

# GFI VATEL

GROUPEMENT FORESTIER D'INVESTISSEMENT

GÉRÉ PAR VATEL CAPITAL

## UN INVESTISSEMENT ENRACINÉ DANS LA DURÉE

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

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

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

**HORIZON DE PLACEMENT RECOMMANDÉ : 10 ANS**

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

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

## 1 / DIVERSIFIER SON CAPITAL

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

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

### Une gestion durable

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

## 2 / DANS UN CADRE FISCAL DÉDIÉ

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

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

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



#### Réduction

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

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



#### Exonération\*\*

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



#### Succession\*\*\*

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

> *CF note fiscale*

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

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

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

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



## LES ATOUTS DU GFI VATEL

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

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

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

Vatel Capital, société de gestion indépendante agréée par l'AMF, dispose d'une expérience en matière de gestion forestière avec plus de 1800 ha exploités en France.

Avec près de 500 millions € d'actifs sous gestion au 31 décembre 2021, la société de gestion 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, du service aux entreprises, 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 2015, 2018 et 2021, le FCP Vatel Flexible a obtenu le Lipper Fund Award. En mars 2020, Vatel Capital est élue 2<sup>ème</sup> société préférée des Professionnels du Patrimoine dans la catégorie « Capital Investissement » du journal Investissements Conseils. En 2020 et 2022, Vatel Capital remporte la 2<sup>ème</sup> place du palmarès de Gestion de Fortune dans la catégorie Capital Investissement.

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

## UN PARTENARIAT AVEC LE GROUPE FORESTRY

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



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

## LES FRAIS DU GFI VATEL

### Frais de souscription et de gestion :

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

### Frais de rachat des parts :

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

### Frais d'acquisition des actifs Forestiers :

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

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

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

## 1. Pourquoi investir dans le GFI Vatel ?

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

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

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

Le montant minimum de souscription est de 5 parts, soit 1000 € (prix par action de 200 € en 2022).

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

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

Leurs missions couvrent notamment :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. Vais-je percevoir des dividendes ?

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

## À PROPOS DE **VATEL CAPITAL**

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

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

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

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

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

En 2020 et 2022, **Vatel Capital** occupe la 2ème place du palmarès de Gestion de Fortune dans la catégorie Capital Investissement.



24, rue de Clichy - 75009 Paris

Tél. 01 40 15 61 77

[contact@vatelcapital.com](mailto:contact@vatelcapital.com)

[www.vatelcapital.com](http://www.vatelcapital.com)

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

---

- ☐ Remplir le dossier de souscription et signer aux endroits indiqués
- ☐ Joindre une photocopie d'un document d'identité en cours de validité (CNI/Passeport)
- ☐ Joindre un justificatif de domicile de moins de 6 mois (avis d'imposition, taxes habitation ou taxes foncières facture d'électricité, de gaz, téléphone, quittance de loyer ou assurance habitation)
- ☐ Effectuer le paiement de votre souscription :
  - Par chèque à l'ordre du GFI VATEL
  - Par virement en indiquant en objet mes nom et prénom (joindre une copie du virement)

Merci d'adresser vos Bulletins complets à l'adresse suivante :

**Vatel CAPITAL 24 rue de Clichy  
75009 PARIS  
ou par email sur :**

**[contact@vatelcapital.com](mailto:contact@vatelcapital.com)**

**BULLETIN DE SOUSCRIPTION**
**GFI VATEL**
**Groupe Forestier d'Investissement à capital variable autorisé à faire offre au public, au capital plafond de 94 500 000 euros**

 Visa de l'AMF n°22-02 en date du 13 septembre 2022  
 Code ISIN : FR0013293511

Cachet du distributeur :

**1. ETAT CIVIL** (Ecrire en lettres capitales)

**SOUSCRIPTEUR**
☐ M. ☐ Mme

Nom .....

Nom de jeune fille .....

Prénom .....

Né(e) le .....

à ..... N° de Dépt .....

Nationalité .....

Téléphone .....

Email (obligatoire) .....

Adresse fiscale .....

Code postal ..... Ville .....

**CO-SOUSCRIPTEUR**
☐ M. ☐ Mme

Nom .....

Nom de jeune fille .....

Prénom .....

Né(e) le .....

à ..... N° de Dépt .....

Nationalité .....

Téléphone .....

Email (obligatoire) .....

Joindre une copie lisible d'une pièce d'identité à jour (pour chaque co-souscripteur le cas échéant) et un justificatif de domicile de moins de 6 mois (facture de téléphone fixe, électricité, gaz, eau ou avis d'imposition).

