

GFI VATEL

GROUPEMENT FORESTIER D'INVESTISSEMENT A CAPITAL VARIABLE AU CAPITAL PLANCHER DE 3 192 570 EUROS

SIEGE SOCIAL : PARIS (75009), 24 RUE DE CLICHY

819 362 641 RCS PARIS

RAPPORT DE LA GERANCE

A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE EN DATE DU 28 JUIN 2024

Chers Associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale annuelle notamment pour vous rendre compte de l'activité de votre société et des résultats de notre gestion durant l'exercice écoulé, clos le 31 décembre 2023, ainsi que pour soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice.

Tous les documents nécessaires à votre information ont été tenus à votre disposition au siège social, dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Nous vous demanderons de bien vouloir nous en donner acte.

Nous vous proposons d'examiner les comptes qui traduisent la situation de la société à la clôture de l'exercice écoulé, de vous présenter l'évolution de la situation depuis cette clôture et d'envisager les perspectives de développement.

Votre commissaire aux comptes vous donnera dans son rapport toutes informations quant à la régularité des comptes qui vous sont présentés.

Ces comptes ne comportent aucune modification, que ce soit au niveau de leur présentation ou des méthodes d'évaluation, par rapport à ceux de l'exercice précédent.

I. SITUATION DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

A. EXAMEN DU COMPTE DE RESULTAT

Le chiffre d'affaires net s'est élevé à la somme 252 389 € contre 165 856 € au titre de l'exercice précédent.

Il convient d'ajouter à cette somme les montants suivants :

- | | |
|--------------------------------|---------|
| – Subventions d'exploitation : | 7 333 € |
| – Autres produits : | 574 € |

Les produits d'exploitation se sont élevés en conséquence à la somme de 260 296 €.

Les charges d'exploitation se sont élevées à la somme de 1 053 958 € contre 215 476 € au 31 décembre 2022 et comprennent les postes suivants :

- | | |
|---|-----------|
| – Variation de stock : | 24 550 € |
| – Autres achats et charges externes : | 474 349 € |
| – Impôts, taxes et versements assimilés : | 43 136 € |
| – Salaires et traitements : | 49 235 € |
| – Charges sociales : | 13 198 € |

– Dotations aux amortissements sur immobilisations :	1 958 €
– Dotations aux provisions sur immobilisations :	85 155 €
– Dotations aux provisions sur actif circulant :	362 374 €
– Autres charges :	2 €

Le résultat d'exploitation est en conséquence déficitaire d'un montant de (793 661) €, contre 2 956 € pour l'exercice précédent.

Les produits financiers se sont élevés à la somme de 171 507 € et les charges financières à la somme de 66 193 €.

En conséquence le résultat courant avant impôts s'élève à la somme de (688 347) €.

Le résultat exceptionnel s'élève à la somme de 1 423 €.

Le résultat de l'exercice est en conséquence une perte de (686 924,05) €.

B. COMMENTAIRES – FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE – PROGRES REALISES – DIFFICULTES RENCONTREES – EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SOCIETE – EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LE DEBUT DE L'EXERCICE EN COURS

En 2023, le GFI VATEL a continué de poursuivre activement sa politique de développement et de diversification en faisant l'acquisition de sept nouvelles forêts qui représentent une surface totale supplémentaire de 692 hectares. Ces acquisitions ont fait l'objet de promesses d'achats signées au 31 décembre 2023 et seront réitérées par acte authentique au cours du premier semestre 2024.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après une présentation des acquisitions réalisées en 2023 :

➤ Le Bois de Bouchoise, de l'Hopiteau et de l'Etang

Ce massif est constitué principalement de peuplements feuillus. Les essences principales sont le chêne, le hêtre, le merisier et le charme. La forêt s'étend sur une surface de 75 ha 52 a et 78 ca.

Les communes de SAINT-GERMAIN-DES-CHAMPS, ISLAND et SAINT-ANDRE-DE-MORVAN sur lesquelles se trouve le Bois de la Bouchoise, de l'Hopiteau et de l'Etang se situent sur les départements de la Nièvre et de l'Yonne au nord du Parc Naturel du Morvan, à proximité de la vallée de la Cure. Cette forêt se trouve à 235 kilomètres au Sud-Est de PARIS et 60 kilomètres au sud d'AUXERRE.

