



Groupement Forestier d'Investissement

SELON EPICUREAM



AVERTISSEMENT

EPICUREAM est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-21000011. Cette présentation du GFI met en évidence plusieurs points :

- La fiscalité décrite est susceptible d'être modifiée ultérieurement et le traitement fiscal d'un associé dépend de sa situation individuelle,
- Les performances passées qui sont exposées ne préjugent pas des performances futures,
- **Tous les placements comportent des risques**, ils sont détaillés ici dans un chapitre spécifique en page 10.

Cette communication vise à promouvoir l'investissement forestier dans un GFI. Avant toute décision finale, l'investisseur se fera remettre la note d'information, les statuts, le document d'informations clés (DIC PRIIPS) du GFI, un document commercial rappelant ses principales caractéristiques.

Oxygénez votre patrimoine avec le GFI d'EPICUREAM

Avant-propos

page → 3

Une dimension extra-financière

page → 9

Pourquoi investir dans un GFI ?

page → 5

L'information des associés et les risques

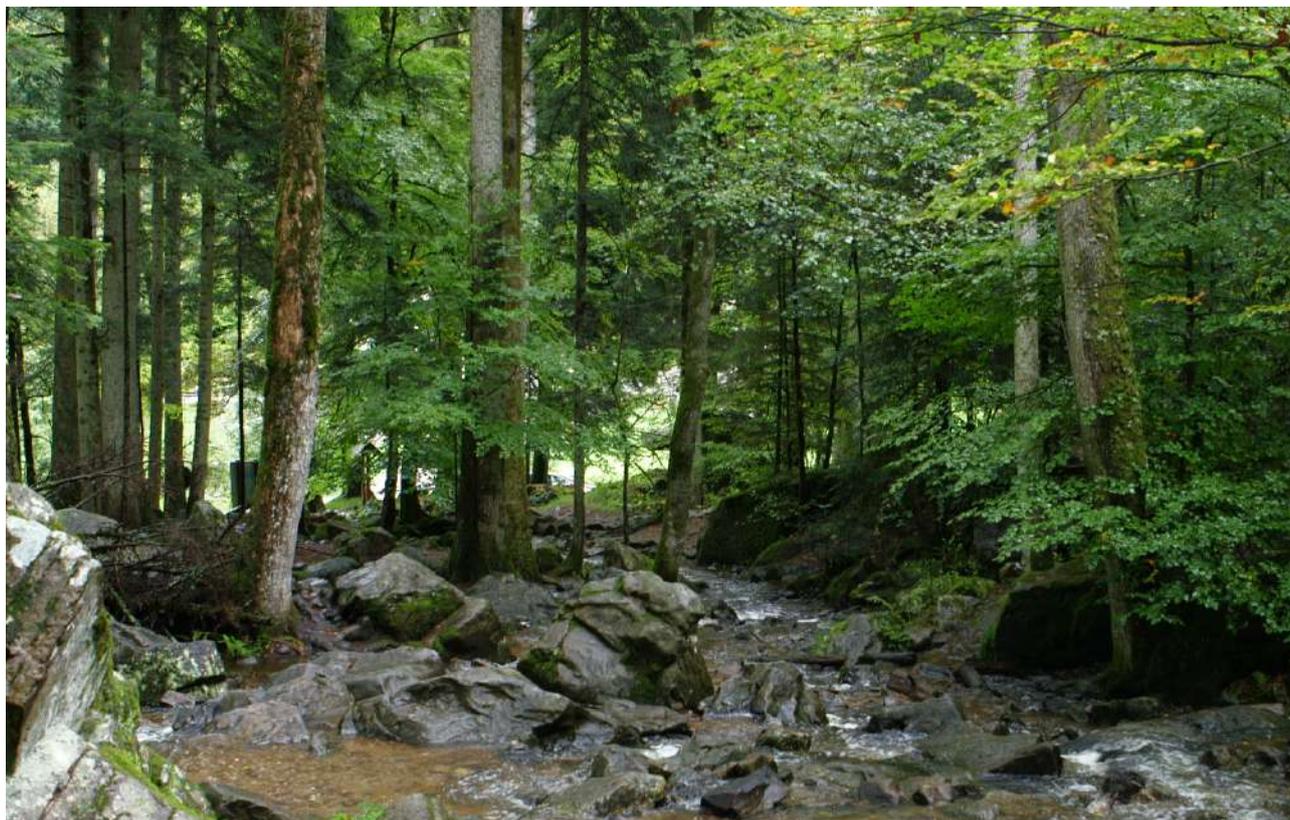
page → 10

Nos préceptes

page → 7

Cas pratique

page → 11



Le GFI selon EPICUREAM



LE GFI C'EST QUOI ?