En dehors des informations réglementaires qui vous seront transmises par courrier, vous recevrez par email un accusé de traitement de votre souscription, la lettre d'information semestrielle du GFI VATEL ainsi qu'une information ponctuelle sur les nouvelles acquisitions d'exploitations forestières.

**2. ENGAGEMENTS DU SOUSCRIPTEUR**

Je déclare vouloir bénéficier de la réduction d'IR

☐ Oui

☐ Non

prévue à l'article 199 terdecies-0 A VI ter du Code Général des Impôts et, en conséquence :

Engagements spécifiques en vue de bénéficier d'une exonération d'impôts sur le revenu (IR) sur les produits distribués et les plus-values des parts du Fonds. J'ai pris note qu'en cas de non-respect de l'un de ces engagements, les avantages fiscaux obtenus et visés ci-dessus pourront être repris.

- Je certifie être fiscalement domicilié en France ;
- Je déclare être redevable de l'IR ;
- Je m'engage à conserver ces parts pendant 6 ans à compter de leur souscription ;
- Je déclare être informé(e) que les versements pris en compte pour la réduction d'IR sont plafonnés à 100 000 euros (hors droits d'entrée) pour un contribuable marié ou pacsé soumis à une imposition commune et à 50 000 euros (hors droits d'entrée) pour les autres.
- Je m'engage à ne pas détenir, directement ou indirectement, plus de 10 % des parts du Fonds ;
- Je m'engage à ne pas détenir plus de 25 % des droits aux bénéfices des sociétés dont les titres figurent à l'actif du Fonds, avec mon conjoint, nos ascendants ou nos descendants, ou avoir détenu ce montant à un moment quelconque au cours des cinq années précédant la souscription des parts.

Je reconnais irrévocablement :

- avoir reçu et pris connaissance du document d'information clé, de la notice d'information pour l'investisseur et du plan d'entreprise du GFI Vatel ;
- que la société de gestion Vatel Capital ne m'a prodigué aucun conseil en investissement ;
- qu'en application de l'article L.214-24-35 du code monétaire et financier, la souscription emporte acceptation du règlement du Fonds ;
- comprendre les risques et les autres considérations afférentes à une souscription des parts du Fonds, notamment le risque de perte de tout ou partie du capital investi, ainsi que les dispositions relatives aux conditions de rachat ;
- avoir souscrit dans le cadre d'une recommandation personnalisée de mon Conseiller Financier et en dehors de tout démarchage bancaire et financier tel que défini à l'article L. 341-1 du Code Monétaire et Financier ;
- certifier que les fonds utilisés pour cette souscription ne résultent pas de l'exercice d'une activité illicite et ne concourent pas au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme ;
- déclarer ne pas répondre aux critères du statut de «US person» au sens du droit fiscal américain (par exemple : pays de naissance, numéro de téléphone, adresse, etc... aux États-Unis ;
- avoir été informé de ma catégorisation en tant que client non professionnel dans le cadre de cette souscription ;
- avoir été informé(e) de la possibilité de recevoir par e-mail, ou à défaut par voie postale, sur simple demande écrite adressée à la Société de Gestion, le règlement, le dernier rapport annuel et la dernière composition de l'actif du Fonds ;
- que les avantages fiscaux ne sont pas la seule motivation de ma souscription dans le Fonds.
- que les fonds utilisés pour cette souscription proviennent d'un compte bancaire à mon nom et d'un établissement bancaire Français ou Européen.

3. SOUSCRIPTION

Je déclare souscrire au GFI VATEL dans les conditions suivantes :

| (I) Montant de la souscription en euros<br>(dont 5 % de commission de souscription incluse,<br>et versée à La Société de gestion) | (II) Montant des droits d'entrée<br>(5 % maximum du montant de la souscription)<br>(Les droits d'entrée de 5% sont indépendants<br>des commissions de souscription et sont appliqués par les distributeurs) | Souscription totale : (I) + (II) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| ..... (€)                                                                                                                         | ..... (€)                                                                                                                                                                                                   | ..... (€)                        |

\* Souscription minimale de 5 parts soit 1000 euros incluant les frais d'émission (souscription maximum de 50 000 euros pour une personne seule et 100 000 euros pour un couple soumis à imposition commune)

4. RÉGLEMENT ET LIVRAISON DES PARTS

Je verse ce jour, un montant de (somme en toutes lettres) pour le règlement immédiat de l'intégralité de la souscription :  
..... €

- ☐ par chèque à l'ordre de « GFI VATEL »
- ☐ par virement sur le compte du GFI VATEL dont les coordonnées figurent ci-dessous, en indiquant en objet mes nom et prénom.  
IBAN : FR76 3000 3055 8100 0019 2538 446  
CODE BIC : SOGEFRPPAFI

Je souhaite que les parts souscrites soient livrées (cocher la case correspondante) :

- ☐ en nominatif pur, sans droits de garde (choix par défaut).
- ☐ sur mon compte titres dont les coordonnées bancaires sont indiquées sur le **RIT ci-joint** (joindre obligatoirement un RIT).

