

Lettre d'information 1er Semestre 2025

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

Le mot du gérant, l'activité du 1^{er} semestre 2025

Au cours du premier semestre 2025 et comme annoncé dans notre dernier rapport de gérance, l'activité forestière s'est principalement concentrée sur la rédaction des plans simple de gestion (PSG) qui, soit arrivaient à échéance, soit ne correspondaient pas à nos objectifs de mise en valeur de vos forêts.

Dans ce contexte nous avons adressé aux organismes instructeurs (Centre National de la propriété Forestière et leurs délégations régionales) les PSG des forêts de Mores, Virey, Beauregard, Paray et Villerupt. Ces documents de gestion durable, et le programme correspondant des coupes et travaux, devraient être agréés au cours de l'année.

Plusieurs démarches de fond ont également été engagées en parallèle pour optimiser la valeur des peuplements, anticiper les travaux à venir et gérer les chasses.

Vous trouverez, ci-après, les différentes actions menées par l'équipe de gestion sur le semestre :

Interventions sylvicoles

- En forêt d'Oyonnax, une coupe d'éclaircie a été marquée afin de favoriser le développement des plus beaux sujets et d'éliminer les bois atteints par les scolytes. Le volume concerné est d'environ 1 200 m³, composé principalement d'épicéas.
- Sur la forêt de Chastel et pour anticiper la récolte de 1,5 ha de sapins grandis, une déclaration de coupe d'urgence a été demandée au CNPF. La vente de la coupe est prévue pour les mois à venir.
- Enfin sur la forêt de Kerdrouaguer, une opération de marquage a été menée sur une surface d'un hectare afin de valoriser les bois sinistrés lors de la tempête Ciaran de novembre 2023.

Reboisements à venir

- Lors des renouvellements des PSG et de nos visites en forêts, nous avons acté d'importantes plantations qui seront réalisées à partir de 2026. Les forêts de Mores, Virey, Oyonnax, Kerdrouaguer et St-Mihiel sont concernées. Des recherches de financement ont été initiées afin de prendre partiellement en charge ces travaux.

Gestion cynégétique

- Les baux de chasse des forêts de Mores, Virey, La Bouchoise, Oyonnax et Feucherolles ont été renouvelés. Les chasseurs constituent un relais précieux sur le terrain et participent à la surveillance régulière de vos forêts. Ils contrôlent aussi les populations de gibier et les possibles atteintes aux jeunes plants, en particulier sur les massifs où des plantations sont prévues.



Le mot du gérant, l'activité du 1^{er} semestre 2025

Valorisation des parts

- La valeur de la part du GFI VATEL est à 210 €, tandis que celle du GFI VATEL II est à 200 €. Ces valeurs demeurent inchangées.
- 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.

Renforcement des équipes

- Ce début d'année a aussi permis à Vatel Capital de renforcer son équipe en charge des activités forestières avec l'arrivée de Louis ALLAIN sur le poste de Gérant Forestier.

Investissements du premier semestre 2025

- Côté investissement, au cours du premier semestre 2025, les GFI Vatel ont poursuivi activement l'étude de nouvelles opportunités d'investissement forestier, dans l'objectif d'étoffer progressivement leurs portefeuilles. La stratégie d'investissement reste inchangée. Nous visons en priorité des forêts dont la surface est comprise entre 50 et 100 hectares, un segment relativement peu concurrentiel. En effet les particuliers y sont peu présents en raison du coût d'entrée, tandis que les investisseurs institutionnels estiment généralement ces surfaces trop modestes.
- Ainsi, durant ce semestre, 23 forêts ont été analysées, trois d'entre elles ont donné lieu à des acquisitions effectives :
 - La forêt de Peyrilhac,
 - Les forêts de Feucherolles et d'Ormoy.
- Ces acquisitions ont permis au GFI d'atteindre le ratio réglementaire de 80 % d'actifs investis en forêts.

Première acquisition du GFI II

- Le GFI II, quant à lui, a pu procéder à sa première acquisition, en l'occurrence la forêt de Coat Borc'h, marquant ainsi le démarrage effectif de la constitution de son portefeuille forestier.

Nous présentons plus en détail ces nouvelles acquisitions en page 6 de cette lettre d'information.

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.

Focus sur le marché des forêts en 2024 (Source FNSAFER)

Chaque année, grâce à l'obligation imposée aux notaires de l'informer de toute vente de plus d'un hectare, la FNSAFER publie en juin un indicateur du marché des forêts basé sur les transactions effectives. Cette publication est très attendue et constitue une référence notamment grâce à son exhaustivité !

Le marché des forêts en 2024 amorce une reprise tant en nombre des transactions (+ 0,9 %) que de surfaces échangées (+ 4,8 %). En valeur, le marché progresse également (+ 1,6 % pour un peu plus de 2 Md€).