➤ La Forêt de Villerupt

Située en Meurthe-et-Moselle, la forêt de Villerupt est constituée exclusivement de peuplements feuillus. L'essence principale est le hêtre avec du chêne, de l'érable et du charme en essence secondaire. La forêt s'étend sur une surface de 68 ha 12 a et 97 ca en un seul tenant.

La forêt est située sur la commune de VILLERUPT et se trouve à environ 55 kilomètres au nord de METZ près de la frontière Luxembourgeoise.

➤ Le Bois de Feucherolles et d'Ormoy

Ce bois s'étend sur une surface de 100 ha 94 a 56 ca et est situé dans le département de l'Eure-et-Loir sur les communes de NERON, 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.

➤ La Forêt d'Oyonnax

Le bois de la Gorge est situé à OYONNAX dans le département de l'Ain. Sa surface est de 78 ha 81 a 31 ca.

Elle est constituée majoritairement de peuplements résineux. Les peuplements et les classes d'âges sont variés. Les essences dominantes sont l'épicéa, le hêtre, le sapin, le douglas et le mélèze.

Ce massif repose sur de bons sols forestiers retenant bien l'humidité.

➤ Le Bois de Mores

Cette forêt est située dans le département de l'Aube sur les communes de LANDREVILLE et de CELLES-SUR-OURCE. Il s'agit d'une forêt de 97 ha 47 a 45 ca. Le Bois de Mores est constitué d'un massif d'un seul tenant, situé à 10 kilomètres environ au sud de BAR-SUR-SEINE.

Il s'agit d'une forêt caractéristique de la Hêtraie-Chênaie-Charmaie avec pour essences principales le chêne, le hêtre, l'érable sycomore et le charme.

➤ La Forêt de Virey

Cette forêt est située dans le département de l'Aube sur la commune de VIREY-SUR-BAR. Il s'agit d'une forêt de 57 ha 10 a 51 ca. La forêt est constituée de deux parties séparées de 600 mètres. Elle est située à 20 kilomètres au Sud-Est de TROYES. La forêt se situe dans la région naturelle forestière de la Champagne Humide.

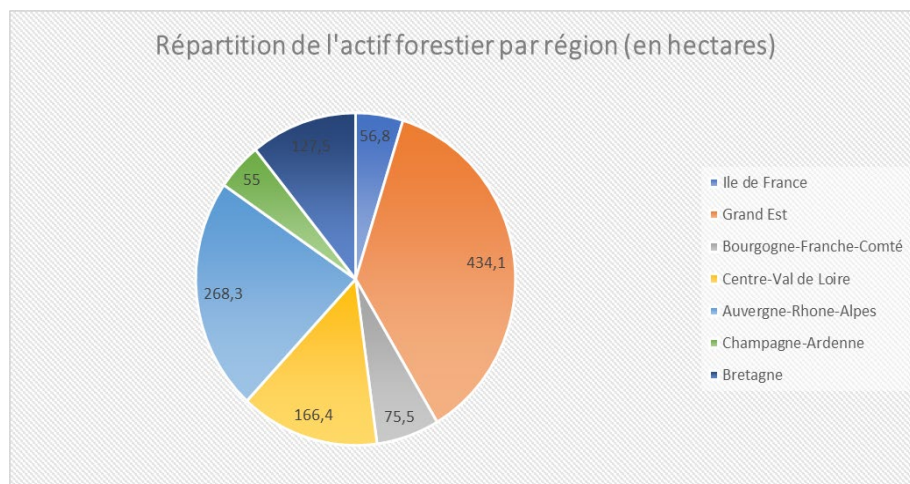
Cette forêt est une chênaie avec la présence de hêtres, de merisiers, de frênes et de charmes.

