

ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2023 - N°2023-01

# BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

PÉRIODE ANALYSÉE DU 1ER JANVIER AU 30 JUIN 2023  
PÉRIODE DE VALIDITÉ : 2ND SEMESTRE 2023

## Chers Associés,

France Valley a le plaisir de vous rendre compte de l'activité du premier semestre de la Foncière France Valley Europe, véhicule d'investissement paneuropéen « ever green » de France Valley, de la gamme des SA France Valley Revenu Europe I à IX et de la SA Investissement Forêts Europe IR I, dédiée à l'un de nos partenaires, trois gammes investies en forêts européennes. Rappelons ici que la Foncière France Valley Europe a vocation à absorber les SA à moyen terme, sous réserve de l'accord des Assemblées Générales. Ainsi le patrimoine forestier, présenté ci-après en détail fonds par fonds, peut-il être apprécié globalement.

Au 30 juin 2023, ce sont 5.313 hectares de forêts européennes qui sont détenus par les véhicules gérés par France Valley, au sein de ces gammes de solutions d'investissement, dont une forêt française de 127 hectares (deux autres sont en cours d'acquisition). La constitution de ce patrimoine est en très forte accélération, puisqu'à la date de rédaction de ce rapport ce sont 40 autres transactions qui ont été réalisées depuis le 30 juin, pour un total de 2.834 hectares, et de nombreuses autres opérations sont en phase notariale. Ces dernières ont de fortes chances d'aboutir d'ici la fin 2023, mais ne sont pas certaines. Au-delà des chiffres, il est important de noter que l'expansion géographique se poursuit : aux mois d'août et juillet trois acquisitions ont été réalisées en Suède pour la première fois, pour un total de 1.641 hectares, ainsi qu'en Irlande (où les forêts sont de petite taille), avec 14 acquisitions pour 225 hectares.

## LE CHIFFRE À RETENIR :

France Valley est présente  
dans **9** pays au total.



Dans les destinations importantes que France Valley vise, il manque encore les premières acquisitions en Allemagne. En dehors de cette destination, où notre recherche est active, la couverture est devenue très large. Le poids des différents pays à ce jour n'est pas encore optimal, avec notamment, en sus de l'Allemagne, une sous-représentation de l'Estonie et de la Lettonie, mais le patrimoine évolue continuellement. Nous pouvons déjà dire qu'il n'existe aucun véhicule d'investissement en Europe offert aux épargnants qui soit aussi diversifié.

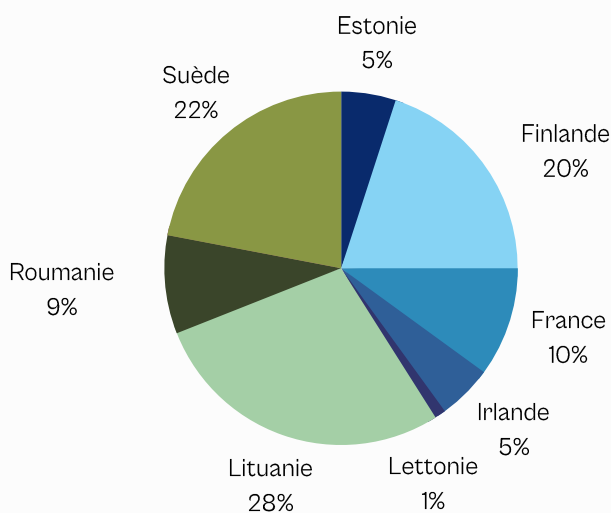
Les deux graphes ci-dessous présentent ce portefeuille par pays au 30 septembre 2023, avec les forêts en phase notariale, donnant donc une image assez fidèle de ce que pourrait être le portefeuille au 31 décembre prochain, même si nous comptons bien ajouter d'autres opportunités dans l'intervalle, les phases notariales étant souvent beaucoup plus rapides qu'en France.

France Valley célèbre ses dix ans ce mois de septembre. A cette occasion nous avons réunis nos gestionnaires forestiers, depuis toute l'Europe, notamment pour visiter les formidables [Ateliers Desmots](#) dont les ouvriers reconstruisent la charpente de Notre Dame, selon les méthodes ancestrales transmises de génération en génération pour arriver jusqu'à eux. Certains chênes provenant de nos forêts, vendus ou parfois donnés, sont passés entre leurs mains. Cette réunion des meilleurs gestionnaires forestiers d'Europe a été l'occasion de nombreux échanges, de faire le point sur l'évolution de la sylviculture depuis 10 ans, avec en particulier l'adaptation des méthodes au changement climatique.

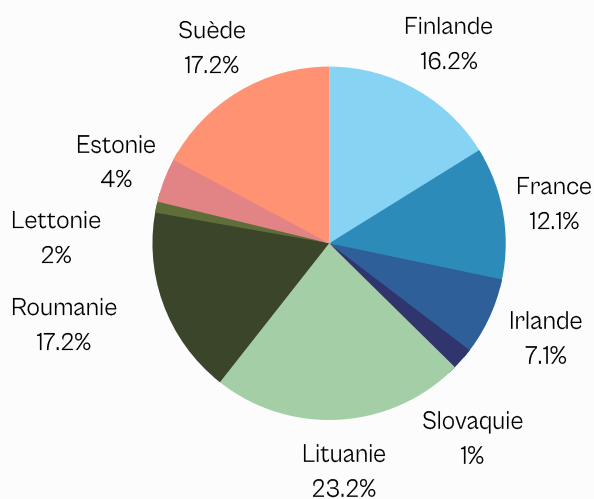
Cette réunion a aussi été l'occasion de rappeler à chacun sa responsabilité : vis-à-vis des générations futures au profit desquelles nous devons préserver ce patrimoine exceptionnel que nous avons le privilège de gérer, et vis-à-vis de nos Associés, qui attendent en outre une performance économique. De ce point de vue, la phase d'exploitation des forêts en Europe a commencé. Par ailleurs, pour la première fois, nous actualiserons la valeur de ce portefeuille au 31 décembre prochain. Compte tenu de sa jeunesse et d'une exploitation très partielle du patrimoine, il semble encore peu probable qu'un dividende puisse être versé cette année et que les parts soient réévaluées.

Outre les activités de ce semestre dans vos forêts, ce bulletin vous présente quelques actualités des marchés des forêts et du bois en France et en Europe.

Nous vous en souhaitons une bonne lecture.



Répartition des actifs en portefeuille au 30.09.2023



Répartition des actifs en portefeuille incluant les forêts en phase notariale au 30.09.2023

# Sommaire



04-09

[Actualités](#)

10-17

[Caractéristiques générales des fonds](#)

18

[Risques](#)



[Carte de nos  
Investissements  
Forestiers](#)

# Actualités



## CADRE GÉNÉRAL

Nous percevons que le marché du bois cherche son équilibre. Après les perturbations causées par l'invasion russe de l'Ukraine, l'épidémie de scolytes dans les forêts d'épicéas d'Europe centrale et les perturbations de la chaîne d'approvisionnement après la pandémie de Covid-19 qui ont expliqué des hausses parfois brutales, quelques essences voient leur cours être corrigé à la baisse, d'autres, comme les chênes de belle qualité se maintiennent.

Le marché des forêts nous apparaît toujours particulièrement dynamique. Avec un marché français des transactions passé à 2,3 milliards d'euros en 2022 (contre moins d'un milliard il y a dix ans), avec 155 100 hectares échangés, le prix moyen des forêts s'est établi à 14.900 € par hectare, en progression de plus de 9% par rapport à l'année passée (les performances passées ne préjugent pas des performances futures – Source : indice SAFER 2023 pour 2022). Au cours du semestre écoulé, le marché français nous a semblé toujours très tonique, avec de nouveaux institutionnels (banques, assurances, mutuelles) qui se positionnent désormais. Les acquisitions françaises de France Valley pendant ce semestre ont été réalisées sur la base d'une moyenne de 12.600 euros par hectares (3.300 hectares acquis, pour environ 42 millions d'euros).

