

France Valley
INVESTISSEMENTS

L'expertise financière
au service de la nature

GFI FRANCE VALLEY FORÊTS XXI

Cette solution présente un risque de perte en capital, de liquidité, de crédit et de contrepartie.
Communication à caractère promotionnel à destination des investisseurs professionnels et non professionnels.
L'investissement concerne la souscription de parts d'un placement collectif et non d'un actif sous-jacent.
La durée d'investissement recommandée est de 10 ans et la durée de vie maximale du fonds de 99 ans.
Les illustrations sont données à titre d'exemple et ne constituent pas un investissement futur du GFI.
Veuillez-vous référer au document d'informations clés du fonds avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Date de création : 23 janvier 2025
La Note d'Information du GFI a reçu le visa n° 25-04 en date du 03 juin 2025 délivré par l'AMF
Capital maximum statuaire : 30 000 00 euros (valeur nominale)
Dépositaire : Société Générale Securities Service

ARTICLE 9. SFDR
Le fonds poursuit un objectif d'investissement durable au niveau environnemental et/ou social. L'obtention de cette classification ne signifie pas que celui-ci réponde à vos propres objectifs en matière de durabilité ni qu'il satisfait aux exigences des futures réglementations nationales ou européennes. **Document publicitaire.**



SOMMAIRE

PAGE 4
AVERTISSEMENTS ET RISQUES

PAGE 5
NOTRE EXPERTISE FINANCIÈRE

PAGE 6
UNE EXPERTISE FONCIERE ET ENVIRONNEMENTALE

PAGE 7
POURQUOI SOUSCRIRE DANS LE GFI ?

PAGE 8
MOTEURS D'EVOLUTION DE LA VALEUR DU FONDS

PAGE 9
LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

PAGE 10
LA SELECTION DES FORÊTS

PAGE 11
L'INDICE DE CARBONE FORESTIER

PAGE 12
LA FISCALITÉ

PAGE 13
LES FRAIS ET COMMISSIONS

PAGES 14 ET 15
QUESTIONS/RÉPONSES

AVERTISSEMENTS ET RISQUES

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. L'investissement dans des parts de GFI présente un certain nombre de risques, dont notamment les risques suivants :

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

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

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

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

Blocage des parts : l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, en contrepartie de réductions d'impôts, leurs fonds sont soumis à une contrainte de blocage de 7 ans. La durée d'investissement recommandée est de 10 ans.

Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseils préalablement à leur investissement dans des parts de GFI, notamment afin d'appréhender leur situation fiscale particulière. La législation fiscale en vigueur à ce jour est susceptible d'évoluer.

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

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

Echelle de risque



Point d'attention : pour prendre connaissance de l'ensemble des risques associés à cet investissement, les Associés sont invités à se référer à la Note d'Information. Ce document non contractuel est fourni à titre d'information ; il ne constitue en aucun cas une recommandation fiscale. Il ne peut être fourni que par un Prestataire de Services ou un Conseiller en Gestion de Patrimoine ayant le statut CIF (Conseiller en Investissements Financiers) ou par la Société de Gestion.

NOTRE EXPERTISE FINANCIÈRE

Qui sommes-nous ?

France Valley est une Société de Gestion d'Actifs agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, qui réunit **expertise financière et expertise foncière** et gère **5,8 milliards d'euros d'actifs***. Depuis plus de 10 ans son action réconcilie les objectifs de recherche de performance financière, d'organisation fiscale de son patrimoine et de protection de la nature. Acteur de la transition climatique, ce sont près de 25 000 investisseurs privés et institutionnels qui lui font confiance.

