires.

Risque 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. Les fonds sont également exposés à un risque de baisse des marchés et 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 d'actions enregistrées par le Gérant. Aucune garantie ne peut être apportée sur le délai de revente des actions ou sur le prix de cession ;

Risque de change : les fonds investissent dans l'UE exclusivement, mais certains pays n'ont pas adopté l'Euro comme monnaie, aussi peuvent-ils être exposés au risque de change.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, en contrepartie des avantages fiscaux, 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 actions des fonds, 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 préalablement à toute souscription d'actions des fonds, les Statuts, le Document d'Informations Clés (DIC), le Bulletin de Souscription, le dernier Bulletin Semestriel d'information et le dernier Rapport Annuel doivent être remis à l'investisseur. Ces documents sont disponibles auprès de votre conseiller financier.





FRANCE VALLEY

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF
sous le numéro GP-14000035

SAS à Directoire à capital variable, au capital minimum de 250.000€

56 avenue Victor Hugo - 75116 Paris

RCS Paris 797 547 288

Relations Associés: 01 82 83 33 85 - associés@france-valley.com

www.france-valley.com

