

Lettre d'information 1er semestre 2024

GROUPEMENT FORESTIER D'INVESTISSEMENT

Un investissement enraciné dans la durée



VATEL CAPITAL

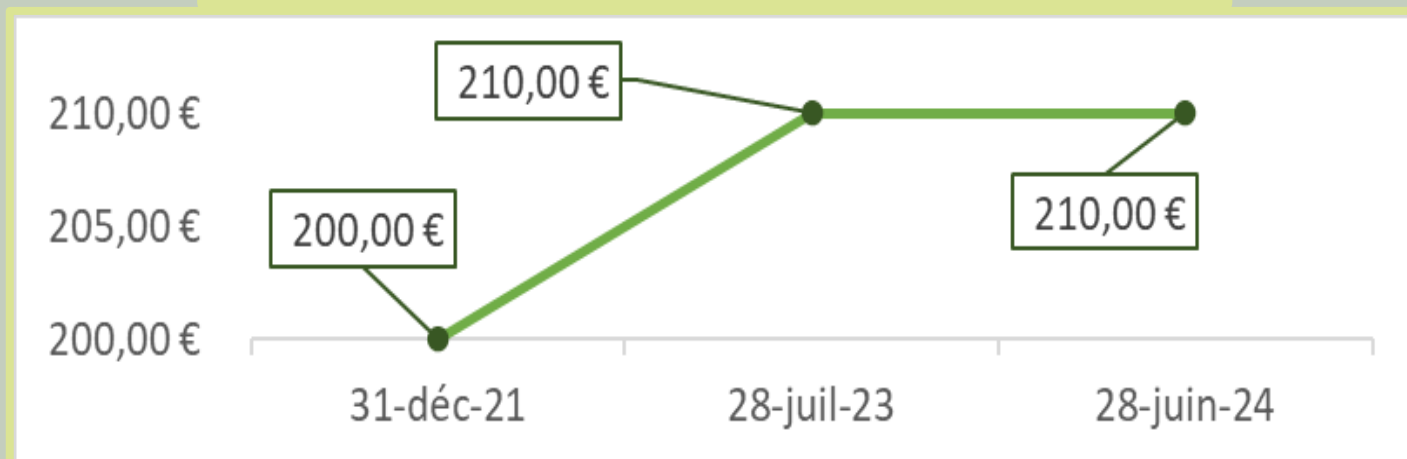
Société de gestion de portefeuille indépendante agréée par l'AMF sous le numéro GP-08000044

24, rue de Clichy – 75009 Paris

Tél : +33 1 40 15 61 77 – contact@vatelcapital.com

Commentaire de gestion

ÉVOLUTION DE LA PART DU GFI VATEL



Lors de l'assemblée Générale qui s'est déroulée le 28 juin 2024, la valeur de la part du GFI VATEL a été maintenue au prix de 210€ par part.

Pour rappel, la valeur de souscription des parts est calculée à partir de la valeur de la réalisation, celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des forêts et/ou immeubles (étant ici précisé qu'il s'agit des accessoires et dépendances liés aux bois et forêts acquis par le GFI) déterminée par un expert externe en évaluation, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.

Au cours du premier semestre 2024, le GFI Vatel a continué de poursuivre activement sa politique de développement et de diversification en faisant l'acquisition de quatre nouvelles forêts qui représentent une surface totale supplémentaire de 243 hectares ; seule la forêt de Feucherolles et d'Ormoy demeure sous compromis de vente. Au total, les quatorze forêts détenues par le GFI VATEL représentent une superficie totale de 1 207 hectares.

