

Flash info trimestriel

GFI France Valley Patrimoine - 31.12.2023

Le GFI France Valley Patrimoine a obtenu le label Greenfin. Cet outil de référence, créé et soutenu par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires, garantit aux investisseurs, institutionnels comme particuliers, que le produit d'investissement contribue effectivement au financement de la transition énergétique et écologique.



CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

GFI : Groupement Forestier d'Investissement
Statut : Ouvert à la souscription
Capital : Variable
Durée du GFI : 99 ans
Date de création : 1er juin 2017
Date du Visa : 18/10/2019
N° SIREN : 830 014 15
Capital maximum : 600 000 000 €
Dépositaire : Société Générale Securities Services

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2023

Prix de souscription	221 €
Valeur de retrait	198,90 €
Nombre d'Associés	4 763
Nombre de parts souscrites	1 614 521,5
Actions en attente de retrait	0 Action (0%)
Endettement bancaire	0 €
Nombre de forêts	106
Surface en hectares	18 872
Capitalisation au prix de souscription	356 809 251,50 €
Taux d'investissement en forêt	91,8%

PROFIL DE RISQUE

Risque le plus faible, rendement potentiellement le plus faible

Risque le plus élevé, rendement potentiellement le plus élevé



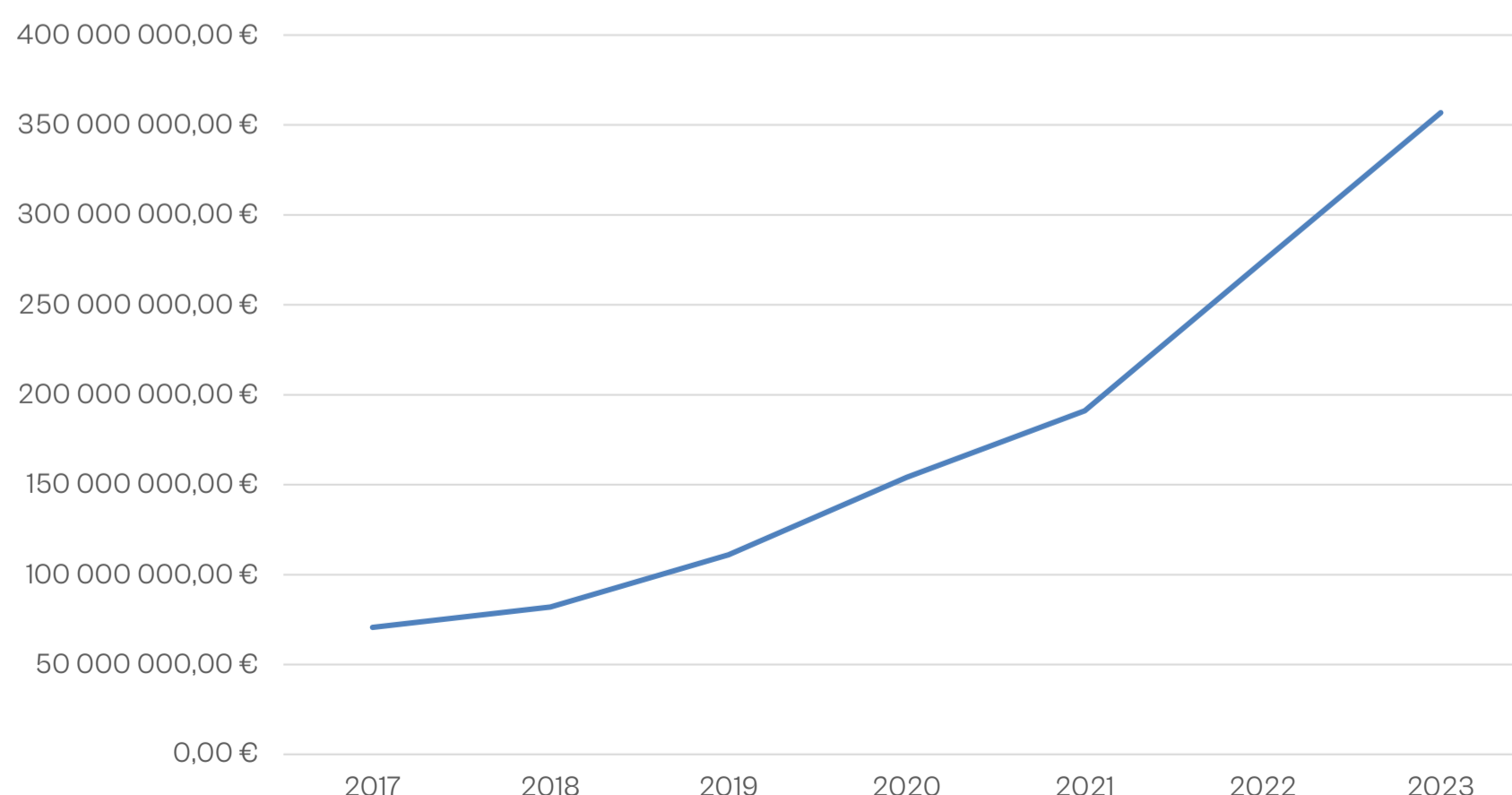
