

GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE

Cette solution présente un risque de perte en capital partielle ou totale, 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. Il existe également une durée de détention minimale d'un an, avant toute possibilité de revente des parts. 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 : 1^{er} juin 2017

La Note d'Information du GFI a reçu le visa n° 25-03 en date du 25 février 2025 délivré par l'AMF.

Le fonds a été agréé ELTIF en date du 11 mars 2025. Un ELTIF est un fonds européen d'investissement à long terme au sens du règlement UE 2015/760 du 29 avril 2015. Un ELTIF pourrait ne pas être adapté à des investisseurs de détail incapables de maintenir un engagement potentiellement illiquide à long terme.

Capital maximum statuaire : 1 000 000 000 euros (valeur nominale)

Dépositaire : Société Générale

© Crédit photo : Forêt de Weihermatt (France)

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 FONCIÈRE
ET ENVIRONNEMENTALE

PAGE 7

POURQUOI SOUSCRIRE
DANS LE GFI ?

PAGE 8

LA FISCALITÉ

PAGE 9

PERFORMANCES

PAGE 10

LE MARCHÉ FORESTIER
FRANÇAIS

PAGE 11

LA STRATÉGIE
D'INVESTISSEMENT

PAGE 12

LA SÉLECTION DES FORÊTS

PAGE 13

PRINCIPALES
CARACTÉRISTIQUES

PAGE 14

L'INDICE DE CARBONE
FORESTIER

PAGE 15

LES FRAIS ET COMMISSIONS

PAGES 16 À 18

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

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

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

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

Blocage des parts : l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, en contrepartie de réductions d'impôts, leurs fonds sont soumis à une contrainte de blocage de 5 ans ½ à 7 ans. Pour une souscription sans réduction d'impôt, la durée de détention minimale est d'un an, avant toute possibilité de revente des parts.

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 événements 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.

Il est conseillé au client de n'investir qu'un faible pourcentage de son portefeuille d'investissement global.

NOTRE EXPERTISE FINANCIÈRE

Qui sommes-nous ?

Source France Valley – 31/12/2025

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 **5,5 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 ont fait 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 15 personnes dédiées à la gestion des forêts, et offre un extranet pour les investisseurs avec des services

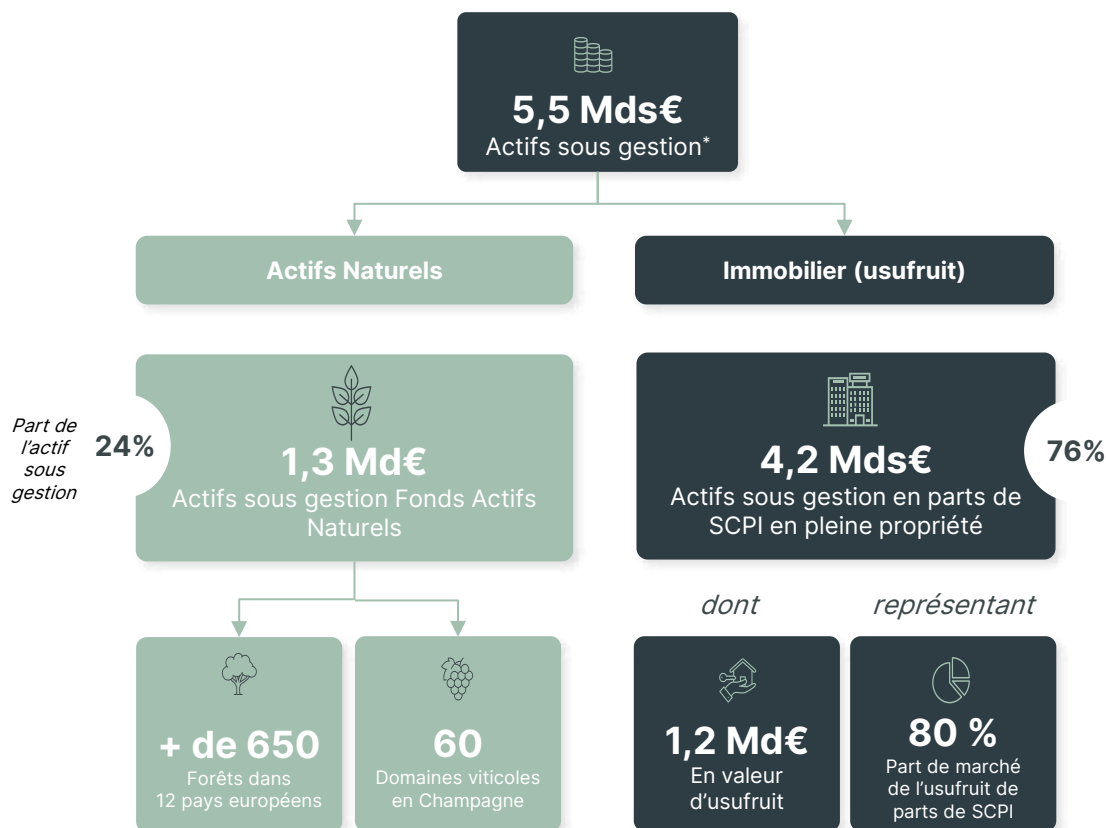
dématérialisés comme les souscriptions, la fiscalité et les rapports financiers et ESG.