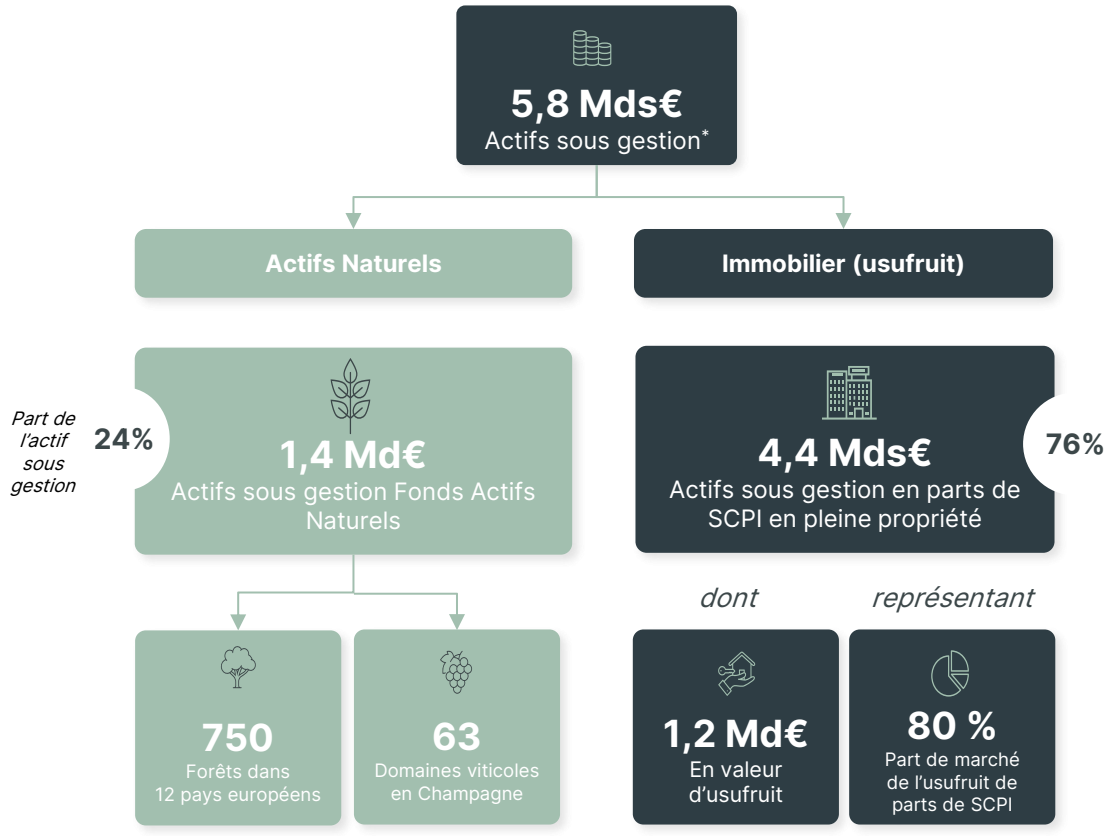
En tant que société engagée, France Valley est indépendante et contrôlée par son équipe, **signataire des « Principles for Responsible Investment » de l'ONU** (PRI), **membre de France Invest, administratrice de l'ASFFOR, membre de la Nature Based Solutions Coalition et de l'Organisation for Biodiversity Certificates.**

Pour ses clients, la société dispose d'une équipe de 14 personnes dédiées à la gestion des forêts, et offre un extranet pour les investisseurs avec des services dématérialisés comme les souscriptions, la fiscalité et les rapports financiers et ESG.

L'expertise foncière et environnementale de la société se manifeste par son engagement dans la gestion forestière durable en faveur de la biodiversité. **Elle assure que 100% de ses forêts sont certifiées PEFC/FSC** ou en cours de certification et observe une progression continue de son Indice de Carbone Forestier depuis sa mise en place.
De plus, 98% de ses surfaces viticoles disposent d'une certification environnementale et toutes ses acquisitions viticoles ont permis d'installer ou de maintenir des exploitants indépendants.

Tous les fonds d'investissement fonciers France Valley sont classés article 9 selon le règlement européen "disclosure", le plus exigeant en matière d'impact ESG et la société compte plusieurs fonds **labellisés Greenfin.**

Chiffres-clés - France Valley au 30/06/2026



*Investissements en parts de SCPI comptabilisés en valeur de pleine propriété.

UNE EXPERTISE FONCIÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Chiffres-clés - France Valley au 30/06/2026

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

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

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

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

Les fonds forestiers gérés par France Valley répondent à **5 des 17 Objectifs** de développement durable des Nations Unies.

Retrouvez toute la documentation et les informations sur la durabilité du produit, le détail de la stratégie extra-financière ainsi que les limites méthodologiques sur notre site internet France Valley.

L'ICF est un indicateur propriétaire développé par France Valley, qui n'a pas fait l'objet d'un audit ni d'une certification par un tiers indépendant. La notation ESG présentée est réalisée sur la base de critères sélectionnés et ne saurait être considérée comme exhaustive.

Les indicateurs relatifs aux Principales Incidences Négatives (PAI) mobilisés résultent d'une démarche volontaire et non standardisée de la société de gestion, reposent sur les données fournies de bonne foi par les gestionnaires forestiers, et leurs résultats peuvent varier selon la méthodologie utilisée, susceptible d'évoluer. Ces limites n'affectent pas l'objectif d'investissement durable, car la gestion forestière reste par essence bénéfique pour le carbone et la biodiversité.

**Règlement qui établit une classification des activités économiques européennes permettant d'identifier les activités durables sur le plan environnemental.

Article 9. SFDR

Tous les fonds d'investissement en actifs naturels France Valley sont classés « Article 9 », ce qui signifie qu'ils poursuivent un objectif d'investissement durable au niveau environnemental et/ou social selon le règlement européen « Sustainable Finance Disclosure Regulation ».

Indice de Carbone Forestier

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

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

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

POURQUOI SOUSCRIRE DANS LE GFI FRANCE VALLEY FORÊTS XXI ?

La durée d'investissement recommandée est de 10 ans.
Il existe un risque de perte en capital et de blocage des parts.

Stratégie d'investissement

Ce véhicule a pour objectif d'acquérir et exploiter de manière durable des forêts situées en France métropolitaine. Ces forêts sont acquises au regard d'un cahier des charges très strict établi par l'équipe d'investissement (qualité des sols, diversité des essences, caractéristiques climatiques, maturité des bois…).

La performance de cette solution d'investissement forestière est la somme du **rendement d'exploitation brut des forêts (qui n'est pas garanti)**, et de **l'évolution de la valeur des forêts** (à la hausse ou à la baisse).