Le bulletin est valable sous réserve de l'encaissement de la souscription et dans la limite des parts disponibles.

5. ENCADREMENT DES FRAIS ET COMMISSIONS DE COMMERCIALISATION, DE PLACEMENT ET DE GESTION

Je verse un montant total de ..... (€), qui comprend un montant de droits d'entrée de ..... (€).  
Les droits d'entrée de 5% sont indépendants des commissions de souscription et sont appliqués par les distributeurs. Ce montant ne peut correspondre à un pourcentage supérieur à 5 % du montant de cette souscription.

7. FICHE DE CONNAISSANCE CLIENT ET DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

Situation familiale :

- ☐ Célibataire
- ☐ Marié(e)
- ☐ Pacsé(e)
- ☐ Divorcé(e)
- ☐ Veuf(ve)

Origine des fonds liés à cette souscription (cocher la ou les cases utiles) :

- ☐ Revenus professionnels
- ☐ Revenus fonciers
- ☐ Epargne
- ☐ Succession - Donation
- ☐ Rachat ou bénéficiaire d'un contrat d'assurance vie
- ☐ Revenus mobiliers
- ☐ Gains au jeu
- ☐ Autres, à préciser : .....

NB : En application de la réglementation, Vatel Capital pourrait être amenée à vous demander des pièces justificatives nécessaires à l'acceptation de votre dossier de souscription.

Situation professionnelle : ☐ Actif ☐ Retraité ☐ Sans activité

Profession (Si retraité(e), préciser la profession antérieure) : .....

Secteur d'activité ou employeur : .....

Personne Politiquement Exposée (PPE)\* :

Vous, une personne de votre famille, de votre entourage ou avec laquelle vous avez des liens d'affaires étroits, exercez ou avez exercé une fonction politique au cours des 12 derniers mois : ☐ Oui ☐ Non

Si oui, veuillez renseigner et joindre à votre dossier de souscription le formulaire disponible ici : [www.vatelcapital.com/ppe](http://www.vatelcapital.com/ppe)

Estimation des revenus annuels (professionnels et autres revenus fonciers immobiliers, etc.) :

- ☐ sans revenu
- ☐ 0 à 25K€
- ☐ 25 à 50K€
- ☐ 50K€ à 100K€
- ☐ + de 100K€

Estimation du Patrimoine net : ☐ 0 à 100K€ ☐ 100K€ à 300K€ ☐ 300K€ à 500K€ ☐ + de 500K€

Répartition du patrimoine net avant investissement :

|                                          |   |
|------------------------------------------|---|
| - Immobilier :                           | % |
| - actif financier liquide :              | % |
| - actif financier illiquide :            | % |
| - actif foncier (terrains, SCPI, etc.) : | % |
| - Autre :                                | % |

## 8. SIGNATURE

---

J'atteste de l'exactitude des informations ci-dessus et je certifie qu'elles sont conformes à ma situation. Ces informations sont obligatoires pour l'acceptation de la souscription par la société de gestion Vatel Capital.

Fait à : .....

SIGNATURE DU SOUSCRIPTEUR



SIGNATURE DU CO-SOUSCRIPTEUR



Le : .....

En 2 exemplaires, dont l'un m'est remis pour envoi aux services fiscaux avec l'attestation fiscale.

## 9. AVERTISSEMENT

---

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que la liquidité ou la revente des parts n'est pas garantie et que l'investissement dans un Groupement Forestier porte sur des parts qui impliquent des risques particuliers du fait de leurs spécificités ; en particulier, des aléas phytosanitaires, climatiques ou économiques peuvent engendrer une perte de valeur ou une perte de rentabilité sur une période ; il convient de se référer à la note d'information pour consulter le détail des principaux risques liés à l'investissement ;

Enfin, l'agrément de l'AMF ne signifie pas que vous bénéficierez automatiquement des différents dispositifs fiscaux présentés par la société de gestion. Cela dépendra notamment du respect par ce produit de certaines règles d'investissement, de la durée pendant laquelle vous le détiendrez et de votre situation individuelle.