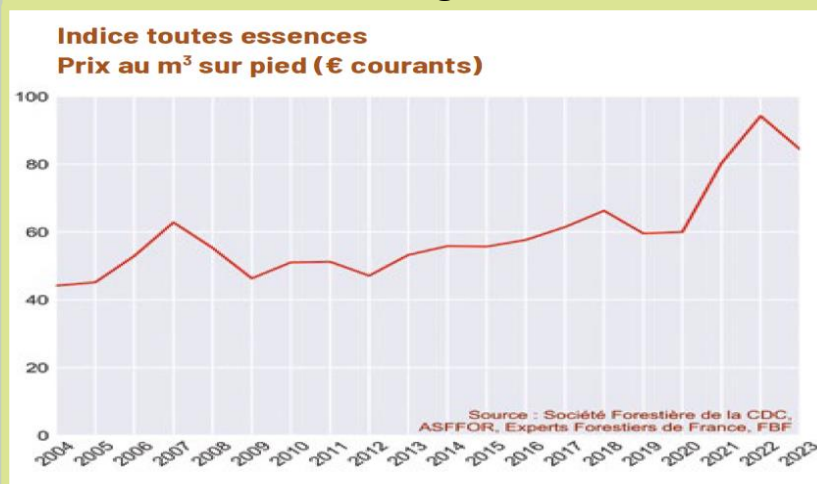
Le GFI VATEL a continué d'étudier de nouvelles forêts à la vente afin de poursuivre ses acquisitions. Actuellement, cinq forêts sont à l'étude avec pour objectif d'en faire l'acquisition au cours du second semestre 2024.

Nous privilégions les actifs forestiers situés entre 50 et 150 ha. Au-delà, les forêts sont rares, très chères et avec une concurrence très forte de gros institutionnels ; en deçà, les forêts sont trop parcellées ou petites et difficiles à exploiter et donc à rentabiliser.

Avertissements : les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les informations contenues dans ce document sont communiquées à titre purement indicatif et ne pourront être considérées comme acquises. Le GFI VATEL n'offre aucune garantie de protection en capital. L'exposition aux facteurs de risque de ce support peut entraîner une baisse de l'actif net réévalué et avoir une incidence sur la valeur liquidative du GFI VATEL. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

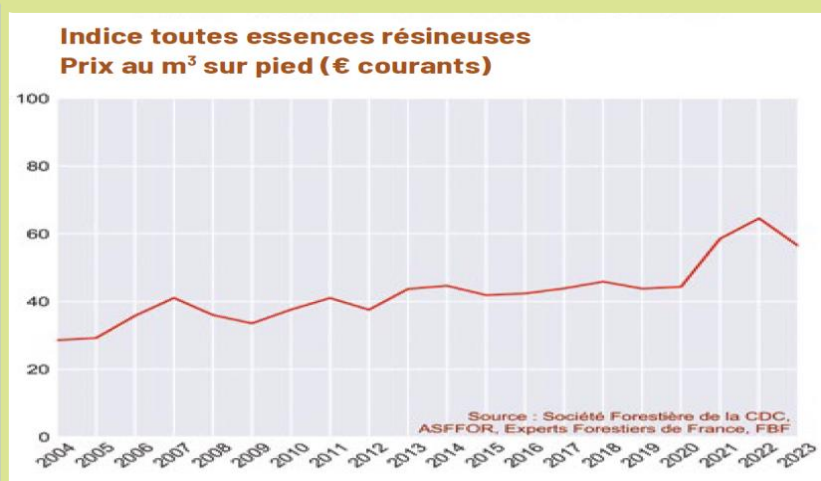
Évolution du marché

A. Indice général



Le prix moyen des ventes de bois sur pied s'établit en 2023 à 84 €/m³ (contre 94 €/m³ en 2022), soit une baisse de 10 %. Il reste néanmoins supérieur de 5 % par rapport à 2021, s'inscrivant ainsi dans une tendance haussière, à l'exception de l'euphorie enregistrée en 2022.