Le fonds est ouvert aux investisseurs professionnels et non professionnels et l'investissement concerne la souscription de parts d'un placement collectif et non d'un actif sous-jacent. **Il existe un risque de perte en capital**.

CHIFFRES CLÉS
au 30/06/2026 – France Valley

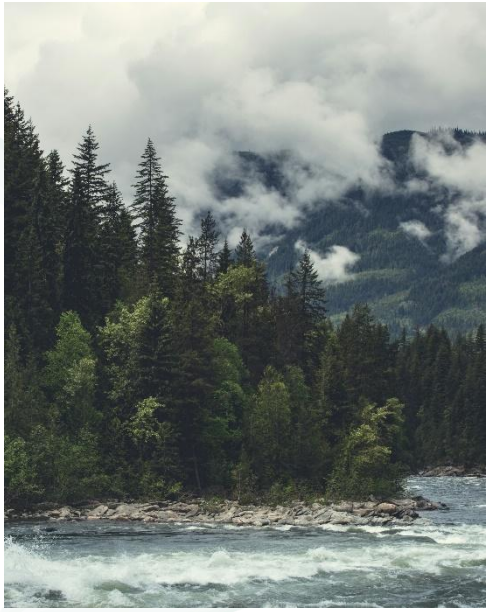
200 €
prix de souscription

180 €*
valeur de retrait

10 000 €
minimum de souscription
(50 parts)

*Il existe un risque de perte en capital. La valeur de retrait est indicative à une date elle ne vaut pas certitude pour les futurs retraits et dépend de plusieurs paramètres.

Une expertise financière au service de la nature



Diversification du patrimoine

L'investissement forestier pourrait présenter un intérêt pour la diversification de votre patrimoine. En effet, les fluctuations observées sur la valorisation des forêts sont généralement moins marquées que sur d'autres classes d'actifs.

Nous vous rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures et qu'il est important de limiter ce type d'investissement à une part réduite de votre portefeuille.

Impact sur l'environnement

Ce fonds, grâce à une gestion durable et certifiée de ses actifs, contribue à l'atténuation du changement climatique et la préservation de la biodiversité.

Point d'attention : l'investissement forestier, bien qu'assis sur un actif tangible, ne présente pas de garantie en capital, la valeur d'une forêt étant sujette aux fluctuations de l'offre et de la demande. France Valley ne peut apporter de garantie sur le rendement ou l'évolution de la valeur des parts.

MOTEURS D'EVOLUTION DE LA VALEUR DU FONDS

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs.
La durée d'investissement recommandée est de 10 ans. Il existe un risque de perte en capital et de liquidité.

La performance de l'investissement forestier est la somme : du rendement d'exploitation brut des Forêts (qui n'est pas garanti) et de l'évolution à la hausse ou à la baisse de la valeur des forêts.

Revenus d'exploitation des forêts

Le rendement d'exploitation brut de la Forêt dépend du programme d'exploitation et du cours de bois, il est donc fonction de l'offre et de la demande, à la hausse comme à la baisse. France Valley considère que la demande future pour le bois dans la construction, dans la substitution aux produits dérivés du pétrole et dans la production d'énergie, devrait soutenir le prix du bois pendant les prochaines décennies. Cette tendance n'est pas garantie, il existe un risque de marché sur le prix des bois. En outre les produits d'exploitation ne sont pas distribués mais réinvestis dans le GFI.

Evolution de la valeur des forêts

L'évolution de la valeur des parts du GFI dépendra également de l'évolution de la valeur des forêts en France, à la hausse comme à la baisse. France Valley considère que compte tenu de la nécessité de production de bois, sans que la surface productive puisse augmenter substantiellement, la valeur des forêts pourrait progresser pendant les prochaines décennies. Cette tendance n'est pas garantie, **il existe un risque de perte en capital.**

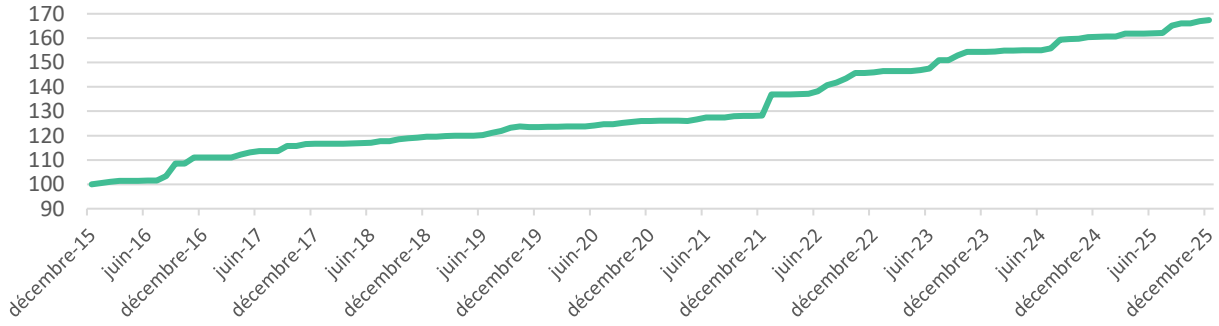
Évolution de l'indice de référence à titre d'illustration

L'association de place (l'ASFFOR) a créé en 2024 un indice intégrant tous les véhicules d'investissement forestiers de la place, obéissant à un critère de capitalisation afin de s'assurer de la réalité du signal prix lié à la forêt et de la représentativité de l'indice sur la profondeur historique (seuls les fonds disposant d'une capitalisation supérieure à 7 millions d'euros sont intégrés), depuis la création des premiers fonds en décembre 1997.

