

2023

**GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE
RAPPORT ANNUEL**

France Valley
ENRACINER SON PATRIMOINE



SOMMAIRE :

- PRESENTATION
- RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION
- RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
- RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- PROJET DE RESOLUTIONS
- LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2023 ET ANNEXES FINANCIERES
- INVENTAIRE DETAILLE DU PATRIMOINE FORESTIER

Chers Associés,

France Valley a le plaisir de vous rendre compte de l'activité de l'année 2023 de votre GFI. Vous trouverez ci-après un point sur le patrimoine, sur les acquisitions, sur la gestion des forêts, sur les résultats financiers de votre GFI.

En 2023, si le marché de la forêt en France a montré une légère baisse en nombre et en volume de transactions, le prix des forêts est en augmentation de 5.2% par rapport à 2022 (et +10.3% pour les forêts de plus de 25ha, source SAFER). Le marché du bois a marqué une certaine stabilisation après les perturbations de 2022, principalement géopolitiques. Le marché du bois est soutenu par une demande constante dans les secteurs de la construction et de l'énergie. Les scieries ont rapporté une augmentation de la production, bien que les coûts de l'énergie et des matières premières aient continué à peser sur les marges bénéficiaires.

Rappelons ici que ces performances ne préjugent pas des performances futures, et qu'elles ne sont pas constantes dans le temps.

Les investissements dans les fonds forestiers ont poursuivi une tendance positive, avec un intérêt croissant de la part des investisseurs institutionnels et privés. Ces fonds ont mis en avant leur rôle crucial dans la lutte contre le changement climatique, en soulignant les avantages de la gestion durable des forêts et de la séquestration du carbone. Les politiques publiques ont soutenu ces initiatives, offrant des incitations fiscales pour les projets de reforestation et de gestion durable.

Durant l'année, la demande de bois est restée soutenue, particulièrement pour les projets de construction verte et les énergies renouvelables. Les conditions météorologiques favorables ont permis une récolte abondante, contribuant ainsi à la stabilisation des prix. Toutefois, les défis logistiques et les coûts de transport élevés ont représenté des obstacles pour la distribution.

Les fonds forestiers ont continué d'attirer des capitaux, bénéficiant d'une prise de conscience accrue des enjeux environnementaux. Ils ont diversifié leurs portefeuilles en intégrant des technologies de pointe pour optimiser la gestion et la surveillance des forêts. L'accent a été mis sur la résilience des forêts face aux incendies et autres risques climatiques, avec des investissements ciblés pour renforcer la prévention et la réponse rapide.

En rétrospective, l'année 2023 a démontré l'importance de la gestion durable et de l'innovation pour maintenir la santé économique et écologique du secteur forestier en France. La demande soutenue, les politiques de soutien gouvernementales et l'engagement envers des pratiques durables ont permis au secteur de non seulement survivre aux défis, mais aussi de prospérer, tout en contribuant positivement à l'environnement et à la lutte contre le changement climatique.

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

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

PRESENTATION :

ORGANES DE GESTION ET DE CONTROLE

SOCIÉTÉ DE GESTION FRANCE VALLEY

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

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

DIRECTOIRE

Arnaud FILHOL, Président

Guillaume TOUSSAINT, Membre

GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Monsieur Arnauld QUERUAU LAMERIE

Monsieur François GOUBARD

Monsieur Vincent DANIS

Monsieur Arnaud FILHOL

Monsieur Guillaume TOUSSAINT

Monsieur Gilles GRENOUILLEAU

Madame Laurence FARIN

COMMISSAIRE AUX COMPTES

MAZARS

EXPERT EVALUATEUR

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

DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

CHIFFRES CLÉS

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

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Nombre d'associés	2 653	3 672	4 020	4 413	4 786
Nombre de parts au capital	502 291,50	766 358,50	959 346,50	1 292 474,50	1 614 521,50
Nombre de parts émises suite à fusion	62 147,50	98 676,50	10 945,00	0,00	0,00
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	85 092,50	165 390,50	182 043,00	333 128,00	322 047,00
Valeur comptable	84 667 063,56 €	129 640 321,00 €	160 609 496,15 €	221 389 774,64 €	272 406 491,91 €
Valeur de réalisation	82 887 299,33 €	127 363 131,38 €	174 373 084,54 €	243 729 645,83 €	316 020 721,39 €
Valeur de reconstitution	101 205 846,58 €	154 624 720,77 €	212 596 078,17 €	294 798 830,19 €	391 093 955,43 €
Capitalisation	100 458 300,00 €	153 271 700,00 €	191 869 300,00 €	274 004 594,00 €	356 809 251,50 €
Revenus forestiers par part :					
- Ventes de bois	2,20 €	3,73 €	3,43 €	2,90 €	1,48 €
- Variation de stock de bois	5,86 €	1,35 €	0,62 €	0,89 €	0,95 €
Revenus financiers par part	0,12 €	0,04 €	0,03 €	0,11 €	1,06 €
Revenus fonciers par part	0,13 €	0,31 €	0,32 €	0,51 €	0,30 €
Produits exceptionnels	0,00 €	0,04 €	0,07 €	0,40 €	0,03 €
Frais d'exploitation forestière par part	0,81 €	1,54 €	1,18 €	1,64 €	1,13 €
Frais de gestion et admin.par part	1,33 €	2,06 €	1,86 €	2,03 €	1,99 €
Frais d'assurance par part	0,13 €	0,19 €	0,18 €	0,17 €	0,19 €
Impôts et taxes	0,08 €	0,12 €	0,11 €	0,12 €	0,11 €
Charges exceptionnelles	0,02 €	0,04 €	0,01 €	0,13 €	0,00 €
Dotations sur Immobilisation			0,01 €	0,03 €	0,02 €
Résultat par part	5,94 €	1,52 €	1,11 €	0,69 €	0,38 €
Distribution par part au titre de l'année	2,20 €	2,00 €	2,00 €	0,69 €	0,00 €
Report à nouveau par part	3,74 €	-0,48 €	-0,89 €	0,00 €	0,38 €
Surface en hectares	5 453	7 791	9 924	11 631	18 842
Nombre de forêts	32	50	58	73	102
Prix de souscription	200,00 €	200,00 €	200,00 €	212,00 €	221,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	180,00 €	180,00 €	180,00 €	190,80 €	198,90 €
Nombre de parts en attente de cession	0	0	0	0	0

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'exercice 2023 a vu la capitalisation du GFI France Valley Patrimoine augmenter de 274 004 594,00 euros à 356 809 251,50 euros, après une collecte nette de 69 340 806,00 euros et d'une revalorisation du prix de parts. En effet, le 26 juin 2023, France Valley a augmenté le prix de souscription du GFI France Valley Patrimoine de 4,25%. Au cours de l'exercice 2023, le prix de souscription a ainsi été porté de 212 € à 221 €, reflétant avec prudence l'évolution de son patrimoine. Au 31 décembre 2023, aucune part n'est en attente de cession. La liquidité de votre GFI a donc été assurée.

Le patrimoine forestier du GFI France Valley Patrimoine compte 102 actifs au 31 décembre 2023 et, au cours de l'exercice 2023, le GFI France Valley Patrimoine a investi environ 98 millions d'euros hors frais et droits sur le marché des actifs forestiers en France.

L'investissement le plus significatif porte sur la Forêt du Parc Pereire (Gironde) pour un montant de 16 millions d'euros. Ce massif de 1.172 hectares est principalement constitué de Pins maritimes et d'Eucalyptus.

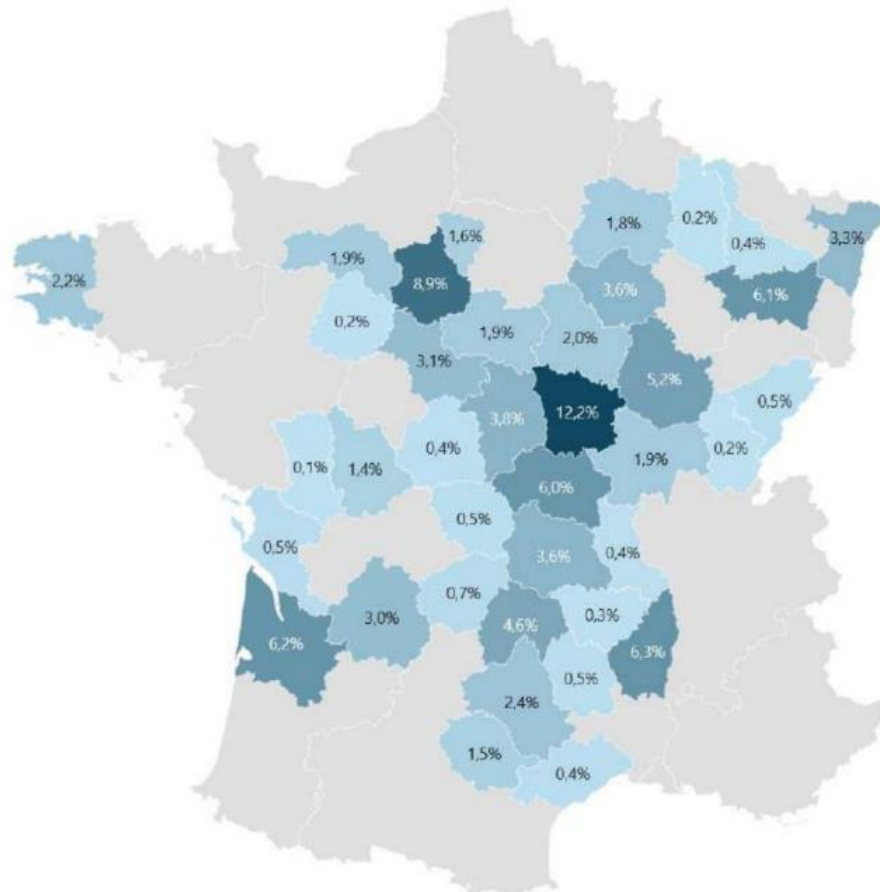
Le GFI France Valley Patrimoine termine l'année 2023 avec un résultat de 0,38 euros par part (*). Il est proposé à l'Assemblée Générale des Associés, de capitaliser ce montant ; permettant ainsi d'augmenter le report à nouveau de votre groupement.

La Société de Gestion

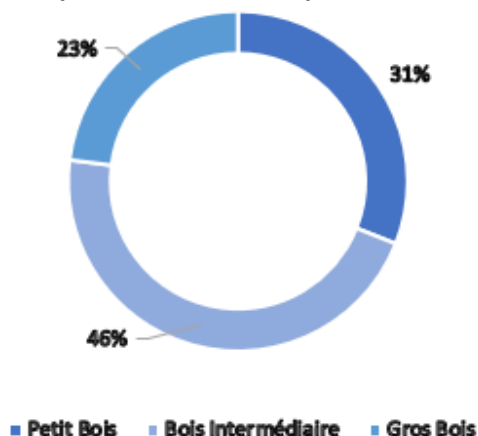
* : montant pour une part détenue sur l'intégralité de l'exercice. L'entrée en jouissance est calculée à partir du premier jour du mois suivant celui de la souscription.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

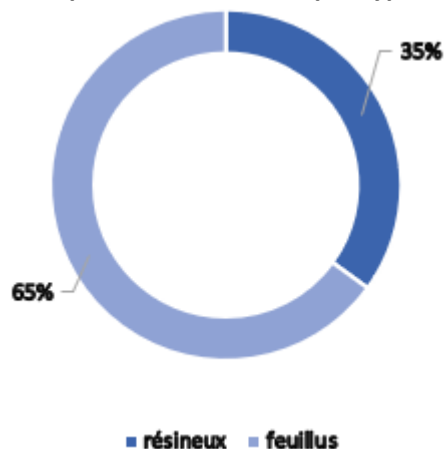
Répartition géographique des Forêts



Répartition des Forêts par maturité



Répartition des Forêts par type



LE PATRIMOINE FORESTIER

Le GFI France Valley Patrimoine, au 31 décembre 2023, détient 102 forêts et développe une surface totale de 18.842 hectares.

Au 31/12/2023, le patrimoine forestier est réparti comme suit :

Répartition par type (Résineux / Feuillus)

Région	Total		Résineux		Feuillus	
	Surface en ha	en % de la surface totale	Surface en ha	en % de la surface totale	Surface en ha	en % de la surface totale
Auvergne-Rhône-Alpes	4 003	21%	2 432	13%	1 571	8%
Bourgogne-Franche-Comté	4 131	22%	332	2%	3 799	20%
Bretagne	408	2%	373	2%	35	0%
Centre-Val de Loire	3 396	18%	406	2%	2 990	16%
Grand Est	2 891	15%	852	5%	2 039	11%
Île-de-France	302	2%	14	0%	288	2%
Normandie	349	2%	115	1%	234	1%
Nouvelle-Aquitaine	2 331	12%	1 083	6%	1 249	7%
Occitanie	1 001	5%	865	5%	136	1%
Pays de la Loire	30	0%	30	0%	0	0%
TOTAL	18 842	100%	6 503	35%	12 340	65%

Répartition par maturité

Région	Total		Petits bois / Plantations		Bois moyens		Gros Bois	
	Surface en ha	en % de la surface totale	Surface en ha	en % de la surface totale	Surface en ha	en % de la surface totale	Surface en ha	en % de la surface totale
Auvergne-Rhône-Alpes	4 003	21%	1 021	5%	2 029	11%	934	5%
Bourgogne-Franche-Comté	4 131	22%	392	2%	2 340	12%	1 400	7%
Bretagne	408	2%	215	1%	184	1%	10	0%
Centre-Val de Loire	3 396	18%	881	5%	1 427	8%	1 088	6%
Grand-Est	2 891	15%	1 126	6%	1 181	6%	584	3%
Ile-de-France	302	2%	30	0%	133	1%	139	1%
Normandie	349	2%	38	0%	293	2%	17	0%
Nouvelle-Aquitaine	2 331	12%	1 546	8%	596	3%	190	1%
Occitanie	1 001	5%	447	2%	523	3%	31	0%
Pays-de-la-Loire	30	0%	11	0%	19	0%	0	0%
TOTAL	18 842	100%	5 707	30%	8 724	46%	4 392	23%

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

La répartition des types d'essence et des maturités demeure équilibrée et elle reflète la stratégie consistant à rechercher à la fois des forêts patrimoniales, principalement composées de Chênes, et des forêts résineuses productives, bien que composées d'essences moins prestigieuses. Les forêts classées comme "Gros Bois" permettent des prélèvements substantiels à court terme, tandis que les forêts dites "Petits Bois" ou de plantation représentent un investissement à très long terme, avec des dépenses fréquentes pour les plantations et l'entretien. Entre les deux, les forêts de "Bois Moyens" sont capables de générer des revenus grâce à des coupes sélectives intermédiaires, en produisant des bois de qualité pour des revenus à moyen terme. Elles sont considérées comme des forêts de capitalisation, où la croissance nette du stock en volume et en valeur est importante. La répartition entre ces trois catégories est bien équilibrée, et au total, près d'une quinzaine d'essences d'arbres sont présentes.

