

## Flash Info Trimestriel

GFI France Valley Patrimoine – 31.12.2024



## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

GFI : Groupement Forestier d'Investissement

Statut : Ouvert à la souscription

Capital : Variable

Durée du GFI : 99 ans

Date de création : 01/06/2017

Date du Visa : 18/10/2019

1<sup>er</sup> fonds forestier labellisé Greenfin

N° SIREN : 830 014 015

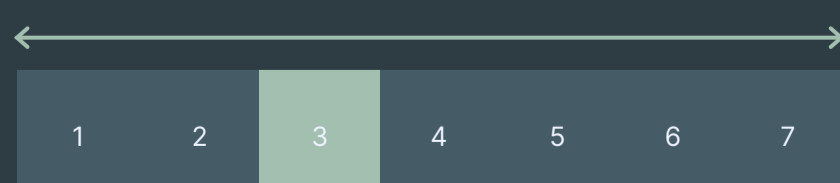
Capital maximum : 600 000 000 €

Dépositaire : Société Générale Securities Services

## CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2024

Prix de souscription	235 €
Valeur de retrait	211,50 €
Nombre d'Associés	9 686
Nombre de parts souscrites	2 446 027,67
Nombre de parts en attente de retrait	0 (0%)
Endettement bancaire	0 €
Nombre de forêts	194
Surface en hectares	29 619
Capitalisation au prix de souscription	574 816 502,45 €
Taux d'investissement en forêt	95%

## PROFIL DE RISQUE

Risque le plus faible,  
rendement potentiellement  
le plus faibleRisque le plus élevé,  
rendement potentiellement  
le plus élevé

## COMMENTAIRE DE GESTION

Le dernier trimestre de l'année 2024 a été marqué par l'acquisition de la forêt de Châtres. Un domaine d'exception de plus de 1 000 hectares de chênes situé dans l'Yonne, qui constitue la plus importante acquisition en valeur jamais réalisée par le GFI.

Par ailleurs, la fusion avec les GFI France Valley Forêts I à VIII, votée en décembre 2024, porte le portefeuille à près de **200 forêts sur plus de 29 000 hectares dans 48 départements**.

En parallèle de ces évolutions, les activités de gestion courantes se sont poursuivies malgré les précipitations qui ont ralenti l'exploitation des bois, afin de préserver les sols.

Des préparations de sols en amont de reboisements ont été réalisées dans les forêts de la Placardelle (Marne), de Creney (Aube) et de Champdoux (Nièvre).

D'importants entretiens sylvicoles ont également eu lieu, en particulier autour des jeunes peuplements des forêts suivantes :

- Pic du Pal et des Mazes (Aveyron), avec **44 hectares** dégagés manuellement
- Bois de la Touche (Sarthe), avec **9 hectares** de broyages et dégagements
- Cheylard (Ardèche), avec l'élagage à une hauteur de 2 mètres de jeunes Douglas