Toutes les sociétés adhérentes ont communiqué leurs données permettant de construire un indice exhaustif. En moyenne sur les 10 dernières années, les parts se sont ainsi valorisées de 5,29 % par an nettes de tous frais : les charges incluent les commissions de souscription, de gestion et de transaction, les frais du dépositaire, comptables, administratifs, d'exploitation, d'expertise et de notaire.

Point d'attention : cet indice ne reflète pas directement l'évolution du GFI. La valeur des forêts sélectionnées par le GFI pourra suivre une évolution différente de celle qui est présentée dans le graphique ci-contre.

Evolution de l'indice IEIF-ASFFOR net de tous frais, base 100 au 31/12/2015



Valeur de retrait au 30/06/2026 : 180 €

La valeur de retrait est indicative à une date. Elle ne vaut pas certitude pour les futurs retraits et dépend de plusieurs paramètres.

L'ASFFOR et l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) détiennent tous les droits de propriété relatifs à l'indice IEIF ASFFOR Fonds Forestiers France®. L'ASFFOR et l'IEIF ne peuvent cependant être tenus responsables de l'usage qui est en fait. " IEIF ASFFOR Fonds Forestiers France ® " est une marque déposée de l'ASFFOR et de l'IEIF.

LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SELON FRANCE VALLEY

- Acquisition de forêts, sélectionnées notamment pour la qualité de leur station forestière (sols, climat, accessibilité…) permettant de produire des arbres de qualité disposant de débouchés dans l'industrie du bois.
- Recours systématique à une contre-expertise réalisée par un expert forestier indépendant de la Société de Gestion.
- Acquisition de forêts de capitalisation (par exemple sur de jeunes peuplements, offrant un rendement faible mais un accroissement régulier du stock de bois sur pied) et/ou de forêts de rendement (bois arrivés à maturité).
- Réalisation des investissements sur plusieurs secteurs géographiques, en France et éventuellement en Europe (États membres de l'Union Européenne et États parties à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale), en variant les essences et les maturités des peuplements.
- Surfaces recherchées de quelques dizaines à plusieurs centaines d'hectares de forêts d'exploitation.



Un investissement qui n'est pas exempt de risques

La rentabilité des forêts dépend du prix du bois et leur valeur dépend du prix à l'hectare, prix qui varient au gré de l'offre et de la demande, à la hausse comme à la baisse.
Par ailleurs, ce capital naturel est sujet aux risques climatiques et phytosanitaires, que le réchauffement climatique aggrave.

Des fondamentaux jugés sains par la Société de Gestion

Des fondamentaux du marché des forêts que la Société de Gestion estime favorables pour l'avenir avec (i) la recherche de forêts comme valeur moins volatile que les marchés financiers (ii), le potentiel d'utilisation du bois comme matériau de construction et de production d'énergie. Cette perspective favorable n'est pas garantie et s'appuie sur des hypothèses qui peuvent ne pas se réaliser.
La capacité d'absorption du matériau bois par le marché français, dont il est importateur et, à terme, la possibilité éventuelle de valoriser la captation de carbone par les forêts.

Point d'attention : l'attention des investisseurs est, en outre, attirée sur les avertissements et facteurs de risques présentés dans ce document, en particulier de perte en capital et de liquidité.

LA SÉLECTION DES FORÊTS

Nous pensons tous savoir ce qu'est une forêt. Pourtant, pour vraiment connaître la forêt, de nombreuses années d'études spécialisées sont nécessaires, d'ailleurs les scientifiques eux-mêmes connaissent encore mal les interactions entre le sol et la sylviculture. France Valley qui a acquis plus de 400 forêts sur 45 000 hectares sur les 10 dernières années, fait toujours réaliser une contre-expertise par un expert forestier indépendant. Voici les principaux critères étudiés avant d'acquérir une forêt :

ESSENCES

- Recherche de celles ayant un débouché (merrains, parquets, ameublement, construction, agglomérés, bois énergie...)
- Essences implantées ou implantables adaptées aux sols et au climat (un chêne ne sera pas en station dans le sable des Landes, quand un pin maritime ne sera pas en station dans des sols engorgés de la Nièvre)

MATURITÉ

- Gros bois : peut générer des revenus rapidement, et diminution de la valeur par les prélèvements
- Bois moyen : génère des revenus intermédiaires irréguliers, mais se valorise par l'accroissement naturel
- Petits bois/plantations : forêts sans revenus, dans laquelle des investissements seront parfois nécessaires

SOLS

- Richesse minérale, acidité, rétention ou filtration des eaux, profondeur des sols superficiels, profondeur prospectable, nature de la roche-mère...
- Des sols filtrants et acides ne signifient pas l'impossibilité d'y conduire une sylviculture, mais nécessitent les bons choix d'essences