1. Evolution des valeurs

La valeur vénale hors droits du patrimoine forestier du GFI France Valley Patrimoine, déterminée par les experts externes, s'élève au 31 décembre 2023 à 287 710 708 euros. À périmètre constant, la valeur du patrimoine progresse de 24,4 % par rapport à la valeur d'acquisition de ces actifs.

2. Acquisitions forestières de l'année

En 2023, le GFI France Valley Patrimoine a réalisé 29 acquisitions pour un montant total d'environ 98 millions d'euros hors frais et droits, qui sont réparties comme suit :

- **La Forêt de la Chabanne**, située dans le département de l'Ardèche en région Auvergne-Rhône-Alpes, couvre une superficie de 65,1043 hectares. Elle a été acquise au prix de 250.000 €, ce qui équivaut à environ 3.840 € par hectare. Cette zone est caractérisée par un climat méditerranéen montagnard avec une pluviométrie annuelle de 1100 mm, ce qui est très favorable à la croissance résineuse, notamment des espèces telles que le Douglas. Les parcelles forestières sont bien desservies par un réseau de routes empierrées, facilitant l'accès. La forêt est majoritairement composée de résineux, avec des peuplements de Douglas de différentes années et des feuillus divers sur une partie significative du terrain. Elle se situe à environ 70 km du Puy en Velay.
- **La Forêt de Boulémont**, localisée dans le département des Vosges de la région Grand Est, étend ses 1150 hectares sur plusieurs communes. Elle a été acquise pour 11.600.000 €, soit environ 10.087 € par hectare. Cette forêt présente une diversité de peuplements forestiers avec une prédominance feuillue comprenant principalement du Hêtre, du Chêne et de l'Érable Sycomore, et une portion résineuse avec

des espèces telles que l'Épicéa et le Mélèze. La propriété est caractérisée par un climat océanique dégradé avec des influences continentales, sensible aux grands vents, notamment affectée par la tempête de 1999. Les accès à la forêt se font via un réseau bien développé de routes communales, départementales et forestières. Nancy est située à environ 62 km de la Forêt de Bourlémont.

- **La Forêt de Montbeil**, localisée dans le département de la Vienne en région Nouvelle-Aquitaine, s'étend sur 221 hectares. Elle a été acquise pour un montant de 4.280.059 €, ce qui représente environ 19.367 € par hectare. Cette forêt est principalement constituée de peuplements feuillus matures, notamment du Chêne, avec des sous-étages de Châtaignier. La propriété bénéficie d'un accès facile et se divise en deux blocs principaux, desservis par un réseau d'allées privées, bien que des améliorations d'infrastructure soient envisagées. Le climat est de type océanique dégradé, favorisant la production feuillue de qualité. Elle se situe à environ 25 km de Poitiers et à 50 km de Niort.
- **La Forêt de la Hâte aux Moines**, située dans le département de la Nièvre en région Bourgogne-Franche-Comté, s'étend sur 39 hectares. Elle a été acquise au prix de 1.050.000 €, soit environ 26.923 € par hectare. Cette forêt est principalement composée de Chênes, majoritairement Sessiles, et de Charme dans les taillis. Le climat océanique dégradé, avec des variations saisonnières peu marquées, favorise la croissance de ces essences, malgré une certaine sécheresse observée lors des saisons de végétation. L'accès est facile via une route départementale au nord, et la propriété est bien structurée par un chemin délimitant les deux parcelles. Les villes proches incluent Auxerre à environ 55 km et Bourges à 102 km.
- **Le Bois du Coupis de Roche**, situé dans le département de la Nièvre en région Bourgogne-Franche-Comté, s'étend sur une surface de 22 hectares. Cette forêt a été acquise au prix de 370.000 €, soit environ 16.818 € par hectare. Principalement composée de feuillus, avec le Chêne Sessile comme essence principale et le Hêtre en secondaire, elle présente un sous-étage de taillis de Charme. La qualité du bois est bonne, avec une hauteur de découpe moyenne entre 10 et 12 mètres, et une densité de 130 m3 par hectare. La forêt bénéficie d'un climat océanique dégradé et ne dispose pas d'un accès direct à une route goudronnée, bien que la route la plus proche pour les grumiers soit à 450 mètres. Les villes voisines comprennent Auxerre, située à environ 65 km, et Bourges, distante de 92 km.
- **Le Bois de Dompierre**, situé dans le département de la Nièvre en région Bourgogne-Franche-Comté, s'étend sur 24,1703 hectares. Cette forêt a été acquise pour 376.000 €, ce qui représente environ 15.556 € par hectare. Le peuplement forestier est majoritairement constitué de feuillus, avec le Chêne Sessile comme essence principale et le Hêtre en secondaire, soutenu par un taillis de Charme. Les sols, principalement argilo-limoneux, supportent une gestion forestière de qualité malgré une variation notable de la charge en silex. Le climat est de type océanique dégradé, avec des variations saisonnières modérées. Les villes voisines comprennent Auxerre, à environ 76 km, et Bourges, à 75 km de distance.. La desserte interne de la forêt est considérée comme insuffisante, ce qui pourrait nécessiter des améliorations pour optimiser l'accès et la gestion.
- **Le Bois de Lancôme**, situé dans le département du Loir-et-Cher en région Centre-Val de Loire, s'étend sur 18,8 hectares. Ce bois a été acquis pour 365.000 €, ce qui équivaut à environ 19.415 € par hectare. La propriété est répartie sur deux blocs, le bloc de Lancôme et celui de Lançay, et elle est majoritairement constituée de taillis avec futaie de Chêne, Sessile et Pédonculé, offrant un volume moyen à l'hectare de près de 130 m3. Les sols sont bruns lessivés, adaptés à une gestion forestière de qualité, malgré une topographie variée. Le climat semi-continentale contribue à des conditions de sécheresse lors des saisons de végétation. Le Bois de Lancôme est situé à environ 25 km de Blois.
- **La Forêt d'Haulzy**, localisée dans le département de la Marne en région Grand Est, couvre 335,7 hectares. Cette forêt a été vendue pour 5.236.000 €, soit environ 15.597 € par hectare. Elle est composée de divers peuplements, dont 172 hectares de taillis avec réserves de Chêne, 55 hectares de conifères (Douglas, Mélèze, et Épicéa), et 25 hectares de jeunes plantations. La forêt bénéficie d'un bon réseau de chemins empierrés, favorisant l'accès à la majorité des parcelles. Le climat semi-continentale, avec ses étés chauds, affecte particulièrement les Epicéas. Les villes voisines comprennent Reims, située à 92 km, et Verdun, à seulement 50 km de distance.
- **La Forêt des Montots**, située dans le département de la Côte-d'Or en région Bourgogne-Franche-Comté, s'étend sur 344 hectares. La forêt est principalement composée de Chêne pédonculé et de Hêtre, bien que ces essences montrent une sensibilité notable au réchauffement climatique. La propriété est classée comme une forêt à faible relief, avec une altitude allant de 333 à 397 mètres, et présente une bonne qualité pour la chasse. Le prix de vente demandé est de 1.825.000 €, ce qui correspond à environ

5.305 € par hectare. Elle se trouve à 60 km de Dijon et à 85 km d'Auxerre. La forêt comprend également des infrastructures telles que des ruisseaux, des mares et des routes forestières.

- **La Forêt de Millon**, située dans le département de la Côte-d'Or en région Bourgogne-Franche-Comté, s'étend sur 248 hectares. Elle est principalement composée de feuillus, notamment de Chênes pédonculés, Chênes sessiles, Hêtres, Érables, Merisiers, ainsi que de plantations plus récentes de Robinier et de Chêne rouge. Il y a également 10 hectares de plantations résineuses de Douglas et de Mélèze. La forêt est bien desservie par un axe privé empierré et dispose d'une topographie plate à légèrement ondulée. Le prix d'acquisition proposé est de 4.050.000 €, soit environ 16.801 € par hectare. La forêt se trouve à 60 km de Dijon et à 85 km d'Auxerre, et présente une bonne qualité pour la chasse, avec un loyer annuel de 7.000 euros pour l'activité cynégétique.
- **La Forêt de Font-Moreau**, située dans le département du Cher en région Centre-Val de Loire, s'étend sur 590 hectares. La forêt est principalement composée de Chênes de qualité variable, avec une présence notable de Chêne merrain/plot sur 242 hectares, et des taillis de moindre qualité sur 206 hectares. Elle est bien desservie par un réseau de routes forestières et est majoritairement clôturée. La topographie est relativement plate avec des sols variés, incluant des sols riches et profonds au centre et des sols calcaires ailleurs. Le prix d'acquisition proposé est de 9.809.600 €, soit environ 16.801 € par hectare. La forêt est située à 15 km de Bourges et à 62 km de Châteauroux, et offre une bonne qualité de chasse avec des cervidés, chevreuils et sangliers.
- **Le Parc de la Ferté-Vidame**, située dans le département de l'Eure-et-Loir en région Centre-Val de Loire, s'étend sur 808 hectares. Elle se caractérise par des taillis avec réserves de Chênes, Châtaigniers, Chênes rouges, Frênes, Tilleuls, et divers bois blancs, ainsi que des enrésinements de Pins laricio, Douglas, Épicéas et Séquoias sempervirens. Le massif est bien desservi par des pistes goudronnées et est clos de murs, sans relief contraignant pour les exploitations. Le climat est de type océanique dégradé. Le prix d'acquisition proposé est de 11.300.000 €, soit environ 13.985 € par hectare. La forêt est située à 40 km de Dreux et à 50 km de Chartres. La qualité de la chasse est moyenne, avec des zones de chasse principalement pour le chevreuil.
- **La Forêt du Parc Pereire**, située dans le département de la Gironde en région Nouvelle-Aquitaine, s'étend sur 1.172 hectares. La propriété est principalement composée de Pins maritimes (617 ha) âgés en moyenne de 11 ans et d'Eucalyptus (379 ha) d'environ 8,6 ans, ainsi que de peuplements feuillus tels que Chêne rouge et Bouleau. Elle dispose d'une bonne desserte interne et est accessible via la D46 et la D652. Les sols sableux du plateau landais présentent une faible rétention en eau, compensée par une bonne pluviométrie annuelle. Le prix d'acquisition proposé est de 16.000.000 €, soit environ 13.920 € par hectare. La forêt est située à 50 km de Bordeaux et à 110 km de Mont-de-Marsan. Elle offre une activité cynégétique avec environ 60 à 80 sangliers, 12 à 15 chevreuils et un cerf.
- **La Forêt de Viazac***, couvrant une superficie de 94 hectares, a été acquise par votre GFI au prix de 1.038.755,38 €. Ce domaine est composé principalement de Douglas, Pins Laricio, Épicéas, Sapins, et de zones avec du Chêne et du Châtaignier, répartis sur divers types de peuplements à différentes maturités et productivités. Le massif, caractérisé par des sols peu profonds et pentus sur un substrat de roche mère métamorphique, propose un potentiel sylvicole notable.
- **La Forêt de Montaron***, située dans les communes de Thaix et Montaron dans le département de la Nièvre (58), près de Nevers, s'étend sur une superficie de 50,49 hectares. Le prix de vente actualisé pour cette propriété est de 616.314,95 €. Cette forêt est caractérisée par différents types de peuplements, notamment des futaies régulières de Douglas, des taillis avec réserves majoritairement de Chênes, ainsi que des zones de taillis de Trembles/Bouleaux et une aulnaie en station humide. Le climat de la région est océanique avec une influence continentale, ce qui contribue à des conditions environnementales spécifiques pour la faune et la flore locales.
- **La Forêt de Soueilles***, s'étendant entre Bussy-en-Othe et les départements de Nièvre (58) et Yonne (89), est idéalement située à des distances équivalentes de Nevers et Paris (environ 160 km). Cette propriété forestière a été acquise pour 2.955.513,95 €. Les sols de la région, majoritairement argilo-limoneux et calcaires, favorisent le développement robuste du Chêne, espèce dominante dans ces bois. La forêt est accessible et bien clôturée, facilitant à la fois la gestion forestière et cynégétique.
- **Le Bois du Cher des Chèvres***, situé entre le Brugeron et La Chambonie et s'étendant sur deux départements, le Puy-de-Dôme (63) et la Loire (42), couvre une superficie de 76 hectares. Le prix de vente actualisé de cette forêt est de 522.271,14 €. Ce domaine forestier se compose principalement d'une futaie irrégulière de sapins, avec des hêtres en mélange, affichant une bonne croissance et des

volumes allant de 150 à 300 m³ par hectare. Environ 13 hectares sont également couverts par une futaie irrégulière d'épicéas. Située dans une région montagneuse aux pentes modérées qui ne dépassent généralement pas 30°, cette propriété permet la mécanisation de l'exploitation sur la majorité du massif. Les conditions climatiques et le sol granitique du Forez sont favorables à la sylviculture, en particulier celle du sapin.

