

# GFI VATEL

GROUPEMENT FORESTIER D'INVESTISSEMENT

GÉRÉ PAR VATEL CAPITAL

## UN INVESTISSEMENT ENRACINÉ DANS LA DURÉE

- 25% de réduction IR et 100% d'exonération IFI
- abattement de 75% sur les droits de mutation à titre gratuit

En contrepartie d'un risque de perte en capital et d'illiquidité

Le bénéfice des avantages fiscaux dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement. Se reporter à la note d'information pour davantage de précisions.

**HORIZON DE PLACEMENT RECOMMANDÉ : 10 ANS**

DATE DE CRÉATION : 29/03/2016  
N° D'AGRÈMENT AMF : N° 22-02 EN DATE DU 13 SEPTEMBRE 2022  
DURÉE DE VIE MAXIMALE DU GFI : 99 ANS  
CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE : 94 500 000 €  
DÉPOSITAIRE : SGSS



## 1 / DIVERSIFIER SON CAPITAL

### Un actif décorrélé, tangible et en croissance régulière

La forêt constitue un investissement tangible offrant une valorisation régulière, un régime fiscal attrayant, tout en étant déconnecté des marchés financiers. Ces avantages ont de quoi séduire aujourd'hui, pour peu que l'on accepte de vivre au rythme de la nature. Le bois offre en effet des rendements faibles et s'envisage sur le long terme (minimum 10 ans).

### Une gestion durable

Les forêts acquises par le GFI VATEL sont gérées selon les critères de certification d'une forêt durable aux normes du label PEFC. Le GFI VATEL s'engage en particulier à préserver la biodiversité de la faune et de la flore favorisant ainsi la résistance et la capacité de récupération des écosystèmes locaux.

## 2 / DANS UN CADRE FISCAL DÉDIÉ

Le bénéfice des avantages fiscaux dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement. Se reporter à la note d'information pour davantage de précisions.

### Des avantages fiscaux adaptés aux spécificités de la forêt

Le groupement forestier GFI Vatel permet de bénéficier des 3 avantages suivants en contrepartie d'un risque de perte de capital et d'une durée de blocage de 6 ans minimum :



#### Réduction

**Réduction de 25%** de l'impôt sur le revenu dû, dans la limite d'un investissement de 50 000€ ou 100 000€.

L'octroi définitif d'une réduction d'impôt est subordonné notamment à la conservation des titres reçus en contrepartie des versements effectués jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription.



#### Exonération\*\*

**Exonération à 100 %** de l'assiette IFI (sortie totale du patrimoine taxable à l'IFI) lorsque le contribuable détient moins de 10 % du capital et des droits de vote dans le GFI et sous réserve que ce dernier ait une activité opérationnelle.



#### Succession\*\*\*

**Abattement de 75%** des droits de transmission sans limite de montant, sous condition si acquisition, de la production du certificat « Monichon » délivré par le Directeur de la DDT attestant la gestion durable des massifs forestiers détenus par le GFI et d'un engagement d'appliquer pendant 30 ans une gestion durable des forêts.

> *CF note fiscale disponible à la demande auprès de Vatel Capital*

\* Art. 199 Terdecies 0-A du CGI \*\* Art. 965 du CGI \*\*\* Art.793 du CGI

### 3 / EN CONNAISSANCE DES RISQUES PROPRES AU GFI //////////////////////////////////////

L'investissement dans le GFI VATEL présente des risques inhérents au fonctionnement du Fonds et à ses sous-jacents, à savoir :

- Un risque de perte en capital
- Un risque de rentabilité négative
- Des risques liés au marché de la forêt, la valeur des actifs forestiers pouvant être impactée par de nombreux facteurs tels que la variation de la production de bois, les aléas climatiques, etc.
- Un risque de non-liquidité, car les modalités de retrait (vente) des parts de GFI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie et la Société ne garantit ni la revente de vos parts, ni le retrait
- Une période de blocage fixe de 6 ans pour le porteur de parts



## LES ATOUTS DU GFI VATEL

**Des revenus récurrents.** Les revenus de l'exploitation d'une forêt proviennent principalement de la vente de bois coupé issu de la croissance biologique naturelle des forêts et destiné aux filières traditionnelles. Le GFI VATEL a vocation à gérer des massifs forestiers aux maturités complémentaires, générant ainsi du chiffre d'affaires sur plusieurs années. Toutefois, nous attirons l'attention des souscripteurs du GFI sur le fait que nous ne saurons pas garantir le rendement distribué aux investisseurs. Celui-ci sera décidé en assemblée générale une fois par an.

**Un potentiel de valorisation avec le temps en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'un risque d'illiquidité.** La gestion de plusieurs forêts au sein d'un même GFI permet de limiter les risques et aléas naturels, contrairement aux groupements forestiers plafonnés à 100 actionnaires ou à l'investissement direct qui contraint à investir dans une seule forêt.