Le groupement forestier d'investissement (GFI) est un outil de regroupement et de gestion de la forêt. C'est aussi un fonds d'investissement. A ce titre il est régi par l'article L331-4-1 du code forestier et par les articles L214-86 et suivants du code monétaire et financier. Sauf quelques dispositions spécifiques liées à la nature de ses actifs, le GFI fonctionne comme une SCPI (Société civile de placement immobilier).

Le GFI permet à des investisseurs de détenir collectivement des forêts et de les exploiter dans le cadre d'une gestion durable. Ces investisseurs accèdent ainsi, à la mesure de leur capacité financière et de leurs objectifs patrimoniaux, à une classe d'actif originale et fiscalement attractive.

Le GFI est réglementé et régulé par l'Autorité des marchés financiers (AMF) et dans ce contexte :

- Géré par une société de gestion de portefeuille (SGP) agréée,
- Diffusé dans le cadre de l'offre publique de titres après souscription d'un capital minimum par ses membres fondateurs puis obtention de son visa.

LA SOUSCRIPTION DU GFI

Dès l'obtention du visa par l'AMF, les parts sociales du GFI peuvent être proposées aux investisseurs qui se voient alors remettre :

- La note d'information dans laquelle figure notamment les conditions générales de souscription, les modalités de sortie, les frais, le fonctionnement du GFI, son administration et son contrôle,
- Les statuts du GFI,
- Le document d'informations clés (DIC PRIIPS) où figurent en particulier les informations relatives aux risques et aux coûts,
- Le bulletin de souscription et les fiches de connaissance.

Au fur et à mesure de la collecte des fonds et sur la base des actifs recherchés, le GFI procédera à l'acquisition des massifs forestiers, puis à leur mise en valeur conformément à un plan de gestion durable approuvé par les associés du GFI.

EPICUREAM remettra aux associés un certificat représentatif des parts qu'ils détiennent.

Oxygénez votre patrimoine !

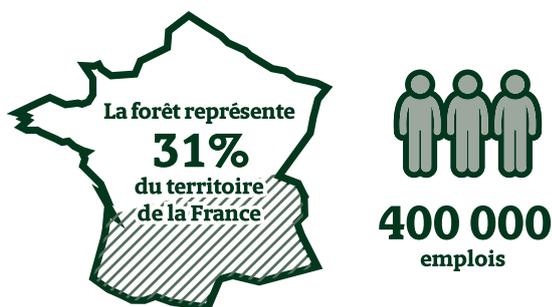


Pourquoi investir dans un GFI ?

UNE DIMENSION EXTRA-FINANCIÈRE EN INVESTISSANT UTILE ET RESPONSABLE

L'ASSOCIÉ

Contribue à la lutte contre le changement climatique : Le premier levier pour atténuer le changement climatique est la réduction des émissions de gaz à effets de serre. Une gestion active et durable des forêts, l'utilisation des produits bois y contribuent par leur capacité à stocker du carbone.



Prend une part active dans l'économie des régions¹ :

La gestion des forêts est génératrice d'emplois. La forêt et le bois, qui représentent 31% des surfaces de notre territoire, soutiennent 400 000 emplois et forment 1,1% du PIB français.

Participe à un investissement responsable car adossé à une gestion forestière durable, validée par les associés, contrôlée par l'Etat et certifiée par des tiers.

DANS UN SUPPORT ADAPTÉ

Le GFI est un véhicule d'investissement régulé et adapté à la forêt : Son fonctionnement découle du cadre législatif et réglementaire propre aux Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Il permet de réunir des capitaux autour d'un patrimoine géré durablement et de répartir, au mieux et dans la mesure du possible, les risques attachés aux forêts (tempêtes, incendies, évolution des cours des bois, etc.).