Les données pour les marchés forestiers européens sont en cours de mise à jour par notre équipe pays par pays, mais nous avons également perçu que la concurrence reste active, et ce dans toute l'Union Européenne. Depuis le début de l'année, vos fonds paneuropéens ont acquis 3.399 hectares de forêts (dont un peu plus de 10% en France), pour un total de 30 millions d'euros, soit un prix moyen de 8.800 € par hectare.

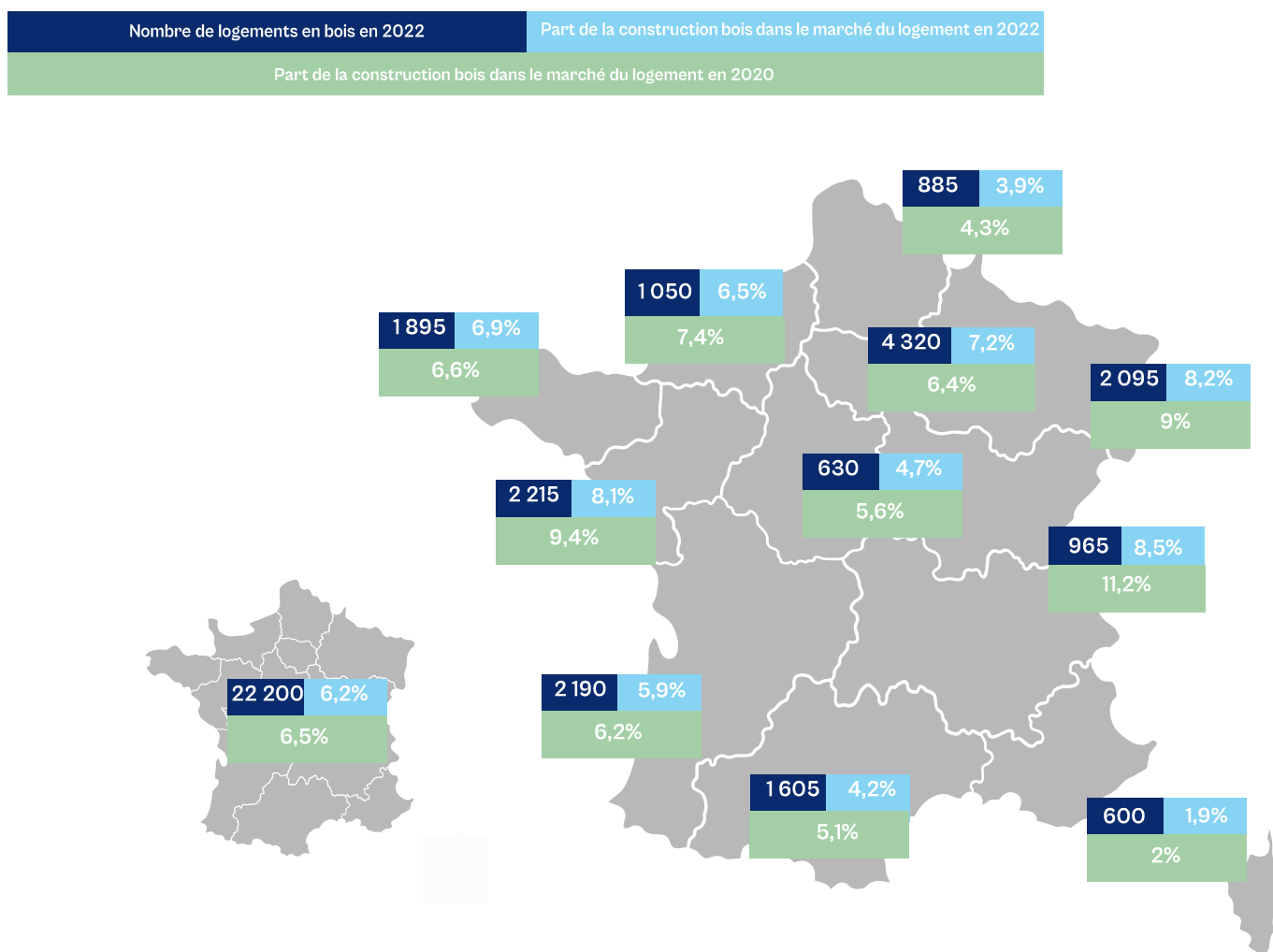
## MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION BOIS EN FRANCE

(Source : Enquête Nationale de la Construction de Juillet 2023 - CODIFAB)

Malgré un contexte économique devenu défavorable du fait (i) de la hausse des taux d'intérêt qui rend l'accès à l'emprunt plus difficile (en février 2023 les crédits à l'habitat ont baissé de 14% sur un an) et (ii) de l'inflation notamment sur les matériaux qui rendent les constructions plus onéreuses, le marché de la construction bois en France a réalisé un chiffre d'affaires en hausse de 14% en valeur par rapport à 2020 (l'indice 2021 n'a pas été réalisé), et de 5% en volume. Ce sont 13.000 personnes environ qui en France se consacrent à la construction bois.

Ce marché est occupé par la construction neuve (73%). La construction de maisons individuelles en bois a connu des difficultés (22.200 logements construits, soit une baisse de 1%). Ainsi, la part de la construction bois dans le logement est-elle passée de 6,5 % en 2020 à 6,2 % en 2022.

C'est le marché de la construction dans le secteur tertiaire qui compense cette tendance, puisque la part de la construction bois passe de 10,9 % en 2020 à 13,1 % en 2022. Dans les bâtiments industriels et artisanaux la tendance est plus forte encore, avec une pénétration passée de 20,3% à 23,5% sur la même période. Le marché de la construction bois est également porté par l'installation d'extensions et surélévations, puisque 11.300 ont été construites en 2022 contre 10.340 en 2020, soit une hausse de 9%.



Nombre de logements construits en bois par région et parts de marché 2022

## MARCHÉ DU LOGEMENT

FRANCE	2020		2022		ÉVOLUTION DES PARTS DE MARCHÉ ENTRE 2020 ET 2022	PRÉVISIONS 2023 (SOLDE D'OPINIONS)
	NOMBRE DE RÉALISATIONS EN BOIS	PART DE MARCHÉ	NOMBRE DE RÉALISATIONS EN BOIS	PART DE MARCHÉ		
<b>Maison individuelle total</b>	<b>12 930</b>	<b>9,3%</b>	<b>11 450</b>	<b>7,3%</b>	↘ ↘	↘
dont secteur diffus	9 800	9,3%	9 650	8,0%	↘	↘
dont secteur groupé	3 130	9,2%	1 800	5,0%	↘ ↘	↘
<b>Logement collectif*</b>	<b>9 570</b>	<b>4,6%</b>	<b>10 750</b>	<b>5,3%</b>	↗	↗
<b>TOTAL LOGEMENT</b>	<b>22 500</b>	<b>6,5%</b>	<b>22 200</b>	<b>6,2%</b>	↘	↘
<b>Extension-surélévation</b>	<b>10 340</b>	<b>30,5%</b>	<b>11 300</b>	<b>28,0%</b>	↘ ↘	↗ ↗

\*Ce nombre peut intégrer du logement intermédiaire ou collectif horizontal. Le nombre de réalisations mixtes bois-béton ou bois-métal est prépondérant.