CLIMATS

- Historique de pluviométrie et répartition tout au long de l'année
- Historique des températures, longueur des épisodes estivaux
- Impact local du réchauffement climatique
- Exposition de la forêt en fonction des pentes

ACCÈS

- Facilité d'accès à la forêt (pour les gestionnaires et les exploitants)
- Présence des sites de transformation
- Accès interne (densité du réseau de pistes pour limiter les coûts de débardage, inclinaisons)
- Places de dépôt et de retournement des grumiers

FONCIER

- Un seul tenant ou morcellement
- Traversée par des chemins communaux, routes départementales, des chemins de randonnée
- Clôtures, barrières d'accès
- Proximité de grandes agglomérations (vente de bois de chauffage/location de chasse)

VOLUME

- Il détermine, avec la nature et la qualité des essences, la valeur du stock de bois sur pied
- Son évaluation est systématique : inventaire à vue (prise de relevés en traversant la forêt), inventaire statistique (par placettes ensuite extrapolées), parfois par inventaire pied à pied (tous les arbres de plus de 30 cm de diamètre sont inventoriés, mesurés, catégorisés)

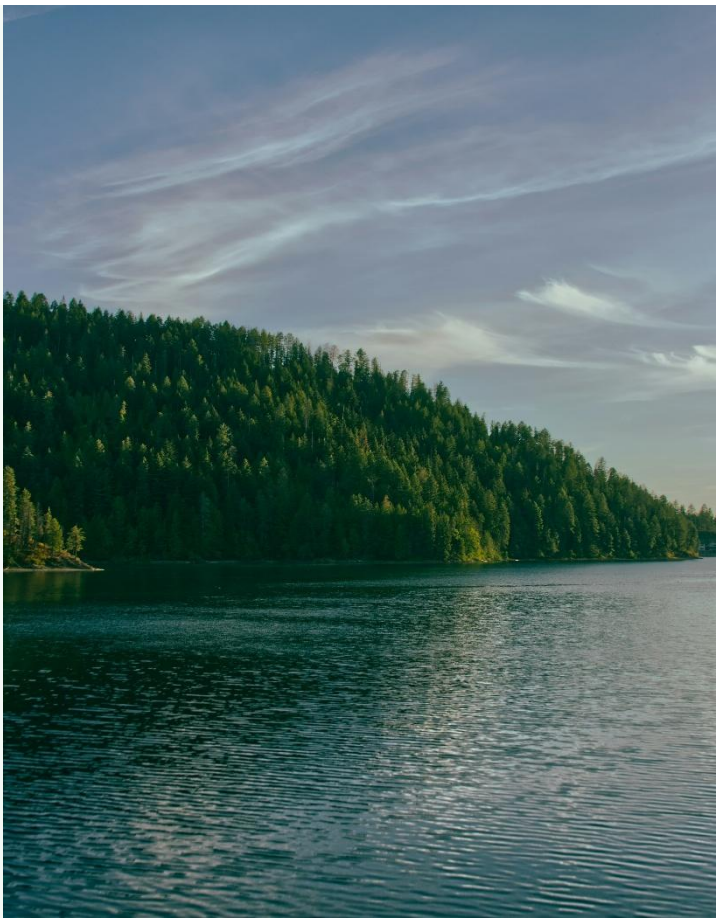
QUALITÉ

La qualité d'un arbre se détermine selon plusieurs aspects :
- sa hauteur de grume (partie qui précède le houppier)
- sa rectitude, absence de gourmands/borgne
- la finesse de son grain (fonction de la rapidité de l'accroissement naturel), l'absence de roulures, de gélivures, de défauts de pied, faible conicité...
- son état sanitaire

L'INDICE DE CARBONE FORESTIER

France Valley a pleinement conscience du rôle joué par les forêts dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique issu de l'accroissement des émissions de gaz à effet de serre. Poumons naturels, les forêts captent ainsi entre 15 et 18% des émissions annuelles de gaz à effet de serre en France métropolitaine*.
A ce titre, France Valley a développé depuis 2020 l'Indice de Carbone Forestier (ICF). S'appuyant notamment sur la méthodologie ADEME, cet indicateur permet de quantifier la quantité de dioxyde de carbone séquestrée par les forêts de France Valley et développer une sylviculture visant à accroître ces capacités.

(Novethic : 2023).





Plus précisément, cet indice permet 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 CO_2 et développé en interne qui s'appuie sur la méthodologie du Label Bas Carbone. L'indicateur permet de calculer la quantité de CO_2 séquestrée dans les forêts, stocké dans les produits issus des bois vendus, ou dont les émissions ont été évitées grâce à l'usage de ces bois. L'objectif de France Valley est que cet indice progresse d'une année sur l'autre, illustrant le fait que les forêts détenues permettent de lutter contre les effets du changement climatique.

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

LA FISCALITÉ

Réduction d'Impôt

18% de réduction d'Impôt sur le Revenu (**en contrepartie d'un blocage minimal des actions de 7 ans* et d'un risque de perte en capital - la durée de conservation conseillée est de 10 ans)**, dans la limite annuelle d'une souscription de 50 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés et de 100 000 € pour les contribuables mariés ou liés par un pacte civil de solidarité soumis à imposition commune, soit une réduction d'impôt respectivement de 9 000 € et 18 000 €. Lorsque ce délai n'est pas respecté, la réduction d'impôt sur le revenu fait l'objet d'une reprise. Cette réduction est soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10 000 €. Il n'existe pas de marché secondaire et la revente des actions n'est pas garantie à l'issue de la période de conservation conseillée.

