GFI VATEL

Lettre d'information
2ème semestre 2025

GROUPEMENT FORESTIER D'INVESTISSEMENT

Un investissement enraciné dans la durée

VATEL CAPITAL

Société de gestion de portefeuille indépendante agréée par l'AMF sous le numéro GP-08000044

24, rue de Clichy – 75009 Paris

Tél : +33 1 40 15 61 77 – contact@vatelcapital.com

VATEL CAPITAL

LETTRE D'INFORMATION S2 2025

GFI VATEL ET GFI VATEL II

www.vatelcapital.com

Le mot du gérant, l'activité du 2ème semestre 2025

La réduction fiscale IR-PME de 18 % est à nouveau disponible sur le GFI Vatel.
Le plafond de capitalisation, auparavant fixé à 15 millions d'euros, a été relevé à 16,5 millions d'euros par la dernière loi de finances, offrant ainsi une capacité d'investissement renforcée.
Pour rappel, la capitalisation du GFI I s'élève actuellement à 16 millions d'euros et celle du GFI II à 4,6 millions d'euros

Les actualités des GFI :

- Le second semestre a été marqué par la tenue de l'assemblée générale du 7 novembre, suite à l'absence de quorum constatée lors de celle du 30 juin. À l'issue de cette assemblée, la valeur de la part du GFI VATEL a été maintenue à 210 €, tandis que celle du GFI VATEL II reste fixée à 200 €.

- Au cours de l'année 2025, le GFI Vatel II a collecté 1 803 830 €, cela permettra de nous positionner sur de nouveaux actifs et de continuer de faire croître le patrimoine forestier du GFI.

Les investissements du second semestre 2025 :

- Au cours du second semestre 2025, le GFI Vatel II a poursuivi l'étude de nouvelles opportunités.
- Ainsi, au cours de ce semestre, 19 forêts ont été analysées et deux ont donné lieu à des acquisitions :
  - La forêt de Charmelle,
  - La forêt de Montfaut, dont l'achat sera finalisé lors du 1er semestre 2026.

Nous présentons plus en détail ces nouvelles acquisitions en page 6 de cette lettre d'information.

Nos critères de sélection :

- Notre stratégie d'acquisition cible en priorité des forêts d'une superficie inférieure à 100 hectares, afin de se démarquer de la concurrence tout en constituant une unité de gestion cohérente.

- Les actifs recherchés se situent entre 500 000 € et 1 500 000 €. Ce niveau d'investissement, en adéquation avec les surfaces visées, permet la constitution d'un portefeuille équilibré, tout en respectant les obligations réglementaires de diversification propres au GFI. Une attention particulière est portée à la réactivité, dans un marché où les vendeurs n'attendent pas. Par ailleurs, les investissements sont réalisés exclusivement sur le territoire national.

- Notre gestion forestière s'appuie également sur la mobilisation de l'ensemble des leviers de financement disponibles (aides publiques, financements carbone) afin d'optimiser la valorisation des forêts acquises. Concrètement, ces dispositifs permettent la création de nouvelles infrastructures forestières, notamment des routes, ainsi que le financement de programmes de reboisement sur des parcelles affectées par des événements climatiques ou sanitaires.

Avertissements : les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les informations contenues dans ce document sont communiquées à titre purement indicatif et ne pourront être considérées comme acquises. Le GFI VATEL n'offre aucune garantie de protection en capital. L'exposition aux facteurs de risque de ce support peut entrainer une baisse de l'actif net réévalué et avoir une incidence sur la valeur liquidative du GFI VATEL. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

Le mot du gérant, l'activité du 2ème semestre 2025

Dans la continuité du début de l'année, le second semestre s'est principalement concentré sur la poursuite des visites de nos massifs afin de valider les futurs Plans simples de gestion (PSG) et préparer les travaux à venir.
Nous avons ainsi adressé aux organismes instructeurs (Centre National de la propriété Forestière et leurs délégations régionales) les PSG des forêts de Feucherolles, Séry et la Bouchoise. Ces documents de gestion durable, et le programme correspondant des coupes et travaux, devraient être agréés au cours du premier semestre 2026.

Vous trouverez, ci-après, les actions menées par l'équipe de gestion sur le semestre.