## MARCHÉ DES BÂTIMENTS NON RÉSIDENTIELS

FRANCE	2020		2022		ÉVOLUTION DES PARTS DE MARCHÉ ENTRE 2020 ET 2022	PRÉVISIONS 2023 (SOLDE D'OPINIONS)
	SURFACES RÉALISÉES EN STRUCTURE BOIS (M2)	PART DE MARCHÉ	SURFACES RÉALISÉES EN STRUCTURE BOIS (M2)	PART DE MARCHÉ		
<b>Bâtiments tertiaires privés et publics (1)</b>	<b>905 000</b>	<b>10,9%</b>	<b>1 170 000</b>	<b>13,1%</b>	↗ ↗	↗
<b>Bâtiments agricoles</b>	<b>1 310 000</b>	<b>23,7%</b>	<b>1 220 000</b>	<b>27,3%</b>	↗ ↗	↗
<b>Bâtiments industriels et artisanaux</b>	<b>686 000</b>	<b>20,3%</b>	<b>720 000</b>	<b>23,5%</b>	↗ ↗	↗ ↗
<b>Bâtiments de santé</b>	-	-	112 000	9,8%	-	↘
<b>TOTAL NON RÉSIDENTIELS</b>	<b>2 901 000</b>	<b>16,8%</b>	<b>3 222 000</b>	<b>18,3%</b>	↗	↗

(1) Les bâtiments tertiaires privés et publics regroupent les commerces et les bureaux d'une part, et les bâtiments publics (mairie, école, salle polyvalente...) d'autre part.

Les perspectives, encore une fois malgré le contexte, semblent rester positives d'après cette étude. 34% des entreprises prévoient d'investir pour accroître leur production dans les deux prochaines années et 61% de ces entreprises prévoient d'embaucher en 2023 dont 5% pour des postes de mise en œuvre des chantiers. Les prévisions de volume d'affaires restent à la baisse pour le logement individuel, mais elles sont positives pour les bâtiments non résidentiels, les logements collectifs et les aménagements sur les logements existants.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Il existe un risque de perte en capital. Les prévisions présentées ci-dessus ne sont pas garanties.

Cette étude du marché de la construction bois donne aussi des indicateurs intéressants sur la provenance des bois utilisés : 43 % des actes d'achat du bois passent par les réseaux de distribution spécialisés, et 41 % sont réalisés directement auprès de scieries françaises (contre 43% en 2020). La part des scieries étrangères est de 16 %, en particulier allemandes, loin devant l'Autriche et la Finlande.

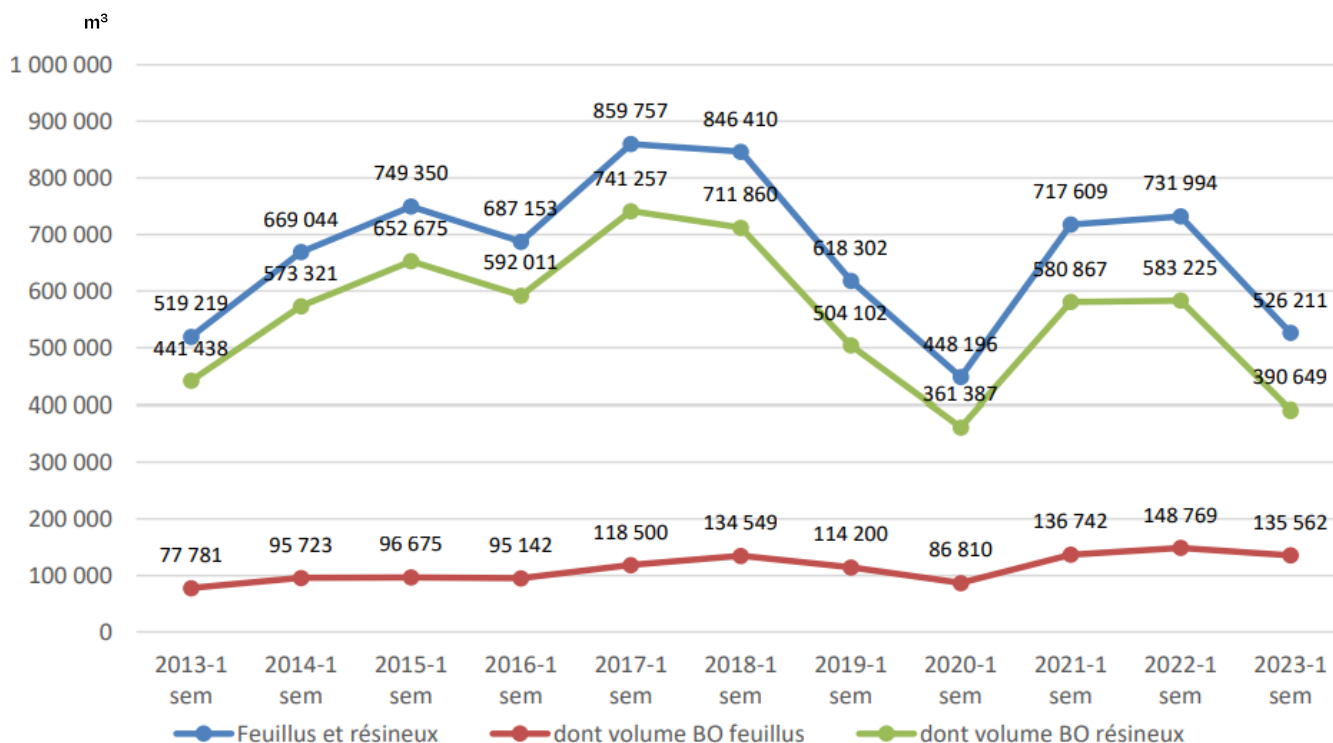
## MARCHÉ DU BOIS EN FRANCE

(Source : Indicateur 2023 de l'observatoire économique France Bois Forêt)

Lors de la publication du précédent bulletin semestriel, nous ne disposions pas encore des chiffres des ventes de bois pour l'année 2022. Ils sont désormais publiés et sont issus des ventes groupées de bois en forêt privée, réalisées par les Experts Forestiers de France. En 2022, à côté d'autres modes de vente (gré à gré et contrats notamment), ils ont mobilisé et mis sur le marché lors de ces ventes groupées plus de 1,4 million de m<sup>3</sup> en léger recul sur la dernière année, notamment en douglas. Cette confrontation entre l'offre et la demande permet d'établir en 2022 plusieurs constats :

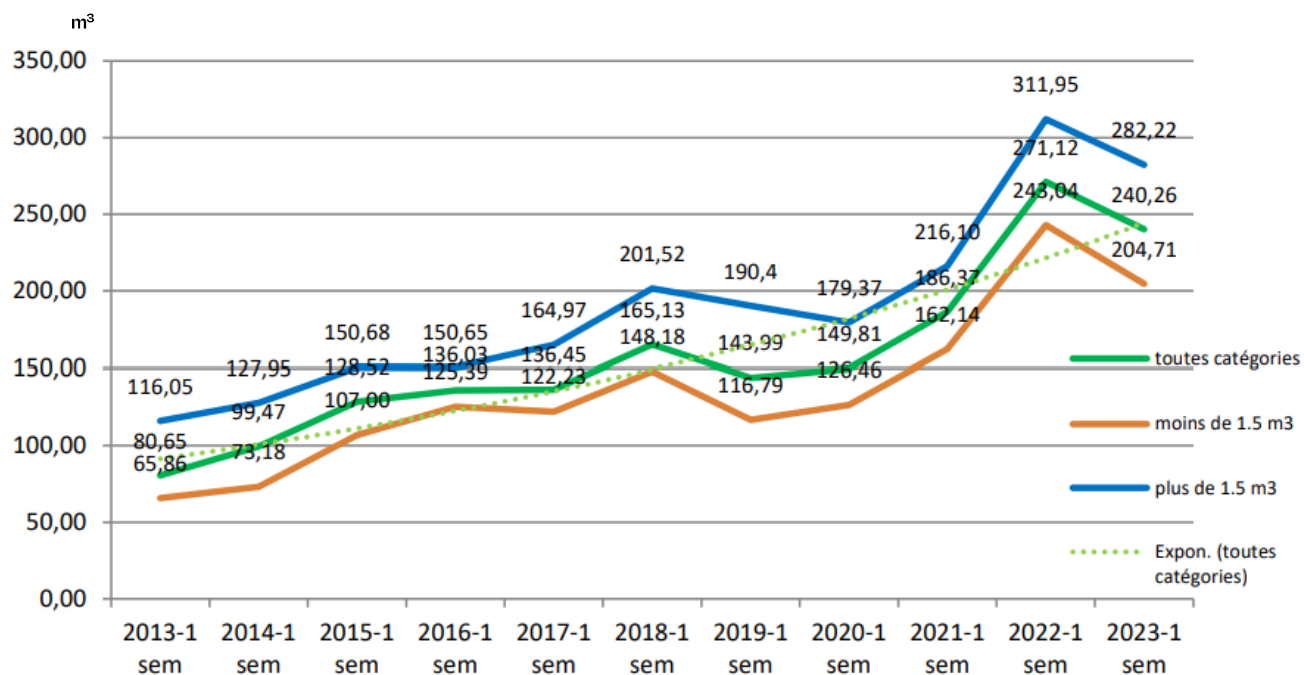
- L'offre 2022 est stable pour de nombreuses essences (chêne, hêtre notamment) par rapport à 2021 et en retrait pour plusieurs résineux (douglas et épicéas) ;
- Le marché est toujours actif en feuillus avec plus de 90 % des volumes vendus mais plus discuté en résineux (80 %), particulièrement en douglas ;
- L'indice général du prix de vente des bois sur pied en forêt privée progresse de 17 % en 2022 après la très forte hausse de 34 % en 2021 ;
- Le prix du bois, toutes essences confondues, est de 94 €/m<sup>3</sup> (contre 81 €/m<sup>3</sup> l'année précédente) ; c'est le plus haut niveau atteint depuis 2001, début des analyses de l'indice. La nouvelle progression de l'indice général en 2022 est soutenue par la plupart des essences : en feuillus, très nette hausse du chêne (+20 %) et du peuplier (+22%), bonne progression du hêtre et du frêne. En résineux, on note un contraste entre la stagnation du douglas et la forte progression des autres essences (+22 % pour le pin maritime, +24 % pour le pin sylvestre).