- **La Forêt du plateau de Montselgues***, située en Ardèche, couvre 532 hectares et a été évaluée à 3.046.330,76 €. Avec un relief peu marqué, bien que située à une altitude de 1058 mètres, cette forêt bénéficie d'une pluviométrie annuelle de 2080 mm. Le sol, composé de granit et de grès, présente des variations de profondeur qui incluent des zones de tourbières et de rendzines. La forêt est découpée en 12 parcelles forestières et se distingue par son patrimoine écologique exceptionnel avec de nombreuses zones de protection. Les peuplements, influencés par des plantations entre 1966 et 1972 et un incendie en 1980, incluent des futaies régulières de Pin laricio, Douglas, et Épicéa commun. En plus de ces zones forestières productives, la propriété comprend des landes et des terrains moins productifs ou nécessitant un reboisement.
- **La Forêt du Bois de l'Héron***, située entre Lusigny et Montbeugny dans le département de l'Allier (03), à proximité de Moulins, s'étend sur une superficie de 52,37 hectares et a été évaluée à 842.296,25 €. Cette propriété se compose de deux tènements, et située sur un plateau avec un relief modéré. Les sols bien structurés et profonds sont idéaux pour la production de Chênes de qualité. Les peuplements, principalement des taillis avec réserves de Chênes, affichent un volume moyen de 90 m³ par hectare. Malgré la présence de Chênes Gélifs, la qualité du bois reste élevée, facilitant sa commercialisation pour la charpente et autres utilisations. La forêt comprend également un taillis de Charme et une petite zone de Peupliers. L'accès externe est bon.
- **La Forêt des Fougis***, située à proximité du Bois de l'Héron dans la région du Bourbonnais, s'étend sur une superficie de 57 hectares et a été évaluée à 730.975,23 €. Cette forêt se compose de 6 parcelles forestières principalement couvertes de taillis avec réserves et de jeunes plantations de Chênes. Les sols argilo-sableux du site favorisent la croissance de Chênes de qualité, bénéficiant d'une bonne rétention d'eau et de caractéristiques chimiques propices. Les peuplements dominants sont des taillis avec réserves de Chênes produisant des volumes de bois d'œuvre importants, avec une régénération naturelle de Chênes qui s'établit spontanément sous conditions lumineuses adéquates.
- **La Forêt du Breuil***, située à Gennetines et St Ennemond près de Moulins dans l'Allier, couvre 239 hectares et a été acquise au prix de 3.586.281,43 €. Traversée par les départementales 140 et 979a, cette propriété est divisée en 20 parcelles sur des sols sableux et argileux de la Sologne Bourbonnaise. Ces sols, naturellement acides et riches chimiquement, intègrent des matériaux drainants qui aident à maintenir une réserve en eau, bien que cette dernière puisse diminuer durant les sécheresses estivales. La forêt se compose principalement de mélanges de Futaie et de Taillis avec des Chênes de qualité, produisant des bois de Charpente de grandes dimensions. Le traitement sylvicole basé sur des coupes jardinatoires favorise une régénération naturelle efficace. Des parcelles agricoles sont également incluses, et l'installation d'éoliennes est envisagée, augmentant ainsi le potentiel de valorisation de la propriété.
- **Le Bois de Renay***, situé à Renay dans le département de Loir-et-Cher, à proximité de Vendôme (12 km) et de Blois (38 km), englobe 7 parcelles forestières disposées le long d'un axe principal est-ouest. La forêt a été acquise pour 1.226.464,33 €. Elle est caractérisée par des sols argilo-limoneux qui sont chimiquement riches et possèdent une bonne réserve utile, favorables à la croissance des arbres comme le Chêne. Les parcelles offrent un accès aisé, facilitant la circulation des engins d'exploitation. Cette région, au relief modéré, est principalement boisée et les conditions climatiques y sont propices à la culture de feuillus.
- **Le Bois de Flogny***, situé entre Flogny-la-Chapelle et Chessy-les-Prés dans les départements de l'Yonne et de l'Aube, bénéficie d'une position stratégique avec des accès via la départementale 8. Cette forêt s'étend sur 28 parcelles divisées en trois tènements principaux et a été acquise au prix de 5.261.926,57 €. Les sols de la propriété, majoritairement argileux et parfois hydromorphes, sont bien adaptés à la croissance de Chênes, qui forment l'essence principale des peuplements, aux côtés de pins et de douglas en codominance dans certaines zones. Les parcelles sont bien desservies, ne nécessitant aucun investissement immédiat en infrastructures.
- **Le Bois du Grand Chevrais***, localisé à Paisy Cosdon dans le département de l'Yonne, à proximité de Sens (36 km) et Troyes (40 km), s'étend sur 57 hectares divisés en 6 parcelles. Cette forêt a été acquise au prix de 913.415,11 €. Les sols, de texture argilo-sableuse ou limono-argileuse selon la topographie,

sont particulièrement propices à la croissance de Chênes de qualité. La région bénéficie d'un climat favorable avec une pluviométrie régulière, essentielle pour le maintien des conditions de croissance optimales.

- **Le Bois de Gâtines***, situé à Montrouveau dans le département de Loir-et-Cher, près de Vendôme (31 km) et de Tours (41 km), s'étend sur une surface totale de 8 parcelles forestières, principalement composées de Chêne, avec des inclusions de Charme et de Hêtre. La propriété a été acquise au prix de 690.489,16 €. Les sols frais et riches de la région sont idéaux pour la culture du Chêne, qui bénéficie des conditions climatiques locales favorables, notamment une pluviométrie élevée. L'accessibilité est bonne, grâce à la proximité de la route départementale D 132 et à un réseau de chemins forestiers bien établis.
- **Le Bois du Château***, situé entre Gisse le Vieil et Clamerey dans le département de la Côte d'Or, proche de Montbard (33 km) et Dijon (57 km), englobe 29,5933 hectares répartis en deux tènements. La forêt a été acquise au prix de 344.164,05 €. Les parcelles, majoritairement situées en plateau, bénéficient d'un sol brun calcaire structuré et riche, favorable à une diversité d'essences telles que Mélèze, Douglas, et Chêne rouge. Les peuplements actuels incluent des taillis avec réserves, mélange résineux, et différentes jeunes plantations. Un réseau dense de pistes empierrées assure une excellente accessibilité pour les opérations forestières.
- **La Forêt de Barbeyrac***, située à Saint-Barthélemy-le-Meil en Ardèche, proche de Privas (37 km) et de Valence (45 km), couvre une superficie significative avec un relief adapté à la sylviculture. Cette forêt a été acquise au prix de 491.854,31 €. Les sols, d'une texture graveleuse issue de la désintégration des granits et de nature acide, sont profonds et drainants, favorisant la croissance de résineux tels que le Douglas, les Cèdres, et les Mélèzes. L'accessibilité est excellente grâce à une piste forestière bien entretenue qui permet l'exploitation tout au long de l'année sans compromettre la rentabilité. Les peuplements forestiers montrent une diversité d'âges et d'essences, comprenant des futaies matures et de jeunes plantations, ainsi que des taillis de châtaignier.
- **Le Bois Donjon***, situé à Toulon sur Allier près de Moulins (6 km) et Vichy (48 km), couvre un tènement unique. La forêt a été acquise pour 591.125,93 €. Les sols, à dominante sableuse, sont propices à la culture de Chênes de qualité, bien que leur tendance à sécher en été nécessite une gestion attentive. Les conditions climatiques, mélange d'influences océaniques et continentales, favorisent la croissance forestière sans externalités négatives significatives. Les peuplements forestiers se composent principalement de futaies adultes de Chêne et de jeunes plantations de Chêne rouge, nécessitant des éclaircies régulières pour maintenir leur santé et productivité.
- **La Forêt de Champdoux** est une vaste propriété forestière située dans la région Bourgogne-Franche-Comté, département de Nièvre, près de la ville de Nevers, à environ 44 km de distance. Elle s'étend sur 310,6234 hectares et se caractérise par une prédominance de grands bois, notamment le Chêne, avec un volume total de chêne enregistré à 26.600 m³. La forêt a été acquise au prix de 8.500.000 euros, soit environ 27.364 euros par hectare. Cette zone est essentiellement résineuse et bénéficie d'une bonne accessibilité grâce à de nombreuses pistes empierrées. Les sols argileux confèrent une haute fertilité et une capacité de rétention d'eau importante, bien que des éléments tels que des galets et des blocs soient également présents. Les conditions climatiques sont typiquement océaniques dégradées, avec des variations saisonnières peu marquées.
- **La Forêt de Cheylard**, acquise en 2015, est une propriété forestière significative par sa taille et la diversité de ses peuplements. En 2023, cette propriété a été agrandie par trois acquisitions supplémentaires, totalisant 11,4587 hectares pour un coût de 14.300 Euros. Les détails des acquisitions sont les suivants : la première parcelle de 4,9392 hectares a été achetée pour 5.500 Euros, la seconde de 4,4075 hectares pour 3.700 Euros, et la dernière de 2,1120 hectares pour 5.100 Euros. Ces acquisitions renforcent la valeur et l'étendue de la Forêt de Cheylard, augmentant ainsi son potentiel en termes de gestion forestière et de conservation.

* : Le GFI France Valley Patrimoine a acquis ces 15 Forêts dans le cadre du rachat de l'intégralité des parts des GF FRANCE VALLEY FORTUNE IX, X, XI, XII et XIII et des GF INVESTISSEMENT FORETS ISF IX, X, XI, XII et XIII. Il convient de rappeler que cette opération a permis d'intégrer ces actifs dans le patrimoine de votre groupement pour un prix total en adéquation avec la contre-expertise de valorisation réalisée pour le compte de votre GFI par des experts indépendants de France Valley. Ce mode d'acquisition a également permis une économie de l'ordre de 1,37 M€ sur les frais d'acquisition. En effet, acquérir des GFF détenant des forêts permet d'économiser des frais de notaire et droits de mutations qui auraient été dus, si votre GFI avait acquis directement ces forêts.

3. Cessions et échanges de l'année

Néant.

4. Plans simples de gestion

La présentation des orientations retenues dans les Plans Simples de Gestion des forêts est une obligation liée au statut de Groupement Forestier d'Investissement. A la fin de l'exercice précédent, le GFI France Valley Patrimoine détenait 73 forêts. Chacune d'entre elle disposait d'un Plan Simple de Gestion. Tous ont été mis à disposition de l'ensemble des associés sur leur espace client accessible à cette adresse : <https://www.france-valley.com/clients/> (Mes reportings / Communiqués détaillés des forêts).

5. Travaux et coupes de l'année

Les travaux réalisés dans le cadre des Plans Simples de Gestion sur l'exercice 2023 ont été les suivants :

Forêts	Travaux d'exploitation	Entretien, dégagement	Reboisement	Travaux préparatoires au reboisement
Bois de Bengy				
Bois de Flogny				
Bois de Héron				
Bois de la Buronnière				3 989 €
Bois de la Combe			2 214 €	
Bois de la Fileuse				
Bois de la Vallée du Vaurusseau				
Bois de la Vevre		16 863 €		7 350 €
Bois de Lavergne		11 603 €		
Bois de l'Epau			1 020 €	624 €
Bois de Montbardoux				
Bois de Pomeyrols			8 265 €	7 000 €
Bois de Renay			320 €	
Bois de Saint Jean			14 901 €	
Bois de Trois Fonds				
Bois de Viazac				
Bois des Humes			800 €	
Bois du Château				
Bois du Marquis				
Bois du Palluau		6 604 €	13 851 €	
Bois du Parc d'Aisey				
Bois du Plessis			3 915 €	
Domaine des Bouissounnets			3 610 €	
Forêt Bois Noirs	3 965 €			
Forêt de Barbeyrac			8 413 €	
Forêt de Bartharie				
Forêt de Bourlemont			31 646 €	
Forêt de Breuil				
Forêt de Colomby				
Forêt de Glénat			10 142 €	
Forêt de Koadou		6 835 €		
Forêt de la Chabanne		42 593 €		19 776 €
Forêt de la Jacqueminière			6 091 €	
Forêt de la Saucelle				
Forêt de Leyde	828 €	7 062 €	5 254 €	6 421 €
Forêt de Limanton		5 082 €	3 185 €	
Forêt de Lina				
Forêt de Mauboux				15 600 €
Forêt de Menou	34 400 €		7 972 €	10 357 €
Forêt de Montselgues	34 359 €			
Forêt de Roz An Eol		5 550 €		
Forêt de Sancoins				
Forêt de Semizier			1 500 €	
Forêt de Weihermatt	62 891 €	16 720 €	1 355 €	5 008 €
Forêt des Fougis				13 365 €
Forêt des Hautes Bruyères	8 954 €			
Forêt d'Haulzy	44 540 €			
Forêt du Cheylard	155 150 €	1 570 €	23 656 €	16 713 €
Forêt du Fresnois				
Forêt du Patural de Monteux	58 771 €			7 016 €
Forêt du Pic du Pal et des Mazes	11 406 €	83 124 €	30 311 €	53 340 €
Forêt du Poteau de Sudais				5 042 €
Forêt du Schwartzenberg	11 218 €	1 711 €	1 690 €	
Forêt du Terrier des Loups				
Total général	426 481 €	205 317 €	180 110 €	171 601 €

Forêts	Regarni de plantation	Marquage, martelage	Entretien infrastructure	Total général
Bois de Bengy		793 €		793 €
Bois de Flogny			600 €	600 €
Bois de Héron		3 138 €		3 138 €
Bois de la Buronnière				3 989 €
Bois de la Combe				2 214 €
Bois de la Fileuse		1 700 €		1 700 €
Bois de la Vallée du Vaurousseau		462 €		462 €
Bois de la Vevre				24 213 €
Bois de Lavergne				11 603 €
Bois de l'Epau	2 419 €			4 063 €
Bois de Montbardoux		1 100 €		1 100 €
Bois de Pomeyrols	18 559 €			33 824 €
Bois de Renay				320 €
Bois de Saint Jean	2 510 €			17 411 €
Bois de Trois Fonds		2 590 €		2 590 €
Bois de Vizac		119 €		119 €
Bois des Humes		250 €		1 050 €
Bois du Château		123 €		123 €
Bois du Marquis		1 380 €		1 380 €
Bois du Palluau	1 283 €		2 830 €	24 567 €
Bois du Parc d'Aisey		1 719 €		1 719 €
Bois du Plessis				3 915 €
Domaine des Bouissounnets		44 €		3 654 €
Forêt Bois Noirs				3 965 €
Forêt de Barbeyrac	150 €			8 563 €
Forêt de Bartharie		778 €		778 €
Forêt de Bourlemont				31 646 €
Forêt de Breuil		1 315 €		1 315 €
Forêt de Colomby		2 525 €		2 525 €
Forêt de Glénat	3 215 €			13 357 €
Forêt de Koadou				6 835 €
Forêt de la Chabanne				62 369 €
Forêt de la Jacqueminière				6 091 €
Forêt de la Saucelle		3 915 €	2 900 €	6 815 €
Forêt de Leyde		6 816 €		26 381 €
Forêt de Limanton				8 267 €
Forêt de Lina		1 484 €		1 484 €
Forêt de Mauboux		6 121 €		21 721 €
Forêt de Menou		2 804 €	1 136 €	56 670 €
Forêt de Montselgues		1 050 €	1 300 €	36 709 €
Forêt de Roz An Eol				5 550 €
Forêt de Sancoins		1 494 €		1 494 €
Forêt de Semizier				1 500 €
Forêt de Weihermatt		7 225 €	8 930 €	102 129 €
Forêt des Fougis		450 €		13 815 €
Forêt des Hautes Bruyères		2 523 €	2 500 €	13 977 €
Forêt d'Haulzy				44 540 €
Forêt du Cheylard	1 369 €	2 120 €	30 528 €	231 106 €
Forêt du Fresnois		1 175 €		1 175 €
Forêt du Patural de Monteux				65 787 €
Forêt du Pic du Pal et des Mazes	27 711 €			205 892 €
Forêt du Poteau de Sudais				5 042 €
Forêt du Schwartzenberg				14 619 €
Forêt du Terrier des Loups		1 260 €		1 260 €
Total général	57 215 €	56 474 €	50 724 €	1 147 923 €

Les coupes réalisées dans le cadre des Plans Simples de Gestion sur l'exercice 2023 ont été les suivantes :

