

GFF France Valley Revenu
Groupement Forestier

France Valley

ENRACINER SON PATRIMOINE

Ce document est non contractuel. Sa communication ne constitue ni une prestation de conseil en investissement financier, ni une recommandation fiscale. Il a été remis après la signature d'un mandat de recherche, qui doit être immédiatement transmis à France Valley, que ce mandat donne lieu à une souscription ou non. Ce document a vocation à informer le lecteur sur le fonctionnement du Groupement Foncier Forestier, en mettant en avant ses risques et avantages. Il est rappelé, en outre, que les parts de Groupement Foncier Forestier ne peuvent faire l'objet d'une opération 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. Toute démarche qui serait contraire à ces principes doit être signalée à France Valley.

- La France possède une longue tradition d'exploitation forestière, dont les premières traces remontent à la période gauloise. Aujourd'hui, la Forêt française couvre environ 30% du territoire, c'est-à-dire le double de la surface qu'elle occupait en 1850.
- C'est un patrimoine familial (75% des Forêts sont privées), qui se transmet de génération en génération, pour le **rendement généré** (coupes de bois) et la **valorisation de l'actif détenu** (évolution en fonction du marché des Forêts et de la pousse naturelle des peuplements) en prenant en compte ses risques (notamment climatiques et phytosanitaires).



- C'est dans cette tradition que s'inscrit France Valley : vous accompagner pour diversifier votre patrimoine avec un actif tangible, décorrélé des marchés financiers et transmissible aux générations futures, tout en bénéficiant des avantages fiscaux qui y sont liés tels que les réductions d'IR (Impôt sur le Revenu), l'exonération d'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) et la réduction sur les droits fiscaux de transmission (donations/successions) sous réserve d'une durée minimale de blocage des parts de 5 ans ½ à 7 ans et d'un risque de perte en capital (la durée de conservation conseillée de 10 ans au moins pourra être dépassée en fonction des conditions de cession). L'attention des investisseurs est, en outre, attirée sur les avertissements et facteurs de risques présentés dans ce document.
- Cet investissement patrimonial, qui soutient avec l'État la filière Bois (440.000 emplois et 60 milliards d'euros de chiffre d'affaires) et qui évite le morcellement de la propriété forestière, permet l'entretien d'un **bien commun essentiel à notre avenir**.

Point d'attention :

France Valley est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (n° AMF GP-14000035). Le Groupement Foncier Forestier, qui dispose d'un Dépositaire (Société Générale), n'a cependant pas de visa de l'AMF. Les avantages fiscaux présentés ne sont pas automatiques et dépendent de la situation de chacun.



Diversifier son Patrimoine - placement de long terme, tangible et durable

- Investir dans un Actif Réel, qui présente un couple risque / rendement différent des autres investissements et décorrélé des marchés financiers ; des assurances tempête/incendie (ces assurances sont partielles et le risque phytosanitaire ne peut être assuré)
- Exploitation durable s'appuyant sur les compétences techniques de gestionnaires forestiers sélectionnés par France Valley
- Revenus de coupes de bois distribués en dividendes (non garantis et irréguliers)
- Valeur de part qui évolue avec le marché des Forêts et la pousse des arbres non récoltés



Organiser fiscalement son Patrimoine - fiscalité adaptée aux spécificités de la Forêt

- 18% de réduction d'Impôt sur le Revenu (en contrepartie d'un blocage minimal des parts de 5 ans ½* à 7 ans et d'un risque de perte en capital - la durée de conservation conseillée est de 10 ans)
- Exonération d'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière), sans limite de montant (sous condition de détention de moins de 10% des parts)

** Condition de durée de blocage : jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription.*



Transmettre son Patrimoine - matérialiser une épargne qui se transmet de génération en génération

- 75% de réduction des droits de transmission 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
Cette réduction patrimoniale est cumuleable avec la réduction d'Impôt sur le Revenu et l'exonération d'IFI



Démocratiser l'investissement forestier - produit disponible à partir de 5.000 euros