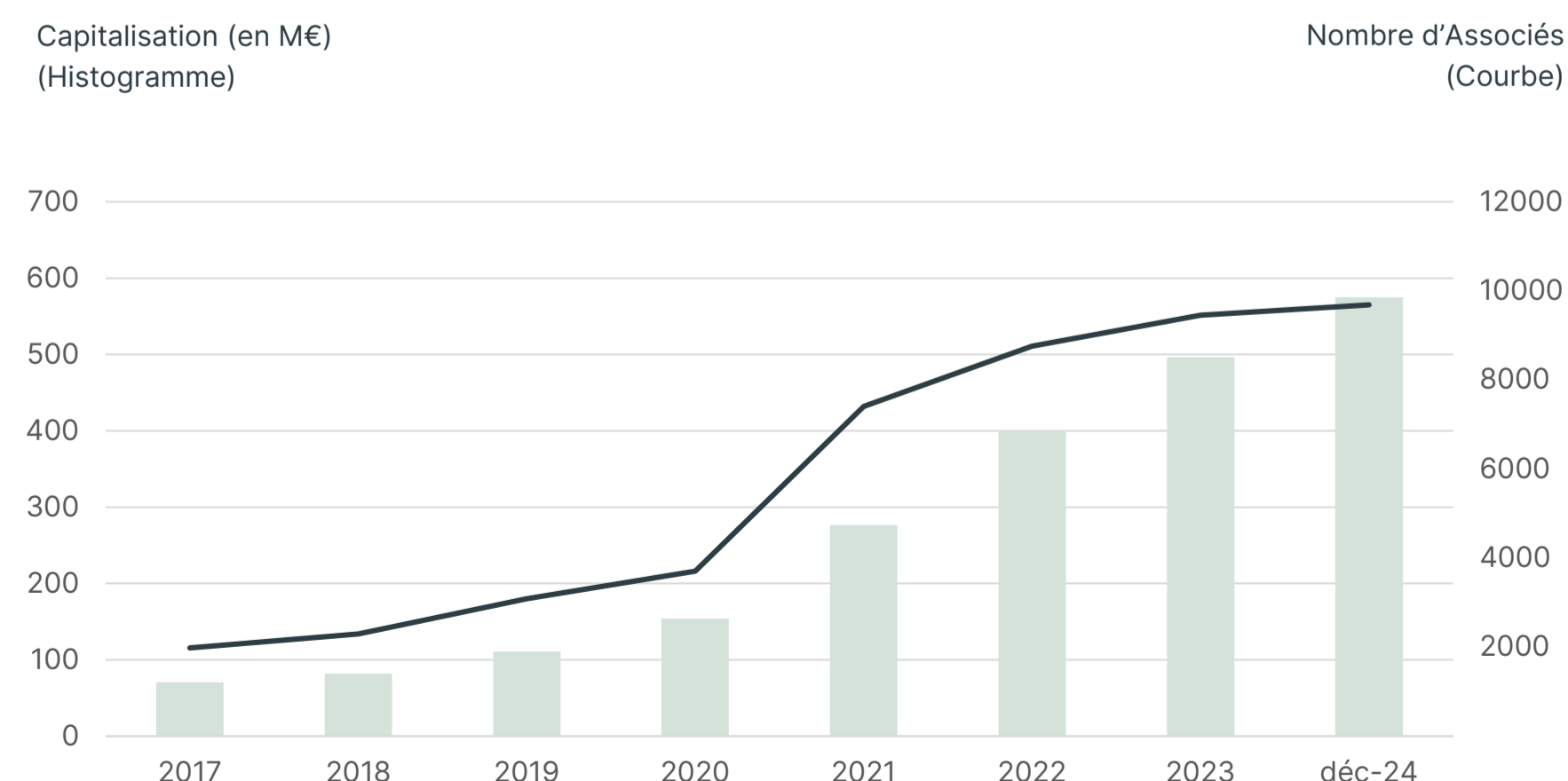
Au total sur le trimestre, ce sont plus de **266 500 €** investis dans ces entretiens.

Dans le cadre de l'amélioration continue des peuplements, plusieurs ventes de bois par appel d'offres ont été réalisées, permettant les prélèvements suivants :

- Allier : **689 m<sup>3</sup> de chêne** (coupes d'amélioration)
- Ardèche : **1 626 m<sup>3</sup> de douglas** (coupes jardinatoires)
- Aube : **562 m<sup>3</sup> de chêne, hêtre et châtaignier** (coupes d'amélioration)
- Aveyron : **2 555 m<sup>3</sup> d'épicéa, sapin et pin Laricio** (coupes d'extraction)
- Côte-d'Or : **1 505 m<sup>3</sup> de chêne, épicéa, douglas, sapin pectiné** (coupes mixtes)
- Nièvre : **2 396 m<sup>3</sup> de chêne, hêtre, sapin et épicéa** (coupes d'amélioration)

Au total, **15 950 m<sup>3</sup>** de bois ont été vendus à des scieurs locaux, auxquels s'ajoutent **5 600 stères** de bois issus des premières éclaircies.