Le premier semestre 2023 est marqué par une baisse sensible des volumes mis en vente, signe de l'attentisme des propriétaires qui préfèrent attendre un marché plus porteur pour prélever dans leurs forêts : le volume de bois d'œuvre mis en vente a diminué de 28 % par rapport au premier semestre 2022. Cette tendance touche en particulier le douglas (-50 %). La demande est en légère baisse si l'on en juge par le fait que 89% des lots proposés ont trouvé preneur ce semestre, contre 95 % au premier semestre 2022, et un nombre de soumissions par lot qui est en baisse lui aussi.



Evolution des volumes de Bois d'Œuvre (BO) mis en vente ces 10 dernières années (en m<sup>3</sup>)

Après une période de hausse exceptionnelle de 2020 à 2022, le prix de vente du chêne a été en recul au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre 2023. En tendance de fond, la progression se poursuit et tous les lots que nous avons mis en vente ce semestre ont trouvé preneur, au-dessus des valeurs de retrait fixées.



#### Evolution du prix moyen du chêne au m<sup>3</sup> ces 10 dernières années

Le prix du hêtre est stable ce semestre à 68 €/m<sup>3</sup>, le frêne est au plus haut avec 138 €/m<sup>3</sup> malgré une mobilisation importante des bois à laquelle la chalarose (attaque de champignon) contraint. Le peuplier est stable (59 €/m<sup>3</sup>). Le prix du douglas est stable par rapport au deuxième semestre 2022, pour s'établir à 73 €/m<sup>3</sup> pour les douglas de plus de 1,5 m<sup>3</sup>. Notons cependant qu'il était de plus de 100 €/m<sup>3</sup> au premier semestre 2022.

Les volumes mobilisés en douglas ont été moitié inférieurs à ce que nous constatons depuis 2015. L'épicéa retrouve enfin son niveau précédant la crise des scolytes de 2018 (70 €/m<sup>3</sup> pour les bois de plus de 1,5 m<sup>3</sup>). Le sapin pectiné progresse légèrement. Pour ce dernier, malgré les pluies régulières de cet été, les rougissements liés aux trois étés précédents n'ont pas cessé. De ce fait, nous pouvons d'ores et déjà prévoir que des volumes importants vont être mis sur le marché par l'Office National des Forêts notamment, qui gère les forêts publiques (25% du territoire forestier). Les chaleurs estivales se poursuivant, nous devrions voir de nouveau le scolyte se reproduire et contraindre à l'exploitation de volumes significatifs d'épicéas. Ce sont, avec le hêtre, les essences les plus menacées par le réchauffement climatique en France.



## MARCHÉ DU BOIS EN EUROPE

(Source : Global Wood Market Info)

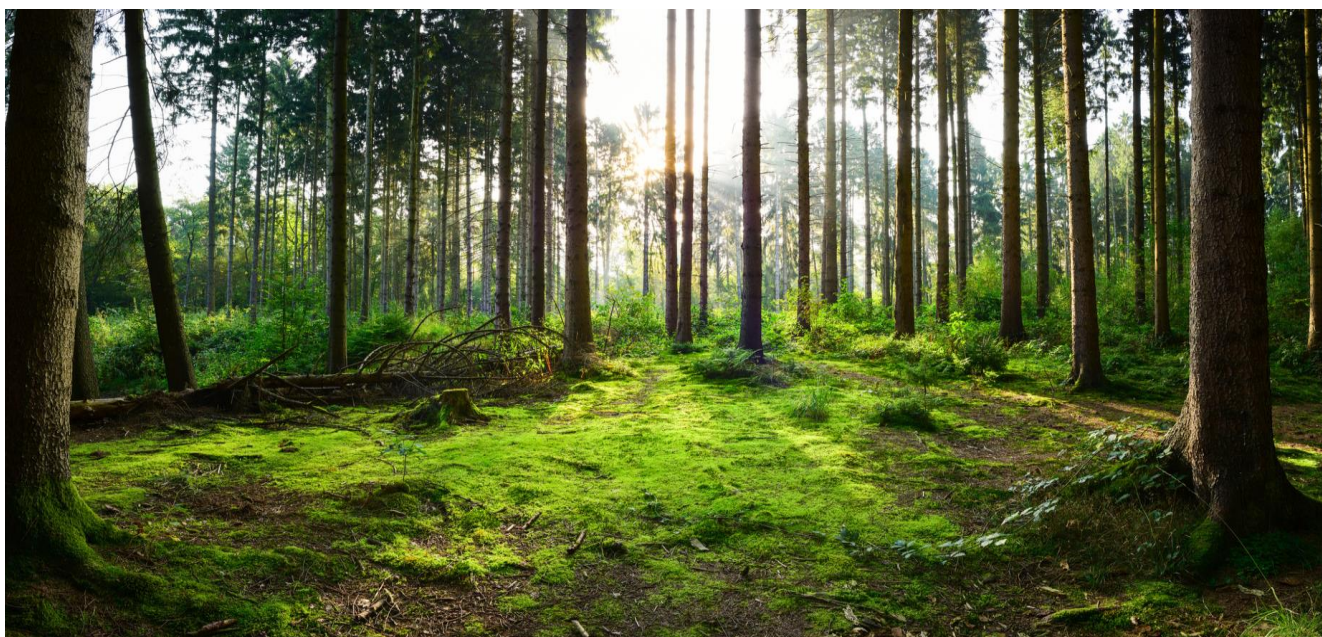
Alors que la France a bien résisté, le reste de l'Europe est touché par une baisse généralisée des prix et des volumes de vente de bois ce semestre, en particulier en Allemagne où le secteur de la construction est particulièrement touché. La baisse y est de 28,9 % entre juillet 2022 et juillet 2023.

La valeur des exportations de bois transformé depuis la Finlande a chuté de 9% par rapport au premier trimestre de l'année passée, et cette baisse s'est confirmée en août (-2% sur le pin et l'épicéa), mais les prix restent élevés (69 € à 74 € pour les grumes sur pied de ces deux essences) et les prix du bois d'industrie restent en forte progression par rapport à la même période de l'année dernière (+20% en moyenne). Par ailleurs, malgré une demande qui reste limitée due à la construction locale en berne depuis plusieurs mois, les industriels anticipent manifestement une reprise à moyen terme puisque leurs investissements dans leur outil industriel se poursuivent. Ces investissements battent même des records en Suède, où la baisse de la Couronne suédoise par rapport à l'Euro donne un gain de compétitivité aux transformateurs.