**Une diversification déjà avérée.** Le GFI Vatel possède déjà sept massifs forestiers à son actif, répartis sur différentes régions (Bretagne, Bourgogne, Auvergne, Meuse, Savoie), composés de plusieurs essences (chênes, hêtres, douglas, sapins, épicéas de sitka) et avec des degrés de maturité divers.

# VATEL CAPITAL, L'EXPÉRIENCE DE LA FORÊT

Vatel Capital, société de gestion indépendante agréée par l'AMF, dispose d'une expérience en matière de gestion forestière avec plus de 2000 ha exploités en France.

Avec près de 500 M€ d'actifs sous gestion, elle s'appuie sur une équipe de gérants travaillant ensemble depuis plus de dix ans. Nous investissons dans des entreprises de nombreux secteurs, notamment ceux de la santé, des énergies renouvelables, des services aux entreprises et d'Internet et propose également une offre financière sur les actifs tangibles tels que la forêt, les terres agricoles et les énergies renouvelables.

Vatel Capital a été lauréat en 2011 des Tremplins Morningstar de la société de gestion de portefeuille la plus dynamique, dans la catégorie "non coté". En 2015, 2018, 2021, 2022 et 2023, le FCP Vatel Flexible a obtenu le Lipper Fund Award. En 2020, Vatel Capital est élue 2<sup>ème</sup> société préférée des CGPI dans la catégorie "Capital Investissement" du journal Investissements Conseils. En 2022, Vatel Capital reçoit "le premier prix de la rédaction" du journal Investissements Conseils dans la catégorie "Autres diversifications". En 2020 et 2022, Vatel Capital occupe la 2<sup>ème</sup> place du palmarès de Gestion de Fortune dans la catégorie Capital Investissement. En 2020, 2022 et 2023 Vatel Capital s'est vue récompensée au palmarès de Gestion de Fortune dans la catégorie Capital Investissement.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

## UN PARTENARIAT AVEC LE GROUPE FORESTRY

Forestry Club de France est né en 2014, du rapprochement de 6 cabinets d'experts forestiers installés de longue date et partageant la même volonté de structurer leur organisation et de développer leur activité. Installé dans le monde entier, Forestry gère plus de 100 000 Ha en France avec 55 collaborateurs dont 8 experts forestiers agréés par le CNEFAF et membres des Experts Forestiers de France. Le GFI Vatel bénéficie ainsi de l'une des expertises forestières les plus reconnues en France.



Vatel Capital est membre de l'ASFFOR (Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers), association professionnelle qui réunit les principaux investisseurs institutionnels français de la forêt.

## LES FRAIS DU GFI VATEL

### Frais de souscription et de gestion :

Droit d'entrée maximum .....	5% (non assujetti à TVA)
Commission de souscription .....	5% HT (6% TTC)
Commission de gestion .....	1% HT (1,20% TTC)
Frais du dépositaire .....	10 000 € HT (12 000 € TTC) + commission variable*
Frais d'exploitation** .....	7 % HT du montant des travaux
Frais d'expertise annuels .....	300 € HT par forêt + 1 € / ha

### Frais de rachat des parts :

Une demande de rachat des parts pourra être adressée à la société de gestion uniquement à compter du 31 décembre de la sixième année qui suit la souscription. L'exécution du rachat se fera à la valeur de retrait. Se reporter au chapitre III. Frais pour les détails de la commission de cession.

### Frais d'acquisition des actifs Forestiers :

Frais d'expertise .....	De 12 à 120 € TTC / Ha
Commission de transaction .....	1% HT (1,20% TTC)
Frais de notaire .....	7,5% environ

\* Maximum 0,04% HT (0,048% TTC) de l'actif

\*\* (commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux ou coupes de bois perçue par l'expert forestier)



## 1. Pourquoi investir dans le GFI Vatel ?

Les parts du GFI Vatel sont financièrement plus accessibles qu'une forêt en direct pour des surfaces permettant l'organisation de l'exploitation ; Le GFI Vatel a pour objectif de diversifier les massifs forestiers détenus, tant géographiquement qu'en termes d'essences, de maturité et de stratégies d'exploitation (rendement versus valorisation) ;

Les investissements et la gestion technique des actifs, ainsi que la gestion administrative et financière sont réalisés par un professionnel garant de la bonne exécution de l'exploitation et de son suivi.

## 2. Quel est le montant minimum d'investissement ?

Le montant minimum de souscription est de 5 parts (prix par action de 200 € en 2022). Le prix de part sera réévalué une fois par an à l'occasion de l'assemblée générale des actionnaires

## 3. Qui est le gérant et quel est son rôle ?

Le gérant est statutairement la société Vatel Capital bénéficiant des agréments nécessaires à la bonne gestion du GFI Vatel. Ainsi, Vatel Capital assure la gestion financière, fiscale et sociale, mais également la gestion technique des actifs en collaboration avec l'expert forestier, FORESTRY Club France.