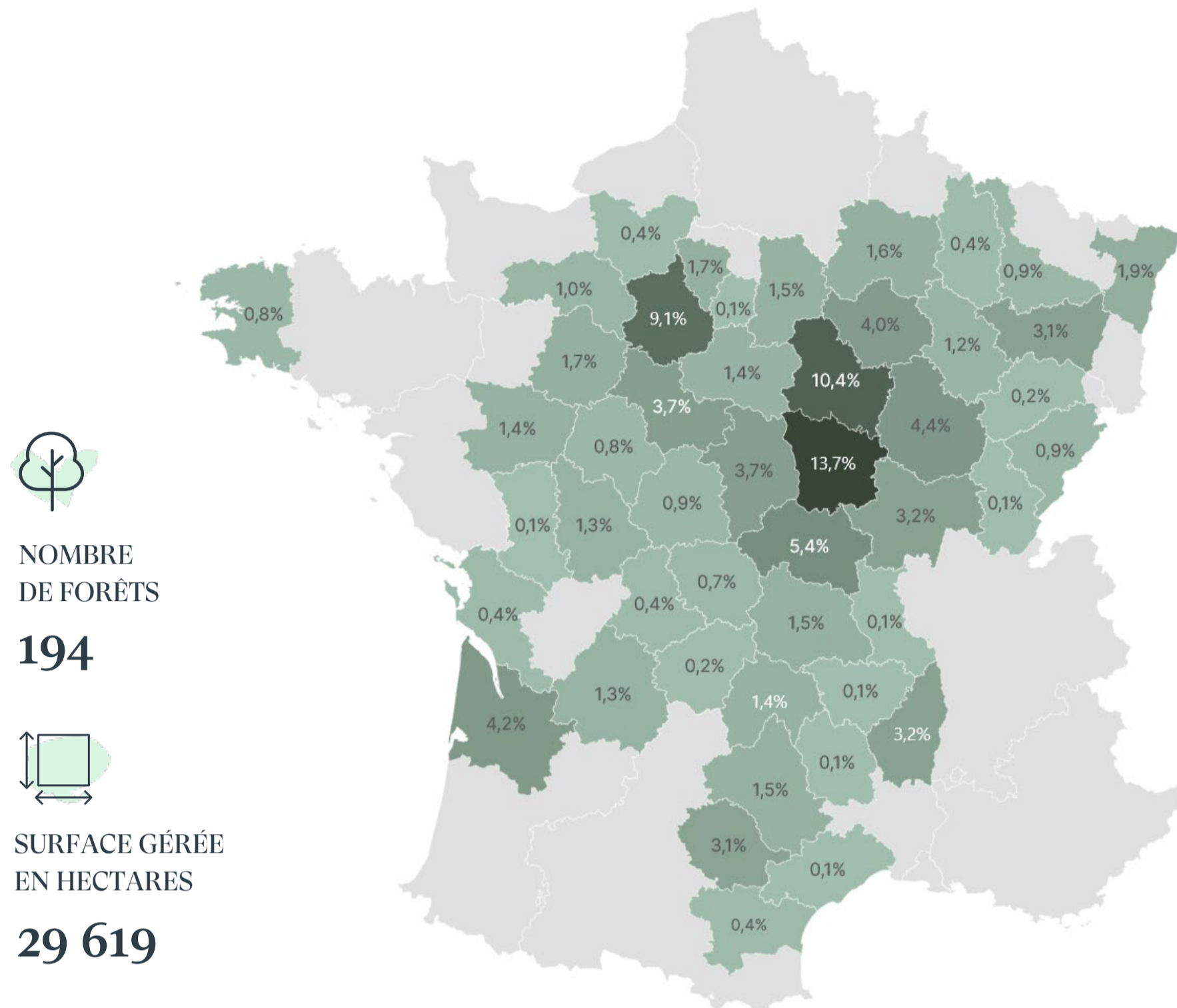
## ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION ET DU NOMBRE D'ASSOCIÉS