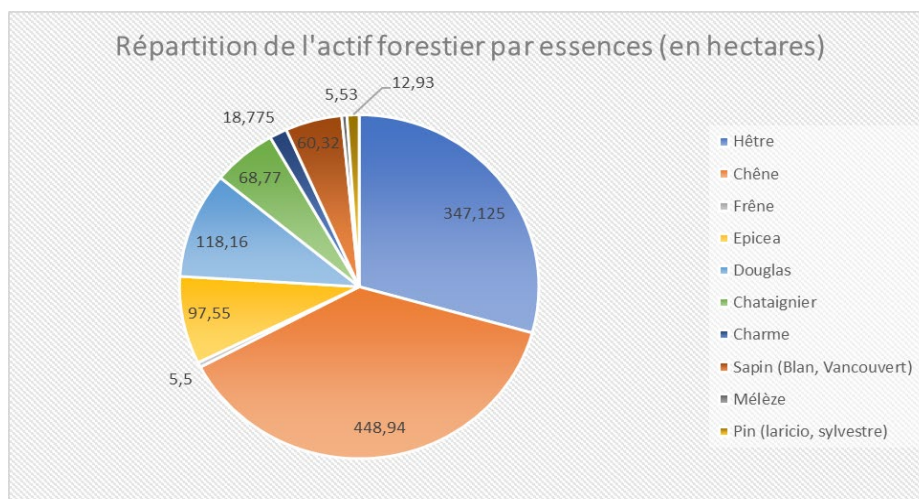
➤ Le Bois de la Séry

C'est une forêt de 55 ha 37 a 97 ca situé sur la commune de RIVIERES-LE-BOIS en Haute-Marne à 70 kilomètres au nord de DIJON.

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

Ces forêts sont intéressantes pour la société GFI VATEL car elles permettent de poursuivre la politique de diversification géographique et d'essences. Il s'agit de forêts de qualité dans des régions intéressantes d'un point de vue sylvicole.

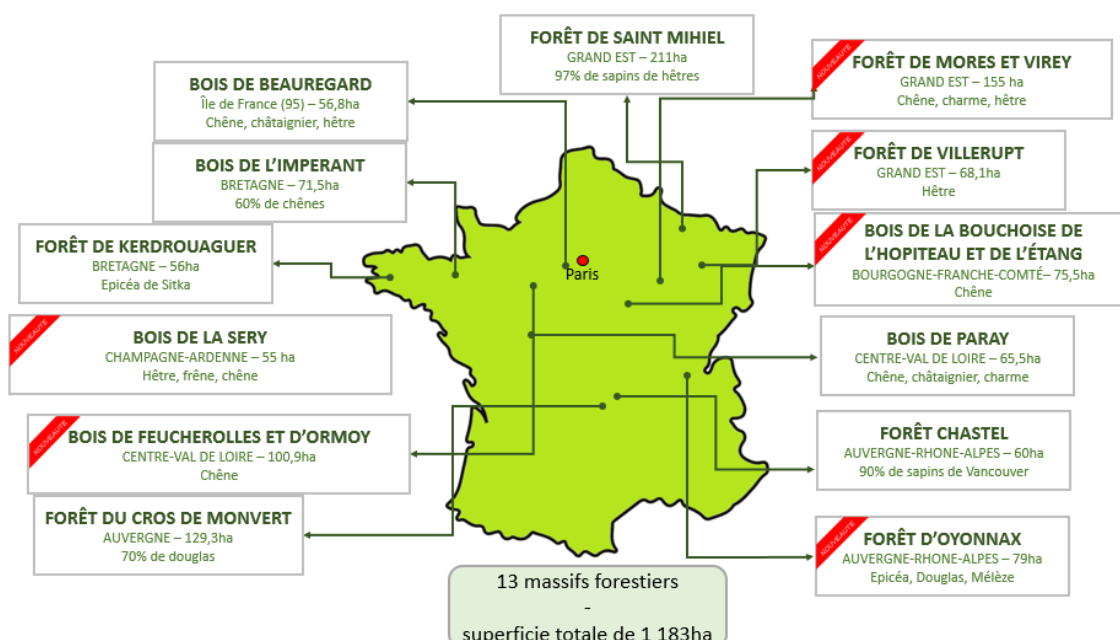




La société GFI VATEL a également complété l'acquisition de quatre forêts qu'elle détenait en indivision avec la société FONCIERE FORESTIERE afin de rationaliser la gestion de ses dernières. Ces acquisitions ont été réalisées après rapport d'expert. Il s'agit du Bois de l'Impérant dont elle détenait déjà 44 %, la Forêt de Chastel qu'elle détenait pour moitié, la Forêt du Cros de Montvert dont elle détenait 89 % et la Forêt de Kerandrouaguer dont elle détenait 86 %.

La société GFI VATEL fera également l'acquisition en 2024 de la Forêt de Saint-Mihiel dont elle détenait 68% au 31 décembre 2023.