- Souscription minimum de 50 parts soit 5.000 euros
Liquidité organisée - mais non garantie - avec un mécanisme de retrait/souscription* ; 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

** Pour rappel, le GFF est commercialisé dans un cadre de placement privé : l'offre d'un GFF est limitée à un maximum de 150 prospects, en primaire et en secondaire, ce qui limite la liquidité.*

- 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, de liquidité et de responsabilité non limitée aux apports

Point d'attention :

L'investissement forestier, bien qu'assuré 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. En outre les avantages fiscaux ci-dessus ne sont pas automatiques, il dépendent de la situation de chacun qui doit être examinée individuellement.

 Acquisition de 2 à 5 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 (sylviculture intensive sur des 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 fiscales), en variant les essences et les maturités des peuplements, dans le cadre d'une diversification limitée puisque le Groupement acquerra 2 à 5 forêts

 Surfaces recherchées de quelques dizaines à quelques centaines d'hectares de Forêts d'exploitation



Photo non contractuelle



Photo non contractuelle

Des fondamentaux jugés sains par la Société de Gestion

Des fondamentaux de la Forêt favorables pour l'avenir avec la recherche de Forêts comme valeur refuge, en rempart à la volatilité des marchés financiers ; l'utilisation du bois comme matériau de chauffage et de construction, l'augmentation de la compétitivité énergétique.

La forte capacité d'absorption du marché français qui est importateur de bois et, à terme, la possibilité éventuelle de valoriser la captation de carbone par les Forêts.

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.

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, de liquidité et de responsabilité non limitée aux apports des associés.

Objectif de gestion

L'objectif de gestion du Groupement Forestier est une performance d'environ 2,5% par an, en moyenne sur 10 ans. Cet objectif n'est pas garanti, il se base sur des hypothèses qui pourraient ne pas se réaliser.

La performance de l'investissement forestier est la somme : (1) du rendement d'exploitation net des forêts (qui n'est pas garanti), et (2) de l'évolution de la valeur des parts (capitalisation à la hausse ou à la baisse), qui dépend de l'évolution de la valeur des forêts.

(1) Rendement d'exploitation brut et net

Le rendement d'exploitation brut de la Forêt dépend du programme d'exploitation et du cours des bois, il est donc fonction de l'offre et de la demande.

Historiquement, le rendement d'exploitation brut d'une Forêt avant les frais du Groupement Forestier varie entre 1% et 3% en moyenne sur 10 ans (durée de placement recommandée), et se situe en général autour de 2%***, ce qui, dans cette hypothèse non garantie, conduirait à un rendement net de l'ordre de 1%** (après 0,5% de frais de gestion et les frais du Groupement Forestier).



Photo non contractuelle

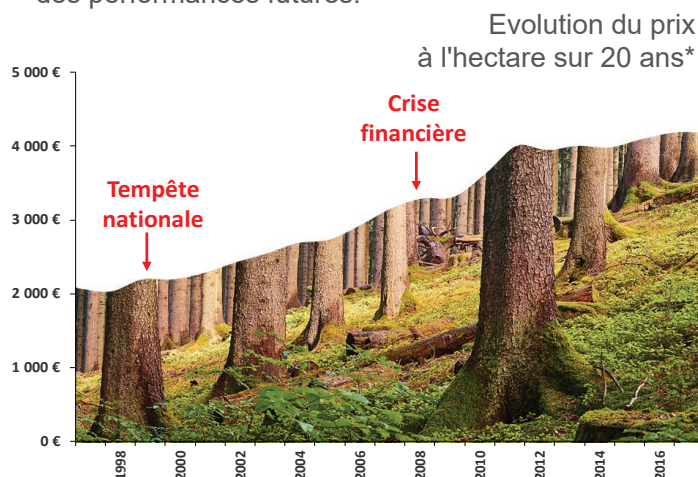
*Source : SAFER - mai 2018.