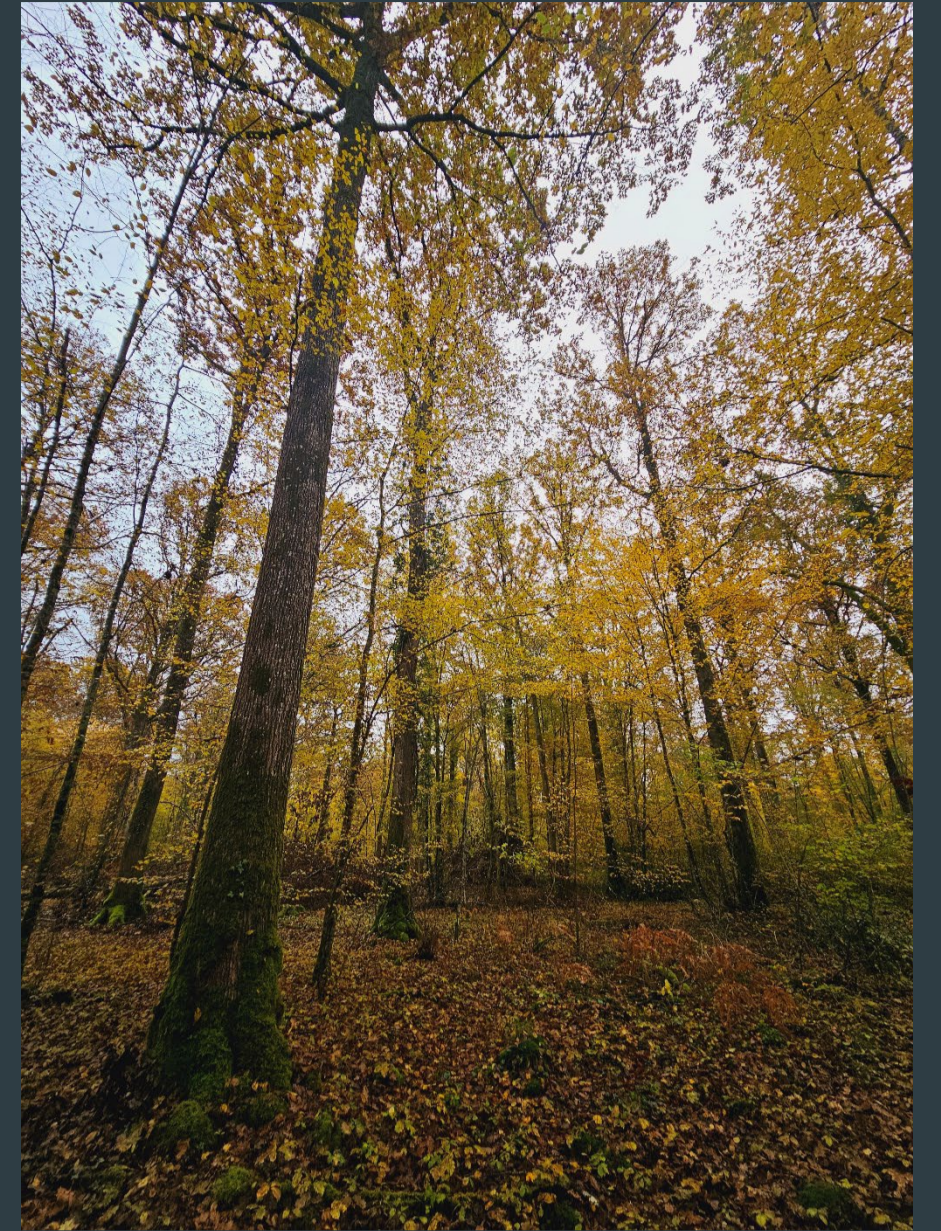
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

# FOCUS SUR LE PATRIMOINE AU 31.12.2024

## RÉPARTITION DU FONDS EN VALEUR



Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs et sont donnés à titre indicatif.