Les pays Baltes sont particulièrement touchés par la baisse de la demande de bois et donc des prix de la matière première : en moyenne les prix nets de frais perçus par les clients du gestionnaire HD Forest sont passés de 75 € (pic de l'été 2022) à 50 € environ toutes essences confondues en moyenne dans cette région. Cette baisse est particulièrement prononcée en Estonie et en Lettonie. *A contrario*, la Lituanie où nous sommes particulièrement présents se maintient. HD Forest considère que nous aurions atteint un pallier de stabilité, et que nous pourrions connaître de légères hausses d'ici la fin de l'année.

### Impact d'IKEA

IKEA, dont les ventes ont progressé de 5,6% en 2022 pour s'établir à 39,5 milliards d'euros, est le premier propriétaire de forêts en Europe. Nous le rencontrons partout. Dans le cadre de la guerre en Ukraine, avec la Russie et la Biélorussie qui représentaient respectivement 6 % et 5 % de ses approvisionnements, IKEA doit se réorganiser. Cette entreprise est l'un des plus gros consommateurs de bois au monde, avec 20 millions de m<sup>3</sup> par an, c'est-à-dire l'équivalent de 53 % de la production française de bois pendant une année, toutes essences confondues ! Ce conflit contraint IKEA à des changements brutaux : la société a cessé toute activité en Russie : 15.000 employés sont touchés, et les 4 usines de transformation sont en vente. Les approvisionnements ont par conséquent augmenté en Pologne, en Lituanie et en Suède, qui sont les trois plus importants pays producteurs pour IKEA. Ces seuls mouvements peuvent localement avoir un impact sur le prix des bois, et cela pourrait expliquer la résistance des prix en Lituanie, où ils restent d'ailleurs plus abordables qu'en Estonie et en Lettonie à qualité équivalente.



# Caractéristiques générales des fonds

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

## PRINCIPALES ÉVOLUTIONS TECHNIQUES (1/2)

Fonds	Nombre de parts 31/12/2022	Nombre de parts 30/06/2023	Parts nouvelles S2 2022	Parts nouvelles S1 2023	Retraits S2 2022	Retraits S1 2023	Nombre de parts en attente de retrait 31/12/2022	Nombre de parts en attente de retrait 30/06/2023
France Valley Revenu Europe I	79 567	79 567	-	-	-	-	-	-
France Valley Revenu Europe II	70 443	70 343	290	-	-	100	-	-
France Valley Revenu Europe III	120 341	120 491	81 228	150	49	-	-	-
France Valley Revenu Europe IV	69 928	72 835	41 231	2 907	260	-	-	-
France Valley Revenu Europe V	27 730	27 730	10 147	-	-	-	-	-
France Valley Revenu Europe VI	45 366	49 471	21 066	4 105	-	-	-	-
France Valley Revenu Europe VII	33 668	33 668	15 285	-	-	-	-	-
France Valley Revenu Europe IX	63 221	75 509	58 383	12 288	-	-	-	-
Investissement Forestier Forêts Europe IR I	72 593	85 920	59 504	13 327	-	-	-	-
France Valley Foncière Europe	251 063	418 630	113 859	170 901	2 016	3 334	-	-

## PRINCIPALES ÉVOLUTIONS TECHNIQUES (2/2)

Fonds	Nombre d'Associés 31/12/2022	Nombre d'Associés 30/06/2023	Capitalisation au 31/12/2022 (€)	Capitalisation au 30/06/2023 (€)	Prix de souscription (€)	Valeur de retrait (€)
France Valley Revenu Europe I	797	797	7 956 700	7 956 700	100	90
France Valley Revenu Europe II	770	771	7 044 300	7 034 300	100	90
France Valley Revenu Europe III	1 230	1 230	12 034 100	12 049 100	100	90
France Valley Revenu Europe IV	895	939	6 992 800	7 283 500	100	90
France Valley Revenu Europe V	343	343	2 773 000	2 773 000	100	90
France Valley Revenu Europe VI	681	735	4 536 600	4 947 100	100	90
France Valley Revenu Europe VII	219	219	3 366 800	3 366 800	100	90
France Valley Revenu Europe IX	749	885	6 322 100	7 550 900	100	90
Investissement Forestier Forêts Europe IR I	594	651	7 259 300	8 592 000	100	87
France Valley Foncière Europe	105	155	25 106 300	41 863 000	100	90

Nom de la forêt	Fonds	Pays	Coordonnées GPS (cliquez pour visualiser)	Surface (ha)	Prix d'acquisition K€	Valeur expertise K€ (valeur exacte ou fourchette)	Description
Babrines	SAS Foncière Europe	Lituanie	<a href="#">55.692357, 26.174300</a>	15	120	120	Propriété majoritairement jeune composée de pin, d'épicéa et de bouleau. Bonne densité et bonne croissance.
Castanea	SAS Foncière Europe	Roumanie	<a href="#">44.984190, 24.814651</a>	210	1674	1737	Forêt au Nord de Bucarest, sur les contreforts des Carpates. Sols profonds, favorables aux chênes et aux hêtres qui s'y développent.
Dumbrava	SAS Foncière Europe	Lituanie	<a href="#">55.585159, 25.581937</a>	46	210	305	Propriété majoritairement arrivée à maturité. Sol fertile. Des travaux d'exploitation et de reboisement sont à prévoir.
Ergli	SA FVR Europe IX	Lettonie	<a href="#">56.903758, 25.678777</a>	52	340	440	L'essence majoritaire est le bouleau suivi de l'épicéa et de l'aulne blanc. Propriété mature. Des travaux de coupe et de reboisement sont à prévoir.
Hauts-Launay	SAS Foncière Europe	France	<a href="#">47.411287, 0.512189</a>	127	2 045	2 125	127 hectares d'un seul bloc peuplé de chênes, de pins maritimes et de pins sylvestres. Bonne desserte et infrastructures bien entretenues.
Hytillä	SA FVR Europe III	Finlande	<a href="#">65.268950, 28.390127</a>	126	482	481,80	Epicéa majoritaire, suivi du pin et du bouleau. Forte maturité. Deux blocs dont un bien desservi, travaux de desserte à prévoir pour l'autre.
Hyttimäki, Miiluaho	SA FVR Europe IX	Finlande	<a href="#">63.309140, 24.972471</a>	54	271	271,10	Forêt constituée principalement de pin suivi par l'épicéa. Les peuplements sont jeunes pour la plupart d'entre eux. Bonne densité. Travaux d'entretien à prévoir.
Illosenlampi	SA FVR Europe V	Finlande	<a href="#">62.522000, 26.503933</a>	71	420	475	Majorité de pin suivi par l'épicéa et le bouleau. Majorité de jeune peuplement avec une partie exploitable dans quelques années.
Jokilampi	SA FVR Europe VI	Finlande	<a href="#">62.474810, 28.440385</a>	29	258	258,30	Majorité de pin suivi par l'épicéa et le bouleau. Majorité de jeune peuplement avec un quart exploitable dans quelques années. Bonne croissance
Jonava	SAS Foncière Europe	Lituanie	<a href="#">55.755587, 24.967729</a>	286	1 081	1 500	Propriété de 286 ha répartie dans l'ensemble du pays. Bon équilibre dans les essences entre le pin, le bouleau et l'aulne noir sur un sol fertile.
Joukola	SA FVR Europe VI	Finlande	<a href="#">61.126470, 27.658042</a>	20	170	170	Composée d'épicéa, de bouleau et de pin. Les peuplements sont jeunes et ont une forte croissance. Leur densité est bonne. Travaux d'entretien à prévoir.
Juozapavo	SA FVR Europe VI	Lituanie	<a href="#">54.952678, 25.885659</a>	39	235	260	Bon équilibre entre bouleaux, pins et épicéas. La moitié des volumes sont à maturité. Sols productifs.

