



Le GFI  
**EPIFORÊT 1**



# Oxygénez votre patrimoine

## Un investissement utile et responsable

### AVERTISSEMENT

1

Le GFI EPIFORÊT 1 est un produit EPICUREAM, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers – AMF – sous le numéro GP-21000011. Cette présentation met en évidence plusieurs points :

- Les performances passées ne préjugent pas des performances futures,
- La fiscalité décrite est susceptible d'être modifiée ultérieurement et le traitement fiscal d'un associé dépend de sa situation individuelle,
- Tous les placements comportent des risques : ils sont détaillés dans ce document,
- Avant toute décision finale d'investissement, vous recevrez la note d'information, les statuts et le document d'informations clés (DIC PRIIPS) du GFI EPIFORÊT 1.

### LA FORÊT ET LE BOIS EN FRANCE<sup>1</sup>

La forêt, 31% du territoire national et 17 millions d'hectares, est à la base d'une filière économique en plein développement :

- 394 000 emplois (+ 21 500 en 4 ans) et 25,1 milliards € de valeur ajoutée (+ 500 millions € en 4 ans),
- Avec une forte demande en bois qui n'est aujourd'hui couverte qu'à 61% par l'offre nationale.

Cette filière forêt-bois représente également un enjeu pour le climat car elle participe à l'atténuation du changement climatique avec la séquestration des gaz à effet de serre (GES) en forêt et dans les produits bois :

- 88 millions de tonnes de CO<sub>2</sub> sont captées par an en forêt soit, avec l'utilisation du bois, 21% de l'empreinte carbone de la France,
- Avec la mobilisation des pouvoirs publics dans le cadre de notre stratégie nationale bas-carbone (SNBC).

<sup>1</sup>Sources – IGN, VEM filière forêt-bois, Rapport INRAE « Filière forêt-bois et atténuation du changement climatique », Assises de la forêt et du bois

# Le GFI EPIFORÊT 1

## LE GFI

Le GFI EPIFORÊT 1 est un groupement forestier d'investissement (GFI) à capital variable dont l'objet est de détenir collectivement des forêts et de les exploiter dans le cadre d'une gestion durable. Vous accédez ainsi, à la mesure de vos capacités financières et de vos objectifs patrimoniaux, à une classe d'actif originale et fiscalement attractive.

## VOTRE RESPONSABILITÉ À L'ÉGARD DES TIERS

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital du GFI.

## LA FISCALITÉ

En votre qualité d'associé du GFI, vous bénéficierez à la fois de la fiscalité attachée à la souscription au capital d'une PME, dans le cadre du dispositif Madelin, et à la forêt :

- **A la souscription** : Avec le dispositif IR-PME « Madelin », une réduction d'impôt sur le revenu de 25% des versements dans la limite de 50 000 € pour un célibataire (100 000 € pour un couple), assortie d'une durée de blocage des parts (jusqu'au 31/12 de la 5ème année suivant la souscription). Cette réduction d'impôt entre dans le plafonnement global des niches fiscales (10 000 € par an et foyer fiscal),
- **Impôt sur le revenu** : Le GFI EPIFORÊT 1 n'est pas assujéti à l'impôt sur les sociétés et l'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais pour sa fraction détenue dans le capital social. Les revenus sont de trois natures : Forestiers (revenus forestiers issus des ventes de bois et des services environnementaux imposés forfaitairement sur la base du revenu cadastral avec des réductions temporaires pour reboisement ou régénération naturelle), Fonciers (revenus de chasse pour l'essentiel, taxés au régime de droit commun des revenus fonciers, réel ou micro-foncier) et Financiers (revenus de la trésorerie, taxés au régime de droit commun pour les revenus de capitaux mobiliers),
- **Droits de donation et succession** : Une exonération des droits à hauteur de 75% de la valeur forestière de la part, sans limite d'âge (souscripteur) ou de montant et durée de détention (associé, héritier(s), donataires(s)). Pour en bénéficier, EPICUREAM réunira les documents obligatoires : certificat attestant de la gestion durable des forêts du GFI (délivré par l'administration forestière) et bilan décennal des coupes et travaux réalisés,
- **IFI** : Comme le GFI a une activité opérationnelle de production de bois, exonération à 100 % pour l'associé qui détient moins de 10 % du capital.