Forêt de Châtres  
Yonne

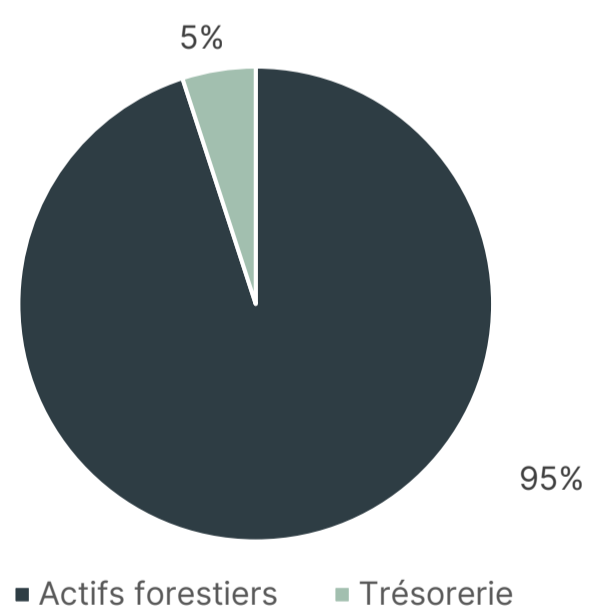
**1 050 HECTARES**



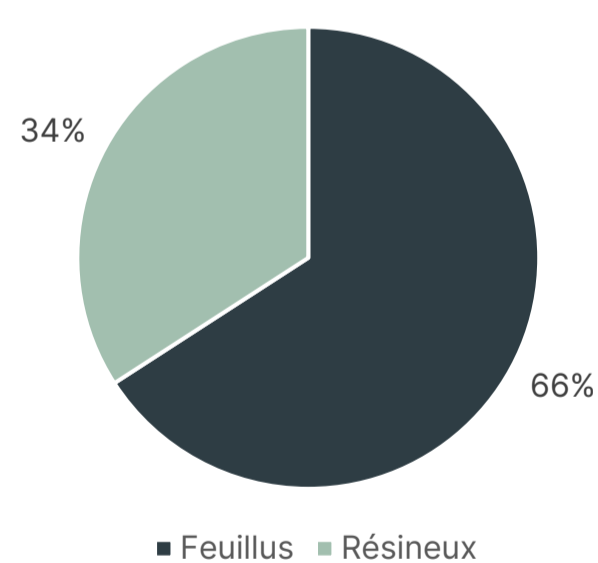
Visionnez la Carte de nos Investissements Forestiers

[Cliquez-ici pour visualiser la carte](#)