COMMENTAIRE DE GESTION

Le GFI France Valley Patrimoine clos cette année avec deux acquisitions exceptionnelles :

- Le Parc de la Ferté-Vidame, d'une surface de 600 ha, située dans l'Eure-et Loir, sur la commune de La Ferté-Vidame. D'une surface de 800 hectares, la forêt comporte des peuplements et des maturités assez diversifiés bien que la gestion forestière ne fût jusqu'alors qu'un objectif très secondaire du propriétaire. Dès le début d'année, les équipes de gestion de France Valley accompagnées de l'Expert Forestier du massif mettront en place un nouveau Plan Simple de Gestion donnant corps à l'objectif de restructuration de la propriété et de relance de la sylviculture.
- La Forêt du Parc Pereire, d'une surface de 1 170 ha, située en Gironde, à quelques dizaines de kilomètres du Bassin d'Arcachon. Il s'agit de la première implantation notable du GFI dans le massif des Landes de Gascogne, qui lui permet de diversifier encore ses implantations ainsi que ses essences avec le Pin Maritime et l'Eucalyptus. Les parcelles proposent une belle dynamique de croissance et sont particulièrement bien organisées. Le GFI mettra en œuvre sa volonté de mener une gestion alternative dans cette zone où la sylviculture régulière prime. Le projet détaillé fera l'objet d'une communication dédiée.