Cet investissement s'inscrit dans un objectif de diversification de ses actifs : C'est la base de la gestion de patrimoine. Même si les performances passées ne préjugent pas des performances futures, le GFI offre la possibilité d'investir dans une classe d'actifs réels, qui se valorise en moyenne de 2,9% / an depuis 20 ans², avec une très faible volatilité et une décorrélation des marchés financiers. Le marché des forêts, qui peine aujourd'hui à satisfaire la demande, enregistre une valorisation historique intéressante, éloignée des pics de valeur connues au moment des chocs pétroliers.

Le GFI autorise aussi la mise en place d'une gestion qui, non seulement, par ses anticipations réduit les risques d'exposition des investisseurs, mais aussi permet de reconstituer des peuplements pour créer potentiellement de la plus-value.

Pour ensuite percevoir des revenus : Le GFI distribue le résultat net issu des produits de sa gestion : la vente des bois, les revenus annexes (notamment la location des droits de chasse) et le cas échéant, les produits issus de l'émission de contrats carbone volontaires. Leurs montants et leur régularité dépendent de la consistance des peuplements. Sur le long terme le marché du bois apparaît particulièrement résilient.

Avec un horizon de placement adapté à la nature des actifs sous-jacents : La période de détention recommandée est de 10 ans du fait même des actifs détenus et de leur mode de mise en valeur.

BÉNÉFICIAIRE DES AVANTAGES D'UNE FISCALITÉ SPÉCIFIQUE

Réductions d'impôt sur le revenu (IR) : Elle porte sur 25% du montant de la souscription en application du dispositif « Madelin », dans la limite de 50 000 € (100 000 € pour un couple soumis à imposition commune) sous réserve de conserver les parts pendant 5 ans. Ces réductions d'impôt entrent dans le plafonnement global des niches fiscales de 10 000 € par an et par foyer fiscal. Le dispositif serait reconduit en 2023, sous réserve de la publication d'un décret constatant l'accord de la Commission européenne.

Exonération de droits de donation et succession : La valeur des parts détenue par les associés est exonérée de droits à hauteur de 75% de la valeur des actifs forestiers. La fraction représentative des liquidités du GFI est exclue de cette assiette. Cette exonération est immédiate pour les parts souscrites. Elle est subordonnée à deux années de détention pour les parts acquises sur le marché secondaire. Le(s) bénéficiaire(s), donataire(s) ou héritier(s), ne sont tenus à aucune obligation de détention.

Exonération d'IFI : La valeur des parts détenues par les associés, dès lors qu'ils détiennent moins de 10% du capital, est totalement exonérée d'IFI.

Et une fiscalité exceptionnelle sur le marché secondaire : Grâce au DEFI Forêt (réduction d'IR de 18% à l'acquisition, taux qui serait porté à 25% à partir de 2023), une exonération des droits de succession et donation analogue (sauf durée de détention de 2 ans préalable) et un régime identique pour l'IFI.

Avertissement : La fiscalité décrite est susceptible d'être modifiée ultérieurement et le traitement fiscal d'un associé dépend de sa situation individuelle.

(1) - Sources - Mémento de l'inventaire forestier (IGN), Veille économique mutualisée filière bois.

(2) - Source « Les marchés fonciers ruraux », publication annuelle de la FNSAFER – Fédération des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural.



Nos préceptes

En s'appuyant sur une pratique professionnelle éprouvée, EPICUREAM adopte une posture claire et tranchée. Elle vous développe, en toute transparence, les différents éléments qui concourent, selon elle, aux bonnes pratiques du montage et de la gestion des GFI. Elle fait de ces pratiques, des préceptes qui l'engagent.

Diversifier les forêts

avec des forêts à rendement, pour la recherche de revenus réguliers, et des forêts à reconstituer afin de créer de la valeur et consolider le capital.

Adapter les forêts au climat de demain

en préservant la ressource sans endommager les écosystèmes, au plus près des avancées de la recherche, une gestion écocertifiée et évolutive.