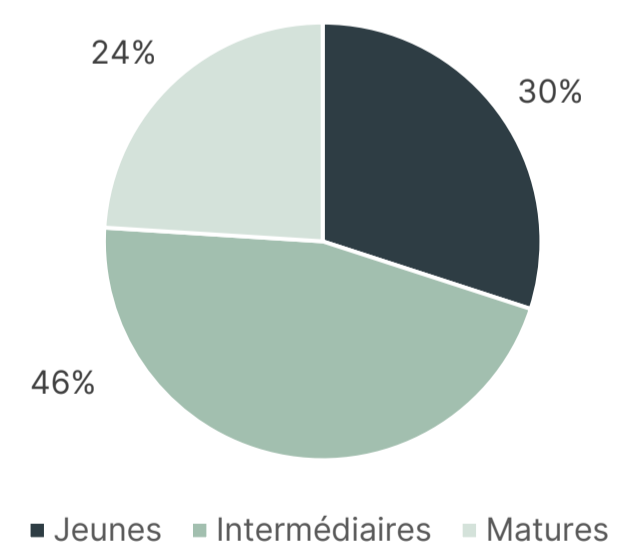
### RÉPARTITION DE L'ACTIF DU GFI COMPRENANT LES FORÊTS EN COURS D'ACQUISITION



### RÉPARTITION DES FORÊTS PAR ESSENCE



### RÉPARTITION DES FORÊTS PAR MATURITÉ



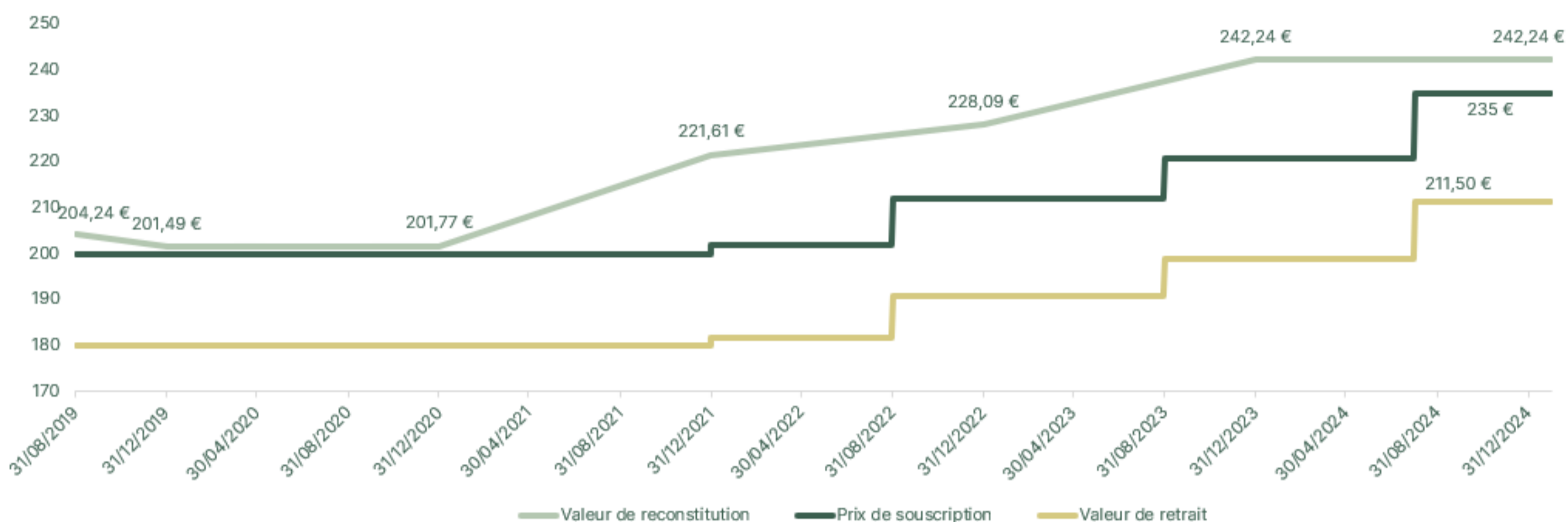
## DERNIÈRES ACQUISITIONS

Forêt	Date d'acquisition	Région	Essences	Surface
Forêt de Trevaux	Octobre 2024	Grand-Est	Epicéa, chêne, douglas	28 hectares
Forêt de Coullaine	Décembre 2024	Pays de la Loire	Pin maritime, chêne	455 hectares
Forêt de Châtres	Décembre 2024	Bourgogne-Franche-Comté	Chêne	1 050 hectares

# EVOLUTION DU PRIX DE PART

Nous vous annonçons une progression de la valeur de reconstitution de 6,20% en 2023. Cette valeur ayant été approuvée lors de l'Assemblée Générale du 28 juin 2024, nous avons le plaisir de vous indiquer que nous avons ajusté le prix de souscription, en l'augmentant de **6,33% au 1<sup>er</sup> août**. Il atteint donc **235 €** et reste 3,08 % en dessous de la valeur de reconstitution.

Cette augmentation est le reflet d'acquisitions réalisées dans de bonnes conditions financières, de la bonne gestion de nos forêts, ainsi que de l'évolution positive générale de la valorisation des forêts. La SAFER a ainsi publié son indice annuel au mois de mai dernier, avec une augmentation moyenne de 5,2% en 2023 et une augmentation de 10,2 % pour les forêts de plus de 25 hectares.



Rappelons que les performances passées ne présagent pas des performances futures, qu'elles ne sont pas constantes dans le temps et qu'il existe un risque de perte en capital.



# NOS ENGAGEMENTS DURABLES AU 31.12.2024



France Valley est signataire des **PRI** (Principles for Responsible Investment) mis en place par les **Nations Unies**.



France Valley est membre de l'**OBC** (Organization for biodiversity certificates), une initiative collective qui mobilise entreprises, ONG et experts pour promouvoir la contribution du secteur privé à la préservation de la biodiversité.