Prix des forêts par classe de surface en 2024

Évolution 2024/2023

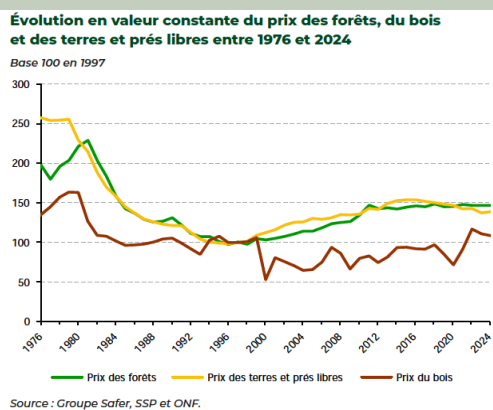
De 1 à 10 ha	3 590 €/ha	+ 1,9 %
De 10 à 25 ha	4 040 €/ha	+ 11,1 %
Plus de 25 ha	5 960 €/ha	+ 2,8 %
PRIX MOYEN	4 850 €/ha	+ 2,2 %

*Note : les prix par classe de surface sont des moyennes biennales.
Source : Groupe Safer.*

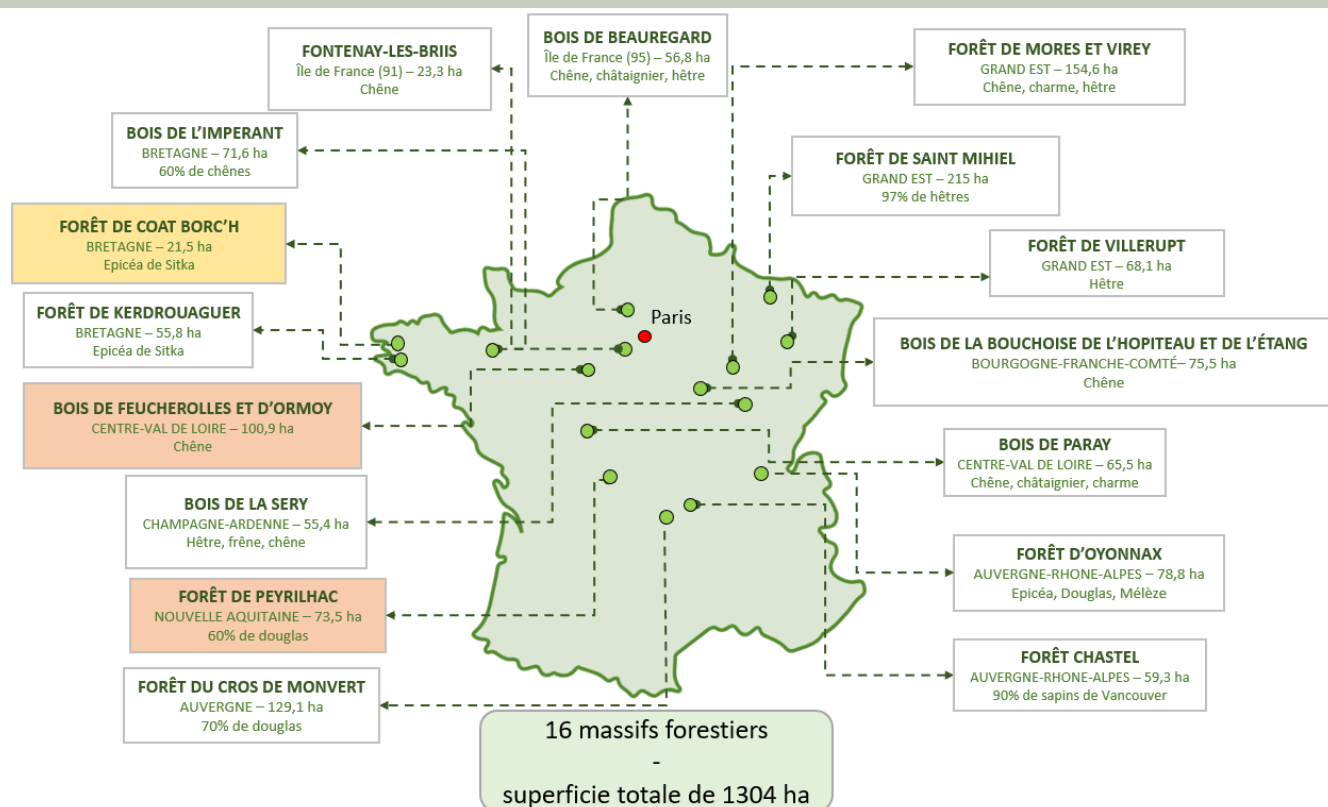
➤ Quelques indications particulières :

- Les grandes forêts, de plus de 100 ha, continuent d'animer le marché avec une forte hausse des ventes (+ 10,2 %) et des surfaces (+ 13,8 %). Le nombre de ventes de forêts non bâties reste stable (- 0,4 %), tandis que celui des forêts avec bâti progresse sensiblement (+ 5,3 %), faisant écho à la reprise du marché des maisons à la campagne.
- Le prix moyen des forêts, à l'hectare, est supérieur dans le nord, le centre et l'ouest à celui des autres régions : par exemple 7 670 € dans le Nord-Bassin parisien, un niveau inédit, contre 2 860 € dans le Massif Central.
- Le nombre de transactions progresse partout à l'exception du Sud- Ouest (- 2,8 %).
- Les investisseurs privés, dont les GFI et les Foncières, captent près d'un quart du marché en nombre de transactions (+ 26,1%) représentant 22% des surfaces négociées.