Vous trouverez ci-après une représentation du patrimoine de la société GFI VATEL au 31 décembre 2023 :

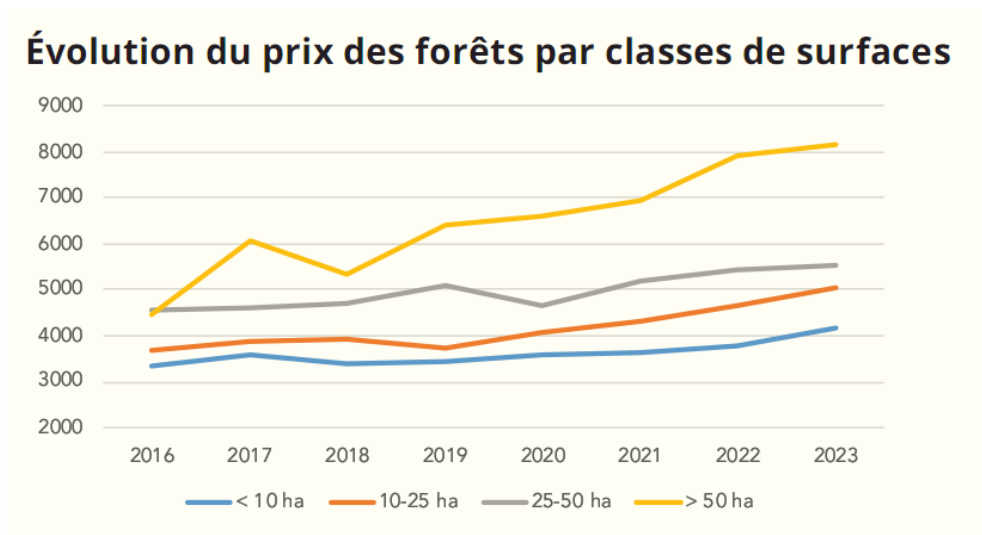


La société GFI VATEL va enfin renforcer sa gestion sylvicole en proposant aux porteurs de parts de faire appel à un deuxième cabinet d'expert forestiers indépendants : le Comité des forêts. Il s'agit d'un syndicat de propriétaires forestiers privés français créé en 1912 qui regroupent plusieurs

experts forestiers qui interviennent sur toute la France et plus particulièrement dans un rayon de 300 kilomètres autour de la région parisienne.

La société GFI VATEL continue évidemment à travailler étroitement avec le cabinet Forestry Club de France qui nous accompagne dans la gestion de nos forêts depuis la création de la société GFI VATEL.

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 (Etat, communes, collectivités territoriales, établissements publics).



Source : forêt patrimoine

Le marché de la forêt est loin de s'essouffler. Si le prix est historiquement guidé par deux facteurs que sont le prix du bois et le prix des terres agricoles, il existe aujourd'hui d'autres critères à prendre en compte qui explique le maintien de cette tendance à la hausse des prix.

L'arrivée de nouveaux acteurs comme les Groupements Forestiers d'Investissement et le retour d'investisseurs institutionnels entraînent une tension des prix sur les massifs forestiers de plus de 50 hectares. Le prix de ce type de forêt connaît d'ailleurs une forte augmentation entre 2022 et 2023 passant 7 895 €/ha à 8 981 €/ha soit une augmentation de près de 14 % sur la période.

La multiplication des ventes par appel d'offres, qui devient une pratique de plus en plus courante démontre par ailleurs la tension qu'il peut exister sur le marché de la forêt et plus particulièrement sur les massifs de plus de 50 hectares qui ne 2,1 % du nombre total de transactions sur le marché de la forêt.

Nous continuons à privilégier 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.

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 252 389 € en 2023 contre 165 856 € en 2022 (+52 %). Le chiffre d'affaires de la société GFI VATEL n'est pas forcément significatif et comparable d'une année à l'autre. Nous suivons en effet des plans simples de gestion qui programment dans le temps les différentes coupes à effectuer. Néanmoins, le chiffre d'affaires devrait continuer à progresser au fur

et à mesure de l'acquisition de nouvelles forêts et de la maturité croissante de nos massifs sous gestion.

A noter également que le programme de coupes est sujet au prix de marché des bois chaque année et à la disponibilité des intervenants sur le terrain (scieurs, bûcherons...). Nous préférons donc parfois reporter des coupes si nous jugeons les prix de marché excessivement faibles.

Les charges d'exploitation ont également fortement augmenté à 1 053 958 € en 2023 (contre 215 476 € en 2022).