Le GFI France Valley Patrimoine dispose du label **Greenfin** attribué par **Novethic** (sur délégation du **Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire**).



Toutes les forêts du fonds sont labélisées **PEFC** (Program for Endorsement of Forest Certification) ou **FSC** (Forest Stewardship Council), assurant au consommateur final d'un produit bois transformé qu'il provient d'une forêt gérée durablement.



Toutes les forêts du GFI font l'objet d'un Plan Simple de Gestion agréé par le **CNPF** (Centre National de la Propriété Forestière).



Le GFI répond à **5 des 17 Objectifs** de développement durable des Nations Unies.



## Article 9. SFDR

Le fonds est classé « **article 9** », ce qui signifie qu'il poursuit un objectif d'investissement durable au niveau environnemental. Cette catégorie comprend les actifs les plus vertueux au sens de l'Europe.

## Indice de Carbone Forestier

France Valley a développé depuis 2020 l'**Indice de Carbone Forestier (ICF)**. S'appuyant notamment sur la méthodologie ADEME, cet indicateur permet de quantifier la quantité de dioxyde de carbone séquestrée par les forêts de France Valley et développer une sylviculture visant à accroître ces capacités.

## 80% des actifs forestiers sont alignés sur la taxonomie européenne

Cela signifie que le GFI investit dans des activités considérées comme « durables » au sens de l'Union Européenne, qu'il contribue de façon substantielle à l'atteinte d'objectifs environnementaux tout en ne portant pas de préjudice important à d'autres enjeux environnementaux et qu'il garantit le respect des garanties minimales de l'OCDE et de l'OIT.

# LEXIQUE :

**Capitalisation** : son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts 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 reconstitution** : il s'agit de la valeur « brute » du patrimoine, incluant tous les droits et frais acquittés à la constitution du patrimoine du fonds.

## RISQUES DU GFI :

**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. Cet investissement présente un certain nombre de risques, dont notamment les risques suivants :

**Risque de perte en capital** : le GFI n'offre pas de garantie en capital ; ce type d'activité connaîtra les évolutions et aléas du marché de la sylviculture.

**Risque lié à l'inflation** : la performance du GFI n'est pas indexée à l'inflation. Par conséquent, le rendement du GFI corrigé de l'inflation pourrait être moindre si l'inflation était supérieure au rendement espéré du produit. Cela implique que la valeur des parts peut diminuer, en fonction des performances et des fluctuations du marché de la sylviculture, entraînant une perte partielle ou totale du capital investi.

**Risques d'exploitation et sur les revenus** : exposition à un risque de perte, lié notamment à la variation de la production en qualité, en volume et en valeur, le prix du bois n'étant pas constant dans le temps. En outre, l'exploitation forestière est soumise aux aléas climatiques tels que les tempêtes, le gel, la grêle, les incendies et, de manière générale, les catastrophes naturelles ainsi que les risques phytosanitaires.

Le Groupement est également exposé à un risque de perte de marchés et risque de mévente du produit des coupes de bois, lesquels peuvent dégrader les revenus.

**Risque de liquidité** : la liquidité est fonction des demandes de souscription ou d'acquisition de parts enregistrées par la Société de Gestion. Aucune garantie ne peut être apportée sur le délai de revente des parts ou sur le prix de cession. En effet, à condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à une valeur de retrait et ne donne pas lieu à la perception de frais ou d'honoraires par le produit ni par France Valley. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à la souscription.

**Blocage des parts** : 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 de 5 ans ½ à 7 ans.

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.

**Risques de durabilité** : il existe des risques ESG, ou risques de durabilité, correspondant à des évènements ou situations dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils surviennent, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

**Risque de crédit** : les parts peuvent être souscrites dans le cadre d'un achat à crédit et par ailleurs le GFI peut recourir à l'emprunt. En cas de défaillance de l'investisseur à rembourser son crédit ou en cas de difficulté du GFI à honorer ses engagements financiers, cela pourrait entraîner des pertes pour l'investisseur, y compris la perte totale du capital investi. Il est important de noter que l'effet de levier lié au recours à l'emprunt peut amplifier les pertes en cas de baisse des performances du GFI.