Vatel Capital ne prodiguant pas de conseil en investissement, vous devez vous rapprocher en tant que souscripteur de votre Conseiller en Investissements Financiers afin d'obtenir un accompagnement adéquat à votre situation personnelle.

Vous devez prendre connaissance des facteurs de risques de ce fonds d'investissement de proximité décrits à la rubrique « profil de risque » du règlement.

Les données sont collectées dans l'intérêt du client et utilisées dans le cadre des dispositions légales et réglementaires en vigueur (notamment celles relatives à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme). Ces données à caractère personnel ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour répondre aux exigences légales ou réglementaires. Conformément à la réglementation en vigueur, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent, que vous pouvez exercer auprès de VATEL CAPITAL par courrier ou par email : [contact@vatelcapital.com](mailto:contact@vatelcapital.com). Ces données seront conservées 5 ans après la liquidation du Fonds.

# INFORMATIONS CLÉS POUR L'INVESTISSEUR

**GFI VATEL**

CODE ISIN : PART A (FR0013293511)

**Groupe forestier d'investissement**

Société de gestion : Vatel Capital

## Avertissement

VOUS ÊTES SUR LE POINT D'ACHETER  
UN PRODUIT QUI N'EST PAS SIMPLE  
ET QUI PEUT ÊTRE DIFFICILE À COMPRENDRE.

## PRODUIT

Nom du produit : GFI VATEL

Nom de l'Initiateur du PRIIP : VATEL CAPITAL

Site web de l'initiateur du PRIIP : [www.vatelcapital.com](http://www.vatelcapital.com) Appelez le 01 40 15 61 77 pour de plus amples informations

Autorité compétente de l'initiateur du PRIIP : Autorité des Marchés Financiers

Date de production du document d'informations clés : 18/10/2022

## EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

**Type** Groupement Forestier d'Investissement

**Objectifs** Constituer un patrimoine de biens forestiers mutualisé sur le plan forestier et géographique : 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. Le rendement dépend des principaux facteurs suivants : maturité des forêts, programmes de coupes, croissance naturelle des peuplements et aléas climatiques, conjoncture économique et forestière. Le rendement est déterminé par les coupes de bois et les baux éventuels de chasse et de pêche. Il est lié à la maturité des forêts qui constituent les actifs sous-jacents du GFI, à la qualité des essences représentées sur plusieurs secteurs géographiques, en France majoritairement et également en Europe, à la variété des essences et aux maturités des peuplements avec des surfaces recherchées à partir de quelques dizaines à quelques centaines voire milliers d'hectares. Ainsi, le rendement du produit est directement lié à celui des actifs sous-jacents. Bien que le rendement du produit ne soit de toute façon pas garanti, la détention pour une durée inférieure à la période recommandée de 10 ans est susceptible de pénaliser le rendement de l'investisseur et d'accroître son risque d'autant plus que sa détention aura été courte. La stratégie du GFI est de mener à la fois une politique de capitalisation (par exemple sur de jeunes peuplements, offrant un rendement faible mais un accroissement régulier du stock de bois sur pied) et également une politique de rendement (bois arrivés à maturité). Le GFI ne peut contracter d'emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme. La durée de vie du GFI est de 99 ans. Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

**Investisseurs de détail visés** Tous investisseurs souscrivant des parts sociales du produit, ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement foncier forestier, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les « Objectifs » et capable de supporter une perte totale du capital investi.

## QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

### Indicateur de risque :

À risque plus faible, rendement potentiellement plus faible

À risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

### Attention :

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 ans.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sur le montant que vous percevrez en retour.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

### Objet et principales limites de l'indicateur :

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés financiers ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

### Risque de liquidité :

Le produit présente un risque de liquidité, son actif, essentiellement forestier, étant par nature illiquide et son rachat n'étant possible que dans la limite des souscriptions qu'il reçoit. En cas de demande de rachat ou de retrait de vos parts au GFI, ce rachat ou ce retrait ne pourra être effectué que s'il existe une contrepartie. Le rachat n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

### Risque de perte en capital :

Le capital investi dans le produit ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs détenus par le GFI et, à ce titre, engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs du GFI sur la durée du placement.

