



**GFF VATEL**



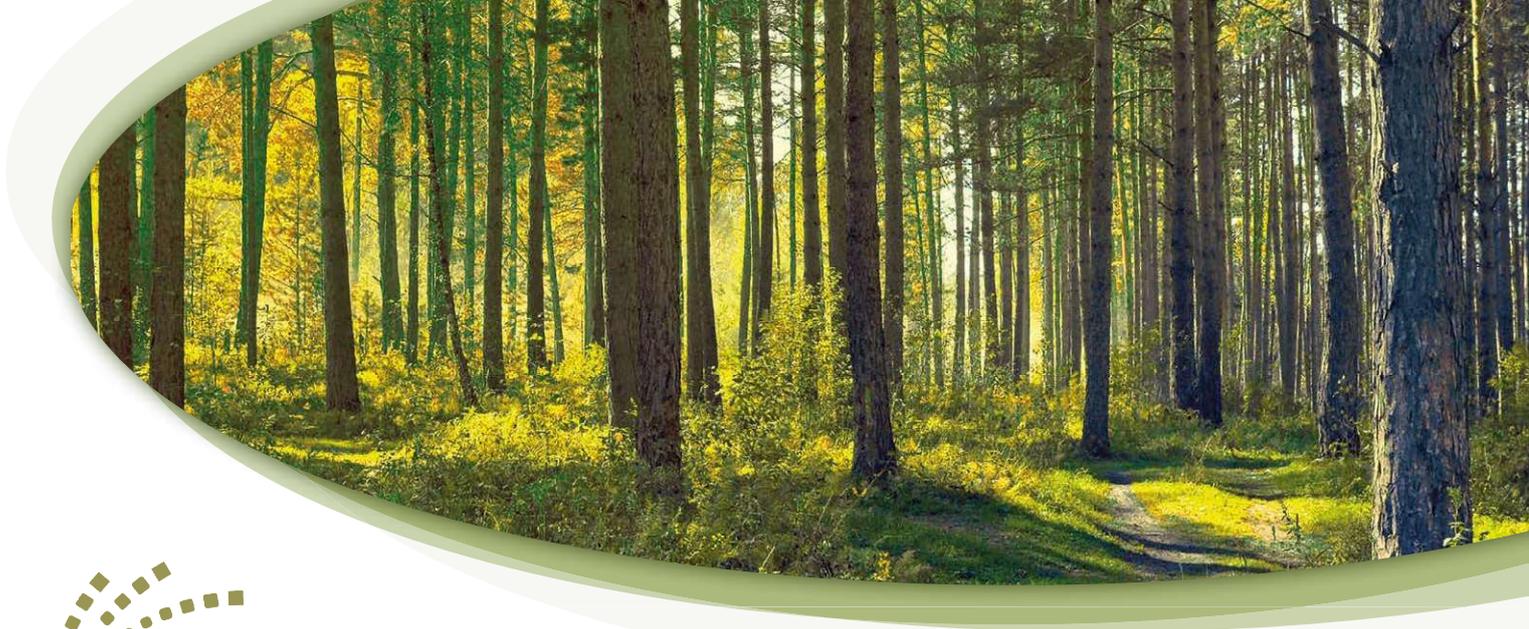
## UN INVESTISSEMENT RESPONSABLE ENRACINÉ DANS LA DURÉE

18 % DE RÉDUCTION IR (LOI DEFI)

75 % D'ABATTEMENT SUR LES DROITS FISCAUX DE TRANSMISSION  
(AMENDEMENT MONICHON)

EN CONTREPARTIE D'UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL ET D'ILLIQUIDITÉ

[WWW.VATELCAPITAL.COM](http://WWW.VATELCAPITAL.COM)



## GFF VATEL

# UN INVESTISSEMENT RESPONSABLE ENRACINÉ DANS LA DURÉE

Le **GFF Vatel** est un groupement foncier forestier, constitué sous la forme d'une société civile à caractère particulier. C'est une société dite transparente fiscalement : ses revenus sont imposés au niveau des associés, et non du groupement forestier lui-même. Les associés du groupement forestier confient la gestion des actifs et la gestion administrative et financière à un gérant.

