



UN INVESTISSEMENT RESPONSABLE ENRACINÉ DANS LA DURÉE

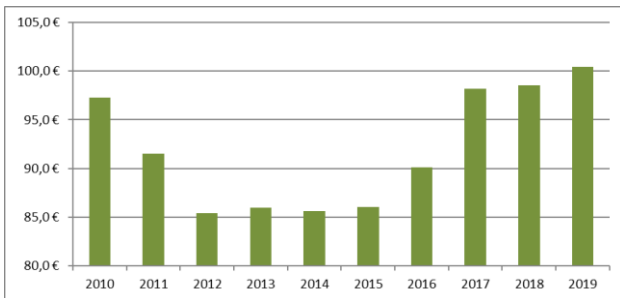
25% DE RÉDUCTION IR ET 100 % D'EXONÉRATION IFI
OU EMPLOI DES PLUS-VALUES DE CESSON
EN CONTREPARTIE D'UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL ET D'ILLIQUIDITÉ

UNE FISCALITÉ ATTRAYANTE

Investir dans FONCIÈRE FORESTIÈRE permet :

- une réduction d'IR de 25 % et une exonération à 100 % de sa valorisation dans le calcul de l'assiette IFI.
- ou un remploi des plus-values de cession

Évolution de l'actif net par action de FONCIÈRE FORESTIÈRE depuis 2010



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 sa valeur foncière de la valeur des récoltes futures.

La loi de Finances votée en 2019 a confirmé que Foncière Forestière permet au choix :

- de réduire son IR de 25 % du montant souscrit en actions nouvelles FONCIÈRE FORESTIÈRE, dans la limite d'une souscription de 100 000 € pour un couple (soit une réduction d'IR maximale de 25 000 €).
- de réinvestir ses plus-values de cession dans le cadre des dispositions de l'article 150-0B er du CGI. Cette éligibilité permet aux dirigeants actionnaires de neutraliser le montant de la plus-value de cession des titres de leur entreprise en réinvestissant, via une holding, le fruit de leur vente dans FONCIÈRE FORESTIÈRE.
- ces avantages sont la contrepartie d'un risque de perte en capital et d'un blocage des actions pendant au moins 8 ans (se reporter au paragraphe « Les risques de Foncière Forestière »).

DIVERSIFIER SON CAPITAL

PRÉSERVER L'INTÉRÊT DES GÉNÉRATIONS FUTURES

Créée en 2010, la société FONCIÈRE FORESTIÈRE acquiert, exploite et gère durablement des massifs forestiers (environ 1830 ha à octobre 2020), principalement situés en France, pour le compte de plus de 700 actionnaires.

UNE GESTION DURABLE

Les forêts acquises par FONCIÈRE FORESTIÈRE sont gérées selon les critères de certification d'une forêt durable aux normes du label PEFC, avec pour ambition d'évoluer progressivement vers la labellisation FSC. FONCIÈRE FORESTIÈRE 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.

LES ATOUTS DE FONCIÈRE FORESTIÈRE

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. FONCIÈRE FORESTIÈRE gère sept massifs forestiers aux maturités complémentaires, générant ainsi du chiffre d'affaires depuis plusieurs années.

Un risque limité et un fort potentiel de valorisation avec le temps. La gestion de plusieurs forêts permet de limiter les risques et aléas naturels, contrairement aux groupements forestiers plafonnés à 100 actionnaires et souvent contraints d'investir dans une seule forêt. Par ailleurs, les plus-values potentielles liées à l'augmentation de la valeur foncière ne sont, par prudence, pas prises en compte comptablement avant la vente des forêts.

LES RISQUES DE FONCIÈRE FORESTIÈRE

L'investissement au capital de la société FONCIÈRE FORESTIÈRE présente des risques inhérents à tout investissement en actions, à savoir :

- un risque de perte en capital,
- un risque de rentabilité négative,
- un risque de non liquidité puisqu'il n'existe aucune garantie de rachat des actions souscrites.
- La rémunération annuelle, toutes taxes comprises, de Champlain Ressources Naturelles, gérant commandité, est égale à 1 % HT du montant des actifs gérés par la société FONCIÈRE FORESTIÈRE.
- 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,
- Le remboursement des apports au souscripteur, en numéraire ou en nature, avant le 31 décembre de la

septième année suivant celle de la souscription entraîne la reprise des réductions d'impôt obtenues.

FONCIÈRE FORESTIÈRE



FONCIÈRE FORESTIÈRE, société au capital de 10 933 400 €, au 31 décembre 2019, est gérée par Champlain Ressources Naturelles et conseillée par Vatel Capital.

Vatel Capital, société de gestion indépendante et entrepreneuriale agréée par l'AMF, est spécialisée dans l'accompagnement des PME françaises de croissance cotées et non cotées. Avec plus de 450 millions € d'actifs sous gestion au 31 décembre 2019, elle s'appuie sur une équipe de gérants travaillant ensemble depuis plus de quinze ans. Elle investit dans des entreprises de nombreux secteurs, notamment ceux de la santé, des énergies renouvelables, des services aux entreprises et d'Internet. 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 ». Gestion de fortune lui a décerné en 2016 et 2017 4 étoiles pour sa qualité de service. En 2018, Vatel Capital a remporté le Thomson Reuters Lipper Fund pour son FCP Vatel Flexible.

UN PARTENARIAT AVEC LE CABINET COUDERT



Un partenariat étroit avec le cabinet d'expertise forestière Coudert. Vatel Capital entend poursuivre et étendre le partenariat établi avec 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.

FONCIÈRE FORESTIÈRE est  **A.S.F.F.O.R.**
ASSOCIATION DES SOCIÉTÉS ET GROUPEMENTS FONCIERS ET FORESTIERS
membre de l'ASFFOR (Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers).

AVERTISSEMENT

L'investissement dans des actions de FONCIÈRE FORESTIÈRE 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 actions de Foncière Forestière présente un certain nombre de risques, notamment les risques suivants :

- Risque de perte d'une partie ou de la totalité du capital : Foncière Forestière 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, 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 actions de Foncière Forestière, 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 actions de Foncière Forestière ne peuvent 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.



FONCIÈRE FORESTIÈRE

24, RUE DE CLICHY – 75009 PARIS

TÉL. : 01 40 15 61 77

EMAIL : CONTACT@FONCIEREFORESTIERE.COM

WWW.FONCIEREFORESTIERE.COM

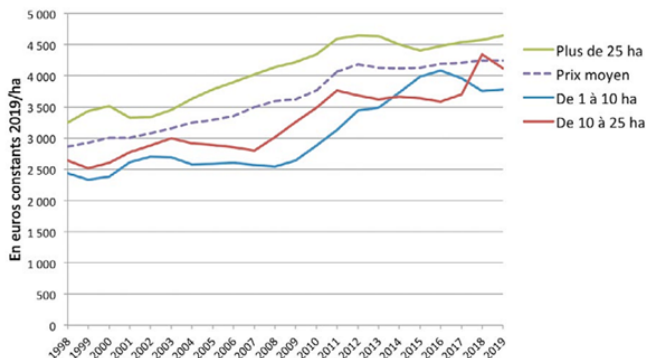
LES ATOUTS DE FONCIÈRE FORESTIÈRE

1. 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 annuels 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 entre 1998 et 2019

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer



* Le prix moyen correspond au prix moyen des forêts non bâties vendues en France.