Contribuer à l'atténuation du changement climatique

avec une sylviculture carbone positif adossée à un bilan carbone régulier.

Valoriser le patrimoine des forêts

avec des ressources financières nouvelles issues de l'émission puis de la cession de crédits carbone volontaires, une démarche environnementale positive avec toutes les entités qui s'engagent en faveur du climat.

Assurer les forêts

avec une assurance incendie-tem-pête adaptée à la diversité des peuplements.

Rationaliser la gestion

avec des acteurs nationaux de référence, des intervenants responsables et une gestion de proximité.

Provisionner les investissements futurs

avec un Compte d'investissement forestier et d'assurance, un dispositif alimenté par les ventes de bois afin d'épargner les sommes destinées à de futurs travaux forestiers ou prévention de sinistres naturels.

Associer chaque investisseur

à la vie de son investissement avec la possibilité de participer à une visite forestière annuelle.



GFI CC EPICUREAM

Une dimension extra-financière

Le GFI, en raison des actifs gérés, ne fait pas partie à ce jour des fonds éligibles au label public ISR. Pour autant, si par construction ses forêts seront gérées durablement, conformément à un Plan simple de gestion agréé par les autorités forestières réglementairement compétentes (Centres régionaux de la propriété forestière - CRPF), le GFI s'obligera à des mesures complémentaires.

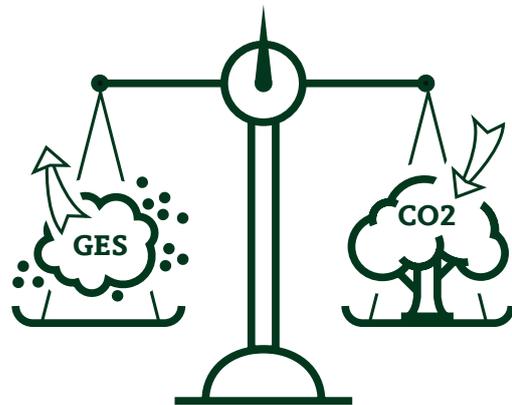


GFI  EPICUREAM

Une gestion des forêts écocertifiée selon le label PEFC - 100% des forêts du GFI sera sous label.

Des travaux forestiers, coupes et ventes de bois contractualisés en faisant référence au label PEFC : tous les prestataires signeront les règles de la gestion forestière durable PEFC (PEFC/FR ST 1003-1 : 2016) ; en plus et à chaque fois que possible - dans au moins 60% des cas - il sera fait appel d'une manière privilégiée à un prestataire référencé PEFC ou Qualiterritoires (label créée à l'initiative de la Fédération nationale Entrepreneurs des Territoires et reconnu par les pouvoirs publics).

Une sylviculture carbone positif adossée à une part de forêts du GFI - 25 % à minima de la surface du GFI - à reconstituer (sur des sols de qualité : peuplements pauvres, déperissants ou sinistrés à reboiser, taillis à convertir) afin de participer à une séquestration accrue du carbone¹, à l'amélioration de la forêt française², à la création de valeur pour le GFI et ses associés ; ces travaux d'investissement seront financés soit par aides publiques (notamment avec le volet forestier du plan de relance du gouvernement), soit par la vente de crédits carbone volontaires (VER) dans le cadre du Label bas-carbone ; les entreprises, dont le financement sera sollicité, devront prouver que ces mesures de compensation viendront à l'appui de mesures internes prises en faveur de leur réduction d'émission de GES pour exclure de leur part tout green washing.



A l'appui de cette pratique, sur la base d'une méthodologie établie avec un acteur de référence des marchés du carbone et reprenant les données de base des organismes forestiers français (INRAe, ADEME, FCBA, CNPF), un bilan carbone sera établi lors de l'acquisition des massifs par le GFI ; il sera actualisé chaque année et publié dans le rapport d'activité ; pour mémoire ce bilan intégrera le stockage en forêt, la séquestration dans les produits bois vendus et les émissions évitées avec la substitution, les émissions dues à l'exploitation des forêts et à la gestion du GFI.