**L'objectif** du GFF Vatel est de constituer un patrimoine familial forestier, véritable actif tangible et décorrélé des marchés financiers, qui se transmet de génération en génération, pour le rendement généré (coupes de bois, loyers de chasse, droits de pêche) et la valorisation de l'actif détenu (évolution en fonction de la pousse naturelle des peuplements et de l'évolution du prix à l'hectare des forêts).

À travers le GFF Vatel, vous participez au **soutien de la filière bois française** (forte de 440 000 emplois directs et indirects, et représentant 60,3 milliards d'euros de chiffre d'affaires, la filière forêt-bois est riche d'une diversité de savoir-faire présents sur l'ensemble du territoire, le plus souvent non délocalisables ; source : FBIE 2016).

## LES ATOUTS DU GFF VATEL

### 1. Une solution de diversification de patrimoine non financier et tangible, accessible à partir de 5 000 euros

Le GFF Vatel représente un actif réel, tangible, présent dans le patrimoine des ménages français depuis des générations, comparable à un actif immobilier, dont la valeur est décorrélée des marchés financiers. Par ailleurs, afin de limiter les risques, le GFF Vatel a pour pratique d'assurer ses forêts contre les risques tempête et incendie.

### 2. Une réduction d'impôt sur le revenu (IR) - Loi DEFLI

Le GFF Vatel permet d'obtenir une réduction d'IR de 18 % dans la limite d'un investissement de 5700 € pour une personne seule et de 11 400 € pour un couple, en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'une durée de blocage de 8 ans minimum\*.

### 3. Un abattement de 75 % sur les droits fiscaux en cas de transmission – Amendement Monichon

Le GFF Vatel permet un abattement de 75 % des droits fiscaux en cas de donation ou de succession, calculé sur la valeur nette des actifs forestiers, ce qui exclut la trésorerie du GFF.

\*Jusqu'au 31 décembre de la 8<sup>e</sup> année suivant celle de la souscription.

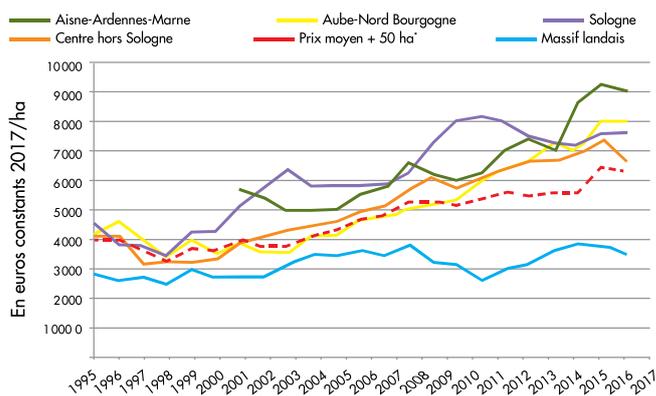
# DIVERSIFIER SON CAPITAL

## 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 (généralement 2 à 3 % bruts) et s'envisage sur le long terme (20 à 30 ans).

## Évolution en valeur constante du prix des forêts de plus de 50 ha non bâties entre 1995 et 2017



\* Le prix moyen correspond au prix moyen des forêts non bâties de plus de 50 ha vendues dans les départements considérés « Ensemble géographique des forêts de plus de 50 ha ». Il ne s'agit pas d'un prix moyen national calculé sur l'ensemble des ventes forêts de plus de 50 ha. Les forêts non bâties de plus de 50 ha représentent en 2017, 220 transactions pour 27 600 ha et 1 68 millions d'euros.

## UNE GESTION DURABLE

Les forêts acquises par le groupement foncier forestier Vatel sont gérées selon les critères de certification d'une forêt durable aux normes label PEFC. Le GFF 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.

# UNE FISCALITÉ ATTRAYANTE POUR L'IR ET LES SUCCESSIONS

## DES AVANTAGES FISCAUX ADAPTÉS AUX SPÉCIFICITÉS DE LA FORÊT

La forêt bénéficie d'une fiscalité spécifique, afin notamment de prendre en compte le fait que son exploitation n'est possible que sur plusieurs générations et afin de distinguer la valeur foncière (25 % de la valeur de la forêt, taxable) de la valeur des récoltes futures (75 % de la valeur de la forêt, non taxable).