Leurs missions couvrent notamment :

- L'établissement des Plans Simples de Gestion ou de leurs avenants en vue de leur agrément par les Centres Régionaux de la Propriété Forestière (CRPF) ;
- La détermination des budgets annuels de chaque massif ;
- La définition et le suivi des travaux (coupes, repeuplement, éclaircies, élagages, entretiens et infrastructures) ;
- L'organisation et le suivi des appels d'offres des ventes de bois ;
- Les inventaires et la valorisation annuelle ;
- L'organisation et la gestion des locations de chasse et de pêche ;
- La souscription éventuelle d'assurances adéquates.

## 4. Combien de temps dois-je conserver mes parts du GFI Vatel ?

Les souscripteurs de parts du GFI Vatel ne pourront pas exercer leur droit au rachat avant le 31 décembre de la sixième année suivant la souscription.

À l'issue de cette période de blocage de 6 ans, les souscripteurs du GFI Vatel pourront demander le rachat des parts sur la base du prix de retrait. Le GFI Vatel comporte un risque d'illiquidité et les demandes de rachat n'aboutissent pas forcément. Attention : la liquidité n'est pas garantie, que ce soit en termes de délai ou de prix. Nous vous rappelons qu'il s'agit d'un placement de long terme, lié aux cycles naturels de la forêt. La durée de placement recommandée est donc supérieure à 10 ans.

## 5. Comment suis-je informé de l'évolution du GFI Vatel ?

Les souscripteurs de parts du GFI Vatel seront informés une fois par an à travers une lettre d'information spécifique disponible auprès de la société de gestion.

Par ailleurs, à tout moment, vous pouvez contacter notre **service client au 01 40 15 61 77** ou par email à [contact@vatelcapital.com](mailto:contact@vatelcapital.com)

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

Le GFI Vatel assure toutes ses forêts contre le risque tempête/incendie.

La meilleure des assurances est néanmoins opérationnelle avec la diversification géographique et la sélection de plusieurs massifs forestiers, essences (feuillus/résineux) et maturité des peuplements.

## 7. Vais-je percevoir des dividendes ?

GFI Vatel a vocation à distribuer des dividendes une fois par an. La distribution des dividendes sera votée par l'Assemblée Générale.

**NOUVEAU**

### BOIS DE BEAUREGARD

Île de France (95) - 56,8ha  
Chêne, châtaignier, hêtre

### BOIS DE L'IMPERANT

BRETAGNE - 71,5ha  
60% de chênes

### FORÊT DE KERDROUAGUER

BRETAGNE - 56ha  
Epicéa de Sitka

### FORÊT DU CROS DE MONVERT

AUVERGNE - 129,3ha  
70% de douglas

### FORÊT DE SAINT MICHEL

LORRAINE - 211ha  
97% de sapins de hêtres

**NOUVEAU**

### BOIS DE PARAY

CENTRE-VAL DE LOIRE - 65,5ha  
Chêne, châtaignier, charme

### FORÊT CHASTEL

AUVERGNE - 60ha  
90% de sapins de Vancouver

## À PROPOS DE VATEL CAPITAL

Société de gestion indépendante et entrepreneuriale agréée par l'AMF, **Vatel Capital** est spécialisée dans l'accompagnement des PME françaises de croissance cotées et non cotées.

Avec près de 500 M€ d'actifs sous gestion, elle s'appuie sur une équipe de gérants travaillant ensemble depuis plus de dix ans. Nous investissons dans des entreprises de nombreux secteurs, notamment ceux de la santé, des énergies renouvelables, des services aux entreprises et d'Internet et proposons également une offre financière sur les actifs tangibles tels que la forêt, les terres agricoles et les énergies renouvelables.

**Vatel Capital** a été lauréat en 2011 des Tremplins Morningstar de la société de gestion de portefeuille la plus dynamique, dans la catégorie « non coté ».

En 2015, 2018, 2021, 2022 et 2023 le FCP Vatel Flexible a obtenu le Lipper Fund Award. En 2020, **Vatel Capital** est élue 2ème société préférée des CGPI dans la catégorie "Capital Investissement" du journal Investissements Conseils.

En 2022, **Vatel Capital** reçoit « le premier prix de la rédaction » du journal Investissements Conseils dans la catégorie « Autres diversifications ».

En 2020, 2022 et 2023, **Vatel Capital** s'est vue récompensée au palmarès de Gestion de Fortune dans la catégorie Capital Investissement.



24, rue de Clichy - 75009 Paris

Tél. 01 40 15 61 77

contact@vatelcapital.com

www.vatelcapital.com