Transmission

Abattement de 75% sur les droits de mutation à titre gratuit lors de donations ou de successions, sans plafonnement ni contrainte de lignée ou de conservation des parts, mais avec un engagement d'exploitation durable sur 30 ans pris par le Groupement Forestier. **S'applique sur la quote-part effectivement investie en forêt (qui n'est pas garantie).**

Exonération d'IFI

Exonération d'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière), sans limite de montant (sous condition de détention de moins de 10% du capital et des droits de vote du Fonds).

Exemple pour 40.000 € investis :

Réduction d'impôt : investissement de 40 000 € (maximum 50 000 € pour un célibataire, 100 000 € pour un couple par an)

7 200 € d'économie potentielle d'IR
(montant maximum sans report possible de la part non utilisée)

Transmission : investissement de 40 000 € ; un taux d'investissement en forêts françaises de 80% (non garanti) ; transmission (donation ou succession) en ligne directe (ascendants et descendants) ; patrimoine de 2 000 000 €.

7 520 € d'économie potentielle
Transmission nette de droits de 29.520 € contre 22.000 € sans GFI**

Soit un gain potentiel de 14 720 € soit l'équivalent de 36,8 % de la souscription en contrepartie du blocage des parts pendant 7 ans et du risque de perte en capital.
La durée d'investissement recommandée est de 10 ans.

*Condition de durée de blocage : une cession à compter du 31 décembre de la 7ème année suivant celle de la souscription est possible et permet une sortie par réduction de capital, organisée par France Valley mais non garantie. Une cession à compter du 31 décembre de la 5ème année suivant celle de la souscription est également possible, impliquant une revente des actions de gré à gré. Dans ce second cas, nous attirons votre attention sur le fait que France Valley n'organise pas de marché secondaire et qu'il vous appartient de trouver une contrepartie.

**L'exonération de droits est de 75%, sur 80% de l'investissement après commission de souscription. De ce fait, seuls 14.400 € des 40.000 € investis sont taxés en termes de droits de mutation, la taxation étant de 45% (ici sur la fraction du patrimoine supérieure à 1,8 M€). Exemple donné à titre informatif uniquement.

Point d'attention : l'attention des investisseurs est, en outre, attirée sur les avertissements et facteurs de risques présentés dans ce document, en particulier des risques de perte en capital et de liquidité. En outre, les avantages fiscaux ci-dessus ne sont pas automatiques, ils dépendent de la situation de chacun qui doit être examinée individuellement. La fiscalité en vigueur peut évoluer.

LES FRAIS ET COMMISSIONS

[1]Ces frais sont affichés TTC, étant entendu que le GFI a opté pour la TVA et récupère donc les 20% de TVA appliqués, l'impact économique net est donc bien en HT.

Frais à la charge de l'investisseur lors de la souscription

Commission de souscription[2]	12% TTC

Frais de fonctionnement et de gestion facturés au GFI

Commission de gestion[3]	0,9% TTC)/an sur la valeur des actifs du GFI (biens forestiers, liquidités et valeurs assimilées)
Frais du dépositaire[4] (SGSS)	10.200 € TTC + commission variable
Frais comptables	
Frais administratifs[5]	
Frais d'exploitation[6]	

Frais d'acquisition des actifs[7] facturés au GFI

Frais d'expertise[8]	12 à 120 € TTC/ha environ
Commission de transaction	6% TTC
Frais de notaire/droits de mutation	7,5% environ

[2]Ces frais de 12% TTC maximum permettent de couvrir les frais juridiques, fiscaux et financiers de constitution du GFI, de réalisation des augmentations de capital et d'assurer la prospection commerciale et la collecte des capitaux.
[3]Ces frais permettent de rémunérer France Valley pour la gestion du GFI : maximum 0,9% TTC de la valeur des actifs forestiers du GFI.
[4]Commission variable: 0,048% TTC de l'actif jusque 50 M€, 0,03% TTC sur la tranche de 50 M€ à 200 M€ et 0,018% TTC au-delà de 200 M€.
[5]Dont frais bancaires, frais d'édition et d'envoi des bulletins d'information et des documents liés aux Assemblées.
[6]Frais de supervision et d'exploitation des forêts par des gestionnaires forestiers et assurances éventuellement prises sur les forêts.
[7]L'ensemble de ces frais est prélevé sur la prime d'émission ou capitalisé à l'actif du GFI. Ils sont calculés sur le prix des actifs acquis.
[8]Préalablement aux acquisitions de forêts, France Valley fait réaliser une contre-expertise par un Expert Forestier indépendant.

QUESTIONS/RÉPONSES

Pourquoi investir dans la forêt ?