Le groupement forestier GFF Vatel permet de bénéficier des 3 avantages suivants :

Réduction d'IR*	Exonération d'IFI	Donation/succession
Réduction de <b>18 %</b> de l'impôt sur le revenu dû, dans la limite d'un investissement de 5 700 € ou 11 400 € : Loi <b>DEFI</b>	<b>Exonération à 75 %</b> de la valeur forêt de l'assiette IFI.	<b>Abattement de 75 %</b> des droits fiscaux en cas de transmission (donation ou succession-amendement <b>MONICHON</b> ), calculés sur la valeur nette des actifs forestiers.

\*En contrepartie d'un risque de perte en capital et d'un risque d'illiquidité (durée de blocage de 8 ans).

## EXEMPLES (NON CONTRACTUELS) POUR UN INVESTISSEMENT DE 20 000 €

### Économie fiscale liée aux réductions IR/ISF

Hypothèse : investissement de 20 000 € (pour un couple)

ÉCONOMIE FISCALE LIÉE AUX RÉDUCTIONS IR	ÉCONOMIE FISCALE LIÉE À LA TRANSMISSION
Hypothèse : investissement de 11 400 € (pour un couple)	Hypothèse : investissement de 20 000 € ; taux d'investissement en forêt de 80 % ; transmission (donation ou succession) en ligne directe (ascendants et descendants) ; patrimoine de 2 000 000 €
<b>2052 € D'ÉCONOMIE IR</b> (18 % de réduction d'IR sur 11 400 €)	<b>5 400 € D'ÉCONOMIE</b> Sur les droits : 3 600 € <sup>1</sup> à régler au lieu de 9 000 € <sup>2</sup>
	<small>1. L'exonération de droits est de 75%, sur 80% de l'investissement. De ce fait, seuls 8.000€ des 20.000€ investis sont taxés en termes de droits de mutation, la taxation étant de 45% (ici sur la fraction du patrimoine supérieur à 1,8 M€) 2. Les droits de mutation entrent dans la tranche à 45%.</small>

## LES FRAIS

Les frais supportés par le souscripteur, en sus de ceux qu'il supporterait en acquérant une forêt en direct, sont les suivants :

DROITS D'ENTRÉE	COMMISSION DE SOUSCRIPTION <sup>1</sup>	FRAIS DE GESTION <sup>2</sup>
Néant	5 %, incluse dans le prix de souscription de 100 €	1 % par an

1. Ces frais permettent de couvrir les frais juridiques, fiscaux et financiers de constitution du groupement, de réalisation des augmentations de capital et d'assurer la prospection et la collecte des capitaux.

2. Ces frais sont pris en charge directement par le groupement ; le souscripteur n'a pas à effectuer de versement complémentaire. En outre, ces frais ouvrent bien droit aux réductions d'impôts IR.

## LES RISQUES

- l'investissement au capital de la société GROUPEMENT FORESTIER VATEL présente un risque de perte en capital inhérent à tout investissement en capital,
- l'investissement au capital de la société GROUPEMENT FORESTIER VATEL présente un risque de rentabilité négative inhérent à tout investissement en capital,
- l'investissement au capital de la société GROUPEMENT FORESTIER VATEL présente un risque d'illiquidité puisqu'il n'existe aucune garantie de rachat des parts souscrites.

# BIEN COMPRENDRE LE GROUPEMENT FORESTIER VATEL

## 1. POURQUOI INVESTIR DANS UN GROUPEMENT FORESTIER ?

Les parts de groupements forestiers sont financièrement plus accessibles qu'une forêt en direct pour des surfaces permettant l'organisation de l'exploitation. Un groupement forestier 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 engagements sont pris non plus par l'investisseur, mais par le groupement forestier lui-même (engagement d'exploitation durable sur 30 ans). Les investissements et la gestion technique des actifs, ainsi que la gestion administrative et financière sont réalisés par un professionnel.

## 2. QUEL EST LE MONTANT MINIMUM D'INVESTISSEMENT ?

Le montant minimum de souscription est de 1 000 €, soit 10 parts de 100 € chacune.