**Source : estimation de la Société de Gestion au 31/12/2018 - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Photo non contractuelle

(2) Capitalisation

L'évolution de la valeur des parts dépend de l'évolution du stock de bois dans les forêts (accroissement naturel diminué des coupes), et de l'évolution du prix à l'hectare. Sur les 20 dernières années, il a progressé de 3,5%* par an en moyenne, ce qui ne préjuge pas des performances futures.



Point d'attention :

La valeur des forêts sélectionnées par le Groupement pourra suivre une évolution différente de celle qui est présentée dans le graphique ci-dessus.

Risques

L'investissement en parts de Groupement Forestier présente un risque de perte en capital, en particulier si la durée d'investissement est courte, et présente un risque de liquidité.

L'attention des investisseurs est attirée sur les avertissements et facteurs de risques présentés dans ce document. La capitalisation et le rendement mentionnés ci-dessus sont des chiffres moyens historiques, qui ne préjugent pas de la performance à l'avenir : par exemple, une Forêt de Douglas à maturité générera un rendement supérieur à celui d'une Forêt de jeunes feuillus, et la performance dépendra du taux d'investissement en forêts, qui peut varier dans le temps.

L'exploitation d'une Forêt se conduit sur plusieurs générations. Compte tenu d'une rentabilité modeste et du besoin de structuration de la filière Bois, plusieurs dispositifs fiscaux ont été mis en place pour soutenir l'investissement forestier, notamment :

Art. 199 terdecies 0-A du CGI

Impôt sur le Revenu IR

Réduction d'IR de 18%, du montant investi dans la limite d'une souscription de 50.000 euros pour un célibataire et de 100.000 euros pour un couple, soit une réduction d'impôts respectivement de 9.000 euros et 18.000 euros. Cette réduction est soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10.000 euros.

En contrepartie, vos parts sont bloquées pendant une durée minimale de 5 ans ½ à 7 ans* et vous prenez un risque de perte en capital.

* Condition de durée de blocage : jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription.

Note : concernant la réduction IR, pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition est diminué de la réduction d'impôt IR-PME obtenue par le cédant.

Art. 793 du CGI

Transmission

Abattement de 75% des droits de transmission à titre gratuit en cas de donation ou de succession, sans limite de montant.

Cet abattement s'applique sur la valeur des forêts françaises détenues par le Groupement, pas sur la trésorerie. France Valley ne garantit pas le taux d'investissement en forêt, en particulier pendant la phase d'acquisition des actifs forestiers.

En contrepartie, le Groupement Forestier prend un engagement de gestion durable des forêts pendant 30 ans (mise en place d'un PSG - Plan Simple de Gestion - conformément au Code Rural et Forestier).

Art. 965 du CGI

Impôt sur la Fortune Immobilière - IFI

Exonération à 100% d'IFI, sans limite de montant ou de durée, l'investissement sort tout simplement du calcul de l'assiette taxable à l'Impôt sur la Fortune Immobilière, sous condition de détenir moins de 10% des parts du Groupement Forestier.

En contrepartie d'un risque de perte en capital.

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, de liquidité et de responsabilité des associés non limitée à leurs apports.

Exemple pour 20.000€ d'investissement

Économie fiscale liée à la Réduction d'IR

Hypothèse : investissement de 20.000 € (pour un couple) affectés à la réduction d'IR

3.600 € d'économie d'IR
(18% de réduction sur 20.000 €)



Économie fiscale liée à la Transmission

Hypothèses : investissement de 20.000 € ; 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 €

5.400 € d'économie
sur les droits : 3.600 €⁽¹⁾ à régler
au lieu de 9.000 €⁽²⁾

Point d'attention :

Les éléments ci-dessus ne sont pas contractuels et sont donnés à titre purement illustratif, le taux d'investissement en Forêts françaises pris en hypothèse n'est pas garanti. Par ailleurs, chaque situation fiscale doit être étudiée individuellement.

(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 supérieure à 1,8 M€).

(2) Les droits de mutation entrent dans la tranche à 45%.