2. Une réduction d'impôt sur le revenu (IR)

Article 199 TERCEDIES-0 A du CGI

FONCIÈRE FORESTIÈRE permet d'obtenir une réduction d'IR de 25 % dans la limite d'un investissement de 50 000 € pour une personne seule et de 100 000 € pour un couple, en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'une durée de blocage de 7 ans minimum (*).

*Jusqu'au 31 décembre de la 7^e année suivant celle de la souscription.

3. Un report d'imposition des plus-values de cession

Article 150-0 B ter du CGI

FONCIÈRE FORESTIÈRE est éligible au réinvestissement des plus-values de cession, dans le cadre des dispositions de l'article 150-0 B ter du CGI. Cette éligibilité permet aux dirigeants actionnaires de neutraliser le montant de la plus-value de cession des titres de leur entreprise en réinvestissant, via une holding, le fruit de leur vente dans FONCIÈRE FORESTIÈRE.

L'article 150-0 B ter indique que la holding doit conserver les titres apportés au moins trois ans avant de les céder, et cela afin de ne pas remettre en cause le report d'imposition. Si la cession des titres apportés a lieu avant trois ans, la plus-value d'apport est alors fiscalisée dans les conditions de droit commun.

Toutefois, le report d'imposition n'est pas remis en cause à la condition que la holding réinvestisse au moins 60 % du produit de cession dans des investissements éligibles (CGI art. 150-0 B ter, I-2°) comme FONCIÈRE FORESTIÈRE.

Ce réinvestissement doit alors intervenir dans les deux ans suivant la cession des titres apportés et devra être conservé un an minimum.

LES FRAIS

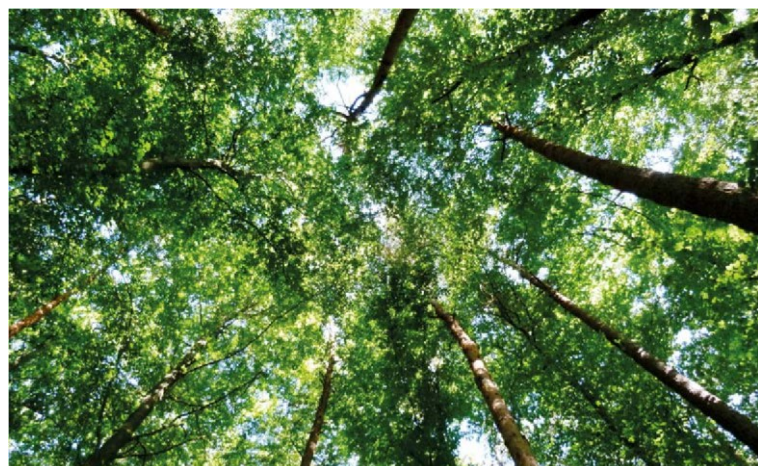
Les frais supportés par le souscripteur, en sus de ceux qu'il supporterait en acquérant une forêt en direct, sont les suivants :

Droits d'entrée	Néant
Commission de souscription ¹	5 % maximum, incluse dans le prix de souscription de l'action
Frais de gestion ²	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 Foncière Forestière ; 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 FONCIÈRE FORESTIÈRE présente un risque de perte en capital inhérent à tout investissement en capital,
- l'investissement au capital de la société FONCIÈRE FORESTIÈRE présente un risque de rentabilité négative inhérent à tout investissement en capital,
- l'investissement au capital de la société FONCIÈRE FORESTIÈRE présente un risque d'illiquidité puisqu'il n'existe aucune garantie de rachat des parts souscrites.



BIEN COMPRENDRE FONCIÈRE FORESTIÈRE

1. Pourquoi investir dans Foncière Forestière ?

Les actions de Foncière Forestière sont financièrement plus accessibles qu'une forêt en direct pour des surfaces permettant l'organisation de l'exploitation ; Foncière Forestière 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.

2. Quel est le montant minimum d'investissement ?

Le montant minimum de souscription est de 10 actions, soit 1130 € (prix par action de 113 € en 2020).

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 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 gestions des locations de chasse et de pêche ;
- Souscription d'assurances.

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 convient 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 actions Foncière Forestière ?

Afin de ne pas remettre en cause les avantages fiscaux, les actions doivent être conservées jusqu'au 31 décembre de la 7^{ème} année qui suit celle de la souscription.

Les actionnaires de Foncière Forestière pourront bénéficier d'un rachat de parts par la société voté en Assemblée Générale Extraordinaire, à partir de la 7^{ème} 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 Foncière Forestière.

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 matière de délai ou de prix.

6. Comment suis-je informé de l'évolution de Foncière Forestière ?

Les actionnaires sont 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@fonciereforestiere.com.

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

Foncière Forestière 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. Vais-je percevoir des dividendes ?

Foncière Forestière a vocation à distribuer des dividendes dès que son résultat net sera positif. La distribution des dividendes est votée par l'Assemblée Générale.

RÉPARTITION DES ACTIFS DE FONCIÈRE FORESTIÈRE

La France possède le **3^{ème} potentiel forestier européen**, **75 % de la forêt française** relève de la propriété privée et couvre **11 millions d'hectares** répartis entre **3,8 millions de propriétaires**.

QUELQUES CHIFFRES

17 millions d'hectares, soit 30 % du territoire - 60 milliards d'euros de chiffre d'affaires de la filière bois
425 000 emplois, soit 1,7 % de l'emploi en France (Sources : Forêt Privée Française, 2019).

BOIS DE L'IMPERANT

BRETAGNE - 71,5ha
60% de chênes

Forêt de KERANDROUAGUER

BRETAGNE - 57,8ha
90% d'épicéa de Sitka

FORÊT DU BOIS DU PIED

BOURGOGNE - 112ha
60% résineux

FORÊT CHASTEL

AUVERGNE - 60ha
90% de Sapin de Vancouver

FORÊT DU VEYTON

DAUPHINE / SAVOIE - 1189ha
90% de résineux

FORÊT D'ANNAY

BOURGOGNE - 213ha
94% de chênes

FORÊT DU CROS DE MONVERT

AUVERGNE - 129,3ha
70% de douglas

ESTIMATION DES TONNES DE CO₂ CAPTÉES PAR LES FORÊTS DE FONCIÈRE FORESTIÈRE EN 2017

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.