## 3. QUI EST LE GÉRANT ET QUEL EST SON RÔLE ?

Le gérant est statutairement la société Champlain Ressources Naturelles, détenue à 100 % par Vatel. CRN assure la gestion du groupement, c'est-à-dire la gestion financière, fiscale et sociale, mais également la gestion technique des actifs en collaboration avec le cabinet Coudert :

- Établissement des Plans Simples de Gestion ou de leurs avenants en vue de leur agrément par les Centres Régionaux de la Propriété Forestière (CRPF)
- Détermination des budgets annuels de chaque massif.
- Détermination et suivi des travaux (coupes, repeuplement, éclaircies, élagages, entretiens et infrastructures).
- Organisation et suivi des appels d'offres des ventes de bois.
- Inventaires et valorisations annuels.
- Organisation et gestion des locations de chasse et de pêche.

## 4. QUEL EST LE RENDEMENT DE LA FORÊT ?

Le rendement d'une forêt varie entre 1 % et 3 % bruts par an. Il s'agit évidemment d'une moyenne et il est bon de rappeler que les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

## 5. COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE CONSERVER MES PARTS DE GFF VATEL ?

Pour la réduction d'impôt sur le revenu, les parts doivent être conservées jusqu'au 31 décembre de la 8<sup>e</sup> année qui suit celle de la souscription. Statutairement, les associés du GFF Vatel pourront bénéficier d'un rachat de parts par le GFF, à partir de la 8<sup>e</sup> année, sur la base de l'actif net moins une décote de non-liquidité de 15 %. Ce rachat dépendra aussi de la trésorerie disponible dans le GFF. Nous vous rappelons que vous devez être conscients 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.

Attention : la liquidité n'est pas garantie, que ce soit en termes de délai ou de prix.

## 6. COMMENT SUIS-JE INFORMÉ DE L'ÉVOLUTION DE MON GFF ?

Les associés seront convoqués une fois par an à l'assemblée générale à laquelle ils peuvent participer physiquement ou par correspondance. Par ailleurs, à tout moment, vous pouvez appeler notre service client au 01 40 15 61 77 ou par email à [contact@vatelcapital.com](mailto:contact@vatelcapital.com).

## 7. COMMENT SONT GÉRÉS LES RISQUES DE TEMPÊTE ET D'INCENDIE ?

Le GFF 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.

## 8. QUELLES SONT LES DIFFÉRENCES ENTRE GFF VATEL ET FONCIÈRE FORESTIÈRE ?

- Foncière Forestière et GFF Vatel investissent tous deux dans la forêt et ont le même gérant.
- GFF Vatel et Foncière Forestière ont les mêmes frais de gestion (1 % par an).
- ✚ GFF Vatel permet en plus un abattement de 75 % des droits fiscaux en cas de transmission.
- GFF Vatel, comme toute société civile, implique que ses associés sont indéfiniment responsables des dettes de l'entreprise.

## 9. QUELLES SONT LES FORÊTS À L'ACTIF DU GFF VATEL ?

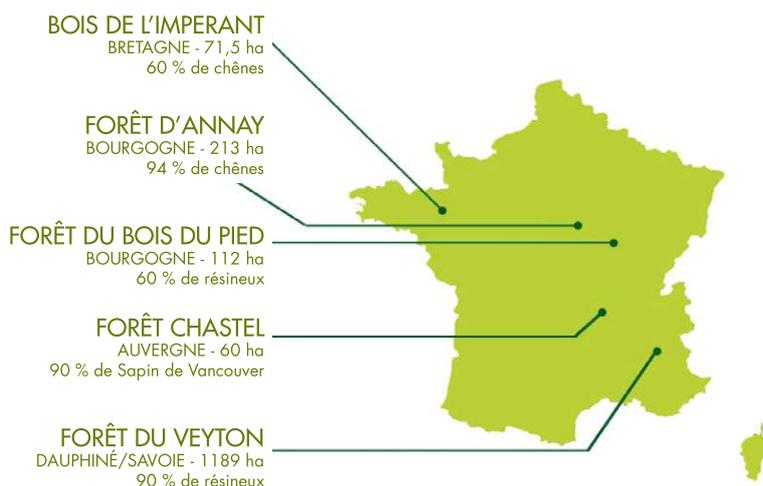
Au 31 décembre 2017, le GFF Vatel avait investi dans deux massifs forestiers principaux : le Bois de l'Impérant (départements 32 et 35) et la Forêt de Chastel (département 43). Le GFF Vatel acquiert environ une nouvelle forêt par an.