Enfin, si jusqu'à la fin des années 1990, le prix des forêts était sous l'influence du prix des bois, il est intéressant de constater qu'il évolue aujourd'hui de concert avec celui des terres agricoles comme l'illustre le graphique ci-dessous.



Carte du patrimoine forestier des GFI Vatel



*Bandeau jaune : nouvelle acquisition du GFI Vatel II

*Bandeau rouge : nouvelles acquisitions du GFI Vatel

Les GFI Vatel détiennent aujourd'hui seize massifs forestiers.

Cette diversification, à la fois géographique et sylvicole, reflète pleinement notre stratégie d'investissement.

Durant ce semestre, 23 forêts ont été étudiées par l'équipe gestion et seulement trois d'entre elles ont donné lieu à des acquisitions effectives :

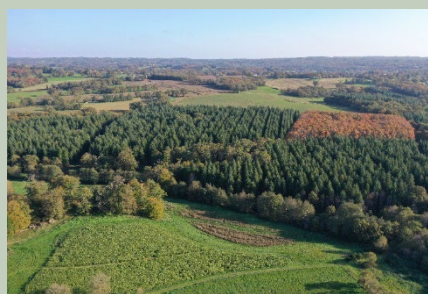
- La forêt de Peyrilhac (GFI Vatel)
- Les forêts de Feucherolles et d'Ormoys (GFI Vatel)
- La forêt de Coat Borc'h (GFI Vatel II)

Ainsi le GFI Vatel a dépassé son seuil d'investissement réglementaire en atteignant 91,29 % d'actif investi en forêt.

Présentation des nouvelles acquisitions

La forêt de Peyrilhac – GFI Vatel

Située en Haute-Vienne, cette propriété de 73,48 ha, dont 58 % de Douglas d'environ 30 ans, correspond à nos objectifs et respecte les critères de diversification des essences et de géographie.



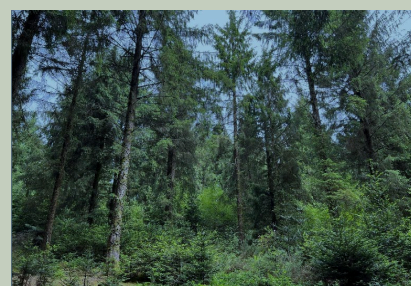
La forêt de Feucherolles et d'Ormoy – GFI Vatel

En janvier 2025, le GFI Vatel a finalisé l'acquisition de 100 % des parts du Groupement Forestier des Folies, comprenant notamment les forêts de Feucherolles et d'Ormoy. Situées dans le département du Cher (Dpt 18), ces deux forêts d'un total de 100,94 hectares sont majoritairement composées de chênes; elles renforcent l'exposition feuillue du portefeuille.



La forêt de Coat Borc'h – GFI Vatel II

Située dans le Finistère, cette forêt de 21,52 ha (pour l'essentiel résineuse et à base d'épicéa de Sitka) offre des peuplements d'âges variés, adaptés au climat. Elle se distingue par son potentiel de rentabilité attrayant.



Les raisons d'investir

- Une diversification avérée, décorrélée des marchés financiers
- 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 et une participation à l'activité de vos régions
- Des avantages fiscaux adaptés aux spécificités de la forêt (réduction, exonération, succession)

Les caractéristiques fiscales des GFI Vatel

Réduction IR

Une réduction d'impôt sur le revenu de 18 % est accordée sur le montant investi, dans la limite de 50 000 € (ou de 100 000 € pour un couple soumis à imposition commune).

Cette réduction est acquise définitivement à condition de conserver les titres obtenus en échange des versements jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription.

Exonération IFI

Exonération totale de l'assiette de l'IFI (exclusion complète du patrimoine taxable), à condition que le contribuable détienne moins de 10 % du capital du GFI et que celui-ci exerce une activité opérationnelle.

Transmission

Abattement de 75 % sur les droits de mutation portant sur la valeur forestière de la part, sans condition d'âge, de montant ou de durée de détention. Cet avantage est accordé sur présentation du **certificat dit « Monichon »**, délivré par le Directeur de la DDT, attestant de la gestion durable des forêts par le GFI, ainsi que d'un **bilan décennal** des coupes et travaux réalisés.

— cf. Note fiscale disponible sur simple demande auprès de la société de gestion

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 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 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.

En 2024, la SC Terres Invest s'est vue décernée le prix de l'innovation par le magazine "Investissements Conseils". Le GFI Vatel a obtenu le trophée d'or du magazine "Le revenu" en 2024 et 2025.



24, rue de Clichy - 75009 Paris

Tél. 01 40 15 61 77

contact@vatelcapital.com

www.vatelcapital.com

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.