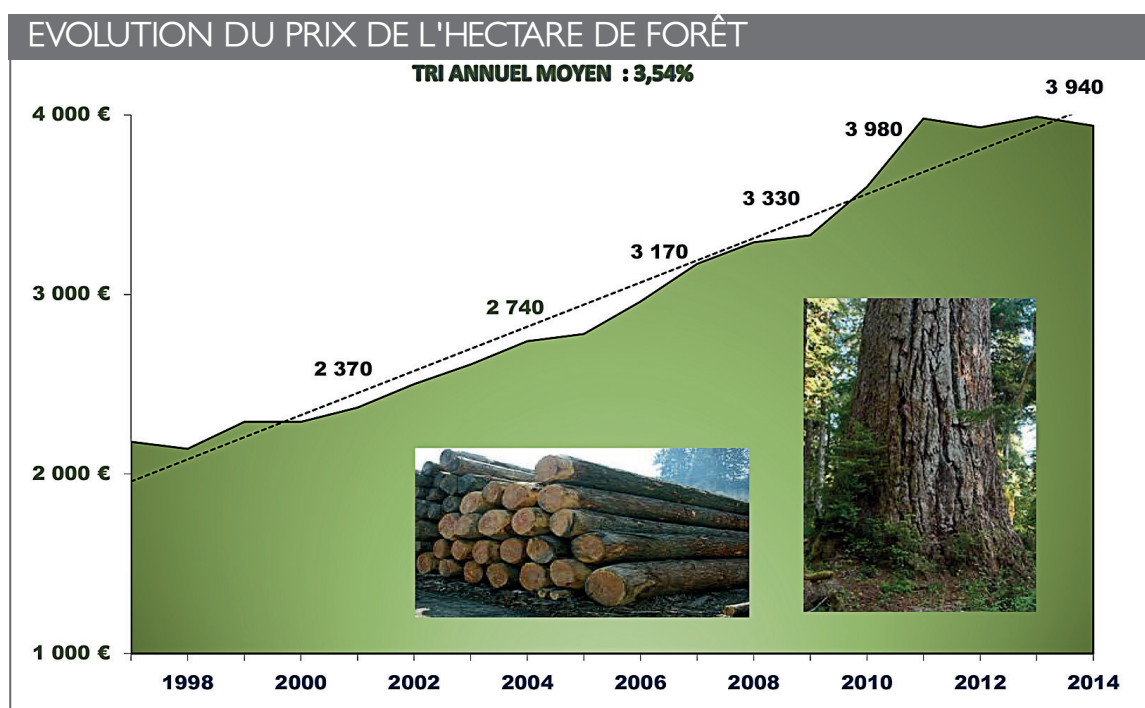


CONSEIL D'EXPERTS

Investissement défensif à long terme : le Groupement forestier foncier

L'investissement forestier est intéressant dans trois dimensions : fiscale, patrimoniale et successorale. Trois atouts motivants pour diversifier votre épargne à long terme.



Qu'est-ce qu'un Groupement forestier ?

Un GF est en fait un Groupement foncier forestier. C'est une société dite transparente fiscalement : ses revenus sont imposés au niveau de ses associés, et non du Groupement forestier lui-même. Les associés du GFF confient la gestion des actifs et la gestion administrative et financière à un gérant.

Pourquoi investir dans la Forêt ?

- > Diversifier son patrimoine dans des actifs réels et tangibles, décorrélés des marchés financiers ;
- > Accompagner l'essor économique de la filière bois, et en particulier favoriser l'exploitation forestière française puisque la France est importateur net de bois alors qu'elle

dispose d'un patrimoine forestier considérable ;

- > Optimiser fiscalement sa situation personnelle et familiale.

Pourquoi investir dans un GFF ?

- > Les parts de GFF sont financièrement plus accessibles qu'une forêt en direct pour des surfaces permettant l'organisation de l'exploitation ;
- > Un GFF diversifiera les massifs forestiers détenus, tant géographiquement qu'en termes d'essences et de stratégies d'exploitation (rendement versus valorisation) ;
- > Les engagements sont pris non plus par l'investisseur mais par le GFF lui-même (engagement d'exploitation durable sur 30 ans) ;
- > Les investissements et la gestion technique des actifs, ainsi que la gestion administrative et financière sont réalisés par un professionnel.

Quel est le rendement de la forêt ?

Rendement : Historiquement, le rendement d'une forêt varie entre 1% et 3% et se situe en général aux alentours de 2%(*), auquel peut se rajouter un éventuel loyer de chasse. Il s'agit évidemment d'une moyenne, une forêt landaise de production de pins maritimes génèrera un rendement supérieur à celui d'une forêt de jeunes feuillus.

Capitalisation : Par ailleurs, la valeur des forêts a augmenté régulièrement avec : 1) la pousse des peuplements et 2) l'évolution du marché des forêts, historiquement environ 4%(*) par an depuis plus d'une dizaine d'années.