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 en actifs naturels France Valley sont classés Article 9 selon le règlement européen "Sustainable Finance Disclosure Regulation", le plus exigeant en matière d'impact ESG et la société compte plusieurs fonds **labellisés Greenfin.**

Chiffres-clés - France Valley au 31/12/2025



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

** ASFFOR : Association des sociétés et groupements fonciers et forestiers, réunissant les sociétés et groupements à vocations agricole ou forestière.

***PEFC : Program for Endorsement of Forest Certification / FSC : Forest Stewardship Council. Labels garantissant une gestion durable des forêts.

UNE EXPERTISE FONCIÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Chiffres-clés - France Valley au 31/12/2025



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



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



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



Toutes les forêts du fonds sont labélisées **PEFC** (Program for 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.



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



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](#).

Les indicateurs 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.

*ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie.

**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*, 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 PATRIMOINE ?

La durée d'investissement recommandée est de 10 ans, et la durée minimale de détention est d'un an, avant toute possibilité de revente des parts.

Il existe un risque de perte en capital partielle ou totale 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 les équipes d'investissement de France Valley (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 net 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.**



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.



LA FISCALITÉ



Transmission

Abattement de 75%* sur les droits de mutation à **titre gratuit** lors de donations ou de successions (sous conditions), 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 :

Hypothèses : investissement de 40 000 € soit 36 000 € net de commission de souscription ; 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

Transmission nette de droits de 29 520 € contre 22 000 € sans GFI*

*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 partielle ou totale 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.

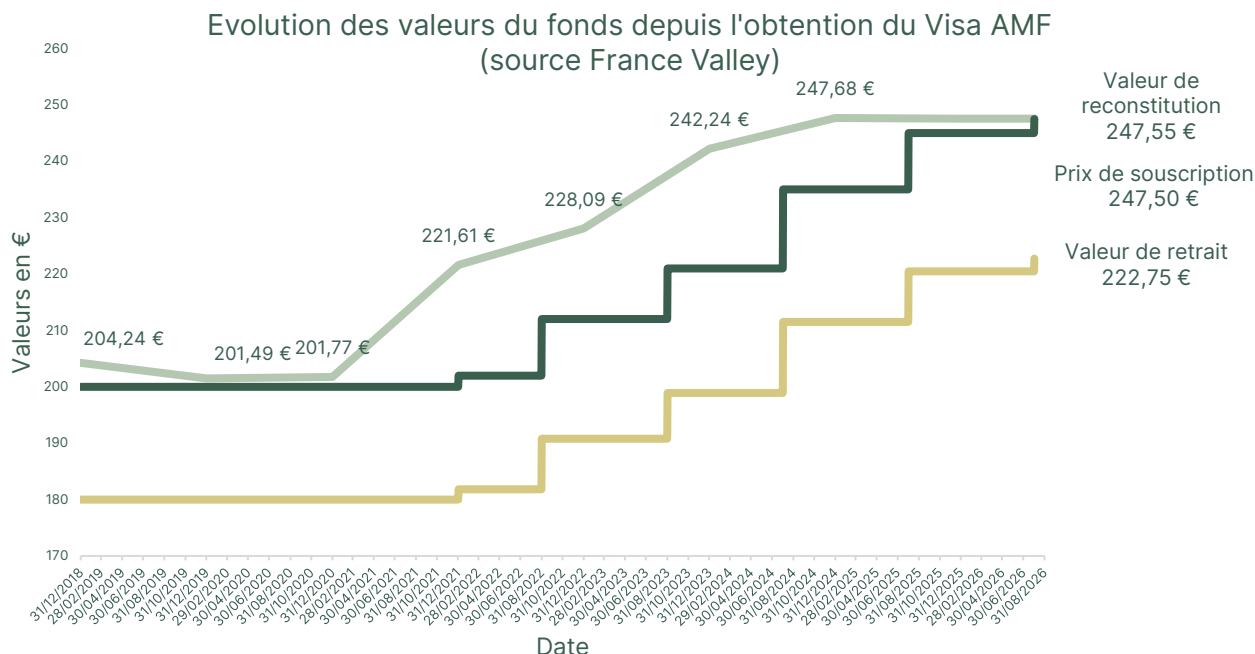
La rupture de l'engagement entraîne l'exigibilité du complément de droits, d'un droit supplémentaire qui est fonction du moment où le manquement est constaté et de l'intérêt de retard.