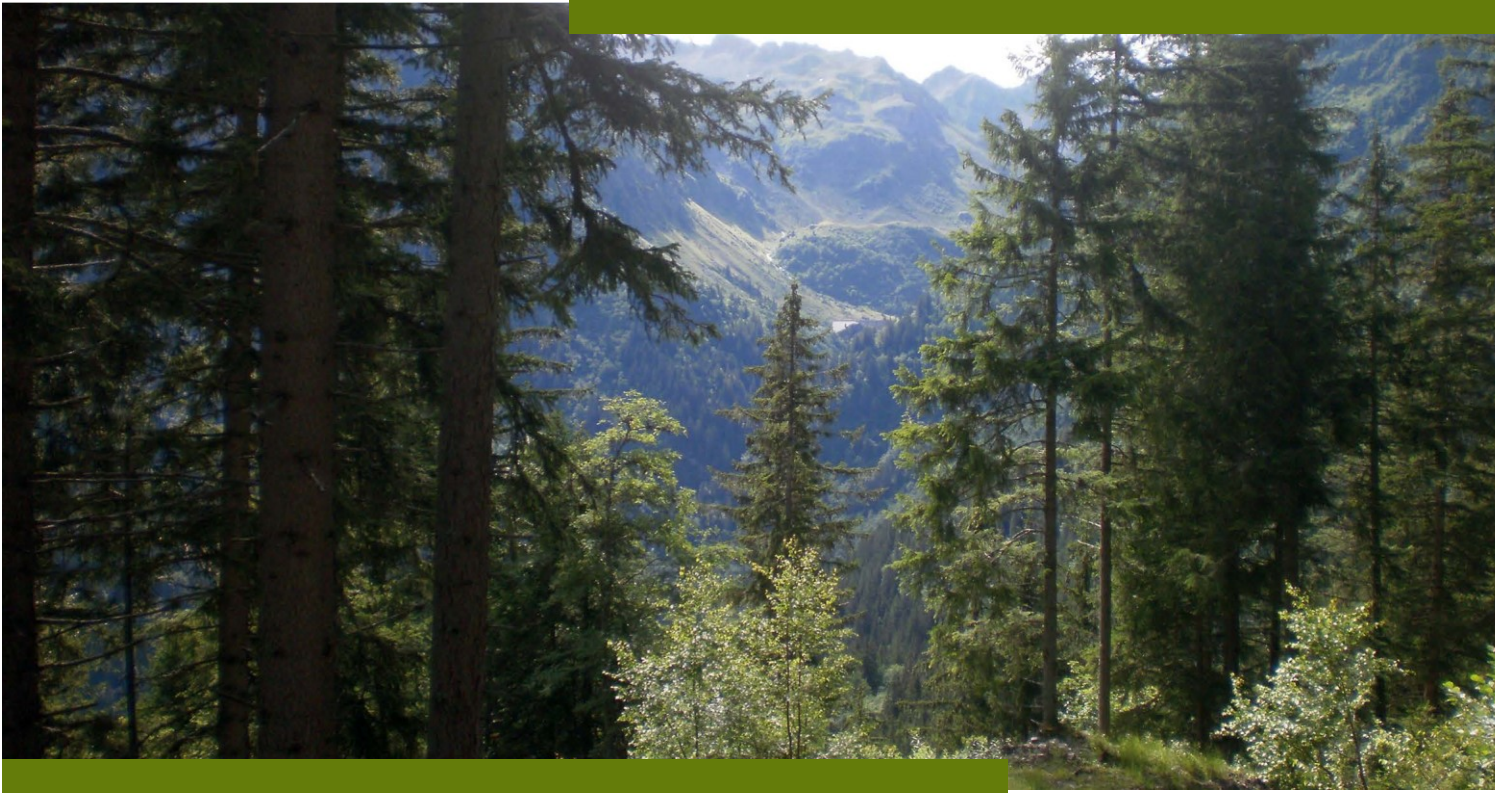
En 2019, nous estimons que les cinq massifs forestiers de Foncière Forestière ont permis de capter 267 000 tonnes de CO₂ (sur la base des statistiques de captage des sols, de la biomasse résineux et de la biomasse feuillus).

Un Français émet en moyenne 5,2 tonnes d'équivalent CO₂ par an (source Banque Mondiale 2013).

C'EST DONC L'ÉQUIVALENT DE L'ÉMISSION ANNUELLE DE CO₂ DE 51 000 PERSONNES QUE LES FORÊTS DE FONCIÈRE FORESTIÈRE ONT PERMIS DE CAPTER EN 2019.

LA FORÊT DU VEYTON

DAUPHINÉ / 1189 HA



Ce domaine de **1 189 ha** situé dans le Dauphiné, dans la chaîne de Belledonne, est **le plus grand massif** privé de la région Rhône-Alpes. Peuplé à 90 % de résineux (épicéas et sapins) et à 10 % de feuillus (hêtres, érables, sycomores, frênes, tilleuls), la forêt du Veyton bénéficie d'**une faune très riche** avec des cerfs, chamois, chevreuils, sangliers et aussi des loups et des lynx.

BIODIVERSITÉ / TOURISME

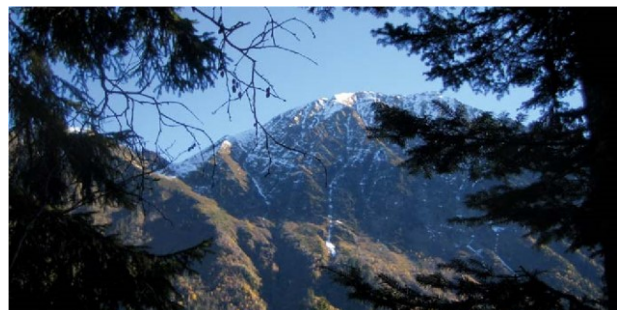
Plusieurs kilomètres de rivières serpentent dans le massif. La pêche fait l'objet d'un bail avec l'association de pêche d'Allevard. Le massif est fréquenté par les promeneurs en période estivale et par les ramasseurs de champignons en automne. De plus, **un chalet peut servir de refuge** aux forestiers et il pourrait également être aménagé afin de développer l'écotourisme.

La forêt est équipée en **pistes, routes publiques et forestières** (plus de 50 km au total).

EXPLOITATION / GESTION / COMMERCIALISATION

Un Plan Simple de Gestion de la forêt a été déposé, couvrant la période 2020/2039. La gestion du massif du Veyton 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).

C'EST EN MISANT SUR LA PRÉSERVATION DU CAPITAL NATUREL QUE NOUS ENTENDONS FAIRE AUGMENTER LA VALEUR DE L'ACTIF POUR NOS ACTIONNAIRES.