Point Frais

Frais de souscription et de gestion

Droits d'entrée	5%
Commission de souscription ⁽¹⁾	10%
Commission de gestion ⁽²⁾	0,5% par an
Frais de gestion comptable ⁽³⁾	2.500 euros
Frais du Dépositaire ⁽⁴⁾	3.500 euros+
(Société Générale)	Commission variable
Frais administratifs ⁽⁵⁾	
Frais d'exploitation ⁽⁶⁾	

Frais d'acquisition des actifs⁽⁷⁾

Frais d'expertise ⁽⁸⁾	10€ à 100€ / ha environ
Commission de transaction	5%
Frais de notaires / droits de mutation	7,5% env.

⁽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 commerciale et la collecte des capitaux.

⁽²⁾ Ces frais permettent de rémunérer France Valley pour la gestion du Groupement Forestier.

⁽³⁾ Ces frais seront susceptibles d'évoluer dans le temps en fonction de l'activité du Groupement Forestier.

⁽⁴⁾ Commission variable : 0,04% de l'actif jusqu'à 50 M€, 0,025% de 50 M€ à 200 M€ et 0,015% 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 capitalisé à l'actif du Groupement.

⁽⁸⁾ Préalablement aux acquisitions de forêts, France Valley fait réaliser une contre-expertise par un Expert Forestier indépendant

L'investissement dans des parts de Groupements Fonciers Forestiers (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. L'investissement dans des parts de GFF présente un certain nombre de risques, dont notamment les risques suivants :

-  **Risque de perte d'une partie ou d'un montant supérieur à 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 la Société de Gestion. Aucune garantie ne peut être apportée sur le délai de revente des parts ou sur le prix de cession ;
-  **Responsabilité des associés** : la responsabilité de l'investisseur n'est pas limitée à la valeur de son apport, elle est illimitée. Les associés sont tenus des éventuelles dettes du Groupement, chacun dans la proportion des parts qu'il détient, pour autant que le Groupement ait des dettes et pour autant qu'il ait été préalablement et vainement recherché ;
-  **Blocage des parts** : l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, en contrepartie de réductions d'impôts, ses fonds sont soumis à une contrainte de blocage. Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseils 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 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 et sont commercialisées auprès d'un cercle restreint d'investisseurs, sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre.

Ce document non contractuel est fourni à titre d'information ; il ne constitue en aucun cas une offre ou une recommandation fiscale. Il ne peut être fourni que par un Conseiller en Gestion de Patrimoine ayant le statut CIF (Conseiller en Investissements Financiers) et qu'après signature préalable d'un mandat de recherche, qui doit être immédiatement transmis à France Valley, que ce mandat donne lieu ou pas à une souscription. Toute démarche qui serait contraire à ces principes doit être signalée à France Valley.

Qu'est-ce qu'un Groupement Forestier ?

Un Groupement Forestier est en fait 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 de ses 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.

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 et familiale.

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 aura pour objectif d'acquérir plusieurs forêts en variant les géographies, les essences et les maturités des peuplements, dans le cadre d'une diversification limitée puisque le Groupement acquerra 2 à 5 forêts ;
- Certains 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.

Quelle est la performance d'un Groupement Forestier ?

La performance de l'investissement forestier est la somme : (1) du rendement d'exploitation net des forêts (qui n'est pas garanti), et (2) de l'évolution de la valeur des parts (capitalisation à la hausse ou à la baisse), qui dépend de l'évolution de la valeur des forêts.

() A noter que les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.*

Avertissement : le rendement forestier n'est pas garanti et est irrégulier en fonction (i) des programmes de coupes de bois sur les forêts et (ii) du marché du bois. La performance dépendra également du taux d'investissement en forêts du Groupement Forestier, qui peut varier dans le temps.

Quelles sont les Forêts achetées ?

Une fois les souscriptions reçues, le Groupement pourra acquérir les massifs forestiers. L'objectif est de réaliser plusieurs acquisitions (2 à 5 environ) avec les caractéristiques suivantes :

- 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).