*Ce seuil de détention de 10 % s'apprécie en tenant compte des titres appartenant au redevable, à son conjoint et à ses enfants mineurs.

PERFORMANCES AU 01/08/2026

FRANCE VALLEY

Evolution des valeurs de part
Depuis l'obtention du VISA AMF



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

La valeur de reconstitution est la valeur « brute » du patrimoine (incluant tous les droits et frais acquittés à la constitution du patrimoine du fonds).

Le prix de souscription est fixé par la Société de gestion en fonction de l'évolution de la valeur de reconstitution; c'est le prix payé pour souscrire une part.

La valeur de retrait est la valeur qu'obtiendrait l'investisseur associé s'il demandait le rachat de ses parts, la liquidité n'étant pas garantie; elle correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription de 10%.

La valeur de réalisation est la valeur « nette » du patrimoine et équivaut à la somme qui serait obtenue si le fonds devait être liquidé et si tous les actifs étaient vendus à la valeur d'expertise.



247,55 €

VALEUR DE RECONSTITUTION
au 31/12/2025

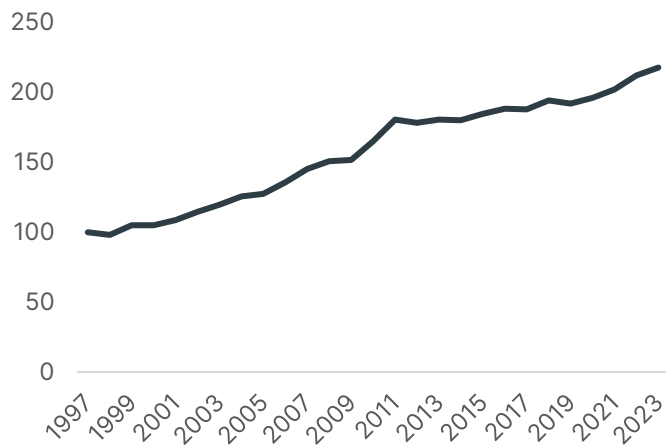
197,21 €

VALEUR DE RÉALISATION
au 31/12/2025

Point d'attention : les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

LE MARCHÉ FORESTIER FRANÇAIS

L'évolution du prix de l'hectare de forêt en France



Source : SAFER 2023 - base 100 au 31/12/1997

L'évolution du prix du bois



Source : SAFER 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CHIFFRES-CLÉS*



17 MILLIONS

d'hectares de forêt en France
Soit 31% de la surface foncière



75% PRIVÉES

75% des forêts sont privées



190 ESSENCES

Il existe près de
190 essences
d'arbres (deux arbres
sur trois sont feuillus)



440.000 EMPLOIS

La filière foresterie représente
440 000 emplois en France
(Fibois France, 2024)



27,6 MILLIONS

de tonnes de carbone
séquestrées par les forêts
françaises entre 2018 et 2022

*Source : ONF 2023

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 :

- la recherche de forêts comme valeur moins volatile que les marchés financiers,
- 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 partielle ou totale 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 650 forêts sur plus de 70 000 hectares, fait toujours réaliser une contre-expertise par un expert forestier indépendant avant chaque acquisition. 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



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



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)

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU GFI FRANCE VALLEY PATRIMOINE

CHIFFRES CLÉS

FRANCE VALLEY – 01/08/2026

247,50 €

Prix de souscription
(par part)