Forêts	Vente de bois sur pied	Vente de bois bord de route	Vente de bois de chauffage	Total Général
Bois de Bengy	42 380 €			42 380 €
Bois de Flogny	200 €		1 699 €	1 899 €
Bois de Got	22 560 €		436 €	22 996 €
Bois de Gyps	39 329 €	4 084 €		43 413 €
Bois de la Buronnière			207 €	207 €
Bois de la Motte et de Torcy			1 448 €	1 448 €
Bois de la Vallée du Vaurousseau	8 100 €			8 100 €
Bois de Montbardoux			3 282 €	3 282 €
Bois de Renay	525 €		5 710 €	6 235 €
Bois de Trois Fonds	338 €			338 €
Bois de Viazac	35 000 €			35 000 €
Bois de Voasven			415 €	415 €
Bois des Buissons			1 353 €	1 353 €
Bois des Coques	29 870 €			29 870 €
Bois des Humes	22 506 €		15 €	22 521 €
Bois du Château	5 464 €			5 464 €
Bois du Marquis	46 680 €			46 680 €
Bois du Parc d'Aisey	10 221 €	137 €		10 358 €
Domaine des Bouissounnets	59 720 €			59 720 €
Forêt de Bartharie	58 500 €			58 500 €
Forêt de Bourlemont	8 859 €			8 859 €
Forêt de Breuil	25 000 €			25 000 €
Forêt de Charbonnière	5 600 €			5 600 €
Forêt de Colomby	58 246 €			58 246 €
Forêt de Creney	56 500 €		11 680 €	68 180 €
Forêt de Fours	59 715 €			59 715 €
Forêt de Glénat	3 974 €			3 974 €
Forêt de Koadou	46 533 €			46 533 €
Forêt de la Jacqueminière	7 500 €			7 500 €
Forêt de la Pouyade			4 349 €	4 349 €
Forêt de la Saucelle	301 595 €			301 595 €
Forêt de Leyde	47 963 €	76 647 €	11 295 €	135 905 €
Forêt de Limanton			364 €	364 €
Forêt de Lina	6 053 €			6 053 €
Forêt de Marigny			-22 €	-22 €
Forêt de Mauboux		31 734 €		31 734 €
Forêt de Menou	15 000 €	37 000 €		52 000 €
Forêt de Montselgues	7 905 €	71 741 €		79 646 €
Forêt de Reusse			3 465 €	3 465 €
Forêt de Satre			2 837 €	2 837 €
Forêt de Soueilles	30 043 €			30 043 €
Forêt de Weihermatt		127 933 €	6 190 €	134 123 €
Forêt des Fougis	47 895 €			47 895 €
Forêt des Hautes Bruyères	112 706 €		2 500 €	115 206 €
Forêt d'Haulzy	100 001 €			100 001 €
Forêt du Cheylard	4 436 €	110 876 €	32 001 €	147 313 €
Forêt du Patural de Monteux	132 €	100 787 €		100 919 €
Forêt du Pic du Pal et des Mazes		39 720 €		39 720 €
Forêt du Poteau de Sudais		56 165 €	3 383 €	59 548 €
Forêt du Schwartzenberg		31 028 €		31 028 €
Forêt du Terrier des Loups	29 427 €			29 427 €
Total général	1 356 474 €	687 853 €	92 607 €	2 136 933 €

Le montant négatif des coupes de la Forêt de Marigny correspond à la régularisation début 2023, d'une provision de produits enregistrée en 2022.

DIVERS

Les mutations assorties d'un engagement de gestion durable et, le cas échéant, d'une prise d'hypothèque légale au profit du Trésor, en application des articles 200 quinquies et 793 du Code Général des Impôts, ainsi que les mutations assorties des engagements pris dans le cadre d'opérations bénéficiant d'une aide publique ont concerné les forêts listées ci-dessous. La dernière succession intervenue, à compter de laquelle le GFI est engagé dans une gestion durable trentenaire de ces forêts et sur lesquelles le Trésor est bénéficiaire d'une hypothèque légale est intervenue le 17 décembre 2023.

Elle concernait : Bois De La Buronnière, Bois De La Combe, Bois De La Vallée Du Vaurousseau, Forêt Du Petit Brouard, Bois Du Plessis, Forêt De La Grange, Forêt De Semizier, Bois De Got, Forêt De Marigny, Bois Des Humes, Bois De La Fileuse, Bois Noir, Forêt De Leyde, Forêt Appel Voisin, Bois De Trois Fonds, Forêt Du Cheylard, Forêt De Pomeyrols, Bois De Brulis, Bois Du Marquis, Bois De Glenat, Bois De Gyps, Forêt De Mauboux, Forêt De La Ravière, Forêt De Meilhards, Bois Prat Julie, Forêt De Sancoins, Forêt De Colomby, Forêt De La Charbonnière, Bois Du Parc D'aisey, Forêt Du Poteau De Sudais, Domaine Des Bouissounets, Forêt Du Palluau, Forêt De Coques - Charlois, Forêt De Fours, Forêt De La Pouyade, Bois Du Courtilleau, Forêt Du Menou, Forêt Du Creney, Forêt Du Maugenet, Forêt De Schwartzenberg, Bois Des Buissons, Forêt De La Satre, Bois De La Motte Et Torcy, Forêt De Roissac, Forêt De Lina, Forêt De La Jacqueminière, Forêt Du Terrier Des Lours, Bois De Montbardoux, Bois Du Ballu, Forêt Du Pic Du Pal Et Des Mazes, Bois De Lavergne, Domaine De Mourral, Forêt De La Bartharie, Forêt Du Patural De Monteux, Forêt De La Saucelle, Forêt Des Hautes Bruyères, Forêt De Gallois, Forêt De Loury, Forêt De Weihermatt, Forêt Des Pivotins, Forêt De Vevre, Forêt De Roz An Eol, Bois De L'epau, Forêt Du Fresnois, Forêt De Charlois - Limanton, Forêt De Koadou, Bois Des Dames, Bois De Bengy, Forêt De Pareloup, Bois De Saint-Jean, Forêt Des Perches, Forêt De Bourlemont, Forêt De Reusse, Bois De Voasven, Bois De Flogny, Bois De Renay, Bois Des Fougis, Bois Des Gâtines, Bois Donjon, Bois Du Château, Bois Du Grand Chevrais, Bois L'heron, Forêt De Barbeyrac, Forêt De Montaron, Forêt De Montselgues, Forêt De Soueilles, Forêt De Viazac, Forêt Du Breuil, Forêt Du Cher Des Chevres.

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

TRAVAUX DE L'EXPERT EVALUATEUR

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

Au 31 décembre 2023, seules quelques forêts auraient dû faire l'objet d'une actualisation triennale de l'expertise initialement conduite lors de l'acquisition. Cependant, France Valley a décidé de faire réaliser cette actualisation sur la totalité du patrimoine du GFI France Valley Patrimoine. Dans ce cadre, les travaux des Experts Évaluateurs ont consisté à vérifier succinctement l'expertise initiale, prendre en compte les éventuelles coupes et plantations réalisées durant la période, prendre en compte l'accroissement naturel des peuplements et enfin l'évolution des prix de vente de chacune des essences par destination, pour actualiser la valeur du stock de bois sur pied de chaque forêt. En outre, les Experts Évaluateurs ont réévalué la valeur des sols, des éventuelles infrastructures et de baux de chasse le cas échéant, aboutissant ainsi à la valeur technique de chaque forêt. Pour obtenir l'actualisation de leur valeur vénale, ils ont enfin réestimé l'éventuelle surcote de marché affectée à la valeur technique, surcote ajoutée à la valeur du fonds. Ces travaux n'ont pas donné lieu à une visite de terrain.

TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

- 1. Le GFI France Valley Patrimoine termine l'exercice 2023 avec un résultat par part de 0,38 euros et la France Valley propose de distribuer l'intégralité de ce montant :**

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	202,00 €	212,00 €
Prix de souscription au 31 décembre	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	212,00 €	221,00 €
Résultat ⁽¹⁾	2,22 €	5,94 €	1,52 €	0,38 €	0,69 €	0,38 €
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	2,20 €	2,20 €	2,00 €	2,00 €	0,69 €	0,00 €
Rentabilité de la part ⁽²⁾	1,10%	1,10%	1,00%	1,00%	0,34%	0,00%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	0,02 €	3,76 €	2,91 €	2,20 €	2,20 €	2,61 €

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

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année ou, le cas échéant, au prix de souscription au 1er janvier.

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

2. Ratio d'endettement au 31 décembre 2023 :

Ratio statutaire	30%
Dette au 31/12/2023	0 €
Ratio d'endettement 2023	0,00%

3. Capital et marché des parts :

Le GFI France Valley Patrimoine compte 4 786 Associés au 31 décembre 2023. Au cours de l'exercice, 390.285,00 nouvelles parts ont été souscrites. Les demandes de retrait reçues au cours de l'exercice portent sur 68.238,00 parts et l'intégralité de ces demandes a été satisfaite, assurant la fluidité du marché des parts. Plus de 71% des demandes de retraits émanent d'héritiers qui ont souhaité céder les parts reçues par succession.

Avec 1.614.521,50 parts au 31 décembre 2023, la capitalisation du GFI France Valley Patrimoine s'élève à 356.809.251,50 euros.

Date de création : 1^{er} juin 2017

Nominal de la part : 150,00 €

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DECEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX SOUSCRITS AU COURS DE L'ANNÉE (1)	NOMBRE DE PARTS AU 31 DECEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DECEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LIÉE AUX SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNEE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DECEMBRE
2018	53 257 725,00 €	1 102 800,00 €	355 051,50	2 410	110 280,00 €	200,00 €
2019	75 343 725,00 €	29 448 000,00 €	502 291,50	2 653	1 762 620,00 €	200,00 €
2020	114 953 775,00 €	52 813 400,00 €	766 358,50	3 672	2 341 477,03 €	200,00 €
2021	143 901 975,00 €	38 597 600,00 €	959 346,50	4 020	4 312 970,00 €	200,00 €
2022	193 871 175,00 €	68 637 566,00 €	1 292 474,50	4 413	6 969 899,40 €	212,00 €
2023	242 178 225,00 €	69 445 535,00 €	1 614 521,50	4 786	7 946 029,40 €	221,00 €

(1) : Diminué des retraits réalisés

Pendant l'année 2023, le prix de souscription du GFI France Valley Patrimoine a connu une augmentation. Le 26 juin 2023, il a augmenté de 4,25%, portant le prix de souscription de 212€ à 221€ par part. La valeur de retrait, qui correspond au prix de souscription de 221€ diminué de la commission de souscription hors taxe, s'élève à 198,90€.

Le GFI France Valley Patrimoine est un GFI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la Société de Gestion. Conformément à la réglementation, il se situe à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution du GFI (242,24 euros par part au 31 décembre 2023).

4. Evolution des conditions cession ou de retrait :

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRULATION AU 31 DECEMBRE	DEMANDE DE DÉLAI MOYEN CÉSSIONS OU D'EXÉCUTION DE RETRAITS D'UNE CÉSSION EN SUSPENS OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2018	2 469,0	0,70%	1 mois	0,00 €
2019	3 038,5	0,60%	1 mois	0,00 €
2020	4 485,5	0,59%	1 mois	0,00 €
2021	27 033,0	2,82%	1 mois	0,00 €
2022	5 293,0	0,41%	1 mois	0,00 €
2023	68 238,0	4,23%	1 mois	0,00 €

5. Valeurs du GFI France Valley Patrimoine au 31 décembre 2023 :

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

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

Ces valeurs sont établies ainsi qu'il suit :

Capitaux propres	272 406 492 €
Valeur comptable ramenée à une part	168,72 €
- Valeur comptable des actifs forestiers	-244 096 478 €
+ Valorisation des actifs forestiers	287 710 708 €
+ Réintégration frais de gestion	0 €
Valeur de réalisation	316 020 721 €
Valeur de réalisation ramenée à une part	195,74 €
Valeur de réalisation	316 020 721 €
+ Frais d'acquisition des actifs	35 963 838 €
+ Commission de souscription	39 109 396 €
Valeur de reconstitution	391 093 955 €
Valeur de reconstitution ramenée à une part	242,24 €

6. Evolution des résultats financiers par part :

	2019		2020		2021		2022		2023	
	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU	MONTANT	% DU TOTAL DU REVENU
REVENUS										
Vente de bois	2,20 €	26,50%	3,73 €	68,19%	3,43 €	76,73%	2,90 €	60,29%	1,48 €	38,74%
Variation de stock de bois	5,86 €	70,54%	1,35 €	24,68%	0,62 €	13,87%	0,89 €	18,50%	0,95 €	24,87%
Recettes locatives brutes	0,13 €	1,55%	0,31 €	5,67%	0,32 €	7,16%	0,51 €	10,60%	0,30 €	7,85%
Produits financiers	0,12 €	1,41%	0,04 €	0,73%	0,03 €	0,67%	0,11 €	2,29%	1,06 €	27,75%
Produits divers	-	-	0,04 €	0,73%	0,07 €	1,57%	0,40 €	8,32%	0,03 €	0,79%
TOTAL DES REVENUS	8,31 €	100,00%	5,47 €	100,00%	4,47 €	100,00%	4,81 €	100,00%	3,82 €	100,00%
CHARGES										
Commission de gestion	1,05 €	12,64%	1,89 €	34,55%	1,61 €	36,02%	1,81 €	37,59%	1,80 €	47,06%
Autres frais de gestion *	0,28 €	3,37%	0,17 €	3,11%	0,25 €	5,59%	0,22 €	4,62%	0,19 €	5,04%
Entretiens du patrimoine au cours de l'exercice	0,81 €	9,75%	1,54 €	28,15%	1,18 €	26,40%	1,64 €	34,10%	1,13 €	29,58%
Assurances	0,13 €	1,56%	0,19 €	3,47%	0,18 €	4,03%	0,17 €	3,53%	0,19 €	4,97%
Impôts et taxes	0,08 €	0,96%	0,12 €	2,19%	0,11 €	2,46%	0,12 €	2,49%	0,11 €	2,88%
Charges exceptionnelles	0,02 €	0,24%	0,04 €	0,73%	0,01 €	0,22%	0,13 €	2,70%	0,00 €	0,00%
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	2,37 €	28,53%	3,95 €	72,21%	3,34 €	74,72%	4,09 €	85,03%	3,42 €	89,53%
Amortissements nets										
- patrimoine	-	-	-	-	0,01 €	0,22%	0,03 €	0,62%	0,02 €	0,52%
- autres (charges à étaler)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions										
- dotation nette provision pour gros entretiens	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- dotation nette aux autres provisions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	-	-	-	-	0,01 €	0,22%	0,03 €	0,62%	0,02 €	0,52%
TOTAL DES CHARGES	2,37 €	28,53%	3,95 €	72,21%	3,35 €	74,94%	4,12 €	85,65%	3,44 €	90,05%
RESULTAT	5,94 €	71,47%	1,52 €	27,79%	1,12 €	25,06%	0,69 €	14,35%	0,38 €	9,95%
Variation du report à nouveau	3,74 €	44,99%	-0,48 €	8,78%	-0,88 €	19,69%	0,00 €	0,00%	0,38 €	9,95%
Revenus distribués	2,20 €	26,48%	2,00 €	36,56%	2,00 €	44,74%	0,69 €	14,35%	0,00 €	0,00%

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

Les revenus du GFI France Valley Patrimoine s'élèvent à 3,82 euros par part (*) dont 2,43 euros au titre des ventes de coupes de bois et de la variation de stock de bois. Les charges complétées de la dotation aux amortissements s'élèvent à 3,44 euros par part (*), soit 90,05 % du total des revenus. Le résultat par part du GFI s'établit à 0,38 euros par part (*) pour l'exercice 2023 et France Valley propose de l'affecter en intégralité, au report à nouveau.