LA FORÊT DU BOIS DU PIED

BOURGOGNE / 112 HA



Situé au cœur du Parc Naturel du Morvan, ce massif de 112 ha s'inscrit dans un territoire dynamique, de forte tradition sylvicole. La prédominance de résineux en station permet de répondre à la forte demande pour le bois de charpente. Le massif du Bois du Pied bénéficie à la fois d'un potentiel de valorisation important lié au stade de développement des peuplements, d'un écosystème très préservé, classé « zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et florestique (ZNIEFF) ».

ENVIRONNEMENT

Au cœur du Parc du Morvan, célèbre pour son « or vert », connu au XIX^e siècle, comme la réserve forestière des Parisiens qui s'y approvisionnaient en bois de chauffage, le massif du Bois du Pied bénéficie des influences océaniques qui apportent une pluviosité régulière et abondante (1 300 mm/an) propice à la croissance des populations d'arbres.

PEUPLEMENT ET POTENTIEL

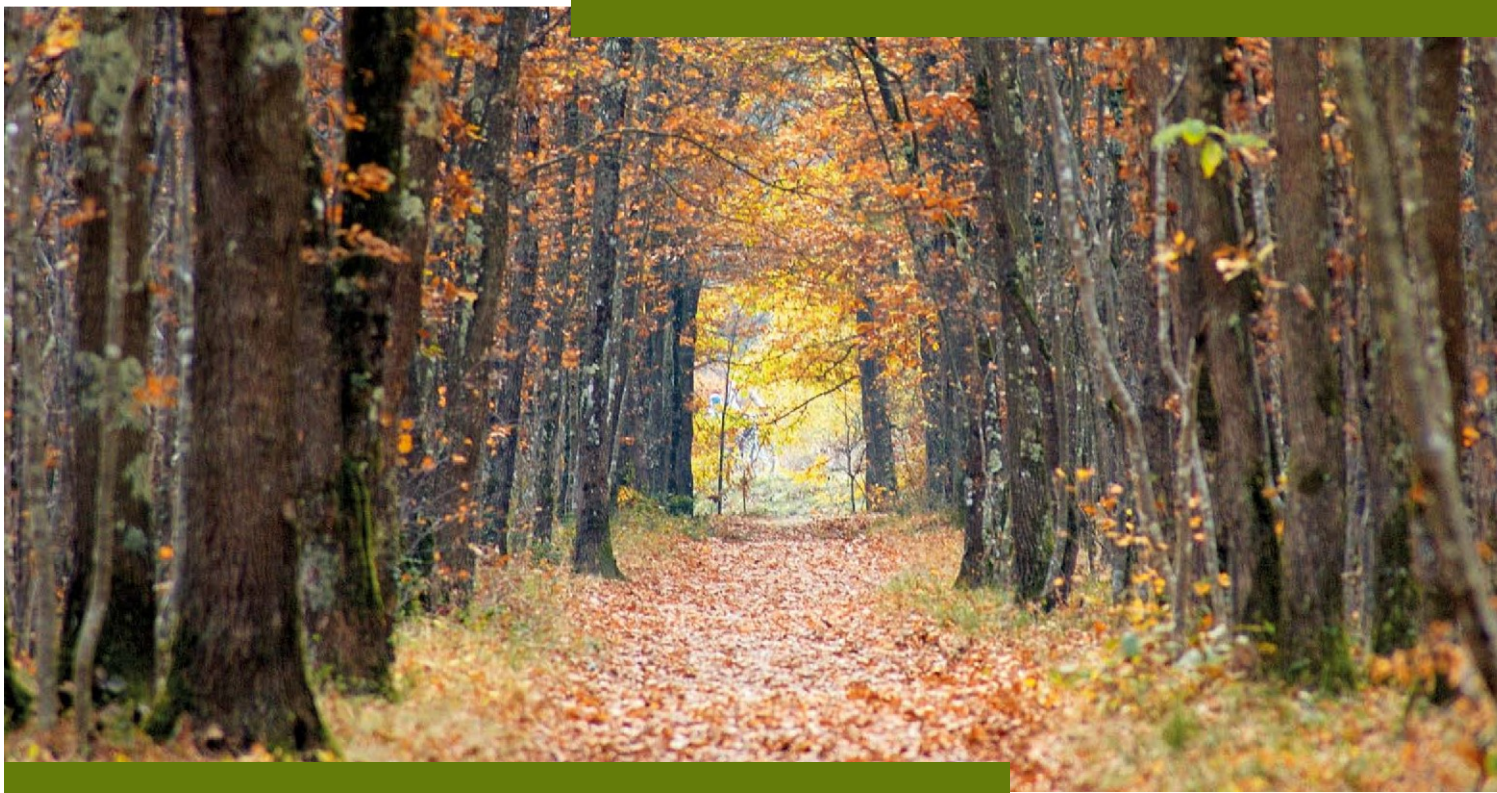
D'une moyenne d'âge de 25 ans, le massif forestier est composé à **60 % de résineux** (douglas et épicéa). Le solde est constitué pour l'essentiel de feuillus, dont 23 % de hêtres. L'une des particularités de cet actif forestier tient à **son impressionnante futaie de hêtres (60 à 80 ans)**.

Le Bois du Pied recèle un potentiel de croissance important sur les 10 prochaines années, les résineux se trouvant, pour la plupart, à un stade de développement charnière permettant de bénéficier de la forte croissance de la demande de résineux pour le bois de charpente. Le potentiel de valorisation, notamment par des techniques de gestion durable (régénération naturelle, coupes sélectives...), est donc important.



LA FORÊT D'ANNAY

BOURGOGNE / 213 HA



D'une superficie de 213 ha, à 200 km au sud de Paris et à 15 km au nord de Cosne-sur-Loire, en bordure de la Vallée de la Loire, au sein d'un environnement calme et préservé, la forêt d'Annay est à 94 % peuplée de chênes de 30 à 50 ans d'âge.

EXPLOITATION / COMMERCIALISATION

Les particularités de cette forêt ont permis d'entrer en exploitation dès la première année d'acquisition.

ACCÈS

L'accessibilité de la propriété depuis Paris et la proximité de l'autoroute A77 participent à son attrait.