222,75 €*

Valeur de retrait

701 M€

Capitalisation

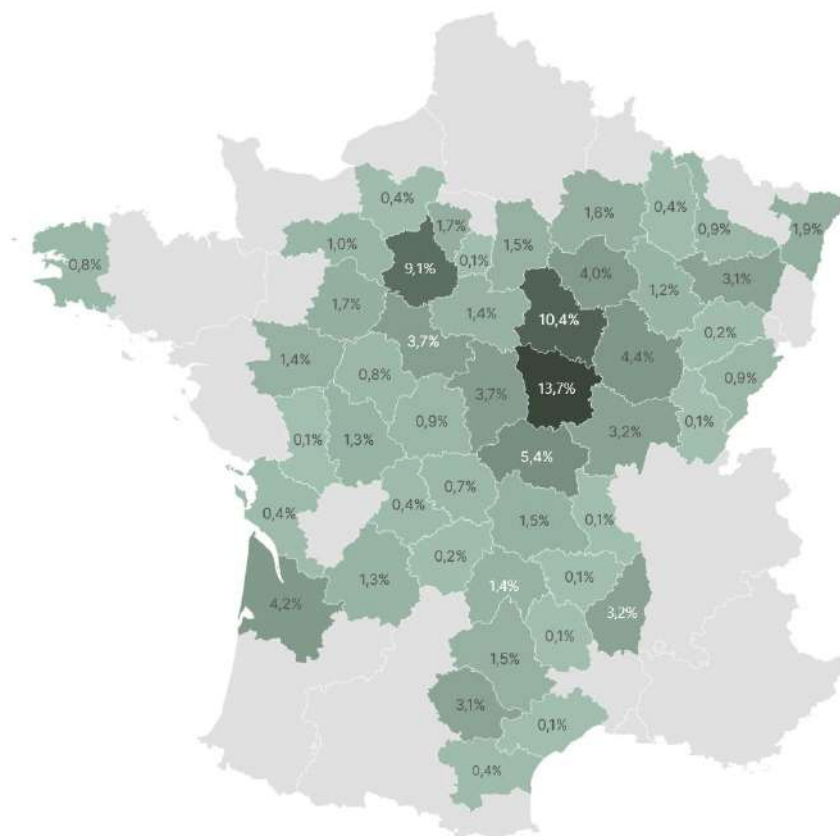
204

Forêts pour plus
de 31 000 hectares

37 125 €

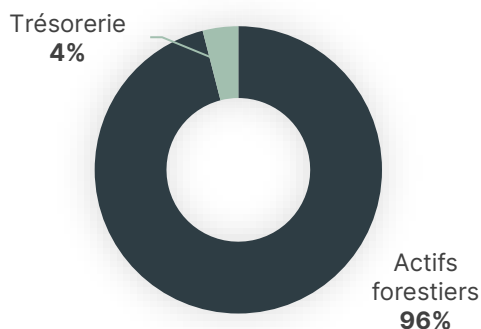
Minimum de souscription
(150 parts)

Répartition du portefeuille forestier du fonds
(en valeur d'acquisition)

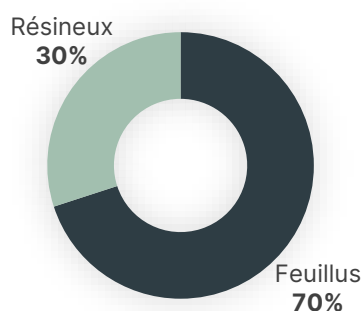


*Il existe un risque de perte en capital. La valeur de retrait est indicative à une date elle ne vaut pas certitude pour les futurs retraits et dépend de plusieurs paramètres.

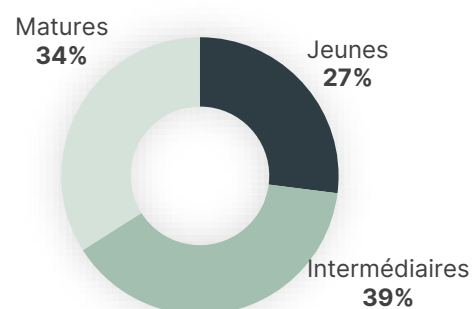
RÉPARTITION DE L'ACTIF DU FONDS
(COMPRENANT LES FORÊTS
EN COURS D'ACQUISITION)



RÉPARTITION DES FORÊTS
PAR ESSENCE



RÉPARTITION DES FORÊTS
PAR MATURITÉ



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

L'INDICE DE CARBONE FORESTIER

AU 31/12/2025

L'Indice de Carbone Forestier, développé par les équipes de France Valley, permet de mesurer année après année l'évolution du stock de carbone des forêts et leur contribution effective à la transition environnementale.

France Valley 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. L'indicateur permet d'estimer la quantité de CO₂ 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.