Quelle est la durée d'investissement ?

Tout d'abord, la liquidité n'est pas garantie.

Le Groupement connaîtra trois périodes :

- 1^{ère} période - constitution et collecte des capitaux du Groupement Forestier, habituellement quelques mois (durée non garantie) ;
- 2^{ème} période - constitution du patrimoine forestier : la Société de Gestion a pour objectif de le constituer dans les deux ans suivant la fin de sa collecte (cette durée n'est pas garantie et pourrait être plus longue) ;
- 3^{ème} période - exploitation des actifs forestiers.

La durée recommandée d'investissement est de 10 ans.

La responsabilité des associés est-elle limitée ?

Compte tenu du caractère civil des Groupements Forestiers, la responsabilité de l'investisseur n'est pas limitée à la valeur de son apport. Les associés sont tenus des éventuelles dettes du Groupement, chacun dans la proportion des parts qu'il détient, pour autant que le Groupement ait des dettes et pour autant qu'il ait été préalablement et vainement recherché.

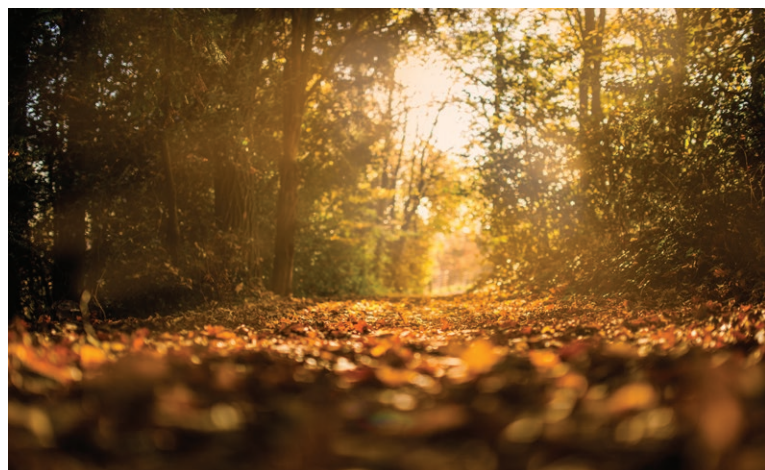


Photo non contractuelle

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

Les associés reçoivent de la part de la Société de Gestion un Bulletin Semestriel, avec les données financières clés du Groupement (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.

Combien de temps dois-je conserver mes parts ?

Afin de ne pas remettre en cause les avantages fiscaux de réduction d'impôt sur le Revenu de 18%, les parts doivent être conservées jusqu'au 31 décembre de la 5^{ème} année qui suit celle de la souscription.

Il n'y a, en revanche, 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.

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 Groupement étant à capital variable, les demandes de sortie des associés peuvent 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.

La Société de Gestion a également pour objectif (non garanti) de conserver 10% de trésorerie afin d'assurer de la liquidité, dans le cas où le marché du retrait/souscription serait bloqué. En dernier ressort, le Groupement Forestier 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. Pour rappel, le GFF est commercialisé dans un cadre de placement privé : l'offre d'un GFF est limitée à un maximum de 150 prospects, en primaire et en secondaire, ce qui limite la liquidité.

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

Attention : les droits de transmission (donation/succession) se calculent sur la valeur nette des actifs forestiers, la trésorerie étant exclue. Les avantages fiscaux dépendront donc du pourcentage du Groupement 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.

Vais-je toucher des dividendes chaque année ?

L'objectif du Groupement est de distribuer chaque année les revenus issus des coupes de bois, une fois que le portefeuille d'actifs forestiers aura été constitué.

Il pourra cependant constituer des réserves pour lisser le rendement servi aux associés.

Attention : le dividende n'est pas garanti, il dépend des programmes de coupes de bois. Ainsi, certaines années, le Groupement pourra être en capitalisation et ne pas distribuer de dividende, notamment pendant la phase d'acquisition.

Comment sont fiscalisés les revenus ?