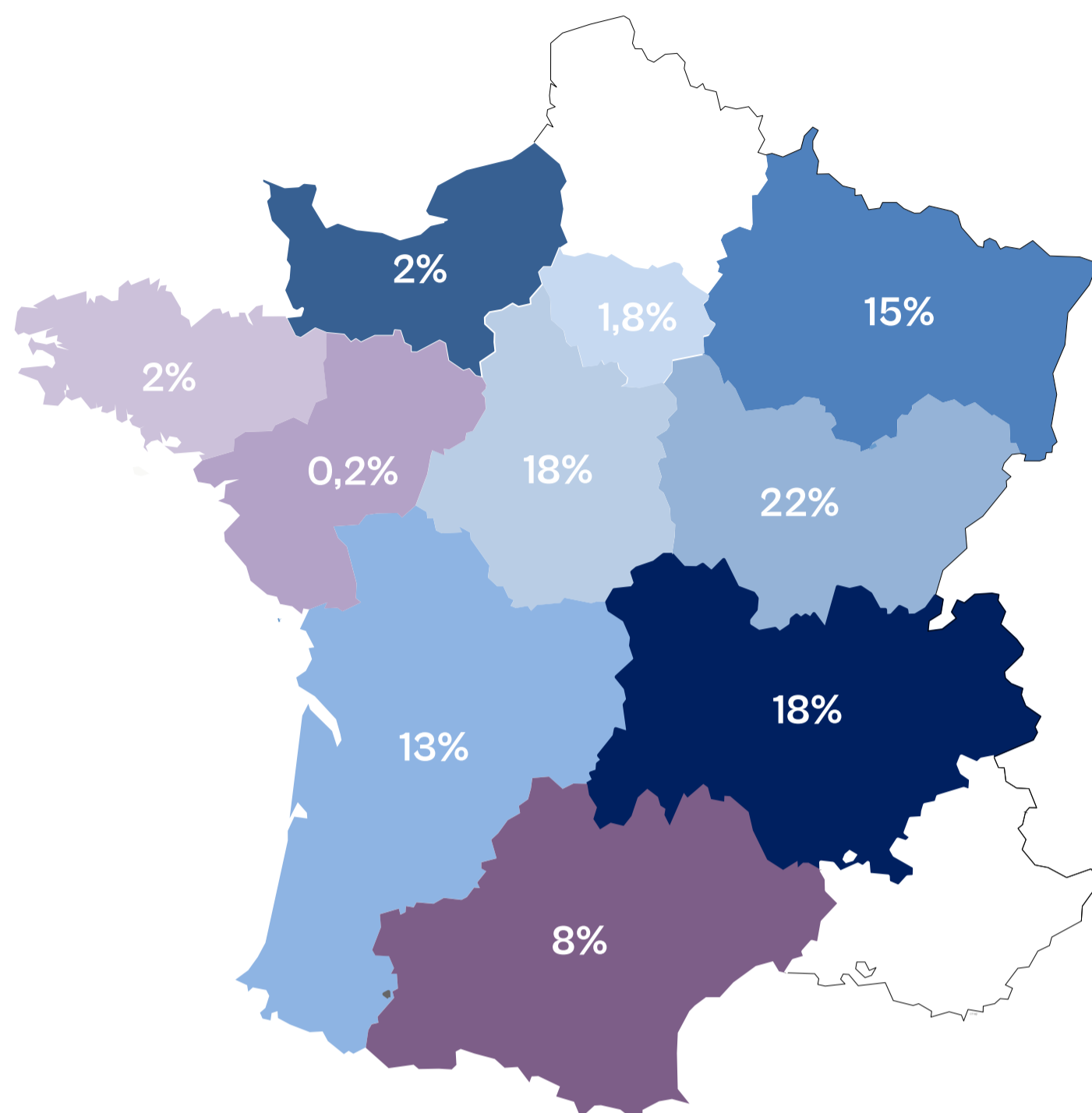
Par ailleurs, France Valley et l'ensemble de ses partenaires gestionnaires se sont engagés via une charte de gestion durable très ambitieuse (disponible [ici](#)). Elle vient formaliser notre vision de la gestion forestière par des engagements concrets dont notamment : la mise en évolution naturelle de surface importante dans chacune des forêts, le maintien d'un couvert forestier, l'encadrement strict des coupes rases comme dernière solution de gestion et limitées en surface...

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION (EN EUROS)



Avertissement : les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

RÉPARTITION DES FORÊTS PAR RÉGIONS



Forêt du Parc Pereire (Nouvelle-Aquitaine)



Forêt de Millon (Bourgogne-Franche-Comté)

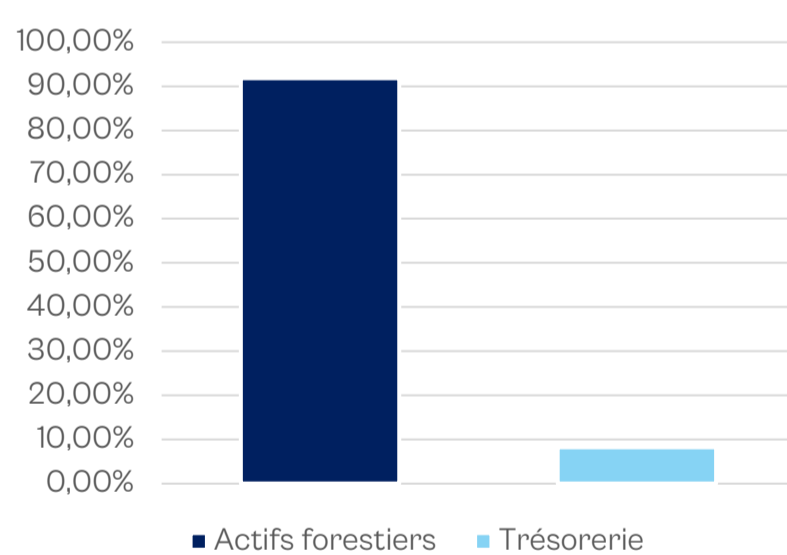
Source : GFI France Valley Patrimoine au 31.12.2023