## DEVENIR ASSOCIÉ D'EPIFORÊT 1

- Capital maximum statutaire – 4 500 000 €,
- Prix de souscription par part – 200 € dont 50 € de prime d'émission,
- Minimum de souscription – 30 parts soit 6 000 € prime d'émission comprise,
- Frais de souscription – 10 % HT (12 % Toutes taxes comprises - TTC) inclus dans le prix de souscription,
- Délai de jouissance – 1er jour du mois suivant la souscription.



# Les facteurs de risques, la liquidité, les frais

## DES RISQUES IDENTIFIÉS

- **Liés au GFI** avec :
  - L'absence de garantie en capital,
  - La pérennité et les conditions d'application de la fiscalité, dont le délai de détention des parts,
  - La liquidité, qui n'est pas garantie,
  - La faculté d'endettement et ses conséquences, en particulier le coût du crédit et la capacité de remboursement.
- **Liés aux forêts** avec :
  - Les risques naturels (sécheresse, incendie, tempête, dégât phytosanitaire),
  - La gestion et l'exploitation des forêts, dont la solvabilité des opérateurs,
  - L'évolution des marchés de la forêt et du bois et les possibles incidences sur le résultat annuel ou l'évolution de la valeur des parts,
  - Le respect des engagements extra-financiers, en particulier l'absence de contrepartie ou le défaut d'exécution des reconstitutions de peuplements.

## LA RENTABILITÉ ET LA LIQUIDITÉ

La rentabilité de ce placement est fonction :

3

- **Des dividendes potentiels versés.** Ils proviennent pour l'essentiel des coupes de bois et dépendent du programme de gestion mis en place, de la maturité des forêts et de leur croissance biologique, du marché du bois et de la conjoncture économique. Ces revenus ne sont pas garantis et peuvent être irréguliers. Sur la base des comptes de l'année et du programme prévisionnel des coupes et travaux, l'assemblée générale des associés sera souveraine pour en fixer le montant,
- **Du montant du capital perçu** lors du retrait ou de la vente des parts, voire lors de la liquidation du GFI. Ce montant dépendra de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché des forêts, des risques naturels rencontrés.

Ce placement est considéré comme peu liquide mais dispose d'un mécanisme de liquidité :

- Les modalités de retrait ou de vente des parts du GFI sont liées à l'existence d'une contrepartie, EPICUREAM n'apportant aucune garantie ni sur le retrait ou la revente de vos parts, ni sur le prix de l'opération,
- En cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, avec une confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts du GFI. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire. Si un nouveau blocage est constaté, il sera procédé à une vente des actifs du GFI à due concurrence des demandes,
- A noter que le Dispositif d'encouragement fiscal à l'investissement en forêt (DEFI Forêt) aide à

l'animation du marché secondaire des parts. Il permet aux acquéreurs de parts de GFI de bénéficier alors d'un mécanisme de réduction d'impôt (réduction d'IR de 18% dans la limite d'une acquisition de 11 400 € pour un couple accompagné d'une détention de 8 ans des parts).

Enfin votre attention est attirée sur le fait que le GFI EPIFORÊT 1 peut statutairement recourir à l'endettement dans la limite de vingt (20) % de la dernière valeur de réalisation pour financer ses investissements. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation du GFI, sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté.

## LES FRAIS

Les frais attachés au GFI sont affichés TTC, EPIFORÊT 1 ayant opté pour la TVA. L'assujettissement est neutre pour le souscripteur mais permet ensuite d'optimiser la récupération de la TVA sur toutes les dépenses du GFI :

- **Les frais liés à la souscription et à la gestion**
  - Commission de souscription – 10% HT soit 12% TTC, Les distributeurs, qui seront rémunérés par la société de gestion, n'appliqueront pas de droit d'entrée,
  - Commission annuelle de gestion – 0,50% HT soit 0,60% TTC.
- **Les frais liés à l'acquisition des forêts**
  - Commission de transaction – 5% HT soit 6% TTC,
  - Expertise – 11 à 100 €/Hectare TTC (expertise réglementaire liée à l'acquisition de la forêt, tarif lié aux types de forêts, incluant un éventuel inventaire complet, hors forêts d'une surface inférieure à 20 hectares),
  - Droits d'enregistrement et frais de notaire – 7,5% environ.