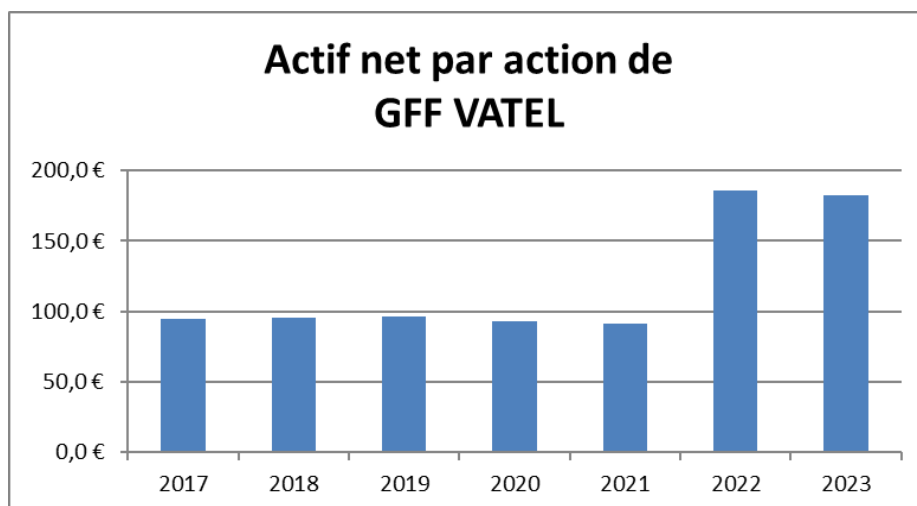
Certaines charges sont non récurrentes comme les droits d'entrée (153 661 €), les commissions de transaction (27 585 €). Les autres principales charges sont les dépréciations d'actifs pour 474 000 € (sans impact donc sur la trésorerie du GFI VATEL).

L'impact de ces dépréciations trouve son origine dans :

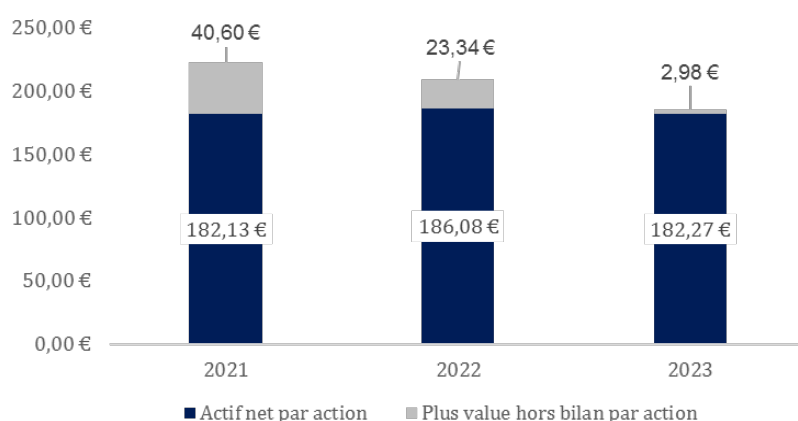
- La prise en compte des frais d'acquisition des forêts dans la valeur de l'actif (200 k€)
- Le différentiel de valorisation entre les expertises 2022 et 2023. En effet, les expertises du cabinet Coudert sont moins favorables que celles réalisées par les autres experts sollicités en 2022. Nous rappelons que nous procédons chaque année à une revalorisation des actifs forestiers, et à un inventaire complet de réévaluation entre la 10^{ème} et 15^{ème} année de détention. Il peut donc y avoir des soubresauts d'une année sur l'autre sans que cela soit significatif à court terme pour la valeur réelle du GFI VATEL.

Au final, le résultat net ressort donc négatif à (686 924,05) €.

L'actif net par part évolue en conséquence de 186,10 €/part en 2022 à 182,30 €/part en 2023.



Par ailleurs, les mises à jour annuelles des expertises font ressortir une plus-value latente hors bilan de 803 840 € contre 720 126 € en 2022 (desquelles sont déduites les moins-values latentes).