Concernant le GFI France Valley Patrimoine, **l'indice est en progression de 141 452 T_{eq} CO₂**, à périmètre constant (référence au 31/12/2024), soit un gain de **1,03%** et de **5,78 T_{eq} CO₂** par hectare.*



CO₂ supplémentaire séquestrée par le GFI au 31/12/2025 :

141 452 T_{eq} CO₂



Source : France Valley.

Point d'attention : l'Indice de Carbone Forestier (ICF) est un indicateur propriétaire dont la méthodologie de calcul a été établie par la société de gestion. Les tonnes équivalent CO₂ calculés sont des estimations. Il existe des risques ESG, ou risques de durabilité, correspondant à des événements 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. L'investissement dans le GFI France Valley Patrimoine ne donne pas lieu à l'obtention de crédit carbone pour l'investisseur.

LES FRAIS ET COMMISSIONS

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 souscription²

12% TTC



Frais de fonctionnement et de gestion facturés au GFI

dont frais comptables, administratifs, d'exploitation, frais bancaires, frais d'édition d'envoi des bulletins d'information et des documents liés aux Assemblées, frais de supervision et d'exploitation des forêts par des gestionnaires forestiers et assurances éventuellement prises sur les forêts.

Commission de gestion³

0,9% TTC)/an sur la valeur des actifs du GFI
(biens forestiers, liquidités et valeurs assimilées)

Frais du dépositaire (SGSS)

4.200 € TTC + commission variable⁴



Frais d'acquisition des actifs⁵ facturés au GFI

Frais d'expertise⁶

12 à 120 € TTC/ha environ

Commission de transaction

6% TTC

Frais de notaire/droits de mutation

7,5% environ



Frais facturés en cas de donation ou de succession

Afin de bénéficier de l'abattement de 75% sur les droits de mutation à titre gratuit lors de donations ou de successions, France Valley doit établir un arrêté comptable à la date de la donation et obtenir, pour chacune des forêts en portefeuille, un certificat Monichon auprès de la DDT (Direction Départementale des Territoires) compétente.

Le coût forfaitaire pour l'ensemble de la procédure forestière, comptable et administrative est de **1 200€ TTC, à la charge de la donation ou de la succession.**

En complément, les frais de dossier s'appliquant s'élèvent à

- 90 € TTC par donataire en cas de donation
- 240 € TTC par héritier, en cas de succession

²Ces 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.

³Ces frais permettent de rémunérer France Valley pour la gestion du GFI : maximum 0,9% TTC de la valeur des actifs forestiers du GFI.

⁴Commission variable: 0,048% TTC de l'actif jusqu'à 50 M€, 0,03% TTC sur la tranche de 50 M€ à 200 M€ et 0,018% TTC au-delà de 200 M€.

⁵L'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.

⁶Préalablement 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, décorrélés des marchés financiers, 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 ?

Le GFI France Valley Patrimoine, à la date de la rédaction de cette plaquette, est le Groupement Forestier d'Investissement ouvert au public le plus important qui soit. Sa politique d'investissement consiste à poursuivre la diversification du patrimoine :

- 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 sont fiscalisés les revenus ?

Le GFI est une société civile transparente fiscalement : ses revenus sont imposés au niveau de ses associés investisseurs 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 ?

Il n'y a pas de contrainte de conservation des parts pour l'exonération de droit de transmission (Amendement Monichon) de 75%, que ce soit avant ou après la transmission lorsque les parts ont été souscrites (augmentation de capital, en primaire, pour de nouvelles parts). Un délai de deux ans doit, cependant, être respecté pour l'acquisition de parts existantes, en secondaire. 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, la durée d'investissement recommandée étant de 10 ans.

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.



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.



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 ?

Selon la situation de l'investisseur, transmettre est possible sous réserve que les conditions légales soient remplies, notamment une durée minimale de conservation totale des parts d'un an, sans que cela ne remette en cause une transmission réalisée durant cette période.

L'abattement de 75 % porte sur la quote-part effectivement investie en actifs forestiers, la trésorerie étant exclue.

Ce taux d'investissement en forêts, communiqué dans chaque bulletin semestriel, s'élevait à plus de 90 % au 31/12/2025. Les avantages fiscaux ne sont pas automatiques et dépendent de la situation personnelle de l'investisseur. La fiscalité en vigueur peut évoluer.



**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.



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 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 ; **les conditions de cession des parts en termes de prix peuvent varier en fonction du temps.**



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 au sein du GFI.



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 partielle ou totale. 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.