# Notre GFI, nos différences

## Dans le cadre des risques attachés au GFI et à la forêt

### Le GFI EPIFORÊT 1 : un investissement utile et responsable !

- En détenant collectivement des forêts et en les exploitant dans le cadre d'une gestion durable : un Plan simple de gestion, avec son programme des coupes et travaux, validé par les associés, agréé par les Centres régionaux de la propriété forestière (CRPF) dont la mise en œuvre est contrôlée par l'État (Direction départementale des territoires et de la mer (DDT/M)),
- En participant à la lutte contre le changement climatique : le premier levier pour atténuer le changement climatique est la réduction de nos émissions de gaz à effet de serre. La forêt et les arbres y contribuent par leur capacité de stockage du carbone,
- En s'associant à l'économie de nos régions avec une gestion active : la forêt<sup>1</sup>, 31% des surfaces de notre territoire, est le premier maillon d'une filière de 394 000 emplois qui forme 1,1% du PIB français.

### Dans un support régulé et adapté aux forêts

- Avec une diversification géographique des forêts pour répartir, au mieux, les risques qui leur sont attachés et une assurance obligatoire contre les incendies,
- Au fonctionnement éprouvé car il découle du cadre législatif et réglementaire général des Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI),
- Doté d'une fiscalité intéressante (Revenus : réduction d'impôt sur le revenu avec le « Madelin » - IFI : exonération si détention de moins de 10% du capital - Succession et donation : exonération de 75% pour la partie forestière).

Avec une période de détention recommandée de 10 ans du fait même des actifs détenus, EPICUREAM ne garantissant pas la liquidité des parts, celle-ci exige une contrepartie à l'achat pour sortir

GFI EPIFORÊT 1 – N° Visa AMF GFI N° 22-06 en date du 28/10/2022  
Capital social statutaire : 4 500 000 € - Dépositaire : ODDO BHF SCA

4

EPICUREAM vous propose une approche originale :

- En complément des **forêts présentant un potentiel de rendement**, des **forêts à reconstituer sur 25% à minima de la surface des forêts du GFI**, avec pour objectif de créer de la valeur et dégager de la plus value, les travaux étant notamment adossés à des financements liés à la compensation carbone par des tiers partenaires qui veulent compenser volontairement leurs émissions de gaz à effet de serre dans le cadre du Label bas-carbone développé par le ministère de la transition écologique ; cette création de valeur n'est que potentielle, la mise en œuvre des travaux et leur financement n'intervenant qu'après labellisation du projet par le ministère évoqué,
- Une **visite forestière annuelle** pour partager nos pratiques forestières et constater les résultats obtenus,
- Des **gestionnaires expérimentés** avec une gestion active basée sur les connaissances, l'anticipation, l'action.

### EPICUREAM

Un société de gestion entrepreneuriale qui s'appuie sur le vécu, la rigueur et la force de l'expérience. Les gérants et dirigeants d'EPICUREAM sont tous dotés d'une expérience réussie d'au moins 25 années de pratique professionnelle dans le domaine du foncier forestier, agricole ou viticole et de la gestion pour compte de tiers.



**EPICUREAM**  
— DES VALEURS EN PLUS —

**Pour en savoir +**

**Patrick RIBOUTON** - 06 52 54 42 98 - [pribouton@epicuream.fr](mailto:pribouton@epicuream.fr)

**EPICUREAM** - 09 70 96 96 20 - [contact@epicuream.fr](mailto:contact@epicuream.fr)

Et notre site [www.epicuream.fr](http://www.epicuream.fr)

<sup>1</sup>Sources – IGN, VEM filière forêt-bois, Rapport INRAE « Filière forêt-bois et atténuation du changement climatique », Assises de la forêt et du bois