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

Emploi des fonds :

	Total au 31/12/2022	Durant l'année	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	260 506 866,00 €	69 445 535,00 €	329 952 401,00 €
Plus et moins values sur cessions de forêts	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Achats de forêts et annexes + travaux d'amélioration	-146 582 455,79 €	-97 884 137,55 €	-244 466 593,34 €
Frais d'acquisition des forêts	-9 143 844,39 €	-9 021 820,88 €	-18 165 665,27 €
Commission de souscription	-26 610 039,40 €	-7 946 029,40 €	-34 556 068,80 €
Reconstitution du report à nouveau	-2 513 007,54 €	-816 137,56 €	-3 329 145,10 €
Emprunts	0,00 €	0,00 €	0,00 €
SOMMES RESTANT À INVESTIR	75 657 518,88 €	-46 222 590,39 €	29 434 928,49 €

Valeurs mobilières de placement et trésorerie :

Les liquidités du GFI France Valley Patrimoine se répartissent entre valeurs mobilières de placement et trésorerie. Au 31 décembre 2023, le montant total des liquidités s'élève à 17 137 690,40 euros, soit 6,23 % de l'actif du fonds et se répartit comme suit :

	Montant	Quote-part de l'actif du GFI
Compte courant	5 365 769,18 €	1,95%
Compte à terme	11 771 921,22 €	4,28%
Contrat de capitalisation	0,00 €	0,00%
TOTAL	17 137 690,40 €	6,23%

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

7. Information sur les délais de paiement :

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2023, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

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

ARTICLE D. 441-4, I. 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	97					9
Montant total des factures concernées HT	272 697 €	0 €	0 €	29 103 €	0 €	29 103 €
% du montant total des achats de l'exercice HT	23,04%	0,00%	0,00%	2,46%	0,00%	2,46%
% du CA de l'exercice HT						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (HT)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois Délais légaux : 30 jours fin de mois					

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

ARTICLE D. 441-4, I. 2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU	0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	44					28
Montant total des factures concernées (TTC)	644 424 €	61 212 €	56 584 €	76 821 €	26 996 €	221 612 €
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)	30,16%	2,86%	2,65%	3,59%	1,26%	10,37%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code du commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois Délais légaux : 30 jours fin de mois					

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS APPORTÉS AU GFI DURANT L'EXERCICE ECOULE

Néant.

PROFIL DE RISQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

PROCÉDURES DE CONTROLE INTERNE

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- Un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- Un deuxième niveau de contrôle (permanent), réalisé avec l'assistance de la société AGAMA, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect

de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de FRANCE VALLEY est également en charge du contrôle des risques de second niveau ;

- Un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de la société AGAMA.

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

COMPTES DE L'EXERCICE 2023

Les états financiers complets et détaillés du GFI France Valley Patrimoine, arrêtés au 31 décembre 2023, sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

- L'exploitation des Forêts du GFI France Valley Patrimoine a permis de générer 2.136.933 € de revenus forestiers, répartis de la manière suivante :

Forêts	Total	Forêts	Total
Bois de Bengy	42 380 €	Forêt de Glénat	3 974 €
Bois de Flogny	1 899 €	Forêt de Koadou	46 533 €
Bois de Got	22 996 €	Forêt de la Jacqueminière	7 500 €
Bois de Gyps	43 413 €	Forêt de la Pouyade	4 349 €
Bois de la Buronnière	207 €	Forêt de la Saucelle	301 595 €
Bois de la Motte et de Torcy	1 448 €	Forêt de Leyde	135 905 €
Bois de la Vallée du Vaurousseau	8 100 €	Forêt de Limanton	364 €
Bois de Montbardoux	3 282 €	Forêt de Lina	6 053 €
Bois de Renay	6 235 €	Forêt de Marigny	-22 €
Bois de Trois Fonds	338 €	Forêt de Mauboux	31 734 €
Bois de Viazac	35 000 €	Forêt de Menou	52 000 €
Bois de Voasven	415 €	Forêt de Montselgues	79 646 €
Bois des Buissons	1 353 €	Forêt de Reusse	3 465 €
Bois des Coques	29 870 €	Forêt de Satre	2 837 €
Bois des Humes	22 521 €	Forêt de Soueilles	30 043 €
Bois du Château	5 464 €	Forêt de Weihermatt	134 123 €
Bois du Marquis	46 680 €	Forêt des Fougis	47 895 €
Bois du Parc d'Aisey	10 358 €	Forêt des Hautes Bruyères	115 206 €
Domaine des Bouissounnets	59 720 €	Forêt d'Haulzy	100 001 €
Forêt de Bartharie	58 500 €	Forêt du Cheylard	147 313 €
Forêt de Bourlemont	8 859 €	Forêt du Patural de Monteux	100 919 €
Forêt de Breuil	25 000 €	Forêt du Pic du Pal et des Mazes	39 720 €
Forêt de Charbonnière	5 600 €	Forêt du Poteau de Sudais	59 548 €
Forêt de Colomby	58 246 €	Forêt du Schwartzenberg	31 028 €
Forêt de Creney	68 180 €	Forêt du Terrier des Loups	29 427 €
Forêt de Fours	59 715 €		

Le montant négatif des revenus de la Forêt de Marigny correspond à la régularisation début 2023, d'une provision de produits enregistrée en 2022.

Dans le cadre de la comptabilité de stock, la production de résultat comptable de ces coupes est diminuée du coût d'exploitation de ces bois et du stock de bois sur pied. En effet, le statut de GFI avec Visa de l'AMF prévoit que les Forêts soient comptabilisées :

- o D'une part en valeur de stock s'agissant de la valeur des bois sur pied, ce stock étant réévalué annuellement par l'Expert Évaluateur,

- Et d'autre part en immobilisation s'agissant des autres compartiments de valeur de chaque forêt (sols, chasse, surcote de marché), à leur valeur d'acquisition.

Compte tenu d'une part de l'accroissement naturel en volume des peuplements après déduction des coupes réalisées, et de la variation des prix des bois au cours de l'exercice 2023, le stock de bois sur pied a généré un revenu de 1.374.689 €.

Vient s'ajouter la perception de revenus de chasse pour 431.067 € environ sur l'ensemble des massifs forestiers détenus.

Les produits financiers, issus du placement de la trésorerie du GFI France Valley Patrimoine ont été de 1.534.948 € environ.

Les charges de l'exercice se sont élevées à 4.994.799 euros, réparties comme suit :

Nature	Montant
Gestion forestière	1 632 749 €
Assurances	281 428 €
Commissions France Valley	2 603 292 €
Honoraires comptables	27 002 €
Frais dépositaires	131 947 €
Autres frais de gestion	12 425 €
Frais sur acquisitions	28 685 €
Impôts et taxes	164 683 €
Charges de personnel	81 553 €
Dotations sur Immobilisation	27 239 €
Divers	3 796 €
TOTAL	4 994 799 €

La commission de gestion et de performance de France Valley, d'un montant de 2.603.292 €, représente 0,77 % de l'actif géré. Le tableau suivant détaille le montant des commissions de gestion et de performance de l'exercice 2023 :

Montant des capitaux	Taux	Montant	Rapport à l'actif géré	Commentaire
315 243 910 €	0,75%	2 364 329 €	0,75%	La commission de gestion versée par le GFI, est fixée à 0,75 % HT maximum de la valeur de ses actifs.
23 896 300 €	1,00%	238 963 €	1,00%	Ce montant correspond à la commission de gestion des GF FRANCE VALLEY FORTUNE IX et XIII, aux GF INVESTISSEMENT FORÊTS IX et XIII dont l'intégralité des parts a été rachetée par le GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE au cours du mois de décembre 2023. Ces commissions sont dues par votre GFI uniquement au titre de l'année du rachat des parts.
TOTAL :		2 603 292 €	0,77%	

Concernant le montant de 1.632.749€ alloué la gestion forestière, 1.622.655 € ont été versés aux prestataires forestiers, soit 0,59 % du montant total des actifs gérés. Il est important de préciser que France Valley sélectionne ces prestataires en se basant sur leur bonne connaissance de la forêt confiée en gestion, leur réputation, la qualité de leur travail, leur disponibilité, leur réactivité, l'adéquation du coût avec la prestation. A cet effet, il est fréquent que le contrat du gestionnaire en place au moment de l'acquisition de la forêt, soit reconduit. La sélection du prestataire est systématiquement validée par un membre du Directoire de France Valley.

Les revenus Forestiers, l'évolution de la valeur du stock de bois sur pied ajoutés aux revenus Fonciers et Financiers, diminués de l'ensemble des charges, ont permis au GFI France Valley Patrimoine de dégager un résultat distribuable de 540.695,20 €, soit 0,38 € par part. Il est proposé aux Associés de capitaliser ce revenu en report à nouveau.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

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

Votre GFI a acquis deux actifs en janvier 2024 :

- **La Forêt de Colomby**, votre GFI détient cette Forêt depuis avril 2018. Elle est localisée près des villes de Job et Vertolaye dans le Puy-de-Dôme (63), s'étend sur une surface totale de 135 hectares. France Valley a récemment acquis pour le compte de votre fonds, deux nouvelles parcelles au sein de cette Forêt, une de 0,5287 hectares et une autre de 1,3410 hectares pour un prix total de 10.000 euros, soit environ 5.348 euros par hectare.
- **La Forêt de la Grande Paroisse**, localisée dans la région Île-de-France, département de Seine-et-Marne, s'étend sur 480 hectares. Cette Forêt a été acquise au prix de 4.701.517 €. Le domaine se compose de trois blocs principaux et des parcelles satellites. Les types de terrains incluent des limons de bonne qualité, des sols argilo-limoneux riches, et des sables de Fontainebleau moins fertiles. Le climat est océanique dégradé, ce qui convient bien aux essences principalement feuillues telles que le Chêne, qui dominent les peuplements. D'autres essences incluent des bois blancs et des taillis de Chênes sur des pentes calcaires. Les principales villes à proximité sont Provins à 40 km et Melun à 25 km. Bien que l'accès externe soit facile via des routes départementales, la desserte interne nécessite des améliorations. La topographie de la région est principalement plate avec une bonne qualité cynégétique, ce qui en fait une zone attractive pour la chasse.

(ii) Nouvelles acquisitions en cours d'acquisition

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

- **La Forêt de l'Epau**, votre GFI négocie en ce moment l'acquisition de trois nouvelles parcelles de cette Forêt acquise en 2018, totalisant une superficie additionnelle de 3,92 hectares. Ces ajouts ne sont pas encore finalisés en termes de prix, car le dossier est en cours.
- **La Forêt de Champdoux**, un dossier d'achat est en cours pour étendre la superficie de cette Forêt acquise en 2023. Ces 18,75 hectares supplémentaires, renforceront ainsi votre investissement dans ce domaine résineux. La Forêt bénéficie d'une excellente accessibilité et de sols argileux hautement fertiles, adaptés à la rétention d'eau, avec un climat océanique dégradé caractérisé par des variations saisonnières modérées.

(iii) Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Il est proposé aux Associés du GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE, en Assemblée Générale Mixte, en date du 28 juin 2024, de poursuivre le développement du Fonds avec la fusion-absorption du GFF France Valley Entrepreneurs, qui a terminé sa collecte en fin d'année 2022.

Il s'agit d'un projet sur lequel votre Société de Gestion travaille depuis plusieurs mois et qui a pour objectif d'ancrer durablement la classe d'actif Forêt dans l'épargne des français.

En quelques mots, l'objectif de la fusion-absorption du GFF France Valley Entrepreneurs est de :

- Poursuivre la diversification du portefeuille forestier du GFI France Valley Patrimoine, en termes d'essences (feuillus versus résineux), de maturités des peuplements et de géographie et mutualiser le risque en s'appuyant sur un patrimoine élargi, avec des forêts connues de France Valley et dont la gestion a été mise en place par ses soins ;
- Idéalement favoriser la liquidité des parts (non garantie) ;
- D'améliorer le taux d'investissement en forêts du GFI France Valley Patrimoine sur la base duquel est calculé le taux d'abattement dit « Monichon » en cas de succession et de donation ;

- Permettre de constituer un véhicule de taille plus importante, plus attractif pour les Associés actuels et les Associés futurs, plus diversifié et plus liquide ;
- Enfin de conforter le GFI France Valley Patrimoine, dans sa position de Groupement Forestier d'Investissement le plus important de la place par sa taille et son degré de diversification.

Le traité de Fusion, que vous retrouverez sur votre extranet (<https://www.france-valley.com/clients/>), fourni l'ensemble des éléments concernant cette fusion, notamment les valeurs de reconstitution, qui ont servi de base au calcul du coefficient de parité, la description du patrimoine forestier du GFF FRANCE VALLEY ENTREPRENEURS, et l'ensemble des modalités de cette opération.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Le GFI a acheté la Forêt du plateau de Montselgues en acquérant les parts composant le capital du GFF qui la détenait. Il a été décidé de procéder à une transmission universelle de patrimoine au profit du GFI puis de dissoudre ce GFF. Cette opération est en cours.

CONFORMITE – REMUNERATIONS

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

- Au titre de l'exercice 2023, la Société de Gestion France VALLEY a constaté pour l'ensemble de son personnel, constitué de 25,55 salariés (effectif moyen 2023), un montant total de rémunération fixes de 1 558 K€ et un montant total de rémunération variables de 645 K€ ;
- Les membres du personnel dont les activités ont une incidence sur le profil de risque des FIA gérés par la Société de Gestion (« les preneurs de risques ») ont perçus des rémunérations s'élevant à un total de 723 K€ au titre de l'exercice. Ce montant prend en compte quatre collaborateurs « preneurs de risques », non-salariés mais prestataires de FRANCE VALLEY, et dont les relations avec la Société de Gestion sont régies par des dispositions appropriées avec la réglementation relative à la politique de rémunération.

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

POLITIQUE ESG (Environnement Social Gouvernance) DE VOTRE GFI

Le GFI France Valley Patrimoine poursuit un double objectif environnemental en contribuant à l'atténuation du changement climatique et à la préservation de la biodiversité. Ces deux objectifs font du GFI France Valley Patrimoine un fonds 100% aligné à la Taxonomie Européenne et un produit financier classé Article 9 au sens du règlement européen SFDR. En effet, la Société de Gestion s'engage à investir 100% de l'actif du fonds dans des activités économiques durables sur le plan environnemental au sens du Règlement Taxonomie, à savoir dans des actifs forestiers (hors trésorerie).

Deux critères ont été retenus afin de mesurer et suivre l'atteinte des objectifs durables du fonds, et qui permettent de démontrer qu'aucune atteinte grave n'est portée aux autres objectifs taxonomiques. Ces indicateurs font l'objet d'une publication dans le rapport annuel et feront l'objet d'un audit externe.