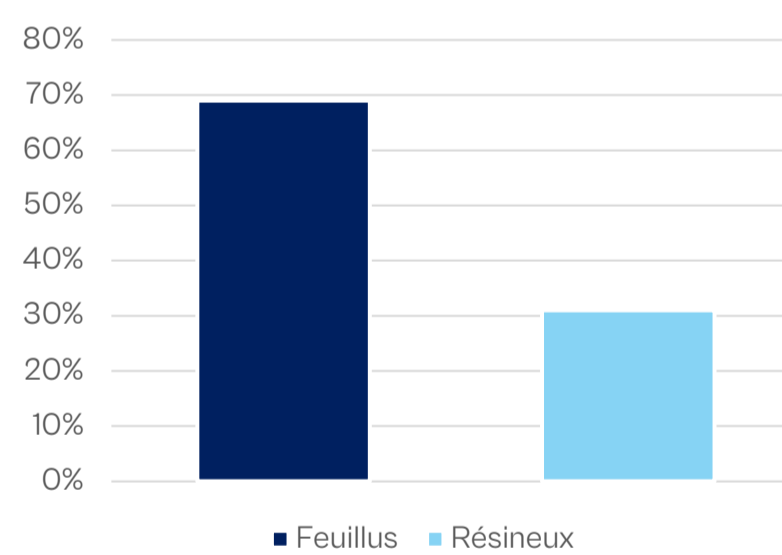
Visionnez la Carte de nos Investissements Forestiers

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

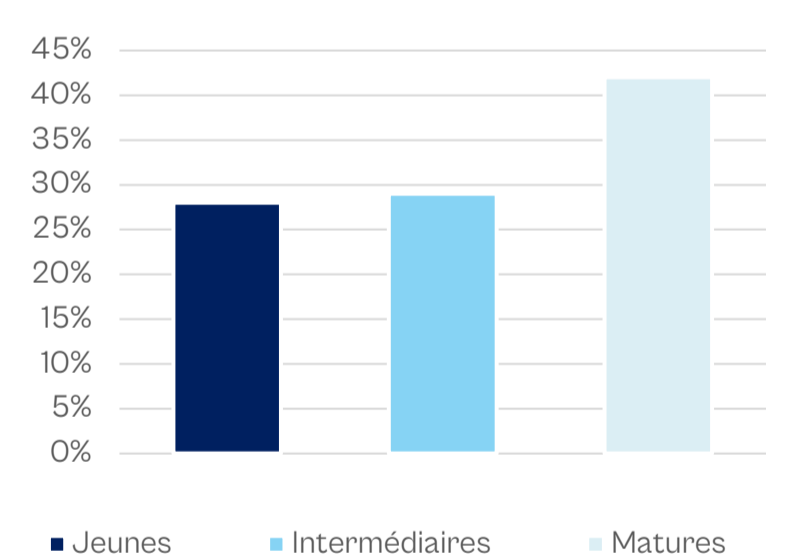
RÉPARTITION DE L'ACTIF DU GFI COMPRENANT LES FORÊTS EN COURS D'ACQUISITION



RÉPARTITION DES FORÊTS PAR ESSENCES



RÉPARTITION DES FORÊTS PAR MATURITÉ



DERNIÈRES ACQUISITIONS

Forêt	Date d'acquisition	Région	Essences	Surface	Valeur d'acquisition
Bois de Lancôme	Octobre 2023	Centre-Val de Loire	Chêne	19 ha	365 000 €
Forêt de Font-Moreau	Décembre 2023	Centre-Val de Loire	Chêne, Charme	590 ha	10 000 000 €
Forêt de Millon	Décembre 2023	Bourgogne-Franche-Comté	Chêne, Hêtre, Douglas	344 ha	4 050 000 €
Forêt des Montots	Décembre 2023	Bourgogne-Franche-Comté	Chêne, Hêtre	248 ha	1 825 000 €
Forêt du Parc Pereire	Décembre 2023	Nouvelle-Aquitaine	Pin maritime, Eucalyptus	1 172 ha	16 000 000 €
Parc de la Ferté-Vidame	Décembre 2023	Centre-Val de Loire	Chêne, Chêne rouge	600 ha	11 300 000 €
Forêt de Champdoux	Décembre 2023	Bourgogne-Franche-Comté	Chêne, Chêne rouge	311 ha	8 500 000 €

NOS ENGAGEMENTS ESG

France Valley – Signataire des PRI

France Valley est signataire des *Principles for Responsible Investment* (PRI) mis en place par les Nations Unies dont le but est de mieux aligner les intérêts des investisseurs sur les objectifs plus larges de la société.