ENVIRONNEMENT / PEUPLEMENT

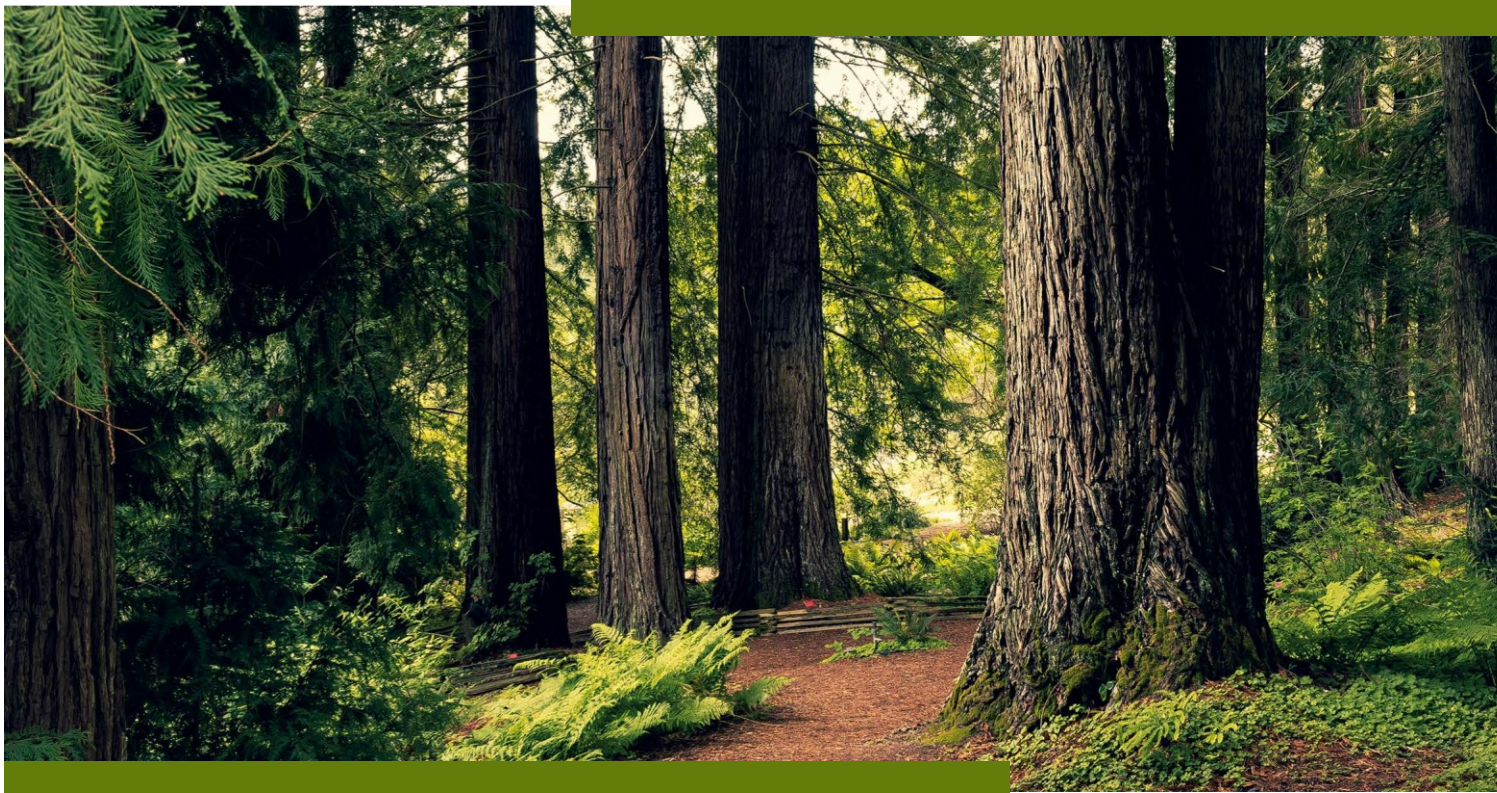
L'ensemble est constitué de deux parties distantes de quelques centaines de mètres. On note la présence de **chemins ruraux** qui traversent le massif principal. L'exploitation forestière est facilitée par la présence de bonnes dessertes, bien entretenues. Le massif principal est **traversé par un ruisseau**, ce qui est intéressant pour le gibier. Le plan de chasse est correct, on dénombre 8 chevreuils et 8 sangliers.

Plus de 90 % des 213 hectares sont constitués de chênes de grande et moyenne circonférence. Globalement, la densité de chêne est très intéressante. La futaie est constituée de bois de qualité qui méritent de grossir.



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

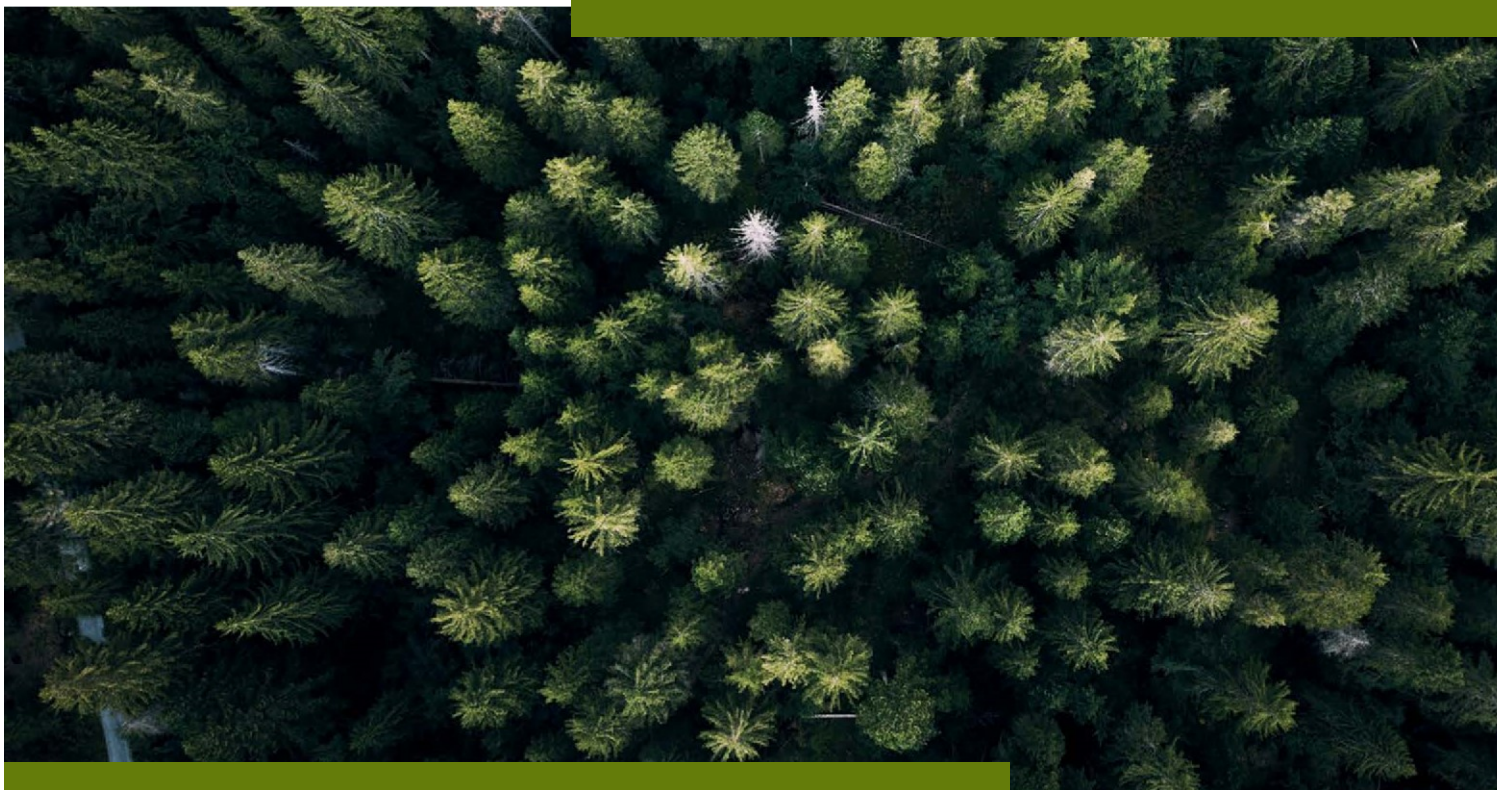
L'ensemble du bois a fait l'objet d'un inventaire afin de connaître la répartition des essences, leur volume et la qualité des essences principales.