En relation avec : (1) la Stratégie nationale bas-carbone - SNBC - (2) le Programme national de la forêt et du bois - PNFB - et le plan de relance du Gouvernement.

L'information des associés & les risques

L'investissement en parts de GFI est réservé aux personnes qui, par leur connaissance et leur souci de diversification, sont à même de prendre en compte toutes ses particularités et d'intégrer les risques qui lui sont attachés.



UNE COMMUNICATION RÉGULIÈRE

En sa qualité d'associé, le porteur de part sera régulièrement informé de la vie du GFI avec un rapport annuel (rapport de gestion exposant les grandes évolutions de la filière forêt-bois, le descriptif du patrimoine, les coupes et travaux effectués, les comptes sociaux et la valeur des parts,) et un bulletin semestriel (évolution du capital et état du patrimoine forestier). Chaque associé pourra également, à l'occasion d'une visite forestière annuelle, découvrir une partie du patrimoine du GFI, apprécier et mesurer les opérations forestières entreprises.

LES RISQUES

Risque en capital : Le GFI n'offre aucune garantie en capital mais la responsabilité de l'investisseur ne peut dépasser le montant de sa part dans le capital.

Risque de gestion discrétionnaire : Le GFI peut ne pas être investi à tout moment dans les forêts les plus performantes.

Risque de non-respect des critères de gestion extra-financière : La gestion extra-financière est un axe majeur du positionnement du GFI et les critères choisis peuvent ne pas être respectés.

Risque lié aux marchés de la forêt et du bois : La performance et l'évolution du capital investi sont exposées à l'économie de la filière (évolution du prix des bois et du marché des forêts).

Risque d'exploitation et de contrepartie : L'exploitation des forêts expose à des défaillances (acheteur de bois, locataire de chasse, acheteur de crédits carbone volontaires, labellisation des projets carbone).

Risque climatique : La gestion d'une forêt s'accompagne de risques naturels (tempêtes, sécheresse, gel, incendies, dégâts phytosanitaires).

Risque de concentration : L'achat progressif des forêts peut conduire à un risque de concentration dans les premières années.

Risque de liquidité : Le délai de revente des parts et le délai de réalisation ne sont pas garantis. La durée de placement recommandée est fixée à au moins 10 ans.

Risque lié au délai de détention des parts : L'application d'une fiscalité peut être associée à une durée de détention minimale des parts. Ce non-respect est de nature à remettre en cause le bénéfice de la fiscalité et être à l'origine de pénalités.

Risque lié à l'endettement : Même si la capacité d'endettement du GFI est limitée à 20 % du capital, le remboursement peut être affectée par l'activité des forêts ou les fluctuations du marché du crédit.

Cas pratique



Mme Achaume a 75 ans.

Elle dispose d'un patrimoine de 1 000 000 euros.

Elle perçoit différentes pensions et retraites d'un montant mensuel de 3 100 euros.

Les versements sur son contrat d'assurance vie ne peuvent plus profiter d'exonérations. Elle entend diversifier son patrimoine et le transmettre dans les meilleures conditions.

Elle souscrit **30 000 euros** (150 parts) du GFI d'EPICUREAM

Prix de souscription : 200 euros / part
Valeur de la souscription : 180 euros / part

En l'état actuel de la fiscalité, sa souscription ouvrira droit à :

1

Une réduction d'IR de :

7 500 euros (25% du montant souscrit).

2

Une réduction de droits de succession de :

6 480 euros (taux marginal de 40% au-delà de 902 838 euros taxables).

3

Au regard de l'IFI :

Mme Achaume dont le patrimoine immobilier est inférieur au seuil de l'IFI ne pourra profiter de cette exonération. Si elle était assujettie elle bénéficierait d'une **exonération totale.**

AVERTISSEMENT

Cet exemple est donné sur la base d'une transmission en ligne directe, selon la fiscalité en vigueur, pour un GFI doté de 20% de liquidités et sous réserve d'un plafond des niches fiscales de 10 000 euros non atteint (réduction d'IR).

Il n'est en aucun cas applicable à tous dans le temps car les conditions d'application d'une fiscalité sont susceptibles d'évoluer au fil des années et dépendent de la situation individuelle de chacun.