Contribution aux Objectifs de Développement Durable (ODD)

Le GFI France Valley Patrimoine répond à 5 des 17 Objectifs de développement durable des Nations Unies.



Certification environnementale

Le GFI France Valley Patrimoine est composé d'actifs forestiers qui bénéficient d'une certification environnementale privée visant à promouvoir la gestion durable des forêts (ou sont en cours de certification). Les deux certifications considérées par France Valley sont la certification PEFC (« *Program for Endorsement of Forest Certification* ») ou FSC (« *Forest Stewardship Council* »).

Fonds aligné à 100% avec la taxonomie européenne

Le fonds GFI France Valley Patrimoine est un produit financier 100% aligné avec la Taxonomie européenne. Cela signifie qu'il investit dans des activités considérées comme « durables » au sens de l'Union Européenne, qu'il contribue de façon substantielle à l'atteinte d'objectifs environnementaux tout en ne portant pas de préjudice important à d'autres enjeux environnementaux et qu'il garantit le respect des garanties minimales de l'OCDE et de l'OIT.

Fonds classé Article 9 SFDR

Fonds classé « article 9 » au sens du règlement européen SFDR, ce qui signifie que le GFI poursuit un objectif d'investissement durable au niveau environnemental. Cette catégorie comprend les actifs les plus vertueux au sens de l'Europe.

Label Greenfin

Le GFI France Valley Patrimoine bénéficie de la certification GREENFIN FRANCE FINANCE VERTE délivrée par Novethic, organisme accrédité par l'Etat. Novethic audite annuellement le fonds afin de veiller à ce que les critères du label soient toujours remplis et que les indicateurs d'impact du fonds soient conformes aux engagements pris aux regard de la réglementation française et européenne.



Charte de Gestion Durable des forêts

En 2024, France Valley demande à tous les gestionnaires forestiers de ses fonds de signer une Charte de Gestion Durable dans laquelle figurent les objectifs et engagements sociaux et environnementaux de gestion que la société s'est donnée. Cette charte de gestion a pour objectif la poursuite d'une gestion durable de la forêt, son insertion dans l'économie locale et son acceptation sociale.

[Télécharger la charte de gestion durable.](#)

Mesure d'impact et indicateurs

France Valley est en train de concevoir une mesure d'impact environnemental pour l'ensemble de ses fonds. Celle-ci comprendra la mesure et le suivi de différents indicateurs de durabilité, ainsi que différents indicateurs qui permettront de montrer que les actifs ne portent pas d'atteinte grave à l'environnement.

L'un des principaux indicateurs de suivi est l'Indice de Carbone Forestier (ICF) de chaque forêt. Afin de mesurer année après année l'évolution du stock de carbone des forêts et leur contribution effective à la transition environnementale, la Société a choisi d'utiliser un indice carbone, exprimé en tonne équivalent CO2 et développé en interne qui s'appuie sur la méthodologie du Label Bas Carbone développé par le Centre National de la Propriété Forestière et l'ADEME et adopté par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires.

Un autre des indicateurs de suivi est la notation de gestion ESG de chaque forêt : cette dernière regroupe 35 critères en lien avec la biodiversité, la séquestration carbone et les enjeux sociaux. Cette approche par notation permet de faire un diagnostic ESG de la forêt au moment de l'acquisition et de proposer sur cette base des perspectives et d'amélioration de gestion afin d'améliorer ce scoring. Cette grille permet alors de suivre et d'apprécier l'impact environnemental des interventions sur le massif. Elle s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue de gestion durable des massifs de France Valley.

Analyse des risques environnementaux

France Valley est en train de concevoir un processus d'analyse des risques environnementaux auxquels ses actifs forestiers pourraient être exposés. Les principaux risques identifiés sont les risques environnementaux physiques et de transition liée au climat et à la biodiversité.

LEXIQUE :

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

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

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

RISQUES DU GFI :

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

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

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

Risque de liquidité : la liquidité est fonction des demandes de souscription ou d'acquisition de parts enregistrées par la Société de Gestion. Aucune garantie ne peut être apportée sur le délai de revente des parts ou sur le prix de cession.

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