## 10. COMBIEN DE TONNES DE CO<sup>2</sup> SONT CAPTÉES PAR LES FORÊTS DU GFF VATEL ?

La forêt constitue une vraie arme contre le réchauffement climatique. Les forêts sont les plus grands puits de carbone d'Europe et la sylviculture est le secteur le plus susceptible d'éliminer assez de carbone de l'atmosphère pour atteindre l'objectif de réduction des émissions nettes de 40 % d'ici 2030, par rapport aux niveaux de 1990, fixé par l'accord de Paris.

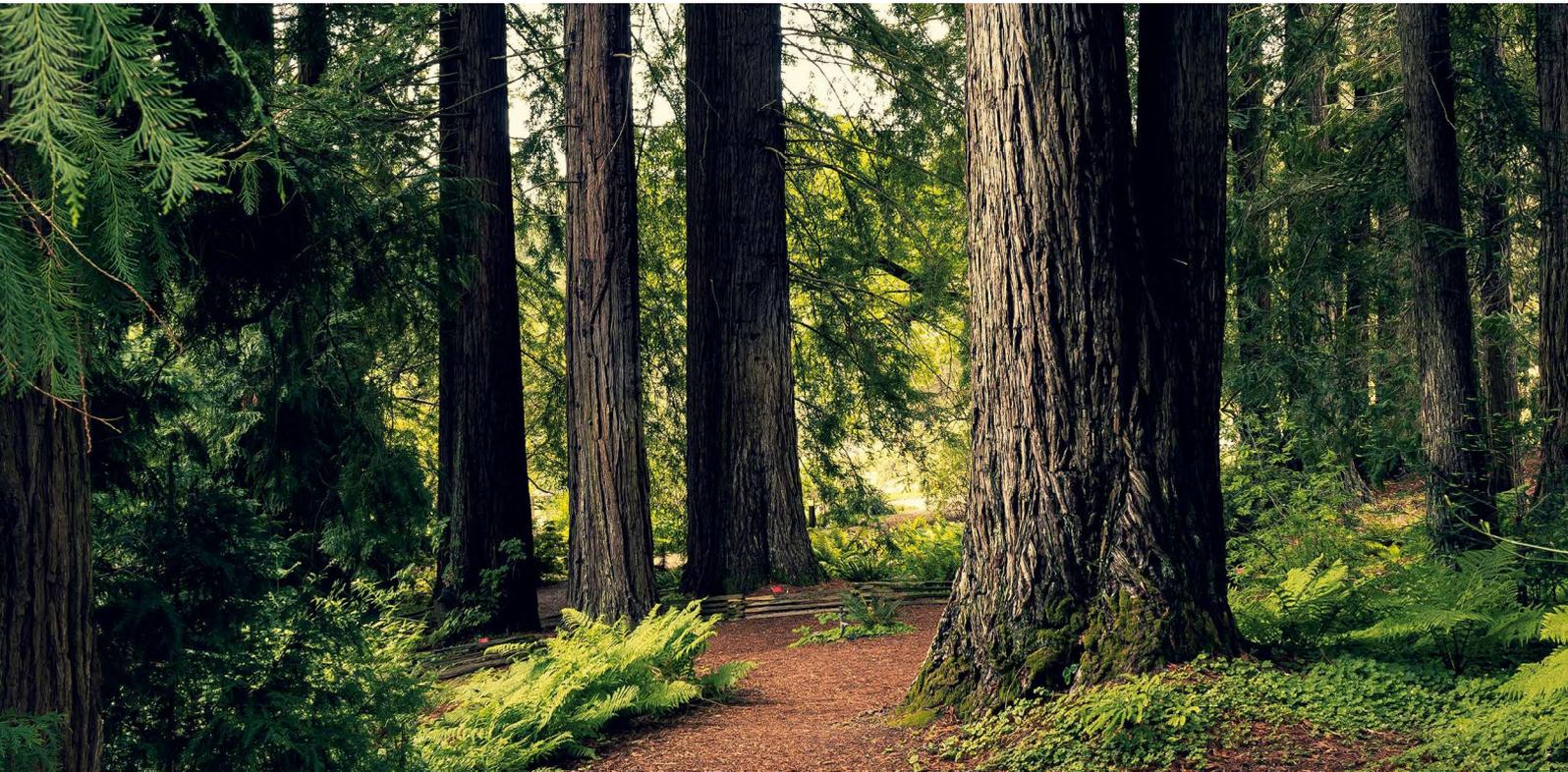
En 2017, nous estimons que les cinq massifs forestiers de Foncière Forestière et GFF Vatel ont permis de capter 239 000 tonnes de CO<sup>2</sup> (sur la base des statistiques de captage des sols, de la biomasse résineux et de la biomasse feuillus). Un Français émet en moyenne 5,2 tonnes d'équivalent CO<sup>2</sup> par an (source Banque Mondiale 2013).