### Perte maximale possible de capital investi :

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

| Investissement de 10 000 € |                                                                                  |                 |                  |                                              |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|----------------------------------------------|
|                            | Scénarii                                                                         | 1 an            | 5 ans            | 10 ans<br>(période de détention recommandée) |
| Scénario de tensions       | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts<br>Rendement annuel moyen | 8 658<br>-13,4% | 8 150<br>-4,01%  | 7 550<br>-2,77%                              |
| Scénario défavorable       | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts<br>Rendement annuel moyen | 8 924<br>-10,8% | 8 655<br>-2,85%  | 8 322<br>-1,82%                              |
| Scénario intermédiaire     | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts<br>Rendement annuel moyen | 9 102<br>-9,0%  | 9 667<br>-0,68%  | 10 379<br>+0,37%                             |
| Scénario favorable         | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts<br>Rendement annuel moyen | 9 280<br>-7,2%  | 10 763<br>+1,48% | 12 836<br>+2,53%                             |

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur dix ans en supposant que vous investissiez 10 000 €.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer ni du cas où vous ne pourriez pas céder vos parts.

Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit, ou que vous subissiez des pertes. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant dix ans.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur comme par exemple les honoraires de conseils. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## QUE SE PASSE-T-IL SI VATEL CAPITAL N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

VATEL CAPITAL est une Société de Gestion de Portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement, notamment en matière de fonds propres.

Les fonds de l'investisseur ou Les revenus du GFI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom du GFI. Par conséquent, Le défaut de VATEL CAPITAL n'aurait pas d'impact sur les actifs du GFI.

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre GFI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre GFI sont en effet assurées par le Dépositaire de votre GFI. L'investissement dans un GFI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

## QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### Coûts au fil du temps :

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

| Investissement de 10 000 €                                 |                           |                            |                             |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Scénarii                                                   | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 5 ans | Si vous sortez après 10 ans |
| Coûts totaux en €                                          | 680 €                     | 1 400 €                    | 2 300 €                     |
| Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an | 6,8 %                     | 3,0 %                      | 2 ,6 %                      |

Composition des coûts :

- Le tableau ci-dessous indique :
- L'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
  - La signification des différentes catégories de coûts.

| Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an |                                          |        |                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coûts ponctuels                                       | Coûts d'entrée                           | 0,8 %  | L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement.                                                   |
|                                                       | Coûts de sortie                          | 0.00 % | L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.                                           |
| Coûts récurrents                                      | Coûts de transaction sur le portefeuille | 0,8 %  | L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.                       |
|                                                       | Autres coûts récurrents                  | 1,0 %  | L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Ces coûts intègrent les charges forestières. |
| Coûts accessoires                                     | Commissions liées aux résultats          | 0.00%  | L'incidence des commissions liées aux résultats.                                                                                   |
|                                                       | Commissions d'intéressement              | 0.00%  | L'incidence des commissions d'intéressement.                                                                                       |

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FACON ANTICIPEE ?

Période de détention recommandée : 10 ans

Un désinvestissement avant l'échéance est possible mais n'est pas garanti par l'initiateur du produit. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Le GFI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. A condition que le rachat demandé soit compensé par une souscription permettant d'en couvrir le coût, le rachat a lieu à une valeur de retrait renseignée dans la Note d'Information. A défaut de souscription permettant de couvrir le rachat, la sortie du produit dépend de l'existence d'un marché secondaire, au prix établi par ce marché si l'offre rencontre la demande ; VATEL CAPITAL perçoit une rémunération pour les transactions sur le marché secondaire. Bien que le rendement du produit ne soit de toute façon pas garanti, la détention pour une durée inférieure à la période recommandée est d'autant plus susceptible de pénaliser l'investisseur qui demande le retrait que la durée réelle de sa détention aura été courte.

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RECLAMATION ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : [contact@vatelcapital.com](mailto:contact@vatelcapital.com) ou bien : VATEL CAPITAL, Service Clients, 24 rue de Clichy, 75009 Paris
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

L'ensemble de la procédure de réclamation se trouve sur le site Internet de VATEL CAPITAL: [www.vatelcapital.com](http://www.vatelcapital.com)

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Avant sa souscription, l'investisseur doit recevoir une copie des statuts de la Société et un bulletin de souscription. Si vous avez souscrit ce produit par le biais d'un distributeur, vous pouvez également vous rapprocher de lui pour obtenir des renseignements sur le produit.

Toute information supplémentaire est communiquée par le Service Clients via les coordonnées suivantes : [contact@vatelcapital.com](mailto:contact@vatelcapital.com).

Les informations diffusées sur ce présent document ont un caractère purement informatif, le document d'information clé ne peut pas constituer un document contractuel.