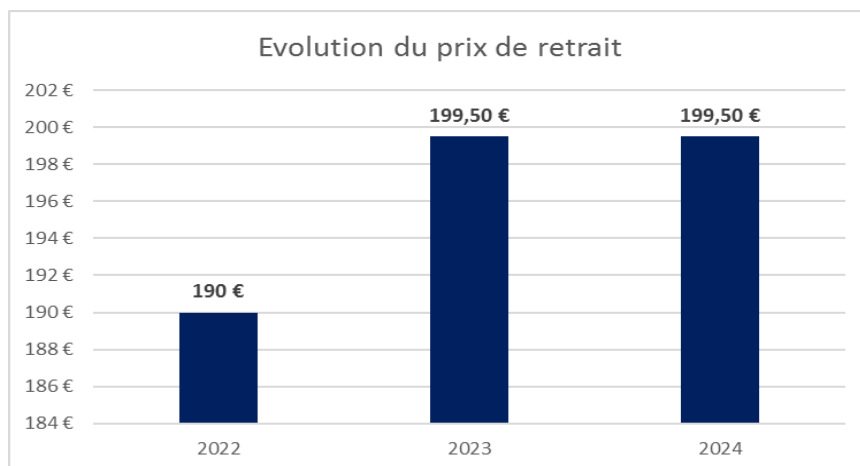
La valeur de réalisation s'affiche donc à 185,25 €/part.

La valeur de reconstitution (valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de 8,1 %) ressort à 200,26 €/part.

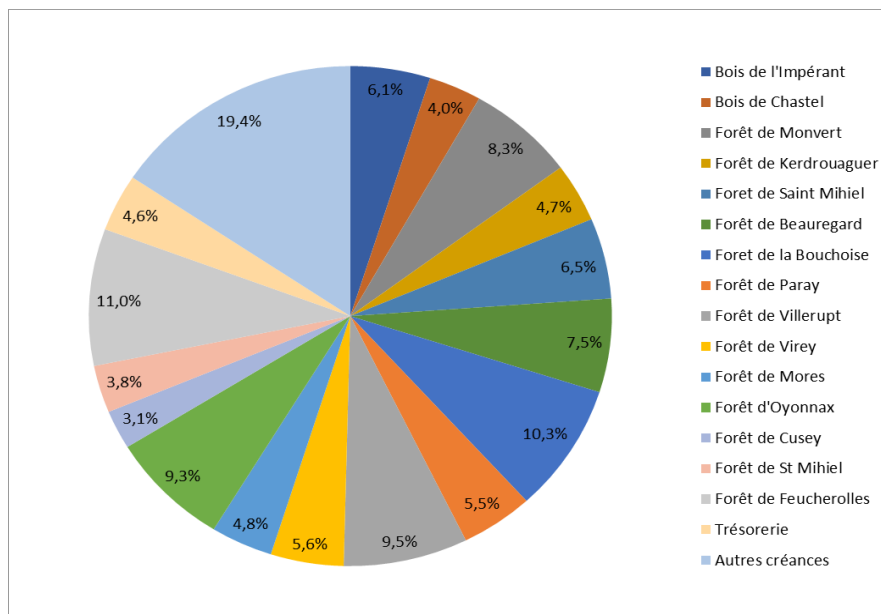
Le prix de souscription par part est établi sur la base de la valeur de reconstitution et ne doit pas s'écarter de +/- 10 % (donc entre 180,3 € et 220,2 €).

Il sera proposé à l'assemblée générale de maintenir en conséquence le nouveau prix de souscription à 210 €/part pour les 12 mois à venir, à compter du 1^{er} juillet prochain et jusqu'à l'assemblée générale des associés devant statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2024

Le futur prix de retrait sera en conséquence maintenu à 199,50 €/part pendant la même période.



Vous trouverez ci-après la répartition des actifs de la société GFI VATEL au 31 décembre 2023 :



Les acquisitions se poursuivent et continuent de faire baisser mécaniquement la trésorerie de la société GFI VATEL. Notre objectif à l'avenir est de conserver entre 10 et 20 % de liquidités (ratio réglementaire d'investissement des GFI de 80 %).

Nous vous rappelons également que le capital souscrit de la société a augmenté de 8 154 847,98 € par émission de 45 399,71 parts nouvelles de 180 € de valeur nominale.

La société a également procédé au rachat et à l'annulation de 95 parts sociales.

Depuis le début de l'exercice en cours, l'exploitation se déroule toujours selon les plans et budgets prévus.

Nous maîtrisons de manière attentive nos différents postes de charges et sommes confiants dans les perspectives d'avenir.

Nous poursuivons nos efforts sur l'exercice en cours.

Aucun autre événement suffisamment important pour être relaté dans le présent rapport n'est survenu au cours de l'exercice écoulé et/ou depuis la date de clôture de l'exercice.

C. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Pour la bonne forme, il est indiqué que la société n'a eu, au cours de l'exercice écoulé, aucune activité en matière de Recherche et Développement.