Le Groupement Forestier est une société dite transparente fiscalement : ses revenus sont imposés au niveau de ses associés, et non du Groupement Forestier lui-même. Ainsi, les associés peuvent devoir s'acquitter de l'impôt, alors que les revenus du Groupement Forestier n'ont pas été distribués. Ces revenus sont alors capitalisés dans la valeur de la part.

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.

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, 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 Groupement Forestier 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 sont gérés les risques de tempête et 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 l'intérieur des terres. Les assurances pour couvrir ce risque existent, mais la plupart du temps n'offrent qu'une couverture partielle (plafonnement inférieur à la valeur à l'hectare). Les incendies sont spectaculaires et inquiétants, mais 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, mais elles aussi ne couvrent qu'une partie de la valeur à l'hectare.

La meilleure des assurances est opérationnelle :

- La variété - sélection de plusieurs massifs forestiers ; géographique, essences, maturité des peuplements (de la plantation aux boisements arrivés à maturité) ;
- La préparation en amont : un Groupement Forestier 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.

Réduction d'Impôt sur le Revenu (IR)

Réduction issue de la loi IR PME.

Les parts de GFF ouvrent droit à une réduction d'Impôt sur le Revenu (IR) de 18% de la souscription (hors droits d'entrée), dans la limite d'une souscription de 50.000 euros pour un célibataire et de 100.000 euros pour un couple (soit des réductions d'IR maximales de 9.000 euros et 18.000 euros respectivement), en contrepartie d'une durée de blocage minimale des parts de 5 ans^{1/2} à 7 ans (jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription), sauf cas de déblocages anticipés légaux (décès, invalidité, licenciement) et en contrepartie d'un risque de perte en capital.

Cette réduction d'IR est soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10.000 euros.

Pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition est diminué de la réduction d'impôt IR PME obtenue par le cédant.

Exonération d'Impôt sur la Fortune Immobilière-IFI

Les souscriptions sont exonérées d'IFI à hauteur de 100% (sortie de l'assiette taxable IFI), sans limite de montant et de durée, à condition que l'Associé détienne moins de 10% des parts du Groupement Forestier. En contrepartie, l'investisseur prend un risque de perte en capital.

Avantages fiscaux en matière de revenus

Les revenus issus des coupes de bois sont soumis au forfait cadastral, déclaré annuellement et calculé dans l'avis de taxe foncière dont s'acquitte le Groupement. Ils sont ainsi très faiblement taxés.

Avantages fiscaux en matière de cession

Les parts de GFF, lorsqu'elles sont cédées, bénéficient d'un droit fixe unique de 125 euros, supporté par l'acquéreur, et ce quel que soit le montant des parts de GFF cédées.

Réduction des droits de Succession et de Donation

1) Les parts de GFF ouvrent droit à une exonération de 75% des droits de mutation en cas de donation ou de succession, sans plafonnement (application sur la valeur nette des actifs forestiers français, ce qui exclut les disponibilités et créances).

- Condition de durée de détention des parts :
Il n'y a pas de condition de durée lorsque les parts ont été souscrites - nouvelles parts, en primaire - lors de la constitution du GFF ou à l'occasion d'une augmentation de capital
- Il y a une condition de durée de deux ans lorsque les parts ont été acquises - parts existantes, en secondaire.
Le GFF prend alors notamment l'engagement d'appliquer pendant 30 ans un PSG (Plan Simple de Gestion).

2) Compte CIFA (Compte d'Investissement Forestier et d'Assurance) : ce compte permet de placer jusqu'à 2.500 euros par hectare de forêt (pour des sommes issues de coupes de bois) ; l'objectif de ce compte est d'inciter les propriétaires forestiers à s'assurer ; souscription nécessaire d'une assurance contre le risque tempête.