Les coupes de bois :

- **Une coupe d'emprise** avant aménagement d'une route forestière (Forêt de St Mihiel). **Un meilleur accès permet une meilleure valorisation des prix du bois !**

- **Les coupes résineuses,** soit d'éclaircie (Forêts de Coat Borc'h, Montvert, Chastel), soit de récolte après épisode venteux (Forêt de Kerdrouaguer) ou dépérissements (Forêts d'Oyonnax, Chastel).

- **Les coupes d'amélioration sur les peuplements feuillus** (Forêts de l'Impérant, La Bouchoise).

- Ces coupes, pour certaines en cours, devraient se terminer en 2026, conformément à leur cahier des charges.

Les coupes de bois constituent une étape essentielle, influençant directement le rendement et la qualité des peuplements. Chaque intervention est raisonnée afin d'assurer la valorisation des forêts, tout en préservant leur équilibre, leur santé et leur capacité de production sur le long terme.

Les travaux et reboisements à venir :

- Le suivi des reboisements réalisés en forêt d'Oyonnax avant notre acquisition et la préparation des regarnis à faire en 2026.

- **En vue des autres reboisements à faire en 2026**, plusieurs demandes de financement ont été déposées afin d'accompagner les reboisements sur les massifs de St Mihiel, Mores, Virey, Oyonnax – financements France Nation verte - et Kerdrouaguer – financement Label bas-carbone. Ces reboisements font suite soit à des épisodes venteux (Forêt de Kerdrouaguer), soit à des reconstitutions après scolytes pour les autres forêts.

Nous mettons un point d'honneur à reboiser avec des essences pensées pour les conditions climatiques de demain !

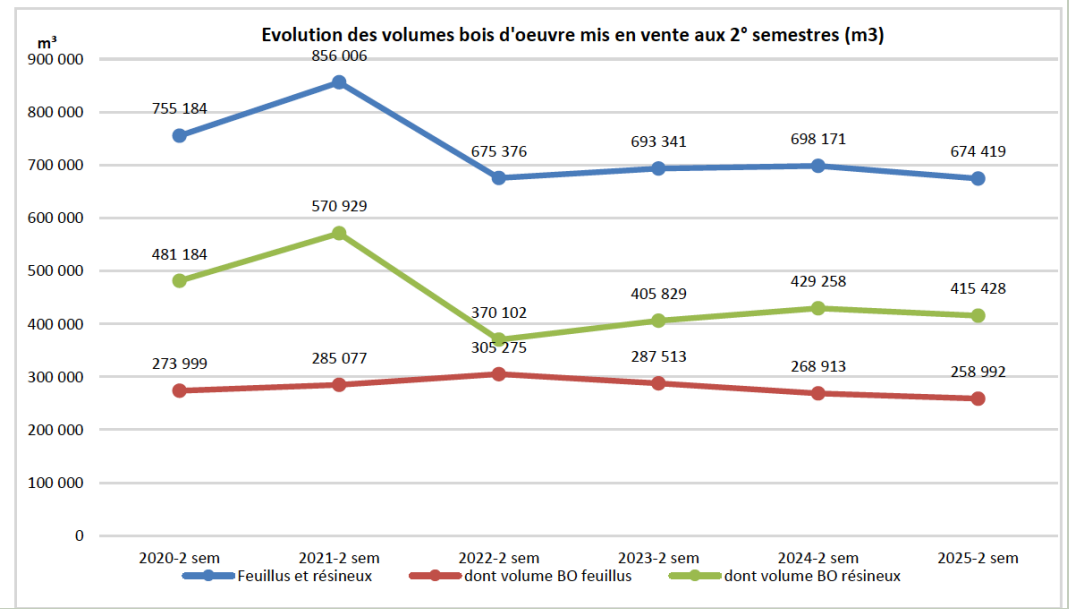
La gestion des baux de chasse :

- Ce semestre a également permis de renouveler plusieurs baux de chasse : Villerupt, Charmelle, Coat Borc'h, Feucherolles, Ormoy, Oyonnax et Saint-Mihiel. Ces baux, conclus pour des durées allant de 6 à 9 ans, traduisent notre souhait de pérenniser à la fois une relation de confiance avec les chasseurs en place et des revenus sur le long terme.

Focus sur le marché du bois au 2ème semestre 2025

Les ventes groupées de bois par adjudication organisées par les Experts forestiers de France constituent un excellent observatoire du climat économique de la forêt du fait de la confrontation directe entre acheteurs et vendeurs, pour des volumes importants et des essences différentes, sur une assise nationale.

Malgré une conjoncture économique morose, l'offre se maintient et les volumes mis en marché sur la période demeurent stables.