- Diversifier son patrimoine dans des actifs réels et tangibles en prenant en compte ses risques (notamment climatiques et phytosanitaires)
- Accompagner l'essor économique de la filière Bois et, en particulier, favoriser l'exploitation forestière française puisque la France est importateur net de bois alors qu'elle dispose d'un patrimoine forestier considérable
- Optimiser fiscalement sa situation personnelle.

Quelles sont les forêts achetées ?

La politique d'investissement du GFI consiste à construire un patrimoine forestier diversifié qui pourra à la fois servir le rendement envisagé (non garanti) et de rechercher une prise de valeur (non garantie) :

- Situations géographiques variées, en France et également en Europe, en recherchant la qualité des sols, les conditions pluviométriques et les températures adaptées aux peuplements présents ; par exemple, la moitié sud de la région PACA est exclue
- Peuplements variés en essences, en maturités et en configurations (futaies régulières ou jardinées, taillis sous futaies)
- Destination des bois pour plusieurs marchés (mérandiers, construction, menuiserie, ébénisterie, agglomérés, chauffage, papeterie...)
- Diversifier entre un potentiel de rendement (revenus issus de coupes de bois) et un potentiel de capitalisation (jeunes peuplements en visant l'appréciation de valeur et non les revenus).

Comment suis-je informé de l'évolution de mon investissement ?

Les Associés reçoivent, de la part de la Société de Gestion, un bulletin semestriel, avec les données financières clés du GFI (prix de souscription et valeur de retrait et un point sur le patrimoine forestier et son exploitation). Ils sont également appelés, chaque année, à voter (par consultation écrite) sur un certain nombre de points dont l'approbation des comptes et l'éventuel dividende de l'exercice écoulé. Préalablement au vote, tous les points font l'objet d'une communication auprès de chacun des Associés. Toutes ces informations sont, en outre, rendues disponibles dans un espace personnel accessible à chaque investisseur, sur le site Internet de France Valley.

Comment sont fiscalisés les revenus ?

Le GFI est une société civile transparente fiscalement : ses revenus sont imposés au niveau de ses associés et non du GFI lui-même.
Ainsi, les associés peuvent devoir s'acquitter de l'impôt, alors que les revenus du GFI n'ont pas été distribués. Ces revenus sont alors capitalisés dans la valeur de la part. Il est important de noter que ce montant sera déduit de la plus-value taxable lors de la revente des parts, et qu'il n'y a donc pas de double imposition.
Un bordereau fiscal de revenus comportant tous les éléments (montants et libellés des déclarations) est transmis chaque année aux associés avec un guide de déclaration.

Quelle est la durée d'investissement ?

L'investissement forestier s'envisage sur le long terme, la durée de placement recommandée étant de 10 ans.

Dans le cadre des avantages fiscaux de réduction d'Impôt sur le Revenu de 18%, une cession à compter du 31 décembre de la 7ème année suivant celle de la souscription est possible et permet une sortie par réduction de capital, organisée par France Valley mais non garantie. Une cession à compter du 31 décembre de la 5ème année suivant celle de la souscription est également possible, impliquant une revente des actions de gré à gré. Dans ce second cas, nous attirons votre attention sur le fait que France Valley n'organise pas de marché secondaire et qu'il vous appartient de trouver une contrepartie.
Il convient d'être accompagné d'un conseil fiscal, par exemple un notaire, lors de la transmission des parts. En tout état de cause, l'investissement forestier s'envisage sur le long terme.

Avertissement : **le rendement forestier n'est pas garanti** et est irrégulier en fonction (i) des programmes de coupes de bois sur les forêts, (ii) du marché du bois, et son versement est sujet à l'approbation de l'Assemblée Générale. La performance dépendra également du taux d'investissement en forêts du GFI.

Vais-je toucher des dividendes chaque année ?

Compte tenu de la faiblesse des revenus liés aux coupes de bois, il est d'usage que ces derniers soient capitalisés dans la valeur de votre investissement.

Comment sont gérés les risques de tempête et d'incendie ?

France Valley a pour pratique, sans que ce soit une obligation, d'assurer ses forêts contre les risques tempête et incendie.
Le risque le plus important est celui des tempêtes.
La valeur de l'investissement est néanmoins en partie protégée par la nature même de l'actif forestier, qui conserve une valeur foncière significative même en cas de catastrophe naturelle.
Les tempêtes peuvent intervenir sur le littoral, mais aussi à l'intérieur des terres. Les assurances pour couvrir ce risque existent, mais elles n'offrent, la plupart du temps, qu'une couverture partielle (plafonnement inférieur à la valeur à l'hectare).

Les incendies sont spectaculaires et inquiétants, cependant moins fréquents et moins dévastateurs que les tempêtes, dès lors que les forêts ne sont pas situées dans la moitié sud de la région PACA. Comme pour les tempêtes, les assurances existent et ne couvrent elles aussi qu'une partie de la valeur à l'hectare. La meilleure des assurances est opérationnelle : variété (sélection de plusieurs massifs forestiers) ; géographique, essences, maturité des peuplements (de la plantation aux boisements arrivés à maturité). En outre, un propriétaire disposant de moyens humains et matériels en direct ou auprès de ses sous-traitants pourra réagir rapidement en cas de tempête afin d'en limiter les effets.

Comment la liquidité est-elle organisée ?