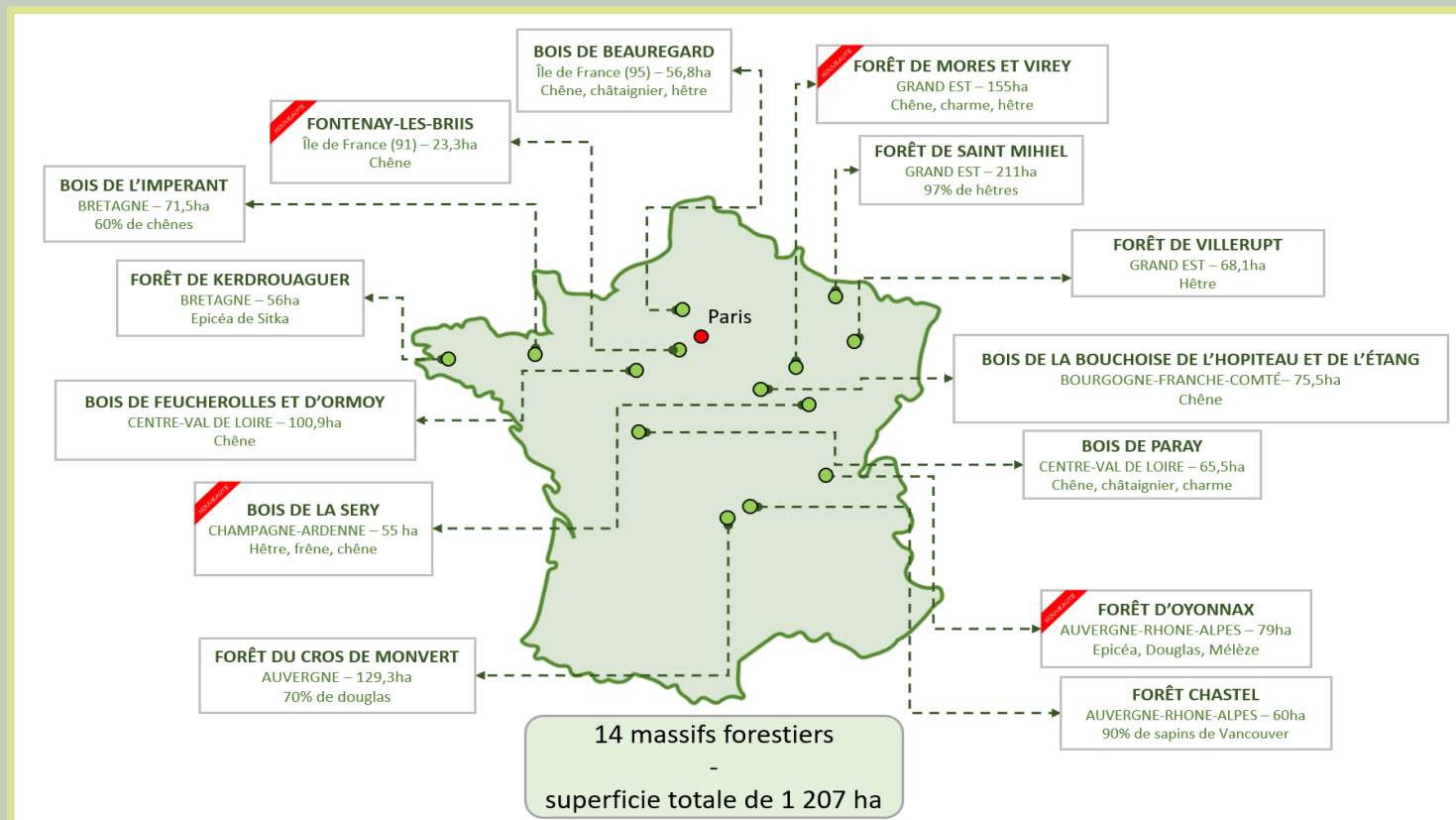
B. Indice des essences résineuses



Après deux années de forte hausse post-COVID, l'indice « Toutes essences résineuses » a reculé de 13 % cette année, atteignant 56 €/m³, un niveau légèrement inférieur à celui de 2021 (59 €/m³) mais nettement supérieur à celui de 2020 (45 €/m³). Cette baisse concerne toutes les essences résineuses, à l'exception du pin sylvestre.

Avertissements : les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les informations contenues dans ce document sont communiquées à titre purement indicatif et ne pourront être considérées comme acquises. Le GFI VATEL n'offre aucune garantie de protection en capital. L'exposition aux facteurs de risque de ce support peut entraîner une baisse de l'actif net réévalué et avoir une incidence sur la valeur liquidative du GFI VATEL. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

Carte des forêts du portefeuille



**Bandeau rouge : nouvelles acquisitions*

Pour rappel, la France est le quatrième pays européen en termes de surface forestière, après la Suède, la Finlande et l'Espagne. Sa surface forestière s'élève à 17,3 millions d'hectares, soit 31% du territoire national métropolitain. En France, 75% des forêts appartiennent à des propriétaires privés, le reste appartient à des acteurs publics (État, communes, collectivités territoriales, établissements publics).