- 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 ;

Au 31/12/2023, l'ICF est en progression de 0.69% par rapport à l'année 2022.

- L'objectif est 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.

Au 31/12/2023, 100% des actifs forestiers sont certifiés PEFC ou FSC ou en cours de certification.

La Société de Gestion s'engage également à mesurer et suivre l'exposition des actifs du fonds aux principaux risques ESG identifiés préalablement et de mettre en œuvre les pratiques de gestion adaptées dans le but de les prévenir.

Le portefeuille détenu par le fonds est composé d'actifs forestiers, dont la détention et l'exploitation ne causent pas de préjudice important sur le plan environnemental et social.

Néanmoins, le fonds prend bien en considération les incidences négatives de ses actifs, en suivant les indicateurs des principales incidences négatives (les PAI) sur les facteurs de durabilité avant l'acquisition en phase de due diligence puis annuellement en période de détention.

Les contraintes définies en vue d'atteindre les objectifs environnementaux portent sur la stratégie d'investissement. La Société investit dans des actifs forestiers disposant de la certification FSC (Forest Stewardship Council) ou PEFC (Program of Endorsement for Forester Certification) ou pour lesquels l'une de ces certifications est possible. Un actif non éligible à l'une de ces certifications est ainsi exclu de la stratégie d'investissement de France Valley.

La Société dispose également d'une carte d'exclusion géographique lui permettant d'orienter sa stratégie d'investissement. Sur la base de facteurs biotiques et abiotiques (climat, topographie, incendies, etc.) et de facteurs géopolitiques liés à la sûreté des investissements, l'investissement dans un actif situé dans certaines zones est exclu de la stratégie du fonds. Néanmoins, des exceptions sont à retenir pour d'éventuels projets (ci-après) en raison de leur impact environnemental vertueux :

- Renaturation de zone
- Boisement de terrain nu
- Protection des habitats, de la faune et de la flore
- Projets « carbone »
- Ligniculture (TTCR et autres)
- Agroforesterie

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le 4 juin 2024, à 11h30, le Conseil de Surveillance du GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE s'est tenu via l'application Teams, sur convocation du Directeur Général de la Société de Gestion, FRANCE VALLEY.

Étaient présents :

- Monsieur Arnaud QUERUAU-LAMERIE, membre du Conseil de Surveillance du GFI
- Monsieur François GOUBARD, membre du Conseil de Surveillance du GFI
- Monsieur Vincent DANIS, membre du Conseil de Surveillance du GFI
- Monsieur Arnaud FILHOL, membre du Conseil de Surveillance du GFI et Directeur Général de FRANCE VALLEY
- Madame Laurence FARIN, membre du Conseil de Surveillance du GFI et Directrice Commerciale de FRANCE VALLEY

Étaient absents :

- Monsieur Gilles GRENOUILLEAU, était absent et excusé. Il a donné pouvoir au Président du Conseil de Surveillance.
- Monsieur Guillaume TOUSSAINT, était absent et excusé. Il a donné pouvoir au Président du Conseil de Surveillance.

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

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

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent les GFI.

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

Préalablement à l'adoption des résolutions Arnaud Filhol a informé le Conseil de Surveillance des actualités de la société de gestion, France Valley, et a poursuivi avec sa gestion du GFI FRANCE PATRIMOINE, et lui a communiqué les explications utiles lui permettant de suivre l'activité du GFI.

Outre les comptes audités par le Commissaire aux Comptes, les membres du Conseil de Surveillance ont pu examiner les projets de résolutions de l'Assemblée Générale, la situation du patrimoine, les projets d'acquisitions, l'orientation retenue dans les Plans Simples de Gestion, le marché des parts, et la fusion avec le GFF France Valley Entrepreneurs.

Arnaud Filhol leur a présenté le marché des forêts et du bois en France et en Europe, l'évolution du patrimoine forestier du GFI, l'exploitation de ce patrimoine conduite pendant l'exercice, les résultats financiers, l'évolution de la valeur des forêts et celle des valeurs de réalisation et de reconstitution des parts, ainsi que l'évolution du prix de souscription, qui en découle. Il a également présenté les objectifs ESG, avec notamment 100% des forêts certifiées ou encore de certification PEFC (*), en 2023, et la mise en place de l'Indice Carbone Forestier. Les nouveaux projets liés aux Actifs naturels ont été présentés aux membres du Conseil de Surveillance, notamment le marché des crédits carbone, dont pourrait très prochainement bénéficier le GFI Patrimoine.

Cela leur a permis de débattre sur les sujets relatifs à la mission qui leur est dévolue, avec la vigilance nécessaire à l'appréciation du travail accompli par la Société de Gestion.

(*) PEFC : Programme de Reconnaissance des Certification Forestière

Arnaud FILHOL commente notamment les informations ci-dessous.

Marché des parts :

Arnaud Filhol informe le Conseil de Surveillance qu'au cours de l'exercice 2023, le GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE a émis 322 047 parts nouvelles. 22 545 parts ont fait l'objet de demandes de retrait, qui ont été satisfaites. Le Conseil de Surveillance constate que la liquidité du marché des parts a donc été assurée.

Arnaud Filhol a proposé une évolution du prix de part de 221 € à 235 €, effectif à partir de fin juillet, ce qui représente une évolution de 6,33 % du prix de souscription.

Patrimoine :

Arnaud Filhol informe le Conseil de Surveillance qu'en 2023, le GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE a investi environ 98 millions d'euros hors frais et droits sur le marché des actifs forestiers en France, venant compléter le patrimoine existant. En moyenne les acquisitions sont réalisées 4% en dessous du prix d'expertise.

Au 31 décembre 2023, le GFI patrimoine détient 110 forêts principalement situées en Nièvre et en Eure-et-Loir, avec une importante diversification.

L'expertise de l'ensemble du patrimoine forestier, réalisée par les experts externes en évaluation, fait état d'une valeur de 288 millions d'euros environ hors droits au 31 décembre 2023. De nouveaux experts sont présentés dans lors de cet AG, afin de faciliter l'actualisation des forêts, de plus en plus nombreuses.

Comptes annuels :

Le Conseil de Surveillance, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion sur l'exercice social clos le 31 décembre 2023 :

- A approuvé l'affectation du bénéfice de l'exercice de 540.695,20 €, augmenté du report à nouveau de 3.123.279,88 € et de la somme de 816.137,56 € prélevée sur la prime d'émission, comme suit :
 - o 4.480.112,64 € au compte "report à nouveau"

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres du Groupement Forestier seraient de 272.406.491,91 €.

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

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

Résolutions :

Connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, ainsi que du Traité de Fusion entre le GFF France VALLEY ENTREPRENEURS et le GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE le Conseil de Surveillance invite les Associés du GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE à considérer leur avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice et à l'adoption des résolutions qui leur sont soumises au titre de l'Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2024.



Arnaud Filhol

Président du Conseil de Surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS Exercice clos le 31/12/2023

A l'assemblée générale de la société GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du groupement forestier GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les actifs forestiers sont valorisés selon les méthodes décrites dans les statuts de la société et dans l'annexe. Nous avons vérifié la correcte application de ces méthodes et avons pris connaissance des procédures définies par la société de gestion pour le suivi et l'évaluation des actifs forestiers.

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

Vérifications spécifiques

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars

Paris La Défense, date de la signature numérique **12 juin 2024**

DocuSigned by:
Gilles Dunand-Roux
F03E23C213CF452...

Gilles DUNAND-ROUX

Associé

A l'assemblée générale du GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE,

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

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

Par ailleurs, en application de l'article 13 des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars

Paris La Défense, date de la signature numérique 12 juin 2024

DocuSigned by:

F03E23C213CF452...
Gilles DUNAND-ROUX
Associé

DÉCISIONS DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE

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

Il est proposé aux Associés, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de Surveillance sur l'exercice social clos le 31 décembre 2023 :

- D'approuver les comptes de cet exercice, tels qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un profit de 540.695,20 euros. Ils approuvent également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport de gestion.
- D'approuver, conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution du GFI France Valley Patrimoine qui s'élèvent au 31 décembre 2023 à :
 - Valeur comptable : 272.406.491,91 €, soit 168,72 € par part
 - Valeur de réalisation : 316.020.721,39 €, soit 195,74 € par part
 - Valeur de reconstitution : 391.093.955,43 €, soit 242,24 € par part
- De prendre acte, conformément aux statuts du GFI, du prélèvement sur la prime d'émission, et pour chaque nouvelle part émise, du montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. Au titre de l'exercice 2023, le montant total prélevé sur le compte « prime d'émission », avec affectation de ladite somme au compte « report à nouveau » s'élève à 816.137,56 €.
- D'autoriser, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, la Société de Gestion à prélever et à distribuer sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant. Le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.
- De constater que le capital social effectif s'élève, à la clôture de l'exercice à 242.178.225€ représentant 1.614.521,5 parts souscrites à un montant nominal de 150,00 €, soit une augmentation de 48.307.050 € par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.
- De ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance du GFI
- D'approuver les Plans Simples de Gestion des bois et forêts détenus par le GFI France Valley Patrimoine, qui sont accessibles depuis l'espace Extranet de chaque Associé à cette adresse : <https://www.france-valley.com/clients/> ou sur l'espace Reporting : www.france-valley.com/reporting (mot de passe = valley)

- D'approuver, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, les conventions qui y sont mentionnées.

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

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Il est proposé aux Associés d'affecter le bénéfice de l'exercice de 540.695,20 €, augmenté du report à nouveau de 3.123.279,88 € et de la somme de 816.137,56 € prélevée sur la prime d'émission, comme suit :

- 4.480.112,64 euros au compte "report à nouveau"

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres du Groupement Forestier seraient de 272.406.491,91 euros.

NOMINATION DES EXPERTS EVALUATEURS EXTERNES

Il est proposé aux Associés d'approuver la nomination de deux experts évaluateurs externes supplémentaires, pour une durée de cinq années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice du quatrième exercice social faisant suite à leur nomination, les personnes suivantes :

- Cabinet François de Cluzeau enregistré sous le SIRET 797 851 110 00024, représenté par son gérant François de Cluzeau, dont le siège social est sis 13 RUE NEUVE ST GERMAIN 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT.
- Cabinet Goutorbe Expert Forestier enregistré sous le SIRET 880 152 004 00029, représenté par son gérant Monsieur Benjamin GOUTORBE, demeurant à LES HATES LORGNES LES HEURTAS - 58110 ALLUY.

DÉCISIONS DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Approbation du principe et des modalités de fusion absorption du GFF France Valley Entrepreneurs (anc. SAS France Valley Entrepreneurs) par le GFI France Valley Patrimoine, du projet de Traité de Fusion et de ses annexes.

Il est proposé aux Associés, ayant pris connaissance du projet de Traité de Fusion et de ses annexes, aux termes duquel le GFF France Valley Entrepreneurs (*anc. SAS France Valley Entrepreneurs*) transmettrait à titre de fusion - absorption la totalité de son patrimoine au GFI France Valley Patrimoine, moyennant l'attribution aux Associés du GFF France Valley Entrepreneurs (*anc. SAS France Valley Entrepreneurs*) de parts de 150 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, portant jouissance au 1er janvier 2024, à créer par le GFI France Valley Patrimoine dans le cadre d'une augmentation de capital :

- D'approuver la transmission universelle du patrimoine du GFF France Valley Entrepreneurs (*anc. SAS France Valley Entrepreneurs*) ainsi que l'évaluation qui en a été faite et dont les valeurs sont rappelées dans le traité de fusion,
- D'approuver la rémunération de l'opération selon le rapport d'échange prévu au Traité de Fusion de **1 part du GFF France Valley Entrepreneurs (anc. SAS France Valley Entrepreneurs) pour 0,49488 part du GFI France Valley Patrimoine**

- Plus généralement, d'approuver le principe et les modalités de fusion absorption du GFF France Valley Entrepreneurs (*anc. SAS France Valley Entrepreneurs*), par le GFI France Valley Patrimoine,
- Et d'approuver purement et simplement dans toutes ses dispositions le projet de Traité de Fusion et de ses annexes, par voie d'absorption du GFF France Valley Entrepreneurs (*anc. SAS France Valley Entrepreneurs*), sous les conditions suspensives prévues audit projet et, en particulier, pour la fusion du GFF France Valley Entrepreneurs (*anc. SAS France Valley Entrepreneurs*), que cette fusion ait lieu dans un délai de deux ans. Par ailleurs, la Société de Gestion pourra décider, si elle le souhaite, de décaler les opérations de fusion.

Il est proposé aux Associés de décider, en conséquence, la fusion du GFF France Valley Entrepreneurs (*anc. SAS France Valley Entrepreneurs*) par voie d'absorption par le GFI France Valley Patrimoine, conformément aux termes du projet de Traité de Fusion. Cette décision est soumise aux conditions stipulées dans ledit projet, notamment les conditions suspensives.

Par voie de conséquence, il est proposé aux Associés de décider que, du seul fait de la fusion, le GFF France Valley Entrepreneurs (*anc. SAS France Valley Entrepreneurs*) se trouvera dissout de plein droit, qu'il ne sera procédé à aucune opération de liquidation étant donné que les parts créées par le GFI Patrimoine France Valley, en rémunération des apports lui étant faits, seront immédiatement libérées après accomplissement de toutes les formalités légales et réglementaires et seront directement attribuées aux Associés selon les modalités et conditions prévues au projet de Traité de Fusion, le GFI France Valley Patrimoine assurant la répartition des parts revenant aux Associés.

Conformément aux dispositions du projet de Traité de Fusion, ces parts seront réparties entre les Associés du GFF France Valley Entrepreneurs (*anc. SAS France Valley Entrepreneurs*) à raison de :

1 part du GFF France Valley Entrepreneurs (*anc. SAS France Valley Entrepreneurs*),
pour 0,49488 part du GFI France Valley Patrimoine.