Le Chêne représente plus de 50 % de ce volume avec un total de 5146 m³. Le châtaignier est l'essence secondaire avec 1571 m³ 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.

LA FORÊT DU MONVERT

CANTAL / 129 HA



ENVIRONNEMENT

Située dans le Cantal entre les communes de Cros de Monvert (15), Roannes St Mary (15), St Cernin (15) et Girgols (15), la forêt du Cros de Monvert se trouve à une trentaine de kilomètres au sud d'Aurillac. La forêt s'étend sur une surface de 129 ha 27 a et 57 ca.

PEUPELEMENT

Principalement composée de futaie résineuse comme le douglas, l'épicéa, on y trouve également plusieurs parcelles de feuillus comme le hêtre, le chêne, le frêne ou encore l'érable sycomore. Le traitement principal de la forêt est la futaie régulière issue de plantation avec des peuplements ayant entre 25 et 35 ans.

BOIS DE KERANDROUAGUER

FINISTÈRE / 58 HA



Bois de KERANDROUAGUER
Commune de Lopérec (29) – 55 ha 82a 59ca

ENVIRONNEMENT

Situé dans le Finistère sur la commune de Lopérec (29), la forêt de Kerdrouaguer se trouve à environ quarante kilomètres au Sud-Est de Brest. Le massif s'étend sur 57 ha 81 a et 59 ca.

PEUPLEMENT

L'ensemble du massif de Kerdrouaguer a fait l'objet d'un boisement en Epicéa de Sitka dans les années 70. Aucune intervention en éclaircie n'a été réalisée sur ces plantations. Par conséquent, les peuplements sont denses et de nombreuses coupes sont à prévoir à court terme.



FONCIÈRE FORESTIÈRE

GUIDE DE SOUSCRIPTION 2020

Pour que votre dossier de souscription soit complet, vérifiez que vous avez bien satisfait à toutes les cases suivantes :

1. Remplir le mandat de recherche ☐
2. Remplir la fiche connaissance client ☐
3. Donner une photocopie de sa carte d'identité ☐
4. Donner une photocopie d'un justificatif de domicile (facture EDF par exemple) ☐
5. Remplir le bulletin de souscription des BSA ☐
6. Remplir le bulletin d'exercice des BSA
(montant multiple de 113 € par nouvelle action souscrite) ☐
7. Compléter votre chèque de souscription à l'ordre de « Foncière Forestière » ☐
8. Remplir et signer la lettre d'intention de souscription destinée à Invest Securities
(prestataire de service d'investissement) ☐
9. Poster votre dossier à ☐
Foncière Forestière – c/o Vatel Capital – 24 rue de Clichy 75009 Paris

MANDAT DE RECHERCHE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

[SOUSCRIPTEUR PERSONNE PHYSIQUE]

Madame, Monsieur :

Demeurant :

Né le à

[SOUSCRIPTEUR PERSONNE MORALE]

Société (structure juridique + nom),

au capital de €,

immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de

sous le numéro,

dont le siège social est sis,

représentée par

dûment habilité aux fins des présentes ?

ci-après : « le Mandant »

ET

....., Société

au capital de euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de

..... sous le numéro, dont le siège social est sis

.....

ci-après : « le Mandataire »

EXPOSE PREALABLE

Le Mandant souhaite réaliser une opération d'investissement lui permettant de diversifier son patrimoine, dans le cadre des dispositions de l'article 199 terdecies-O A du Code Général des Impôts, ou dans celui des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts dont il déclare connaître les conditions d'application. Le Mandant reconnaît ne pas avoir été démarché par le Mandataire pour participer à une telle opération par quelque moyen que ce soit (déplacement d'un représentant, mailing, salon, publicité ou autres) et avoir de son propre chef décidé de confier la mission décrite ci-après au Mandataire.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Par les présentes, le Mandant donne mandat au Mandataire, qui l'accepte, de rechercher et de lui présenter une ou plusieurs opportunités d'investissements correspondant à ses objectifs mentionnés ci-dessus, à hauteur d'un montant maximum de euros.

Paraphe

Le Mandant reconnaît qu'il fixe librement et en pleine connaissance de sa situation personnelle, professionnelle et patrimoniale le montant de l'investissement maximum visé ci-dessus. Il reconnaît de même connaître les risques attachés tant à l'investissement au capital d'une société qu'à l'investissement dans des actifs forestiers, pouvant se traduire éventuellement par la réalisation d'une perte sur le montant de son investissement, ainsi que le risque d'absence de liquidité attaché à cette souscription.

Le Mandant reconnaît connaître les modalités de calcul de l'économie d'impôt sur le revenu auquel il pourra prétendre en fonction du type de schéma auquel il serait amené à participer et les modalités du emploi des plus-values de cession.

Le présent mandat prend effet à la date des présentes et expirera jusqu'à réalisation de son objet, sauf dénonciation à l'initiative de l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec avis de réception. La rupture dudit mandat par l'une ou l'autre partie n'entraînera l'exigibilité d'aucune indemnité de part ou d'autre.

Le présent mandat est consenti à titre non exclusif et sans obligation de résultat.

Le Mandant reconnaît que les opportunités d'investissement qui lui seront présentées devront rester strictement confidentielles et s'engage, sous peine de dommages-intérêts envers le Mandataire, à ne jamais participer directement ou indirectement à tout investissement présenté par ce dernier sans passer par son intermédiaire.

La rémunération du Mandataire par le Mandant sera composée exclusivement d'honoraires dus en cas de bonne fin du mandat, c'est-à-dire de la souscription par le Mandant à une augmentation de capital d'une société présentée par le Mandataire.

Fait à : Le :

En trois exemplaires, dont un est conservé par le Mandant.