Les indicateurs économiques au début de 2023 n'étaient pas favorables et cette tendance s'est confirmée tout au long de l'année : une situation politique internationale toujours complexe, une inflation touchant de nombreux pays et une hausse des taux de crédit qui affecte la construction et la consommation.

Les propriétaires forestiers ont anticipé ce climat incertain en réduisant les volumes mis sur le marché, atteignant un niveau aussi bas qu'en 2013. Cela concerne principalement les résineux, notamment le douglas. Cependant, la majorité de ces volumes a tout de même trouvé preneur grâce à une demande encore soutenue.

Avertissements : les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les informations contenues dans ce document sont communiquées à titre purement indicatif et ne pourront être considérées comme acquises. Le GFI VATEL n'offre aucune garantie de protection en capital. L'exposition aux facteurs de risque de ce support peut entraîner une baisse de l'actif net réévalué et avoir une incidence sur la valeur liquidative du GFI VATEL. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

Nouvelles acquisitions

FONTENAY-LÈS-BRIIS

Située dans l'Essonne (91), la forêt de Fontenay-lès-Briis est composée principalement de chênes et se situe à 30 kilomètres au sud-ouest de Paris.

Il s'agit d'un ensemble de taillis d'une surface totale de 23 ha avec un fort intérêt cynégétique et une forte valeur environnementale du fait de sa situation en zone péri-urbaine.



FORÊT DE MORES ET VIREY

Cette forêt est située dans le département de l'Aube (10) sur la commune de Virey-sous-Bar ; Il s'agit d'une forêt de 57 ha.

Cette forêt est une chênaie avec la présence de hêtres, de merisiers, de frênes et de charmes.

LE BOIS DE LA SÉRY

Situé sur la commune de Rivières-le-Bois en Haute Marne (52) à 70 kilomètres au nord de Dijon, le Bois de la Séry dispose d'une superficie de 55 ha.

Le Bois de la Séry est constitué principalement de hêtres, de frênes et de chênes.



FORÊT D'OYONNAX

Située à Oyonnax dans le département de l'Ain (01), cette forêt est constituée majoritairement de résineux et dispose d'une superficie de 79 ha.

Les essences dominantes sont l'épicéa, le hêtre, le sapin, le douglas et le mélèze.

Avertissements : les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les informations contenues dans ce document sont communiquées à titre purement indicatif et ne pourront être considérées comme acquises. Le GFI VATEL n'offre aucune garantie de protection en capital. L'exposition aux facteurs de risque de ce support peut entraîner une baisse de l'actif net réévalué et avoir une incidence sur la valeur liquidative du GFI VATEL. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

Présentation des forêts du GFI VATEL (1/2)

BOIS DE BEAUREGARD

Situé dans le Val-d'Oise sur les communes de Presles et Nointel (95), le Bois de Beauregard est constitué exclusivement de peuplements feuillus. Les essences principales sont le châtaignier, le chêne et le hêtre.

La forêt s'étend sur une surface de 56 ha en un seul tenant et est divisée en 11 parcelles forestières.

BOIS DE L'IMPERANT

Situé au nord-ouest de Rennes, sur les communes de Guitté (22) et Médéréac dans les départements des Côtes-d'Armor et d'Ille-et-Vilaine, le Bois de l'Impérant présente une grande diversité d'essences, dont la majorité est feuillue.

Les essences dominantes sont le chêne, le châtaignier et les bois blancs (tremble et bouleau).

FORÊT DE KERDROUAGUER

Située dans le Finistère sur la commune de Loperec (29), la forêt de Kerdrouaguer se trouve à environ quarante kilomètres au Sud-Est de Brest.

L'ensemble du massif de Kerdrouaguer a fait l'objet d'un boisement en Epicéa de Sitka dans les années 70.

FORÊT DU CROS DE MONVERT

Située dans le Cantal, la forêt du Cros De Monvert se trouve à une trentaine de kilomètres d'Aurillac.

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.

FORÊT DE SAINT MIHIEL

Située dans la Meuse sur les communes de Saint Mihiel et de Valbois (55), la forêt de Saint-Mihiel se trouve à environ soixante kilomètres au Nord-Ouest de Nancy. L'ensemble du massif de Saint est dominé par le hêtre. On y trouve également de l'érable, du chêne, du charme, du frêne, du douglas et de l'épicéa.