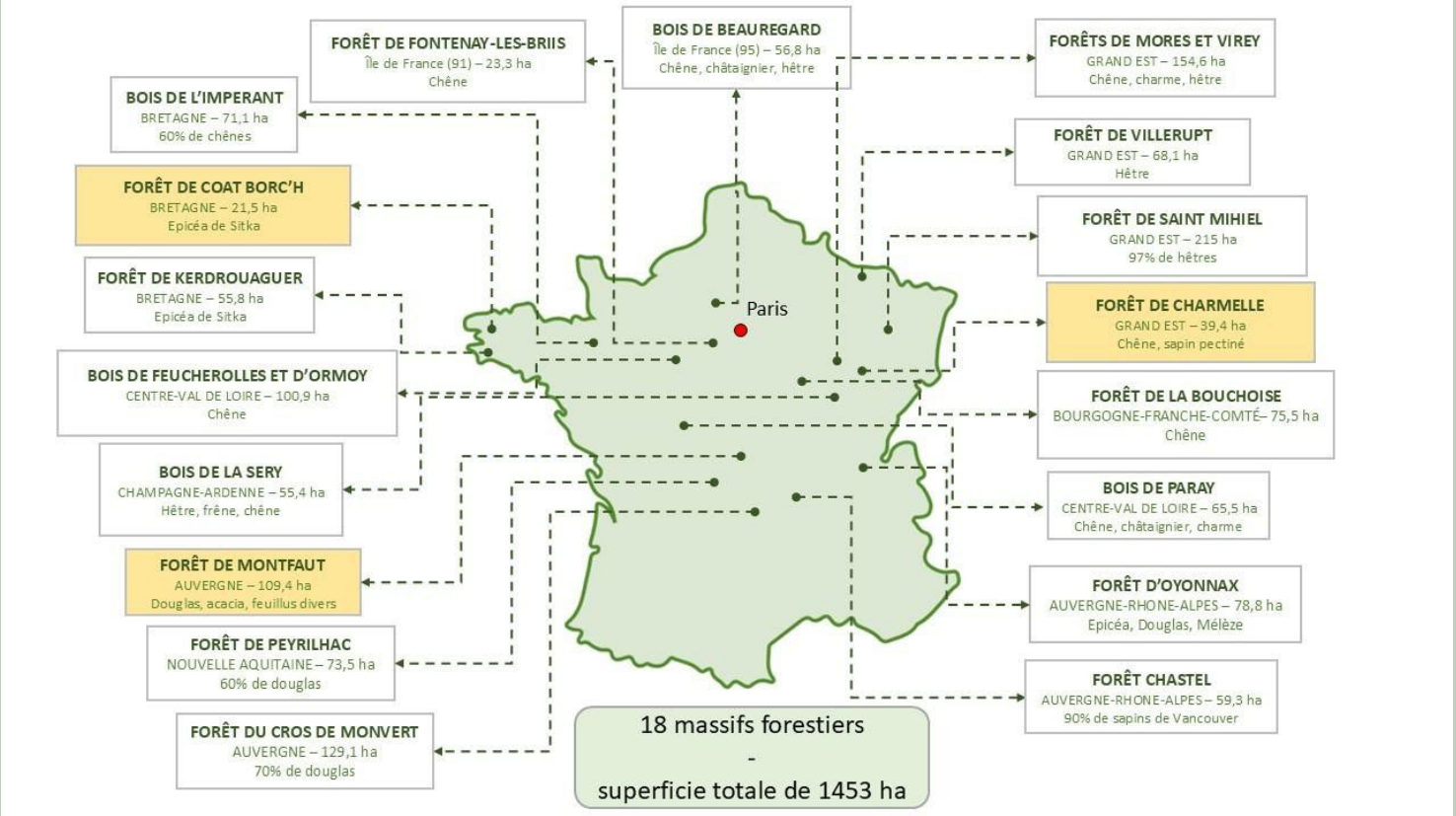
Un focus sur les principales essences forestières des GFI Vatel :

Le chêne – Les difficultés d'un secteur (la tonnellerie) ajoutées à l'atonie de la demande du sud-est asiatique entrainent une baisse des cours (- 13 %) dans toutes les régions, malgré quelques résistances dans les Nord et Nord-Ouest où les exportateurs vers l'Asie reviennent en salle de vente ! Ce contexte a provoqué un réflexe de rétention des vendeurs avec 157 000 m3 offerts sur le marché. Nous avons agi de même en ne commercialisant que les coupes améliorant les peuplements et en retardant la récolte des bois de qualité.