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

PORTEFEUILLE (2/5) AU 30/06/2023\*

Nom de la forêt	Fonds	Pays	Coordonnées GPS (cliquez pour visualiser)	Surface (ha)	Prix d'acquisition K€	Valeur expertise K€ (valeur exacte ou fourchette)	Description
Jyväskylä	SA FVR Europe IV	Finlande	<a href="#">62.123499, 25.924640</a>	36	450	450	Epicéa dominant suivi du pin et du bouleau. Un volume important, dont la moitié est arrivée à maturité.
Kaituri	SA FVR Europe II	Finlande	<a href="#">62.474053, 24.759331</a>	50	380	380	Epicéa dominant, suivi du pin et du bouleau. Bonne desserte, fertilité moyenne, des revenus à attendre à court terme.
Kauhajoki	SA FVR Europe III	Finlande	<a href="#">62.173017, 22.355187</a>	94	302	302	Pin dominant, suivi de l'épicéa et du bouleau. Bonne desserte, forêt assez jeune dans une région productive.
Kiliunenai	SA FVR Europe VI	Lituanie	<a href="#">55.792083, 22.162618</a>	9	43	48	Diversité d'essences (bouleau, épicéa, tremble, aulne noir et aulne blanc). Principalement jeune avec une partie mature exploitable d'ici quelques années.
Kiaukliai	SA FVR Europe VI	Lituanie	<a href="#">55.134963, 25.068192</a>	15	80	145	Forêt mature à 60%. Les essences principales sont le bouleau, l'aulne blanc et l'épicéa. Des travaux d'exploitation et de plantation sont à prévoir.
Korpipuro	SA FVR Europe III	Finlande	<a href="#">63.382163, 28.402371</a>	15	70	87	Forêt qui aura un degré de maturité intéressant dans 15 ans, en phase de capitalisation. Trois essences présentes, avec une majorité de pins.
Koskela Herneniitty	SAS Foncière Europe	Finlande	<a href="#">62.027550, 26.272705</a>	49	350	350	Propriété bien desservie, une majorité des peuplements a moins de 20 ans, pin dominant. Forêt de capitalisation.
Koski	SA FVR Europe III	Finlande	<a href="#">60.611744, 23.110511</a>	28	271	271	Pin largement dominant, bonne répartition entre les classes d'âges et une bonne productivité pour cette forêt de capitalisation.
Kuusirinne	SA FVR Europe III	Finlande	<a href="#">64.419557, 28.222566</a>	12	48	48	Forêt d'essences diversifiées, avec une majorité d'épicéas et de bouleaux. Les peuplements assez jeunes lui confèrent un profil de capitalisation.
Lehtola, Soinkangas	SA FVR Europe IX	Finlande	<a href="#">61.955569, 27.189047</a>	53	383	383,10	Forêt d'épicéa et de bouleau majoritairement jeune. Très bonne croissance, coupes d'éclaircie à prévoir.
Levälahti	SAS Foncière Europe	Finlande	<a href="#">61.672783, 28.726533</a>	16	165	165,20	Forêt essentiellement mature. Les essences principales sont l'épicéa, le bouleau et le pin. Des travaux d'exploitation et de replantation sont à prévoir.

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

Nom de la forêt	Fonds	Pays	Coordonnées GPS (cliquez pour visualiser)	Surface (ha)	Prix d'acquisition K€	Valeur expertise K€ (valeur exacte ou fourchette)	Description
Măgurele	SA FVR Europe II	Roumanie	<a href="#">45.069673, 26.075008</a>	517	4 050	4 155	Forêt au Nord de Bucarest, sur les contreforts des Carpates. Sols profonds, favorables aux chênes et au hêtres qui s'y développent.
Marcinkoniui	SAS Foncière Europe	Lituanie	<a href="#">54.102130, 24.476555</a>	24	80	235	Propriété peuplée exclusivement de pins. La moitié d'entre eux sont de jeunes peuplements. 1/3 est mature et vont générer du cashflow.
Mattila	SA FVR Europe V	Finlande	<a href="#">62.562067, 25.365567</a>	12	76	75,60	Jeune boulaie à forte croissance. Bonne densité. Travaux d'entretien à prévoir.
Merulampi	SA FVR Europe IV	Finlande	<a href="#">61.291393, 27.439250</a>	73	421,35	480	Propriété principalement jeune et composée de pins et d'épicéas. Bonne croissance.
Miihkelinmetsä	SA FVR Europe IV	Finlande	<a href="#">63.613506, 29.457220</a>	45	245	244,70	Pin dominant, suivi par l'épicéa et le bouleau. Peuplements entre 40 et 20 ans de la maturité. Forêt de capitalisation avec revenus d'éclaircies.
Nimeton	SA FVR Europe III	Finlande	<a href="#">64.303385, 26.750134</a>	68	222	225,80	Forêt majoritairement composée de jeunes pins. Les peuplements sont denses et prendront de la valeur avec le temps.
Niurkoniui	SA FVR Europe VI	Lituanie	<a href="#">54.126869, 23.698494</a>	15	145	150	Prix d'acquisition inférieur à la valeur des bois arrivés à maturité, un bon rendement est donc attendu. 97% de pins.
Padubingė	SA FVR Europe VI	Lituanie	<a href="#">55.027872, 25.603248</a>	35	545	550	Fort volume pour cette forêt de bouleaux, de pins, d'épicéas et d'aulnes. 90% des peuplements sont arrivés à maturité.
Pajuodupis	SA FVR Europe VII	Lituanie	<a href="#">54.244703, 24.880358</a>	8	93	96,50	L'essence majoritaire est le pin, dont les peuplements sont du moyen bois. La densité et la croissance sont excellentes.
Purviniskiu	SA FVR Europe VI	Lituanie	<a href="#">55.022542, 25.601824</a>	12	80	80	Bonne densité, majoritairement mature. L'essence principale est le bouleau suivi par l'épicéa et l'aulne noir. Travaux d'exploitation et de reboisement à prévoir
Raivio	SA FVR Europe III	Finlande	<a href="#">64.505359, 28.133267</a>	22	185	185	Forêt de pins comme essence principale, avec un fort degré de maturité. Les récoltes pourraient générer des revenus significatifs.

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

Nom de la forêt	Fonds	Pays	Coordonnées GPS (cliquez pour visualiser)	Surface (ha)	Prix d'acquisition K€	Valeur expertise K€ (valeur exacte ou fourchette)	Description
Rauhajärvi	SA FVR Europe III	Finlande	<a href="#">62.162931, 27.534275</a>	27	117	157,50	Moitié mature moitié jeunes peuplements. Profil équilibré entre le pin, l'épicéa et le feuillu.
Rinne-Pöyhö	SA FVR Europe V	Finlande	<a href="#">62.154557, 26.520646</a>	29	245,20	245,20	Répartition équitable de l'épicéa du pin et du bouleau. La majorité des bois sont arrivés à maturité. Bonne croissance.
Salo Puustola	SA FVR Europe IX	Finlande	<a href="#">60.208719, 23.292324</a>	57	361	365,65	Majorité de pins suivi de l'épicéa et du bouleau. La plupart des peuplements sont jeunes et vont prendre de la valeur.
Senosios Varenos	SA FVR Europe VI	Lituanie	<a href="#">54.249503, 24.536801</a>	6	65	110	Propriété située dans le sud de la Lituanie et composée exclusivement de pins. La forêt est en grande majorité arrivée à maturité.
SOLLEFTEÅ Imnäs	SAS Foncière Europe	Suède	<a href="#">63.558233, 16.538089</a>	718	3 905,70	4 200	Forêt de 637 ha composée de pin (67%), d'épicéa (23%) et de bouleau (8%). 60% des bois sont arrivés à maturité. Des travaux de coupe et de plantation sont à prévoir.
Takamaa	SA FVR Europe III	Finlande	<a href="#">65.730226, 24.970415</a>	41	173	172,90	Profil de maturité équilibré : la moitié des peuplements sont matures et l'autre moitié est jeune. L'essence majoritaire est le pin, suivi de l'épicéa et du bouleau
Tartu	SA FVR Europe IV	Estonie	<a href="#">58.282421, 26.623266</a>	89	801	810	Portefeuille de 20 forêts. Des sols très productifs, de bonnes qualités de bois. Forte concentration du bouleau, très bien valorisé.
Taurage	SAS Foncière Europe	Lituanie	<a href="#">55.314655, 22.257491</a>	23	140	155	Essences variées : épicéa, bouleau, tremble, aulne noir. Les peuplements sont majoritairement jeunes et la croissance est supérieure à la moyenne du pays.
Tiskula Maaraala	SA FVR Europe IV	Finlande	<a href="#">62.608012, 25.471963</a>	15	117	128	Majorité d'épicéa suivi du pin et du bouleau. 60% de jeune peuplement avec 40% exploitable dans quelques années. Très bonne croissance et bonne densité.
Tornio	SA FVR Europe III	Finlande	<a href="#">61.884523, 26.778821</a>	59	415	415	Jeune forêt à majorité de pin, suivi du bouleau et de l'épicéa avec une très bonne croissance.
Trakai	SA FVR Europe VI	Lituanie	<a href="#">54.508670, 24.879495</a>	15	149,70	165	Majorité de pin suivi par l'épicéa et le bouleau. Majorité de jeune peuplement. Bonne croissance.
Tuulimäki	SA FVR Europe II	Finlande	<a href="#">63.692816, 29.147324</a>	142	1 192	1 196	Catégorie supérieure de productivité pour la Finlande, un tiers des surfaces à maturité, bonne diversification des essences.