Imposition des revenus

Les bénéfices réalisés par le GFF ne sont pas imposés directement à son niveau mais à celui des associés. Les associés sont imposés en fonction des revenus réalisés par le Groupement (nets des charges afférentes), qu'ils soient versés ou non, en fonction de leur quote-part dans le Groupement ; le fait générateur de l'impôt n'est pas la distribution d'un revenu par le Groupement à l'associé mais la perception par le Groupement de ces revenus, qu'ils soient réels (chasse, trésorerie) ou forfaitaires (vente de bois).

Trois types de revenus peuvent exister et doivent être déclarés :

- Revenus issus des ventes de bois - cf. point ci-dessus : revenus soumis au forfait cadastral ;
- Revenus de chasse (et de pêche) : régime de droit commun pour les revenus fonciers, au régime réel ou micro-foncier ;
- Revenus financiers (trésorerie/OPCVM/Compte à Terme/contrat de capitalisation) : régime de droit commun pour les revenus de capitaux mobiliers.

Compte-tenu de cette architecture fiscale, les dividendes ne sont soumis à aucune imposition.

Imposition des plus-values

Les parts de GFF sont soumises au régime des plus-values immobilières de droit commun.

A ce titre, elles bénéficient d'un mécanisme d'exonération progressif :

- Exonération totale de plus-value au bout de 22 ans.
Entre 0 et 5 ans : aucune exonération ; entre 6 et 21 ans : 6% d'abattement par an ; la 22^{ème} année : 4% d'abattement ;
- Exonération totale des prélèvements sociaux au bout de 30 ans.
Entre 0 et 5 ans : aucune exonération ; entre 6 et 21 ans : 1,65% d'abattement par an ; pour la 22^{ème} année : 1,60% d'abattement ; entre 23 et 30 ans : 9% d'abattement par an.

Ce régime est complété d'une disposition propre aux Groupements Forestiers : abattement de 10 euros par hectare et par année de détention (proportionnellement à la quote-part de l'associé dans le Groupement).

Photo non contractuelle



Ce document non contractuel est fourni à titre d'information ; il ne constitue en aucun cas une recommandation fiscale. Les avantages fiscaux dont bénéficient les parts de Groupements Forestiers ne sont pas tous cumulables et dépendent de la situation de chacun. Ces dispositifs sont susceptibles d'évoluer. La fiscalité ne doit pas être le principal objectif pour investir.

France Valley un acteur de référence



1^{ÈRE} SOCIÉTÉ DE GESTION DANS LA CATÉGORIE DIVERSIFICATION PAR LE MAGAZINE GESTION DE FORTUNE

Depuis plus de 20 ans, le magazine Gestion de Fortune établit chaque année un Palmarès des meilleurs gérants de Fonds de droit français dans chacune des catégories de produits financiers. Cette enquête, réalisée auprès de 3.000 professionnels de la gestion de patrimoine, s'appuie sur une méthodologie rigoureuse et permet de connaître avec précision les gérants les plus appréciés des professionnels de la gestion d'actifs. Les critères de sélection sont notamment basés sur la qualité des produits et du back office. France Valley arrive en première position en 2019 dans la catégorie diversification.



1^{ER} PRODUIT EN 2018 DANS LA CATÉGORIE DIVERSIFICATION AUX VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER (FONDS IMMOBILIERS)

Un jury composé de journalistes de la rédaction du magazine Gestion de Fortune, ainsi que de professionnels reconnus pour leurs expertises et leur expérience sélectionnent les meilleurs produits en fonction d'une grille de critères objectifs, et récompense les meilleurs produits. Le GFF France Valley Patrimoine arrive en première position dans la catégorie diversification.



FRANCE VALLEY EST ADMINISTRATEUR DE L'ASFFOR

(Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers), association professionnelle qui réunit les principaux investisseurs institutionnels français de la forêt, des vignobles et des terres agricoles. À ce titre, France Valley se conforme au code de bonne conduite de l'ASFFOR.

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 euros

11 rue Roquépine - 75008 Paris

RCS Paris 797 547 288

Relations investisseurs : 01 82 83 33 85 - associés@france-valley.com

France Valley
INVESTISSEMENTS