VATEL CAPITAL



GFI VATEL 2

Groupement forestier d'investissement géré par **Vatel Capital**

HORIZON DE PLACEMENT RECOMMANDÉ : 10 ANS

Un investissement enraciné dans la durée !

ou 18 % 25
de réduction d'impôt*

100 %
d'exonération IFI

75 %
d'abattement 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 est plafonné et dépend de la situation individuelle de chaque associé. Il est susceptible d'être modifié ultérieurement. Se reporter à la note d'information.

* Art. 199 Terdecies 0-A du CGI - Article 200 quindecies A du CGI (voir conditions page 2)

DATE DE CRÉATION : 05/08/2024
N° d'agrément AMF : 24-01 en date du 26/07/2024
DURÉE DE VIE MAXIMALE DU GFI : 99 ans
CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE : 15 120 000 €
DÉPOSITAIRE : SGSS

WWW.VATELCAPITAL.COM

1 DIVERSIFIER SON CAPITAL

UN ACTIF DECORRELE, TANGIBLE ET EN CROISSANCE RÉGULIERE

La forêt constitue un investissement tangible offrant une valorisation potentielle, un régime fiscal attrayant, tout en étant déconnecté des marchés boursiers. 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 II sont gérées selon les critères de certification d'une forêt durable aux normes label PEFC.

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.

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

Réduction d'IR

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

> **Réduction de 25 %**** : dispositif de crédit d'impôt (dit « Défi Forêt ») prévu à l'article 200 quindecies A du CGI. Dans la limite d'un investissement de 6 250€ ou 12 500€ et une durée de blocage de 8 ans minimum.

Exonération d'IFI à 100 %***

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 d'une détention des parts depuis plus de deux ans par le donateur ou le défunt, 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.

---

* Art. 199 Terdecies 0-A du CGI | ** Article 200 quindecies 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 II 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 de 6 ans minimum pour le porteur de parts

LES ATOUTS DU GFI VATEL 2

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 II 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 expérience déjà avérée.

Les GFI Vatel possèdent déjà plusieurs massifs forestiers à leur 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.

1. Pourquoi investir dans le GFI Vatel II ?

Les parts du GFI Vatel II sont financièrement plus accessibles qu'une forêt en direct pour des surfaces permettant l'organisation de l'exploitation ; Le GFI Vatel II 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 2026).

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 II. Ainsi, Vatel Capital assure la gestion financière, fiscale et sociale, mais également la gestion technique des actifs en collaboration avec les cabinets d'experts forestier Forestry, Comité des Forêts et Racines.
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 suivi des appels d'offres des ventes de bois ;
• Les inventaires et valorisations annuelles ;
• 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 II ?

Les souscripteurs de parts du GFI Vatel II ne pourront pas exercer leur droit au rachat avant le 31 décembre de la sixième année suivant la souscription, dans le cas du dispositif IR PME basé sur l'article 199 Terdecies 0-A du CGI et avant la huitième année selon le dispositif de crédit d'IRPP (dit « Defi Forêt ») prévu à l'article 200 quindecies A du CGI.

À l'issue de cette période de blocage, les souscripteurs du GFI Vatel II pourront demander le rachat des parts sur la base du prix de retrait. Le GFI Vatel II 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 II ?

Les souscripteurs de parts du GFI Vatel II seront informés deux fois par an à travers une lettre d'information spécifique disponible auprès de la société de gestion.
Par ailleurs, à tout moment, vous pouvez appeler notre service client au 01 40 15 61 77 ou par email à contact@vatelcapital.com .

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

Le GFI Vatel II 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 II peut distribuer des dividendes une fois par an. La distribution des dividendes sera votée par l'Assemblée Générale.

Vatel Capital, société de gestion indépendante agréée par l'AMF, dispose d'une expérience en matière de gestion forestière avec plus de 2000 ha exploités en France.

Avec près de 500 millions € d'actifs sous gestion au 31 décembre 2023, 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.

Le GFI Vatel a obtenu le trophée d'or du magazine "Le revenu" en 2024, 2025 et 2026. En 2026, Vatel Capital a été primée dans la catégorie "diversification" par le magazine Gestion de Fortune. Chaque récompense décernée l'a été sur base d'une méthodologie propre de l'organisme ayant décerné le prix. Les prix ne reposent pas uniquement sur des critères de performance financière et les performances passées ne présagent pas des performances futures.

UN PARTENARIAT AVEC LE GROUPE FORESTRY

Un partenariat étroit avec Forestry France et son réseau d'experts forestiers.

Entreprise centenaire trouvant ses origines dans le Limousin, **Forestry France** est devenue, au fil des rapprochements, le premier gestionnaire forestier indépendant du pays. Actif en France et à l'international, le groupe gère aujourd'hui plus de 150 000 hectares de forêts, grâce à l'engagement de 85 collaborateurs, dont 12 Experts Forestiers agréés par le **CNEFAF** et membres des **Experts Forestiers de France**.

Forestry France s'appuie également sur les équipes de la **Société d'Experts Forestiers**, partenaire historique du groupe dans le Grand Est avec ses 2 experts forestiers et 12 collaborateurs.
Ensemble, ils garantissent une approche exigeante et durable de l'ensemble des volets techniques, environnementaux et patrimoniaux de la gestion forestière. Le GFI Vatel II 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[2]

FRAIS DE SOUSCRIPTION ET DE GESTION :

Droit d'entrée maximum	5% (non assujettie 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 (8,4 % TTC) du montant des travaux
Frais d'expertise annuels	300 € HT (360 € TTC) 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	12 à 120 € TTC / Ha
Commission de transaction	3% HT (3,60% 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)

QUI SOMMES-NOUS ?

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. Elle investit dans des entreprises de nombreux secteurs, notamment ceux de la santé, des énergies renouvelables, des services aux entreprises et d'Internet. Elle 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, 2021, 2022 et 2023 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, 2022 et 2023, Vatel Capital s'est vue récompensée au palmarès de Gestion de Fortune dans la catégorie Capital Investissement.

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

Le GFI Vatel a obtenu le trophée d'or du magazine "Le revenu" en 2024, 2025 et 2026.

En 2026, Vatel Capital a été primée dans la catégorie "diversification" par le magazine Gestion de Fortune.

Chaque récompense décernée l'a été sur base d'une méthodologie propre de l'organisme ayant décerné le prix. Les prix ne reposent pas uniquement sur des critères de performance financière et les performances passées ne présagent pas des performances futures.

VATEL CAPITAL

24, rue de Clichy - 75009 Paris
Tél. 01 40 15 61 77
contact@vatelcapital.com

www.vatelcapital.com