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

Nom de la forêt	Fonds	Pays	Coordonnées GPS (cliquez pour visualiser)	Surface (ha)	Prix d'acquisition K€	Valeur expertise K€ (valeur exacte ou fourchette)	Description
Välismaa II & Välismaa III	SA FVR Europe VI	Finlande	<a href="#">62.427750, 24.573050</a>	23	93	102,50	Majorité de pins suivi par le bouleau et l'épicéa. Jeune peuplement avec une partie exploitable dans quelques années.
Varena	SA FVR Europe IV	Lituanie	<a href="#">54.042761, 24.377523</a>	39	495	495	Principalement mature et majoritairement peuplée de pins. Des travaux de coupe et de reboisement à prévoir.
Vežionių	SA FVR Europe VI	Lituanie	<a href="#">55.451070, 26.117821</a>	6	75	75	Bonne desserte pour cette forêt, les peuplements sont à maturité et exploitables. Les épicéas ont été prélevés car touchés par les scolytes.
Vinciškių	SAS Foncière Europe	Lituanie	<a href="#">55.397064, 26.187236</a>	29	130	210	Bonne répartition entre les maturités. Majorité de bouleaux suivi du pin et de l'épicéa sur un sol fertile.
Virkakangas	SA FVR Europe IV	Finlande	<a href="#">63.388201, 25.832768</a>	36	336	336,45	Bonne diversité d'essences (bouleaux, épicéas et pins), bonne desserte pour cette forêt avec une belle proportion de bois d'œuvre.
Virranniitty	SAS Foncière Europe	Finlande	<a href="#">62.455440, 25.894504</a>	78	576	590	Qualité intéressante pour les pins et les bouleaux, recherchés par l'industrie. Forêt jeune, de capitalisation.
Virumaa I	SA FVR Europe VII	Estonie	<a href="#">59.022033, 27.598889</a>	98	750	720	27 entités dans le quart Nord-Est, principalement situées sur des sols fertiles. Le bouleau domine les volumes, majoritairement matures.
Virumaa II	SA FVR Europe IV	Estonie	<a href="#">59.022033, 27.598889</a>	238	1735	1 680	
Visakari	SA FVR Europe VI	Finlande	<a href="#">64.971135, 26.400778</a>	53	192	191,60	Forêt composée presque exclusivement de pins. La majorité des peuplements sont jeunes mais 25% d'entre eux sont matures et permettront de générer du cashflow.
Zervynos	SAS Foncière Europe	Lituanie	<a href="#">54.102790, 24.476701</a>	32	327	338,50	Propriété peuplée uniquement de pins. Les peuplements sont pour la plupart jeunes avec une croissance supérieure à la moyenne du pays.

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



## VALORISATION DU PATRIMOINE

Bien que l'essentiel des véhicules d'investissement soit en phase de déploiement de leurs capitaux, des opérations de gestion forestière ont eu lieu ce semestre :

### Finlande :

En forêt de Koski et Walkjärven des opérations de dépressage visant à prélever les essences concurrentes dans les jeunes peuplements ont été entreprises. Appelés « à bois perdu », ces travaux ne permettent pas la commercialisation de bois en raison de la faiblesse de diamètre des tiges coupées. Cette action sylvicole est toutefois incontournable à plus d'un titre pour la bonne conduite des peuplements car elle permet :

- D'améliorer la croissance des jeunes bois en diminuant progressivement la densité de tiges ;
  - De gérer la part de chaque essence au sein du peuplement mature et de favoriser les essences les plus adaptées au contexte ainsi que la diversité ;
  - De mettre en place des cloisonnements d'exploitation qui seront nécessaires pour contraindre les machines dans des zones spécifiques pour limiter le tassement des sols à l'avenir ;
  - d'opérer une sélection « génétique » en privilégiant les sujets présentant les plus belles croissances et les meilleures qualités.
- Le coût global de ces investissements s'élève 5 400 €.

### Lituanie :

La gestion a été particulièrement dynamique en forêt de Kimfora, premier bien acquis en Europe, avec près de 1 468 m<sup>3</sup> exploités générant un revenu de 52 247 € soit un prix moyen de 36 €/ m<sup>3</sup>. Les lots, composés principalement de pins et d'épicéas, ont été commercialisés de gré à gré à des scieurs par l'intermédiaire de contrats pluriannuels. De larges zones ont également été reboisées ou le sol travaillé pour accueillir la régénération naturelle.

## ACQUISITIONS

Les véhicules d'investissement européens ont massivement investi ce semestre dont des acquisitions significatives à l'image de la forêt de Solleftea en Suède, étendue sur un territoire de 737 hectares, qui se niche au cœur du comté de Västernorrland, caractérisé par un climat tempéré pour la zone avec une température moyenne annuelle de 5,42 °C. La région connaît des variations thermiques notables, avec des étés agréablement chauds, juillet affichant une moyenne de 20 °C, et des hivers rigoureux où janvier plonge à une moyenne de -13 °C. Le sol de la propriété, principalement composé de granit et de grès, offre un fondement solide pour la croissance forestière.



La propriété est dominée par d'anciens peuplements de pins, qui constituent 67 % des parcelles, tandis que l'épicéa et le bouleau complètent le paysage forestier à hauteur de 21 % et 6 % respectivement. Le volume total de bois sur le domaine, s'élevant à 82 274 mètres cubes et réparti équitablement à un taux de 113,7 mètres cubes par hectare, met en exergue le potentiel de récolte substantiel de la forêt. Avec le pin comme essence prédominante et un prix de vente estimatif de 50 euros par mètre cube, la propriété forestière d'Imnas se distingue comme un investissement forestier de premier plan. Sa composition en essences de valeur, son volume considérable de bois mature prêt à la récolte, et sa situation géographique dans un comté suédois aux conditions climatiques favorables, font d'elle une acquisition remarquable sur un marché suédois très fermé où les transactions de cette taille sont rares.