D. INVESTISSEMENTS – DESINVESTISSEMENTS

Ainsi que cela est exposé au I.B. ci-avant la société GFI VATEL a fait l'acquisition de sept nouveaux massifs forestiers au 31 décembre 2023.

II. BILAN

A. EXAMEN DES POSTES D'ACTIF

Les immobilisations corporelles s'élèvent, en montant brut, à la somme de 7 682 660 € au 31 décembre 2023 et à la somme de 4 558 699 € après amortissements.

L'actif circulant s'élève à la somme nette de 4 595 277 €, dont 7 069 € de charges constatées d'avance.

Le compte « Clients et comptes rattachés », d'un montant brut de 95 990 €, n'a fait l'objet d'aucune provision.

Le poste « Autres créances » d'un montant de 2 398 888 €, n'a fait l'objet d'aucune provision.

B. EXAMEN DES POSTES DE PASSIF

Le capital social souscrit, dans le cadre de la variabilité du capital, est de 14 355 054,18 € et le montant des capitaux propres de 14 536 436,67 €.

Le poste « Dettes » s'élève à la somme globale de 1 408 248 € et comprend les postes suivants :

– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :	802 651 €
– Emprunts et dettes financières diverses :	6 000 €
– Dettes fournisseurs et comptes rattachés :	560 119 €
– Dettes fiscales et sociales :	18 409 €
– Autres dettes :	18 772 €

Il a par ailleurs été pris en compte 2 298 € de produits constatés d'avance.

III. PARTICIPATIONS

La société ne détient aucune filiale ni participation et aucune cession ou prise de participation ou de contrôle n'a été opérée au cours de l'exercice.

IV. APPROBATION DES COMPTES – PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes tels qu'ils vous ont été présentés avec toutes les opérations qu'ils traduisent et qui, nous vous le rappelons, font ressortir une perte de (686 924,05) € que nous vous proposons d'affecter en intégralité au compte « Report à nouveau ».

V. JETONS DE PRÉSENCE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous proposons d'allouer à titre de jetons de présence pour l'exercice ouvert à compter du 1^{er} janvier 2024 une somme globale de 5 000 € aux membres du conseil de surveillance.

VI. INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions de l'article L.441-14 du Code de Commerce (issu de l'ordonnance n° 2019-359 du 24 avril 2019), les informations obligatoires sur les délais de paiement de nos fournisseurs à savoir la décomposition à la clôture du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance, sont indiquées en annexe.

De même, les informations obligatoires sur les délais de paiement de nos clients sont également indiquées en annexe.

VII. ETAT DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous rappelons qu'aux termes de l'assemblée générale en date du 2 septembre 2022, il a été décidé de nommer en qualité de membres du conseil de surveillance :

- La société ECU SARL,
- Monsieur Christophe COUTURIER,
- Monsieur Fabrice SOBRA,
- Monsieur Nicolas HODOUL,
- Monsieur Nicolas SOST,
- La société JOHES,
- Monsieur Valéry MAIZIERES,

pour une durée de trois (3) années qui prendra fin à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice devant se clore le 31 décembre 2024.

VIII. ETAT DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES ET SUPPLEANTS

Nous vous rappelons que l'assemblée générale en date du 2 septembre 2022, il a été pris acte de la démission de la société PYTHEAS CONSEIL de ses fonctions de commissaire aux comptes titulaire et décidé de nommer en remplacement la société MAZARS, pour une durée de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Nous vous informons que le mandat de commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Guillaume MINIAOU est arrivé à expiration et vous demandons de ne pas pourvoir à son remplacement.

IX. CONCLUSION

Nous espérons que les résolutions qui vous sont proposées recevront votre agrément et que vous voudrez bien donner à la gérance et aux membres du conseil de surveillance quitus au titre de leurs fonctions pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

La gérance

Tableau présentant les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients mentionnés à l'article D. 441-4 du Code de commerce

	Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours à 120jours	120jous et plus	Total	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours à120jours	120jours et plus	Total	
	(A) Tranche de retard de paiement												
Nombre de factures concernées						12							0
Montant total des factures concernées TTC	1 581 €	0 €	3 361 €	0 €	32 149 €	37 091 €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,27%	0,00%	0,57%	0,00%	5,48%	6,32%							
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	0						0						
Montant total des factures exclues	0						0						
	(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	30 jours date de facture						30 jours date de facture						