C'est donc l'équivalent de l'émission annuelle de CO<sup>2</sup> de 46 000 personnes que les forêts de Foncière Forestière et GFF Vatel ont permis de capter en 2017.



# LE BOIS DE L'IMPERANT

BRETAGNE  
71,5 HA



Situé entre les communes de Guitté (22) et Médréac (35), le bois de l'Impérant est classé en espace boisé à conserver. Principalement composé de futaie feuillue, on y trouve une grande diversité d'essences (27 au total) dont la majorité est feuillue.

Les essences dominantes sont le Chêne et le Châtaignier, accompagnés des bois blancs (Tremble et Bouleau). Les résineux sont principalement représentés par le Sapin Pectiné.

La forêt est également composée de nombreux bois précieux (Frêne, Merisier, Alisier, Tilleul, Poirier, Pommier), qui seront utilisés comme bois d'œuvre.

## EXPLOITATION / GESTION

Un Plan Simple de Gestion de la forêt a été déposé, couvrant la période 2006/2020. La gestion du massif de l'Impérant vise à permettre une capitalisation progressive du stock de la forêt (pas de coupes rases) dont la qualité augmente d'année en année.

Le renouvellement du peuplement repose donc sur une régénération naturelle. Les coupes sélectives visent à optimiser la croissance des peuplements existants (création de puits de lumière par exemple).

## BIODIVERSITÉ / CHASSE

L'ensemble du bois a fait l'objet d'un inventaire afin de connaître la répartition des essences, leur volume et la qualité des essences principales.

Le Chêne représente plus de 50 % de ce volume avec un total de 5146 m<sup>3</sup>. Le châtaignier est l'essence secondaire avec 1571 m<sup>3</sup> soit 16 % du volume total. Ces peuplements sont sains, vigoureux avec une présence homogène de baliveaux et régénération naturelle.

Dans la partie nord du bois, on trouve des stations moyennement riches à sol profond bien drainé. Foncière Forestière loue le droit de chasse sur la propriété, pour veiller au bon développement de la faune et la flore dans le bois.

# LA FORÊT CHASTEL

HAUTE-LOIRE  
60 HA



## ENVIRONNEMENT

L'ensemble forestier constitue une surface totale de 60ha 56 a 99ca. La forêt se situe dans la grande région forestière « Livradois-Forez », près de Clermont-Ferrand, à une altitude comprise entre 700 m et 1000 m.

Le climat est de type montagnard et se caractérise par une pluviométrie variant de 700 mm à 1000 mm avec une température moyenne annuelle avoisinant les 8 °C.

## PEUPELEMENT

Plus de 90 % des 60 hectares est constitué de sapin de Vancouver, Epicea commun et de Sapin pectiné de grande et moyenne circonférence. Le sous-sol porte des sols bruns forestiers avec des zones bien pourvues en argiles et à bonne capacité de rétention d'eau ce qui convient bien à des essences forestières telles que l'épicéa commun, le douglas ou le sapin pectiné.

La forêt est constituée en grande partie de futaies régulières résineuses âgées d'environ 30 ans d'épicéa, de sapin pectiné ou de sapin de Vancouver avec une densité d'environ 900 tiges/ha pour un diamètre d'environ 25/30 cm à 1,30 mètre. La sylviculture ayant été insuffisante dans cette partie de la forêt, il va

être nécessaire d'effectuer des coupes rapidement afin d'éclaircir le peuplement pour permettre aux plus belles tiges de se développer dans les meilleures conditions.

Il est également envisagé d'irrégulariser le peuplement pour permettre une diversification des classes d'âges et envisager une régénération naturelle des parcelles. Une place de dépôt a d'ailleurs récemment été mise en place afin de faciliter la sortie du bois de la parcelle et son stockage.