Performance globale : Historiquement de l'ordre de 5%(*) par an depuis une quinzaine d'années, en additionnant le rendement et l'appréciation du capital.

Quelle est la performance d'un GFF ?

La performance d'un GFF est la somme a) d'un rendement – rendement de la forêt diminuée de la commission de gestion – soit 1 à 2%(*) par an et b) de l'évolution du prix de la part – qui évolue en fonction du prix des actifs forestiers – soit historiquement en moyenne 4%(*) sur les dix dernières années. Soit historiquement une performance globale de l'ordre de 5%(*) sur les 10 dernières années.

Quelles sont les forêts achetées ?

Une fois les souscriptions reçues, le Groupement pourra acquérir les massifs forestiers cibles, le gérant ayant continuellement en cours d'étude des opportunités d'investissement. Il poursuit l'objectif de

réaliser plusieurs acquisitions avec les caractéristiques suivantes :

- > Situations géographiques variées en recherchant la qualité de sols et les conditions pluviométriques et de température adaptées aux peuplements présents ;
- > Peuplements variés en essences, en maturité et en configuration (futaies régulières ou jardinées, taillis sous futaies) pour une exploitation régulière de bois recherchés (meubles, construction, chauffage) ;
- > Accessibilité pour réaliser les travaux d'entretien et de coupes ;
- > Diversifier entre forêts de rendement (revenus à court terme issus de coupes) et forêts de capitalisation (jeunes, en transformation, visant l'appréciation de valeur et non les revenus) ;
- > Éventuel loyer de chasse afin de compléter le rendement.

Quels sont les principaux avantages fiscaux d'un GFF ?

Les avantages fiscaux de la forêt dépendent de la situation de chacun et sont parfois soumis à des contraintes de conservation des parts et d'exploitation durable des forêts. En outre, ils ne constituent pas une niche fiscale mais répondent aux spécificités particulières de l'exploitation forestière :

Approche fiscale :

- > Réduction d'ISF de 50% du montant investi (pour une souscription, dans la limite de 90.000 euros - Loi TEPA) ; Exonération d'ISF de 100% de la souscription, sans limite de montant ;
- > Réduction d'Impôt sur le revenu de 18% de l'investissement (Loi DEFI), dans la limite de 5.700 euros et 11.400 euros, respectivement pour un célibataire et un couple.

Approche transmission :

- > Exonération de droits de transmission (succession et donation - Amendement Monichon), à hauteur de 75% de la valeur des actifs forestiers détenus, sans limite de montant

Quelle est la durée recommandée d'un placement en GFF ?

En souscrivant à des parts de Groupements forestiers, vous devez être conscient qu'il s'agit d'un placement à long terme, lié aux cycles naturels de la forêt.

Vais-je bénéficier immédiatement des avantages d'exonération ISF et d'abattements sur les droits de transmission ?

Oui. Mais pour les droits de transmission (donation/succession) uniquement sur la valeur nette des actifs forestiers ; les avantages



Jean François Emonet, gérant.

fiscaux dépendront donc du pourcentage du Groupement effectivement investi en actifs forestiers. Le gérant communiquera chaque année aux associés ce pourcentage, qui évoluera dans le temps et sera optimum une fois tous les investissements réalisés.

Comment suis-je informé de l'évolution de mon Groupement ?

Les associés recevront de la part du gérant un reporting semestriel.

RECOMMANDATIONS

Afin de diversifier le Patrimoine avec un actif tangible, nous retenons l'offre de "GFF France Valley Patrimoine", opérateur leader sur ce marché. Le choix d'investir dans ces classes d'actif sans garantie en capital et présentant un gain fiscal immédiat et un gain potentiel ne doit pas faire oublier la notion de diversification de vos choix d'investissement. Le choix d'un cadre fiscal plutôt qu'un autre doit impérativement s'effectuer dans le cadre d'une étude patrimoniale globale. Ces choix entraînent des impacts fiscaux qu'il convient de simuler afin de réaliser le meilleur choix patrimonial à court moyen et long terme pour l'investisseur, ainsi que ses proches et héritiers. Dans ce sens, demandez une consultation patrimoniale globale <http://www.sic-patrimoine.com/contactez-nous/>

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

BAREME DES DROITS DE SUCCESSION DMTG

	de	à	TAUX
1	1 €	8 072 €	5%
2	8 072 €	12 109 €	10%
3	12 109 €	15 932 €	15%
4	15 932 €	552 324 €	20%
5	552 324 €	902 838 €	30%
6	902 838 €	1 805 677 €	40%
7	1 805 677 €	et plus	45%

SIC PATRIMOINE

Cabinet de conseil en gestion de patrimoine indépendant à Toulouse depuis 2003
Tél. 05 34 26 15 71
www.sic-patrimoine.com
Club des Entrepreneurs de Montrabé
www.cme31.fr