# Risques

L'investissement dans les Actions de la SAS France Valley Foncière Europe et des SA de la Gamme France Valley Revenu Europe est réservé aux personnes susceptibles, par leur connaissance et leur souci de diversification des placements financiers, de prendre en compte les particularités de cette forme d'investissement. Il présente un certain nombre de risques, notamment :

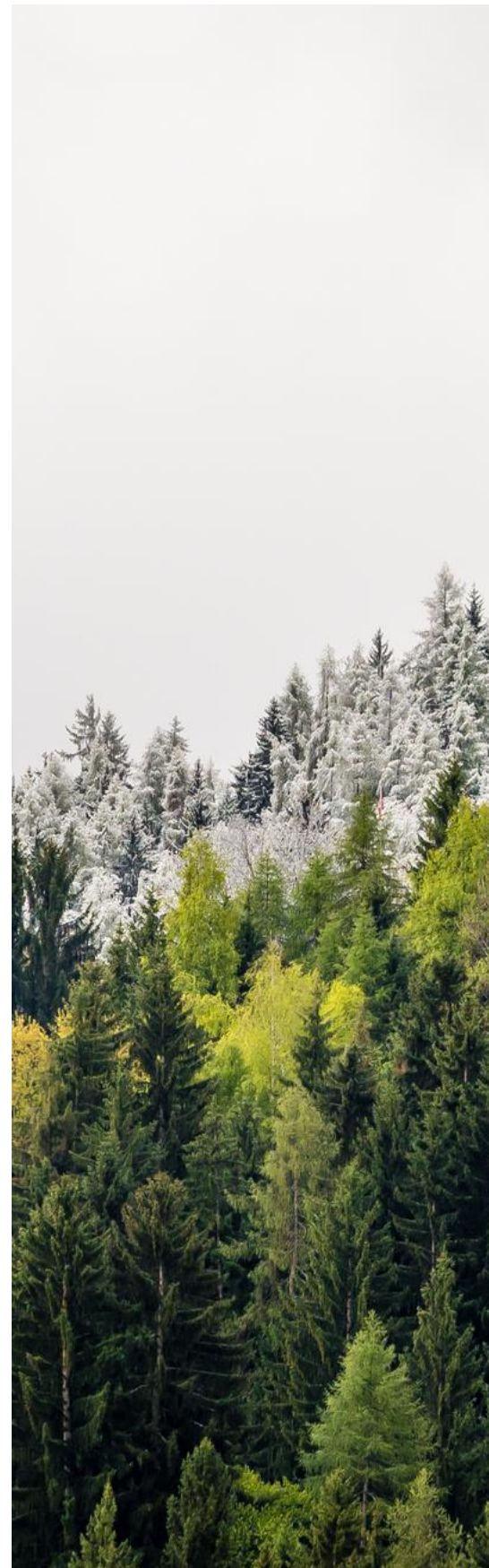
**Risque de perte d'une partie ou de la totalité du capital** : les fonds n'offrent pas de garantie en capital ; ce type d'activité connaîtra les évolutions et les aléas du marché de la sylviculture et la valeur du patrimoine pourra être impactée par des événements climatiques ou sanitaires.

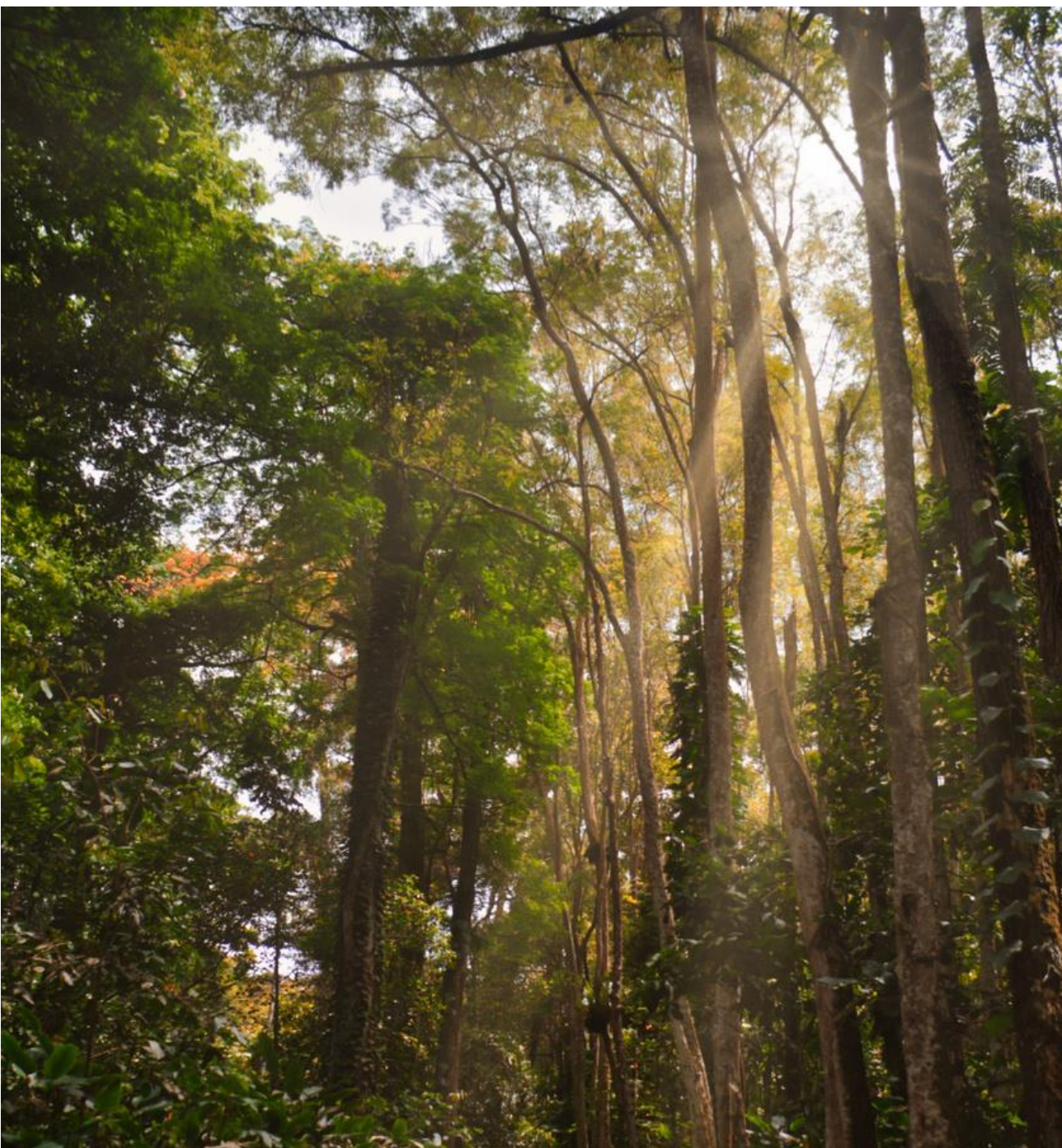
**Risque d'exploitation et sur les revenus** : exposition à un risque de perte, lié notamment à la variation de la production en qualité, en volume et en valeur, le prix du bois n'étant pas constant dans le temps. En outre, l'exploitation forestière est soumise aux aléas climatiques tels que les tempêtes,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

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

**Risque de change** : les fonds investissent dans l'UE exclusivement, mais certains pays n'ont pas adopté l'Euro comme monnaie, aussi peuvent-ils être exposés au risque de change. L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, en contrepartie des avantages fiscaux, leurs fonds sont soumis à une contrainte de blocage. Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseils préalablement à leur investissement dans des Actions des fonds, notamment afin d'appréhender leur situation fiscale particulière. La législation fiscale en vigueur à ce jour est susceptible d'évoluer.

Il est rappelé, en outre, que préalablement à toute souscription d'Actions des fonds, les Statuts, le Document d'Informations Clés (DIC), le Bulletin de Souscription, le dernier Bulletin Semestriel d'information et le dernier Rapport Annuel doivent être remis à l'investisseur. Ces documents sont disponibles auprès de votre conseiller financier.





## FRANCE VALLEY

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

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

56 avenue Victor Hugo - 75116 Paris

RCS Paris 797 547 288

Relations Associés: 01 82 83 33 85 - [associés@france-valley.com](mailto:associés@france-valley.com)

[www.france-valley.com](http://www.france-valley.com)