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

Il est proposé aux Associés de conférer tous pouvoirs au Gérant à l'effet :

- De constater la réalisation des conditions suspensives et, en conséquence, la réalisation définitive de la fusion et la dissolution anticipée du GFF France Valley Entrepreneurs (*anc. SAS France Valley Entrepreneurs*) qui en sera la conséquence,
- De réitérer, si besoin est, et sous toutes formes, les apports effectués au GFI France Valley Patrimoine, établir tous actes confirmatifs, complémentaires ou rectificatifs qui pourraient être nécessaires,
- Et plus généralement, d'accomplir toutes formalités, établir et signer tous actes, toutes déclarations et pièces qui seraient nécessaires en vue d'assurer la réalisation de la fusion par voie d'absorption du GFF France Valley Entrepreneurs (*anc. SAS France Valley Entrepreneurs*) par le GFI France Valley Patrimoine, de remplir toutes formalités de publicité relatives à l'opération de fusion susvisée ; de faire tout ce qui sera nécessaire en vue de la réalisation de la fusion.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2023 ET LES ANNEXES FINANCIERES

BILAN

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	83 225 430		83 225 430	41 610 229
Constructions	2 095 654		2 095 654	2 095 654
Installations techniques, matériel et outillage industriel	9 586		9 586	9 586
Autres immobilisations corporelles	5 945 703	92 025	5 853 678	57 843
Immobilisations en cours	165 480		165 480	
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	91 441 853	92 025	91 349 828	43 773 312
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	3 135 411		3 135 411	
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	9 372		9 372	1 779
Prêts				
Autres immobilisations financières	64 539		64 539	
TOTAL immobilisations financières :	3 209 322		3 209 322	1 779
ACTIF IMMOBILISÉ	94 651 175	92 025	94 559 150	43 775 091
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement	155 566 073		155 566 073	106 626 017
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :	155 566 073		155 566 073	106 626 017
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	46 310		46 310	
Créances clients et comptes rattachés	830 200	33 130	797 070	1 517 951
Autres créances	4 413 775		4 413 775	15 427 206
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	5 290 284	33 130	5 257 155	16 945 157
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	11 771 921		11 771 921	44 090 358
Disponibilités	5 365 769		5 365 769	10 477 523
Charges constatées d'avance	2 443 719		2 443 719	1 854 420
TOTAL disponibilités et divers :	19 581 409		19 581 409	56 422 301
ACTIF CIRCULANT	180 437 766	33 130	180 404 636	179 993 475
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	275 088 941	125 155	274 963 787	223 768 565

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	83 225 430		83 225 430	41 610 229
Constructions	2 095 654		2 095 654	2 095 654
Installations techniques, matériel et outillage industriel	9 586		9 586	9 586
Autres immobilisations corporelles	5 945 703	92 025	5 853 678	57 843
Immobilisations en cours	165 480		165 480	
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	91 441 853	92 025	91 349 828	43 773 312
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	3 135 411		3 135 411	
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	9 372		9 372	1 779
Prêts				
Autres immobilisations financières	64 539		64 539	
TOTAL immobilisations financières :	3 209 322		3 209 322	1 779
ACTIF IMMOBILISÉ	94 651 175	92 025	94 559 150	43 775 091
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement	155 566 073		155 566 073	106 626 017
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :	155 566 073		155 566 073	106 626 017
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	46 310		46 310	
Créances clients et comptes rattachés	830 200	33 130	797 070	1 517 951
Autres créances	4 413 775		4 413 775	15 427 206
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	5 290 284	33 130	5 257 155	16 945 157
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	11 771 921		11 771 921	44 090 358
Disponibilités	5 365 769		5 365 769	10 477 523
Charges constatées d'avance	2 443 719		2 443 719	1 854 420
TOTAL disponibilités et divers :	19 581 409		19 581 409	56 422 301
ACTIF CIRCULANT	180 437 766	33 130	180 404 636	179 993 475
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	275 088 941	125 155	274 963 787	223 768 565

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 242 178 225	242 178 225	193 871 175
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	25 465 673	23 211 851
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence	282 481	282 481
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	3 939 417	3 117 396
Résultat de l'exercice	540 695	761 040
TOTAL situation nette :	272 406 492	221 243 943
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	272 406 492	221 243 943
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	143 711	148 214
TOTAL dettes financières :	143 711	148 214
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	389 363	481 962
Dettes fiscales et sociales	480 606	646 089
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 543 615	1 248 357
TOTAL dettes diverses :	2 413 583	2 376 409
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	2 557 295	2 524 623
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	274 963 787	223 768 565

COMPTE DE RESULTAT

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
Ventes de marchandises	2 136 933		2 136 933	3 173 788
Production vendue de biens				549
Production vendue de services	439 176		439 176	562 024
Chiffres d'affaires nets	2 576 109		2 576 109	3 736 361
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			21 175 140	10 251 036
Autres produits			48	115
PRODUITS D'EXPLOITATION			23 751 298	13 987 512
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			5 780	6 633
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]			(1 374 689)	(973 595)
Autres achats et charges externes			25 885 510	14 392 957
TOTAL charges externes :			24 516 602	13 425 996
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			164 683	127 399
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			45 511	40 565
Charges sociales			36 696	18 084
TOTAL charges de personnel :			82 207	58 649
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			21 235	31 179
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			6 004	27 126
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			27 239	58 305
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			845	3
CHARGES D'EXPLOITATION			24 791 575	13 670 352
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(1 040 277)	317 160

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(1 040 277)	317 160
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		200
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	1 534 948	117 244
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	1 534 948	117 444
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
RÉSULTAT FINANCIER	1 534 948	117 444
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	494 670	434 604
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	49 700	183 588
Produits exceptionnels sur opérations en capital		257 674
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	49 700	441 262
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3 676	13 882
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		100 944
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	3 676	114 826
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	46 025	326 436
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	25 335 946	14 546 218
TOTAL DES CHARGES	24 795 251	13 785 178
BÉNÉFICE OU PERTE	540 695	761 040

Annexes légale

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023 dont le total bilan est de 274 963 787 € et au compte de résultat de l'exercice dégageant un bénéfice de 540 695 €, présenté sous forme de liste.

L'exercice précédent clos le 31 décembre 2022, d'une durée de 12 mois, avec un total Bilan de 223 768 565 € pour un Résultat de 761 040 €.

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

SOMMAIRE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changements de méthode
- Informations complémentaires pour donner une image fidèle

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des amortissements
- Etat des provisions
- Etat des échéances des créances et des dettes

Informations et commentaires sur :

- Eléments relevant de plusieurs postes du bilan
- Produits et avoirs à recevoir
- Charges à payer et avoirs à établir
- Charges et produits constatés d'avance
- Composition du capital social
- Ventilation du chiffre d'affaires net
- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- Engagements financiers
- Accroissements et allègements de la dette future d'impôts
- Rémunérations des dirigeants
- Honoraires des Commissaires Aux Comptes
- Effectif moyen

Règles et méthodes comptables

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

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

Lors du premier exercice comptable du GFI France Valley Patrimoine en tant que GFI (ne faisant pas offre au public préalablement cette société n'était qu'un GFF), France Valley s'est interrogée sur la comptabilité applicable. Pour s'éclairer, elle a étudié le plan comptable applicable aux SEF (Règlement n°2002-11 du 12 décembre 2002 du Comité de la Réglementation Comptable de l'ANC), la fiscalité spécifique des forêts (Article 76 du CGI, Article 1395 du CGI), les échanges au sein de son organisme professionnel (l'ASFFOR, Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers) et de manière plus générale a pris en compte les spécificités de la sylviculture et de la production ligneuse. En l'absence de plan comptable propre aux GFI, et devant le constat que la comptabilité des SEF ne couvrait pas tous les aspects de l'activité sylvicole, la société de Gestion, et ses conseils ont retenus la méthode suivante :

La Méthode retenue par France Valley

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

Les principes comptables appliqués sont les suivants :

- Les frais de commercialisation des parts et les frais d'acquisition des forêts sont enregistrés en diminution de la prime d'émission (comme les SEF et SCPI).
- Lors de l'acquisition d'une forêt, une expertise indépendante est systématiquement réalisée. La répartition de la valeur de l'expert entre la valeur des sols (le fonds), et la valeur des peuplements présents (le stock) sera appliquée *pro rata* sur le prix de vente.
- La valeur du stock de bois sur pied est augmentée, pendant sa détention, des coûts directement affectés aux plantations ou régénérations naturelles (préparation des sols, achat des plans, achat des protections, plantations, installations, entretiens, dégagements et élagages...).
- Les coupes qualifiées de récolte (qui prélèvent tout ou partie des bois arrivés à maturité) viennent impacter le stock défavorablement, à hauteur du volume de la vente, valorisé à la valeur comptable du 31 décembre de l'année passée pour chaque essence dans chaque forêt. Les autres coupes sont considérées comme intermédiaires et n'affectent pas le volume du stock considérant qu'elles concourent à l'augmentation en valeur et en volume unitaire les arbres restant sur pied.
- Dans l'hypothèse où le prix de marché du bois serait sensiblement inférieur à leur valeur comptable pendant trois exercices consécutifs, la valeur de stock fera l'objet d'une provision.

- Le volume de stock de bois sur pied présent dans chaque forêt est actualisé chaque année par l'expert évaluateur du GFI selon la maturité des peuplements forestiers :

1. *Peuplements forestiers adultes possédant une valeur commerciale au moment de l'évaluation :*

- ✓ Il augmente le volume de stock de l'année précédente de la production ligneuse naturelle de l'exercice estimée par les gestionnaires forestiers sur le terrain, il en retire les volumes de bois prélevés et vendus pendant l'exercice, quelle que soit la nature des coupes (coupes jardinatoires ou coupes de récolte), et quelle que soit la destination de ces coupes (bois de feu, bois d'industrie, bois d'œuvre).
- ✓ Les forêts ne faisant pas toujours l'objet d'un inventaire pied à pied exhaustif mais seulement d'une approche statistique moins précise, les éventuels inventaires pied à pied réalisés périodiquement, plus fiables, pourront impacter le volume positivement ou négativement.

2. *Jeunes peuplements forestiers possédant des diamètres de bois encore trop faibles pour être commercialisés :*

- ✓ Lors de l'acquisition d'un actif, l'expert approche la valeur de ces peuplements par le biais d'un scénario de valeur d'avenir tel que décrit dans la méthodologie des Experts Forestiers de France. Ce scénario détermine pour chaque essence et chaque localité les coupes et travaux qui auront lieu durant toute la vie du peuplement forestier. Cette méthodologie ne permettant pas de déterminer un accroissement de volume mais de valeur, nous ne retenons pas d'évolution de valeur sur ce type de maturité pour mouvoir le stock alors même que les peuplements sont bel et bien en croissance.
- ✓ Les coupes réalisées dans les parcelles concernées par ce type d'approche ne sont pas déduites du volume du stock, le scénario de l'expert le prévoyant.
- ✓ Le passage d'un jeune peuplement à un peuplement considéré adulte se réalise, en moyenne selon les essences, entre le tiers et la moitié de sa durée de vie supposée. C'est à ce moment seulement que la méthode pour les peuplements adultes visée en (1) est appliquée.

- Tous les autres frais, dont notamment les charges liées à la gestion forestière, à la gestion de GFI, à la surveillance des forêts, à la préparation des plans simples de gestion, à la préparation et la réalisation des ventes de bois, aux martelages et aux exploitations, ainsi que les frais de gestion de France Valley, ne sont pas incorporés en stock mais sont intégralement passés en charges.

Compte tenu des options comptables retenues par France Valley le résultat comptable de l'année est produit :

- En positif, par la marge réalisée lors de la vente des bois (prix de vente moins coûts d'exploitation moins prix de revient du stock)
- En positif, par la réintégration des coûts directement affectés aux plantations ou régénérations naturelles (préparation des sols, achat des plans, achat des protections, plantations, installations, entretiens, dégagements et élagages...).
- Et en négatif par toutes les charges de gestion forestière et de gestion administrative du GFI.

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

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

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

Seules sont exprimées les informations significatives.

Immobilisations Corporelles et Incorporelles

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

Le stock de bois sur pieds inclus dans le prix d'achat est affecté en stock lors de l'acquisition, il est réévalué en volume et à sa valeur historique, à la clôture de l'exercice, conformément à la méthodologie décrite ci-dessus.

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

Les autres biens sont amortis selon les règles habituelles.

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

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

Immobilisations Financières et Valeurs Mobilières de Placement

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

Créances & Dettes

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

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

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

À la suite de l'obtention de cet agrément GFI, la société est dorénavant régie par un plan comptable spécifique, qui prévoit en particulier la comptabilisation en stock de la valeur des forêts correspondant au bois sur pied, et la comptabilisation des frais d'acquisition par imputation sur la prime d'émission.

Evènements post clôture

Néant.

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immob. au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Valeur brute des immob. à la fin de l'exercice	Réévaluation légale Valeur d'origine des immob. en fin d'exercice
Fonds commercial					
Autres	0			0	0
Terrains	41 610 229	41 615 201		83 225 430	
Constructions	2 095 654			2 095 654	
Installations techniques, matériel et outillages industriels	9 586			9 586	
Installations générales, agencements divers	26 392			26 392	
Matériel de transport	93 006			93 006	
Autres immobilisations corporelles	9 234			9 234	
Immobilisations financières	1 779	3 207 543		3 209 322	
TOTAL	43 845 880	44 822 744	0	88 668 624	0

Etat des amortissements

	Montant des amort. au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amort. afférents aux éléments sortis et reprises	Montant des amort. à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels	3 195		3 195	6 391
Installations générales, agencements, aménagements divers	7 233		5 279	12 511
Matériel de transport	51 659		12 418	64 077
Autres immobilisations corporelles	8 703		343	9 046
TOTAL	70 790	21 235	0	92 025

Etat des provisions

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

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	830 200	830 200	
Subventions d'investissement	40 374	40 374	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	3 842 680	3 842 680	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	530 721	530 721	
Charges constatées d'avance	2 443 719	2 443 719	
TOTAL GENERAL	7 687 694	7 687 694	0
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers	143 711	143 711		
Fournisseurs et comptes rattachés	389 363	389 363		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	13 981	13 981		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices	1105	1105		
- T.V.A	373 330	373 330		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	92 190	92 190		
Autres dettes	1 543 615	1 543 615		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	2 557 295	2 557 295		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Éléments relevant de plusieurs postes du bilan

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

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

Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
CREANCES	
Créances clients et comptes rattachés	22 560
Autres créances (dont avoirs à recevoir :)	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	
TOTAL	22 560

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	63 000
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	63 000

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	2 443 719	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	2 443 719	

Commentaires :

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1 292 474,50	150,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice	368 595,00	150,00
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice	46 548,00	150,00
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	1 614 521,50	150,00 €

Engagements financiers

Néant

Engagements hors bilan

Néant

Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Sans objet

Rémunérations des dirigeants

Sans objet

Avance aux dirigeants

Néant

Effectif

En 2023, la société a un salarié à mi-temps et fait appel ponctuellement en fin d'exercice à des salariés en CDD à temps partiel pendant 1 mois.
Ce qui représente pour l'exercice 2023 à 2,03 ETP.