*Signature précédée de la mention manuscrite :
« bon pour mandat »*

*Signature précédée de la mention manuscrite :
« bon pour acceptation de mandat ».*

Le Mandant :
représenté par:

Le Mandataire :
représenté par :

Le (la) soussigné(e) :

Nom/Prénom (ou nom de société et nom du représentant) :

Adresse (ou siège social) :

Date et lieu de naissance (ou numéro et ville de RCS) :

Téléphone : E-mail :

En parfaite connaissance :

- des statuts de la société FONCIÈRE FORESTIÈRE,
- des décisions de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires commanditaires et de l'associé commandité en date du 18 août 2020 d'émettre 23 000 bons de souscription d'action (ci-après le(s) « BSA FONCIÈRE FORESTIÈRE ») dans les conditions suivantes :
 - ✓ Les BSA FONCIÈRE FORESTIÈRE sont régis par les dispositions des articles L. 228-91 et suivants du Code de Commerce,
 - ✓ Les BSA FONCIÈRE FORESTIÈRE ont été émis gratuitement,
 - ✓ Les souscriptions de BSA FONCIÈRE FORESTIÈRE sont reçues du 19 août 2020 au 31 décembre 2021,
 - ✓ Les BSA FONCIÈRE FORESTIÈRE seront exercés au plus tard le 31 décembre 2021. Les bons de souscription non exercés dans ce délai seront caducs,
 - ✓ L'exercice d'un BSA FONCIÈRE FORESTIÈRE emportera souscription d'une action ordinaire de la société FONCIÈRE FORESTIÈRE au prix de 113 €, soit avec une prime d'émission de 13 €,
 - ✓ Les actions nouvelles souscrites au moyen de l'exercice des BSA FONCIÈRE FORESTIÈRE devront l'être en numéraire et intégralement libérées lors de la souscription, en espèces.
- du Plan d'Entreprise afférent aux augmentations de capital de la société prévues dans le cadre d'investissements de suivi en date du 26 avril 2016,
- de l'avertissement suivant :
 - ✓ L'investissement au capital de la société FONCIÈRE FORESTIÈRE présente un risque de perte en capital inhérent à tout investissement en actions,
 - ✓ L'investissement au capital de la société FONCIÈRE FORESTIÈRE présente un risque de rentabilité négative inhérent à tout investissement en actions,
 - ✓ L'investissement au capital de la société FONCIÈRE FORESTIÈRE présente un risque d'illiquidité puisqu'il n'existe aucune garantie de rachat des actions souscrites,
 - ✓ La rémunération annuelle, toutes taxes comprises, de la société CHAMPLAIN RESSOURCES NATURELLES, gérant commandité, est égale à 1% HT du montant des actifs gérés par la société FONCIÈRE FORESTIÈRE,
 - ✓ Le nom de prestataire de services d'investissement chargé du placement des actions de la société FONCIÈRE FORESTIÈRE est INVEST SECURITIES,
 - ✓ L'octroi définitif d'une réduction d'impôt est notamment soumis généralement au respect d'un engagement de conservation des titres souscrits,

Après avoir rappelé qu'il a souscrit BSA FONCIÈRE FORESTIÈRE, déclare par les présentes :

- 1) Souscrire actions de 100 € de valeur nominale chacune, au prix unitaire de 113 €, du fait de l'exercice de la totalité des BSA FONCIÈRE FORESTIÈRE dont il est titulaire.
- 2) Verser la somme de € pour la libération immédiate du prix des actions souscrites, **par chèque bancaire à l'ordre de la société FONCIÈRE FORESTIÈRE accompagné :**
 - ✓ D'une copie d'une pièce d'identité en cours de validité,
 - ✓ D'un justificatif de domicile de moins de trois mois (ou d'un extrait KBIS),
 - ✓ De la fiche de connaissance client.
- 3) Affecter sa souscription à l'un des dispositifs de réduction suivants (cochez le dispositif retenu) :
 - ☐ **Réduction d'Impôt sur le Revenu (IR)** prévue à l'article 199 terdecies-0 A du Code Général des Impôts,
 - ☐ **Dispositif de Réinvestissement** (uniquement pour les personnes morales) prévu à l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts.

Il (Elle) reconnaît que la présente souscription, d'un caractère purement privé, a lieu sans appel public et déclare avoir retiré un exemplaire sur papier libre du présent bulletin de souscription.

Fait à _____, le _____.

Signature (écrire « Bon pour souscription de... (...) BSA FONCIÈRE FORESTIÈRE » et signer) :



FONCIÈRE FORESTIÈRE

BULLETIN D'EXERCICE DE BONS DE SOUSCRIPTION « BSA FONCIÈRE FORESTIÈRE »

Le (la) soussigné(e) :

Nom/Prénom (ou nom de société et nom du représentant) :

Adresse (ou siège social) :

Date et lieu de naissance (ou numéro et ville de RCS) :

Téléphone : E-mail :

En parfaite connaissance :

- des statuts de la société FONCIÈRE FORESTIÈRE,
- des décisions de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire des actionnaires commanditaires et de l'associé commandité en date du 18 août 2020 d'émettre 23 000 bons de souscription d'action (ci-après le(s) « BSA FONCIÈRE FORESTIÈRE ») dans les conditions suivantes :
 - ✓ Les BSA FONCIÈRE FORESTIÈRE sont régis par les dispositions des articles L. 228-91 et suivants du Code de Commerce,
 - ✓ Les BSA FONCIÈRE FORESTIÈRE ont été émis gratuitement,
 - ✓ Les souscriptions de BSA FONCIÈRE FORESTIÈRE sont reçues du 19 août 2020 au 31 décembre 2021,
 - ✓ Les BSA FONCIÈRE FORESTIÈRE seront exercés au plus tard le 31 décembre 2021. Les bons de souscription non exercés dans ce délai seront caducs,
 - ✓ L'exercice d'un BSA FONCIÈRE FORESTIÈRE emportera souscription d'une action ordinaire de la société FONCIÈRE FORESTIÈRE au prix de 113 €, soit avec une prime d'émission de 13 €,
 - ✓ Les actions nouvelles souscrites au moyen de l'exercice des BSA FONCIÈRE FORESTIÈRE devront l'être en numéraire et intégralement libérées lors de la souscription, en espèces.
- du Plan d'Entreprise afférent aux augmentations de capital de la société prévues dans le cadre d'investissements de suivi en date du 26 avril 2016,
- de l'avertissement suivant :
 - ✓ L'investissement au capital de la société FONCIÈRE FORESTIÈRE présente un risque de perte en capital inhérent à tout investissement en actions,
 - ✓ L'investissement au capital de la société FONCIÈRE FORESTIÈRE présente un risque de rentabilité négative inhérent à tout investissement en actions,
 - ✓ L'investissement au capital de la société FONCIÈRE FORESTIÈRE présente un risque d'illiquidité puisqu'il n'existe aucune garantie de rachat des actions souscrites,
 - ✓ La rémunération annuelle, toutes taxes comprises, de la société CHAMPLAIN RESSOURCES NATURELLES, gérant commandité, est égale à 1% HT du montant des actifs gérés par la société FONCIÈRE FORESTIÈRE,
 - ✓ Le nom de prestataire de services d'investissement chargé du placement des actions de la société FONCIÈRE FORESTIÈRE est INVEST SECURITIES,
 - ✓ L'octroi définitif d'une réduction d'impôt est notamment soumis généralement au respect d'un engagement de conservation des titres souscrits,