La liquidité n'est pas garantie. Elle est organisée avec un mécanisme de retrait/souscription ; la liquidité est fonction des demandes de souscription de parts enregistrées par la Société de Gestion : le GFI étant à capital variable, les demandes de sortie des associés doivent être compensées par les nouvelles souscriptions. Aucune garantie ne peut être apportée sur le délai de revente des parts ou sur le prix de cession. En dernier ressort, le GFI pourra céder des actifs forestiers, ce qui n'est pas garanti et peut prendre du temps.

Attention : la liquidité n'est pas garantie, que ce soit en termes de délai ou de prix ; la cession des parts sur le marché secondaire peut s'avérer difficile et nécessiter un délai pour trouver un acquéreur ; l**es conditions de cession des parts en termes de prix peuvent varier en fonction du temps.**

Est-ce que je peux choisir la forêt ou la région dans laquelle je souhaite investir ?

Nos fonds ont pour but d'acquérir de nombreuses parcelles, aussi bien réparties que possible sur le territoire en France ou en Europe. En investissant dans une des solutions France Valley, **vous ne choisissez pas la forêt ni la région dans laquelle vous souhaitez investir.**

Vais-je bénéficier immédiatement d'avantages sur les droits de transmission ?

Attention : les droits de transmission (donation ou succession) se calculent sur la valeur nette des actifs forestiers, la trésorerie étant exclue.
Les avantages fiscaux dépendront donc du pourcentage du GFI effectivement investi en actifs forestiers, communiqué chaque semestre dans le bulletin semestriel. Ce pourcentage, qui évoluera dans le temps, sera donc optimum une fois tous les investissements réalisés.

Les parts seront-elles rachetées en cas de décès/invalidité/licenciement ? Et l'impact fiscal ?

Les avantages fiscaux obtenus dans le cadre de la Loi IR-PME ne sont pas remis en cause dans les cas de décès (et donc de transmission), invalidité et licenciement. Les souscripteurs devront alors s'adresser à la Société de Gestion et lui confier un mandat de vente afin de rechercher une contrepartie, qui pourra être un associé existant ou le GFI lui-même.

Attention : **la liquidité n'est pas garantie, que ce soit en termes de délai ou de prix ; la cession des parts sur le marché secondaire peut s'avérer difficile et nécessiter un délai pour trouver un acquéreur ; les conditions de cession des parts en termes de prix peuvent varier en fonction du temps.**

Quel est l'impact du réchauffement climatique ?

Le réchauffement climatique est une réalité observée par les forestiers depuis de nombreuses années. Ses effets sont importants. Le premier est de provoquer un déplacement vers le Nord des stations forestières dans lesquelles les essences en place sont adaptées.
Cela peut donc nécessiter de renoncer à des investissements, ou de prévoir la substitution progressive des essences en place par d'autres plus résistantes aux nouvelles données climatiques.
Un second effet est la prolifération plus rapide de parasites, à qui la douceur climatique est favorable, alors que les arbres, fragilisés, leur résistent moins bien.
C'est en cela qu'une stratégie d'investissement européenne trouve tout son sens, car elle permet (i) de profiter des caractéristiques de multiples stations forestières, caractérisées par le climat, les sols, l'altitude, les versants, et (ii) de s'appuyer sur un plus grand nombre d'essences, les parasites ne s'attaquant en général qu'à une essence. La diversification et l'anticipation constituent la meilleure défense pour atténuer ce risque).



Ce document non contractuel est fourni à titre d'information ; il ne constitue en aucun cas une sollicitation, une recommandation d'achat ou de vente de parts de Groupement Forestier d'Investissement (GFI) ou une recommandation fiscale. Il ne peut être communiqué que par un Prestataire de Services ou un Conseiller en Gestion de Patrimoine ayant le statut CIF (Conseiller en Investissements Financiers) ou par France Valley. Les informations contenues dans ce document ont été recueillies auprès de sources considérées comme fiables et à jour au moment de sa parution mais leur exactitude ne peut cependant être garantie. Les informations d'ordre juridique et fiscal sont susceptibles d'être modifiées ultérieurement. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les simulations ont été réalisées en fonction d'hypothèses financières et de la réglementation en vigueur à ce jour, ces éléments sont susceptibles d'évoluer. Les GFI sont des placements qui varient à la hausse ou à la baisse en fonction des variations du marché des forêts et du bois. Les parts doivent être acquises dans une optique de long terme. Le GFI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection du capital investi et du taux de distribution de dividendes. Ces placements présentent un risque de perte en capital. La Société de Gestion ne garantit pas les conditions de revente des parts. Préalablement à toute souscription de parts de GFI, la Note d'Information, 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 gratuitement auprès de France Valley et sur le site Internet www.france-valley.com ou auprès des Partenaires de France Valley. Le droit de rétractation prévu par l'article L. 341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de GFI. En cas de démarchage bancaire ou financier, le souscripteur dispose d'un délai de réflexion de 48 heures, défini à l'article L.341.16 IV du Code Monétaire et Financier. Les parts des GFI sont des instruments financiers dont la vente en dehors du territoire français peut être soumise à des restrictions ou des interdictions selon les juridictions.

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
www.france-valley.com

FSC