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	15 114
- Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	
TOTAL	15 114

INVENTAIRE DETAILLE DU PATRIMOINE FORESTIER

Forêts	Date d'acquisition	Assurance incendie ?	Assurance Tempête ?	Certifiée PEFC ?	Valeur d'acquisition	Valorisation au 31/12/2022	Valorisation au 31/12/2023		Superficie	
							Montant	% du total des actifs forestiers	En hectares	% en total des actifs forestiers
Forêt d'Appelvoisin	Février 2015	oui	oui	oui	180 900 €	257 917 €	271 966 €	0,09%	25	0,13%
Bois de Trois Fonds	Avril 2015	oui	oui	oui	2 990 000 €	5 473 671 €	5 696 765 €	1,98%	352	1,87%
Forêt du Cheylard	Janvier 2016	oui	oui	oui	14 300 €	7 356 092 €	8 602 035 €	2,99%	510	2,71%
Bois des Brûlis	Novembre 2016	oui	oui	oui	579 374 €	812 710 €	954 836 €	0,33%	52	0,28%
Bois des Dames	Décembre 2016	oui	oui	oui	916 316 €	1 043 513 €	1 184 086 €	0,41%	67	0,36%
Forêt de Mauboux	Décembre 2016	oui	oui	oui	3 105 000 €	5 128 355 €	5 659 697 €	1,97%	349	1,85%
Forêt de la Ravière	Décembre 2016	oui	oui	oui	800 000 €	885 923 €	931 414 €	0,32%	41	0,22%
Bois de Bengy	Janvier 2017	oui	oui	oui	934 502 €	995 509 €	1 065 158 €	0,37%	61	0,32%
Forêt de Glénat	Février 2017	oui	oui	oui	1 412 000 €	1 422 890 €	1 540 393 €	0,54%	171	0,91%
Forêt de Meilhards	mars 2017	oui	oui	oui	737 764 €	961 180 €	1 014 101 €	0,35%	124	0,66%
Forêt de Leyde	Avril 2017	oui	oui	oui	8 656 689 €	10 260 943 €	11 208 269 €	3,90%	559	2,97%
Bois du Gyps	Avril 2017	oui	oui	oui	300 000 €	322 985 €	258 143 €	0,09%	31	0,16%
Forêt de Koadou	Avril 2017	oui	oui	oui	2 121 227 €	2 193 750 €	2 435 461 €	0,85%	243	1,29%
Bois du Marquis	Mai 2017	oui	oui	oui	2 150 000 €	2 513 665 €	2 462 663 €	0,86%	221	1,17%
Bois de la Vevre	Juin 2017	oui	oui	oui	1 388 749 €	1 382 220 €	1 583 720 €	0,55%	110	0,58%
Forêt de Pareloup	Juillet 2017	oui	oui	oui	567 797 €	564 171 €	638 760 €	0,22%	84	0,45%
Forêt de Sancoins	Juillet 2017	oui	oui	oui	400 000 €	542 038 €	557 845 €	0,19%	37	0,20%
Bois de Prat Julie	Août 2017	oui	oui	oui	170 000 €	294 885 €	270 393 €	0,09%	23	0,12%
Bois de Pomeyrols	Septembre 2017	oui	oui	oui	188 300 €	529 546 €	521 181 €	0,18%	87	0,46%
Forêt du Fresnois	Octobre 2017	oui	oui	oui	822 501 €	898 355 €	998 997 €	0,35%	90	0,48%
Bois du Parc d'Aisey	Octobre 2017	oui	oui	oui	1 817 500 €	2 074 156 €	2 208 726 €	0,77%	253	1,34%
Forêt de Montaron	Novembre 2017	oui	oui	oui	616 315 €		592 902 €	0,21%	50	0,27%
Forêt de la Charbonnière	Décembre 2017	oui	oui	oui	1 450 000 €	2 287 338 €	2 318 456 €	0,81%	253	1,34%
Bois du Palluau	Décembre 2017	oui	oui	oui	6 500 000 €	8 633 393 €	8 967 644 €	3,12%	293	1,56%
Forêt de Coques	Décembre 2017	oui	oui	oui	886 260 €	1 247 268 €	1 387 934 €	0,48%	43	0,23%
Forêt de Galois	Décembre 2017	oui	oui	oui	1 095 745 €	1 138 523 €	1 316 417 €	0,46%	61	0,32%
Forêt de Fours	Décembre 2017	oui	oui	oui	2 039 296 €	2 859 766 €	3 086 122 €	1,07%	132	0,70%
Forêt de Limanton	Décembre 2017	oui	oui	oui	2 073 137 €	2 351 300 €	2 839 990 €	0,99%	172	0,91%
Forêt de Soueilles	Décembre 2017	oui	oui	oui	2 955 514 €		3 239 823 €	1,13%	126	0,67%
Forêt du Poteau de Sudais	Janvier 2018	oui	oui	oui	3 300 000 €	4 648 937 €	4 122 704 €	1,43%	276	1,47%
Bois du Grand Chevrais	Février 2018	oui	oui	oui	913 415 €		939 278 €	0,33%	57	0,30%
Forêt de Colomby	Juin 2018	oui	oui	oui	915 000 €	1 170 313 €	1 191 747 €	0,41%	135	0,72%
Forêt de Montselgues	Septembre 2018	oui	oui	oui	3 046 331 €		3 574 149 €	1,24%	574	3,05%
Forêt de Roz An Eol	Novembre 2018	oui	oui	oui	750 246 €	1 103 637 €	1 096 320 €	0,38%	136	0,72%
Forêt de Viazac	Novembre 2018	oui	oui	oui	1 038 755 €		1 111 940 €	0,39%	94	0,50%
Bois du Courtilleau	Novembre 2018	oui	oui	oui	346 000 €	411 824 €	437 772 €	0,15%	35	0,19%
Forêt de la Pouyade	Novembre 2018	oui	oui	oui	3 415 000 €	4 015 598 €	4 611 009 €	1,60%	483	2,57%
Forêt du Breuil	Novembre 2018	oui	oui	oui	3 586 281 €		3 644 635 €	1,27%	239	1,27%
Domaine des Bouissounnets	Décembre 2018	oui	oui	oui	568 000 €	699 067 €	704 244 €	0,24%	111	0,59%
Bois l'Héron	Décembre 2018	oui	oui	oui	842 296 €		853 607 €	0,30%	48	0,26%
Bois de l'Epau	Décembre 2018	oui	oui	oui	389 736 €	400 835 €	431 549 €	0,15%	46	0,24%
Bois des Fougis	Décembre 2018	oui	oui	oui	730 975 €		750 107 €	0,26%	57	0,30%
Bois de Saint-Jean	Décembre 2018	oui	oui	oui	459 638 €	548 097 €	572 071 €	0,20%	41	0,22%
Bois de Flogny	Décembre 2018	oui	oui	oui	5 261 927 €		5 644 534 €	1,96%	270	1,43%
Forêt du Cher des Chèvres	mars 2019	oui	oui	oui	522 771 €		580 967 €	0,20%	76	0,40%
Bois de Renay	mars 2019	oui	oui	oui	1 226 464 €		1 288 379 €	0,45%	102	0,54%
Bois des Gâtines	mars 2019	oui	oui	oui	690 489 €		738 812 €	0,26%	30	0,16%
Forêt de Menou	Juillet 2019	oui	oui	oui	4 153 686 €	5 194 669 €	5 375 584 €	1,87%	239	1,27%
Forêt de Crenay	Juillet 2019	oui	oui	oui	6 431 813 €	7 818 727 €	8 084 866 €	2,81%	323	1,72%
Forêt du Maugenet	Juillet 2019	oui	oui	oui	3 067 501 €	3 394 595 €	3 543 078 €	1,23%	192	1,02%
Forêt de Schwartzenberg	Octobre 2019	oui	oui	oui	2 339 750 €	2 635 791 €	2 565 170 €	0,89%	211	1,12%
Bois Donjon	Novembre 2019	oui	oui	oui	591 126 €		635 560 €	0,22%	45	0,24%
Bois de Voasven	Décembre 2019	oui	oui	oui	185 323 €	213 245 €	240 119 €	0,08%	29	0,15%
Forêt du Terrier des Loups	Décembre 2019	oui	oui	oui	1 100 000 €	1 269 273 €	1 295 525 €	0,45%	96	0,51%
Forêt de Barbeyrac	Décembre 2019	oui	oui	oui	491 854 €		511 455 €	0,18%	46,4	0,25%
Bois des Buissons	Décembre 2019	oui	oui	oui	1 212 000 €	2 079 123 €	2 187 466 €	0,76%	141	0,75%
Forêt de Satre	Décembre 2019	oui	oui	oui	178 000 €	206 072 €	218 559 €	0,08%	36	0,19%
Bois de la Motte et de Torcy	Décembre 2019	oui	oui	oui	2 400 000 €	2 852 115 €	2 995 113 €	1,04%	186	0,99%
Forêt de la Jacqueminière	Décembre 2019	oui	oui	oui	900 000 €	1 260 283 €	1 408 970 €	0,49%	66	0,35%
Bois de la Buronière	Janvier 2020	oui	oui	oui	334 918 €	359 295 €	397 105 €	0,14%	48	0,26%
Bois de la Combe	Janvier 2020	oui	oui	oui	362 854 €	546 006 €	579 629 €	0,20%	57	0,30%
Bois de la Vallée du Vaurousseau	Janvier 2020	oui	oui	oui	234 037 €	277 430 €	292 851 €	0,10%	30	0,16%
Forêt du Petit Brouard	Janvier 2020	oui	oui	oui	455 860 €	482 644 €	529 116 €	0,18%	54	0,29%
Bois du Plessis	Janvier 2020	oui	oui	oui	545 062 €	600 142 €	712 059 €	0,25%	68	0,36%
Forêt de La Grange	Janvier 2020	oui	oui	oui	530 752 €	560 210 €	617 263 €	0,21%	78	0,41%
Forêt de Semizier	Janvier 2020	oui	oui	oui	386 625 €	613 130 €	648 159 €	0,23%	32	0,17%

Forêts	Date d'acquisition	Assurance incendie ?	Assurance Tempête ?	Certifié PEFC ?	Valeur d'acquisition	Valorisation au 31/12/2022	Valorisation au 31/12/2023		Superficie	
							Montant	% du total des actifs forestiers	En hectares	% en total des actifs forestiers
Bois de Got	Janvier 2020	oui	oui	oui	1 129 855 €	1 256 453 €	1 401 569 €	0,49%	91	0,48%
Forêt de Marigny	Janvier 2020	oui	oui	oui	582 573 €	710 258 €	787 204 €	0,27%	50	0,27%
Bois des Humes	Janvier 2020	oui	oui	oui	618 846 €	747 063 €	782 637 €	0,27%	58	0,31%
Bois de la Fileuse	Janvier 2020	oui	oui	oui	856 244 €	894 135 €	939 958 €	0,33%	56	0,30%
Bois Noir	Janvier 2020	oui	oui	oui	3 153 416 €	3 805 228 €	3 856 203 €	1,34%	628	3,34%
Forêt de Roissac	Janvier 2020	oui	oui	oui	300 000 €	477 943 €	495 941 €	0,17%	38	0,20%
Bois du Château	Février 2020	oui	oui	oui	254 438 €		354 539 €	0,12%	30	0,16%
Forêt du Pic du Pal et des Mazes	Février 2020	oui	oui	oui	2 790 000 €	3 997 248 €	4 501 895 €	1,56%	451	2,40%
Forêt du Lina	Mai 2020	oui	oui	oui	385 000 €	642 588 €	672 761 €	0,23%	83	0,44%
Bois de Lavergne	Mai 2020	oui	oui	oui	170 000 €	289 324 €	327 133 €	0,11%	42	0,22%
Bois de Montbardoux	Mai 2020	oui	oui	oui	890 000 €	1 225 839 €	1 290 655 €	0,45%	94	0,50%
Bois du Ballu	Juillet 2020	oui	oui	oui	3 680 000 €	4 865 586 €	5 104 107 €	1,77%	349	1,85%
Forêt de la Bartharie	Septembre 2020	oui	oui	oui	1 000 000 €	1 414 122 €	1 404 834 €	0,49%	118	0,63%
Domaine de Mourral	Octobre 2020	oui	oui	oui	285 000 €	322 925 €	327 968 €	0,11%	31	0,16%
Forêt de la Saucelle	Décembre 2020	oui	oui	oui	13 171 400 €	16 719 226 €	19 276 394 €	6,70%	546	2,90%
Forêt du Patural de Monteux	Février 2021	oui	oui	oui	441 000 €	605 416 €	610 231 €	0,21%	71	0,38%
Forêt de Weihermatt	Octobre 2021	oui	oui	oui	4 565 000 €	4 580 287 €	4 425 074 €	1,54%	413	2,19%
Forêt de Loury	Novembre 2021	oui	oui	oui	4 200 000 €	4 270 191 €	3 231 129 €	1,12%	297	1,58%
Forêt des Hautes Bruyères	Décembre 2021	oui	oui	oui	6 500 000 €	7 248 671 €	7 183 340 €	2,50%	302	1,60%
Forêt des Pivots	Juin 2022	oui	oui	oui	3 700 000 €	3 771 545 €	3 853 676 €	1,34%	112	0,60%
Bois des Perches	Décembre 2022	oui	oui	oui	75 000 €	177 240 €	185 284 €	0,06%	19,5	0,10%
Forêt de Reusse	Décembre 2022	oui	oui	oui	5 752 861 €	6 900 000 €	6 975 518 €	2,42%	189	1,00%
Forêt de Bourlémont	Janvier 2023	oui	oui	oui	11 600 000 €		11 802 929 €	4,10%	1145	6,08%
Forêt de la Chabanne	Mai 2023	oui	oui	oui	250 000 €		481 398 €	0,17%	65	0,35%
Forêt de la Hâte aux moines	Mai 2023	oui	oui	oui	1 050 000 €		1 092 110 €	0,38%	39	0,21%
Bois de Dompierre	Juin 2023	oui	oui	oui	376 000 €		461 559 €	0,16%	24	0,13%
Forêt d'Hautzy	Juillet 2023	oui	oui	oui	5 236 000 €		5 780 000 €	2,01%	335	1,78%
Forêt de Montbeil	Août 2023	oui	oui	oui	4 280 059 €		4 889 858 €	1,70%	221	1,17%
Bois du Coupis de Roche	Septembre 2023	oui	oui	oui	370 000 €		688 417 €	0,24%	21	0,11%
Bois de Lancôme	Octobre 2023	oui	oui	oui	365 000 €		535 000 €	0,19%	18	0,10%
Forêt de Font-Moreau	Décembre 2023	oui	oui	oui	9 809 600 €		10 030 230 €	3,49%	590	3,14%
Forêt de Millon	Décembre 2023	oui	oui	oui	4 050 000 €		4 215 000 €	1,47%	344	1,83%
Forêt des Montots	Décembre 2023	oui	oui	oui	1 825 000 €		2 100 000 €	0,73%	248	1,32%
Forêt du Parc Pereire	Décembre 2023	oui	oui	oui	16 000 000 €		15 120 000 €	5,26%	1172	6,23%
Parc de la Ferté-Vidame (Stellantis)	Décembre 2023	oui	oui	oui	11 300 000 €		15 303 740 €	5,32%	808	4,29%
Forêt de Champdoux	Décembre 2023	oui	oui	oui	8 500 000 €		8 277 050 €	2,88%	311	1,65%
Totaux :					231 285 964 €	172 714 411 €	287 710 708 €	100%	18 817 €	100%
Variation depuis l'acquisition :						+ 24,4%				



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

Enregistrée sous le n^o 797 547 288 RCS Paris.

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

SIÈGE SOCIAL – ADRESSE POSTALE

56 avenue Victor Hugo
75116 Paris

associes@france-valley.com

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

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

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