Avertissements : les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les informations contenues dans ce document sont communiquées à titre purement indicatif et ne pourront être considérées comme acquises. Le GFI VATEL n'offre aucune garantie de protection en capital. L'exposition aux facteurs de risque de ce support peut entraîner une baisse de l'actif net réévalué et avoir une incidence sur la valeur liquidative du GFI VATEL. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

Présentation des forêts du GFI VATEL (1/2)

BOIS DE PARAY

Situé dans l'Indre, sur la commune de Tranter (36), le Bois de Paray est constitué principalement de peuplements feuillus. Les essences principales sont le chêne, le châtaignier et le charme.

Des pins maritimes agrémentent les peuplements et apportent une diversité intéressante à l'ensemble.

FORÊT DE CHASTEL

Située sur les communes de Chastel (43) et Beaune-sur-Arzon (43) en Haute-Loire, la forêt de Chastel est dominée par l'hêtre, l'épicéa et le douglas. parcelles forestières.

La propriété est découpée en deux parcelles de 52 et 6 hectares.

FORÊT DE VILLERUPT

Située en Meurthe et Moselle, la forêt est constituée exclusivement de peuplements feuillus.

L'essence principale est le hêtre, avec du chêne de l'érable et du charme en essences secondaires. La forêt s'étend sur une surface totale de 68 ha en un seul tenant.

BOIS DE LA BOUCHOISE

La propriété s'étend sur trois communes et quatre massifs proches les uns des autres au Nord du Parc Naturel du Morvan.

L'essentiel des peuplements se compose de feuillus dominés par le chêne, le hêtre et le charme. Les autres essences sont plus anecdotiques (merisier, tremble).

BOIS DE FEUCHEROLLES ET D'ORMOY

Ce bois s'étend sur une surface de 100 ha et est situé dans le département de l'Eure-et-Loir sur les communes de Néron, Bouglainval, Ormoy et Digny.

Le peuplement se compose de feuillus largement dominés par le chêne avec la présence anecdotique de cèdres, d'acacias et de bouleaux.

Avertissements : les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les informations contenues dans ce document sont communiquées à titre purement indicatif et ne pourront être considérées comme acquises. Le GFI VATEL n'offre aucune garantie de protection en capital. L'exposition aux facteurs de risque de ce support peut entraîner une baisse de l'actif net réévalué et avoir une incidence sur la valeur liquidative du GFI VATEL. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

LES RAISONS D'INVESTIR

- Une diversification avérée
- Un potentiel de valorisation en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'un risque d'illiquidité
- Un financement de l'économie réelle
- Des avantages fiscaux adaptés aux spécificités de la forêt (réduction, exonération, succession)

CARACTÉRISTIQUES FISCALES DU GFI VATEL



Réduction

Réduction de 18% de l'impôt sur le revenu dû, dans la limite d'un investissement de 50 000€ ou 100 000€.

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



Exonération**

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



Succession***

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

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



VATEL CAPITAL

LETTRE D'INFORMATION S1 2024

GFI VATEL

www.vatelcapital.com

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 propose également une offre financière sur les actifs tangibles tels que la forêt, les terres agricoles et les énergies renouvelables.

Vatel Capital a été lauréat en 2011 des Tremplins Morningstar de la société de gestion de portefeuille la plus dynamique, dans la catégorie « non coté ». En 2015, 2018 et 2021, le FCP Vatel Flexible a obtenu le Lipper Fund Award.

En 2020, Vatel Capital est élue 2^{ème} société préférée des CGPI dans la catégorie « Capital Investissement » du journal Investissements Conseils. En 2022, Vatel Capital reçoit « le premier prix de la rédaction » du journal Investissements Conseils dans la catégorie « Autres diversifications ».

En 2020, 2022 et 2023, Vatel Capital occupe la 2^{ème} place du palmarès de Gestion de Fortune dans la catégorie Capital Investissement.



VATEL CAPITAL

24, rue de Clichy - 75009 Paris

Tél. 01 40 15 61 77

contact@vatelcapital.com

www.vatelcapital.com