Après avoir rappelé qu'il a souscrit BSA FONCIÈRE FORESTIÈRE,

Déclare par les présentes :

- 4) Souscrire actions de 100 € de valeur nominale chacune, au prix unitaire de 113 €, du fait de l'exercice de la totalité des BSA FONCIÈRE FORESTIÈRE dont il est titulaire.
- 5) Verser la somme de € pour la libération immédiate du prix des actions souscrites, **par chèque bancaire à l'ordre de la société FONCIÈRE FORESTIÈRE accompagné :**
 - ✓ D'une copie d'une pièce d'identité en cours de validité,
 - ✓ D'un justificatif de domicile de moins de trois mois (ou d'un extrait KBIS),
 - ✓ De la fiche de connaissance client.
- 6) Affecter sa souscription à l'un des dispositifs de réduction suivants (cochez le dispositif retenu) :

- ☐ **Réduction d'Impôt sur le Revenu (IR)** prévue à l'article 199 terdecies-0 A du Code Général des Impôts,
- ☐ **Dispositif de Réinvestissement** (uniquement pour les personnes morales) prévu à l'article 150-0B ter du CGI.

Il (Elle) reconnaît que la présente souscription, d'un caractère purement privé, a lieu sans appel public et déclare avoir retiré un exemplaire sur papier libre du présent bulletin de souscription.

Fait à _____, le _____.

Signature (écrire « Bon pour souscription de... (...) actions » et signer) :

Nom et prénom / Raison sociale :

Adresse :

.....

INVEST SECURITIES
Entreprise d'Investissement
73, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Objet : intention de souscription au capital de la société Foncière Forestière

À....., le.....

Messieurs,

Dans le cadre de mes recherches de placements et d'investissements adaptés à la gestion de mon patrimoine, et en particulier à la fiscalité me concernant, j'ai étudié l'offre de la société **Foncière Forestière**. Cette offre a retenu mon intérêt.

Je vous remercie donc, en votre qualité d'Entreprise d'Investissement mandatée par **Foncière Forestière** en vue du placement de ses actions émises dans le cadre de l'augmentation de leur capital, de prendre en compte ma demande de souscription à actions nouvelles de cette société, au prix unitaire de 113 €, soit un investissement total de euros.

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.

Signature du souscripteur

Ce questionnaire, établi dans le cadre des dispositions de l'article L. 533 du Code Monétaire et Financier, a pour objectif d'apprécier l'adéquation de votre investissement au regard de vos connaissances et de votre expérience en matière d'investissement, ainsi que de votre situation financière et de vos objectifs. Vos réponses, destinées à la seule information de la société de gestion, resteront strictement confidentielles. Selon les critères de la directive MIF, vous relevez de la catégorie des clients « non professionnels », ce qui vous permet de bénéficier de la protection la plus élevée.

1. SOUSCRIPTEUR

☐ M. ☐ Mme

Nom Nom de jeune fille

Prénom Date de naissance

Situation familiale : ☐ Célibataire ☐ Pacsé(e) ☐ Divorcé(e) ☐ Marié(e) ☐ Veuf(ve)

Situation professionnelle : ☐ Actif ☐ Retraité ☐ Sans activité

2. PATRIMOINE, CONNAISSANCE ET EXPERIENCE EN MATIERE FINANCIERE

a) Estimation de vos actifs financiers :

☐ Inférieure à 500 000 € ☐ Entre 500 000 € et 1 000 000 € ☐ Supérieure à 1 000 000 €

b) Pourcentage de vos actifs financiers investis en capital-investissement (FCPI, FIP, holding, SCR) :%

TEST 1

Votre situation financière vous permet-elle d'épargner une partie de vos revenus ?

☐ Oui (3 points) ☐ Non (0 point)

Parmi les instruments financiers ci-dessous, j'ai réalisé des transactions sur (plusieurs réponses possibles) :

☐ Actions (1 point) ☐ SICAV et FCP (1 point)

☐ Capital-investissement (1 point) ☐ Produits structurés (1 point)

Au regard de mes actifs financiers, mes investissements en capital-investissement (FCPI, FIP, holding, SCR) représentent :

☐ Entre 0 % et 10 % (1 point) ☐ Entre 10,1 % et 20 % (1 point) ☐ Plus de 20 % (0 point)

Résultats du test 1 : (Indiquer la somme des points attribués à chacune de vos réponses ci-dessus)

Si le total des points obtenus au test 1 est inférieur ou égal à 3, cela signifie que les caractéristiques du fonds ne semblent pas adaptées à votre situation financière.

3. OBJECTIFS, HORIZON D'INVESTISSEMENT ET ACCEPTATION DU RISQUE

TEST 2

L'investissement dans le fonds me permettra de bénéficier de la réduction d'impôt suivante (une seule réponse possible) :

☐ Réduction d'impôt sur le revenu (2 points) ☐ Aucune réduction (0 point)

En général, je privilégie les placements (une seule réponse possible) :

☐ Dynamiques (1 point) ☐ Equilibrés (1 point) ☐ Prudents (0 point)

Je suis informé que l'investissement dans le fonds présente un risque de perte en capital et doit être envisagé sur un horizon de 6 à 10 ans :

☐ Oui (2 points) ☐ Non (0 point)

Résultats du test 2 : (Indiquer la somme des points attribués à chacune de vos réponses ci-dessus)

Si le total des points obtenus au test 2 est inférieur ou égal à 3, cela signifie que les caractéristiques du fonds ne semblent pas adaptées à votre situation financière.

4. BILAN DE VOS TESTS

Veuillez cocher ci-dessous les cases correspondant au bilan des deux tests précédents

A ☐ J'ai répondu à l'ensemble des questions et mes réponses n'ont généré aucune alerte.

Merci de signer et dater la fiche de connaissance client.

B ☐ J'ai répondu à l'ensemble des questions et mes réponses ont généré une ou deux alertes.

C ☐ Je n'ai pas souhaité répondre à tout ou partie des questions posées.

→ Si vous avez coché la case B ou C et que vous souhaitez néanmoins investir dans le fonds, merci de bien vouloir dater et signer la fiche de connaissance client et ajouter la mention manuscrite suivante : « Je prends acte du fait que conformément à la réglementation en vigueur, Vatel Capital n'est pas en mesure de me conseiller pour cet investissement. Dès lors, j'agis en tant qu'investisseur autonome. Je reconnais avoir pris connaissance de l'ensemble de la documentation relative au Fonds, en avoir compris les caractéristiques et prendre mes décisions en conséquence ».

Mention manuscrite si nécessaire :

Date / /

Signature :