Le reste de la forêt est constituée de futaie irrégulière résineuse de sapin pectiné avec une plus forte représentation des gros bois. Le caractère irrégulier de cette partie de la forêt va permettre de pratiquer des coupes plus fréquemment sans pour autant détériorer l'équilibre écologique de la forêt.

Les quelques parcelles de feuillus et de taillis sont adaptées à la production de bois de chauffage.



**VATEL CAPITAL**



**FONCIÈRE FORESTIÈRE**

## VATEL CAPITAL, UNE EXPÉRIENCE DE LA FORÊT DEPUIS 2010

Vatel Capital, société de gestion indépendante agréée par l'AMF, dispose d'une expérience reconnue en matière de gestion forestière avec plus de 1500 ha exploités en France notamment à travers Foncière Forestière, société créée en 2010 et gérée par Champlain Ressources Naturelles du Groupe Vatel Capital.

Avec plus de 350 millions d'€ d'actifs sous gestion au 31 décembre 2017, elle s'appuie sur une équipe de gérants travaillant ensemble depuis plus de dix ans. Elle investit dans de nombreux secteurs, notamment ceux de la santé, des énergies renouvelables, des terres agricoles et de la forêt.

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 2016 et 2017, sa qualité de service est notée 4 étoiles par Gestion de Fortune.

En 2018, Vatel Capital remporte le Thomson Reuters Lipper Fund pour son FCP Vatel Flexible.



UN PARTENARIAT ÉTROIT  
AVEC LE CABINET D'EXPERTISE  
FORESTIÈRE COUDERT

Le GFF Vatel bénéficie du partenariat établi depuis 2010 entre Vatel Capital et le cabinet Coudert, dont l'expertise forestière est l'une des plus reconnues en France. Le cabinet Coudert est constitué d'une équipe pluridisciplinaire et structurée de 34 personnes, gérant actuellement 32 000 ha de forêts.



**A.S.F.F.O.R.**

ASSOCIATION DES SOCIÉTÉS ET GROUPEMENTS FONCIERS ET FORESTIERS

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.



## AVERTISSEMENT

L'investissement dans des parts de groupement fonciers forestiers ou GFF est réservé aux personnes susceptibles par leur connaissance et leur souci de diversification des placements financiers de prendre en compte les particularités de cette forme d'investissement. Il est rappelé que l'investissement dans des parts de GFF présente un certain nombre de risques, notamment les risques suivants :

- Risque de perte d'une partie ou de la totalité du capital : le GFF n'offre pas de garantie en capital ; ce type d'activité connaîtra les évolutions et aléas du marché de la sylviculture ;
- Risques d'exploitation et sur les revenus : exposition à un risque de perte lié notamment à la variation de la production en qualité, en volume et en valeur, le prix du bois n'étant pas constant dans le temps. En outre, l'exploitation forestière est soumise aux aléas climatiques tels que les tempêtes, le gel, la grêle, les incendies et de manière générale, les catastrophes naturelles ainsi que les risques phytosanitaires. Le 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 le gérant. Aucune garantie ne peut être apportée sur le délai de revente des parts ou sur le prix de cession.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, en contrepartie d'une réduction d'impôts sur le revenu, leurs fonds sont soumis à une contrainte de blocage et à un risque de perte en capital. Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseillers en gestion de patrimoine préalablement à leur investissement dans des parts de GFF, notamment afin d'appréhender leur situation fiscale particulière. La législation fiscale en vigueur à ce jour est susceptible d'évoluer.

Il est rappelé, en outre, que les parts de GFF ne peuvent faire l'objet d'une opération de publicité, de démarchage au sens de l'article L. 341-1 du Code Monétaire et Financier, d'offre au public au sens de l'article L. 411-1 du Code Monétaire et Financier. La communication de ce document ne doit jamais entraîner une des trois opérations mentionnées ci-dessus.



24, RUE DE CLICHY – 75009 PARIS  
TÉL. : 01 40 15 61 77  
EMAIL : [CONTACT@VATELCAPITAL.COM](mailto:CONTACT@VATELCAPITAL.COM)  
[WWW.VATELCAPITAL.COM](http://WWW.VATELCAPITAL.COM)