Le hêtre – Les volumes mobilisés se stabilisent depuis plusieurs saisons autour de 30 000 m3 et la conjoncture n'a aucune incidence sur les prix : ils s'établissent à environ 76 €/m3 pour les bois de plus de 1 m3 et confirment la tendance haussière constatée depuis cinq ans.

Le Douglas – Les scieurs apprécient et recherchent cette essence résineuse ! Avec une offre proche des plus hauts niveaux enregistrés ces deux dernières années, 202 000 m3, 90 % des volumes trouvent preneur lors des adjudications. Les prix de vente retrouvent sensiblement ceux de fin 2021 - début 2022 lors de l'embellie du marché : 100 €/m3 pour les bois de 1 m3 et plus, 80 € pour les bois de 0,5 à 1 m3 et 50 € pour les volumes unitaires inférieurs à 0,5 m3. A noter qu'il n'y a toujours pas de prime au gros bois, ceux dont le volume unitaire est supérieur à 1,5 m3 : nous en tenons compte dans notre gestion et ne laissons pas les bois vieillir trop longtemps, à la différence des feuillus où il y a un prix supérieur pour les diamètres importants.

Carte du patrimoine forestier des GFI Vatel



**Bandeau blanc : Patrimoine du GFI Vatel*
**Bandeau jaune : Patrimoine du GFI Vatel II*

Les GFI Vatel détiennent aujourd'hui 18 massifs forestiers, 15 forêts pour 1282 ha pour le GFI Vatel, 3 forêts pour 170 ha pour le GFI Vatel II.
Pour rappel, 19 forêts ont été analysées sur ce semestre !

Nous accordons une attention particulière à la sélection des opportunités d'investissement en ne visitant que les forêts qui répondent en premier lieu à nos critères de prix puis à nos objectifs techniques (qualité des sols, dessertes, peuplements d'avenir et adaptés au climat de demain, aptitude à produire des résultats et de la plus-value), outre les critères règlementaires de diversification.

Contrairement à ce qui avait été évoqué lors de la précédente lettre d'information, nous avons fait le choix de conserver une carte unique pour le GFI Vatel et le GFI Vatel II, la lisibilité restant satisfaisante à ce stade.

Présentation des nouvelles acquisitions du GFI Vatel II

La forêt de Charmelle – GFI Vatel II

La forêt de Charmelle, située dans l'Aube sur la commune de Jessains, s'étend sur 39,3883 Ha d'un seul tenant. Elle est majoritairement composée de chênes sessiles, de sapins pectinés et de feuillus divers. Elle présente une bonne qualité de bois ainsi qu'une diversité d'essences et des stades de maturité favorables à sa valorisation. Acquise 720 000 €, cette forêt a été expertisée à 730 000 €, illustrant un prix d'acquisition attractif et des perspectives de plus-value potentielles à long terme.

La forêt de Montfaut– GFI Vatel II

La forêt de Montfaut et du Gat, située dans l'Allier sur la commune de Bransat, s'étend sur 109,4058 Ha en deux blocs contigus.

Elle présente une diversité d'essences (douglas, acacia, pin laricio et feuillus) avec des stades de maturité permettant une gestion équilibrée dans le temps.

Acquise dans le cadre d'un appel d'offres mené par notre partenaire Forestry, cet investissement s'inscrit dans notre stratégie de diversification. Le massif a été acquis pour 1 220 000 €, pour une valeur d'expertise de 1 250 000 €. Les peuplements en place permettront de générer du revenu via les coupes de douglas, tout en préparant l'avenir avec les peuplements d'acacia plus jeunes, dont les premières récoltes interviendront d'ici une vingtaine d'années.

VATEL CAPITAL

LETTRE D'INFORMATION S2 2025

GFI VATEL ET GFI VATEL II

www.vatelcapital.com

Les raisons d'investir

- Une diversification avérée, décorrélée des marchés financiers
- Un potentiel de valorisation en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'un risque d'illiquidité
- Un financement de l'économie réelle et une participation à l'activité de vos régions
- Des avantages fiscaux adaptés aux spécificités de la forêt (réduction d'IR, exonération d'IFI, succession)

Les caractéristiques fiscales des GFI Vatel

Réduction IR

Une réduction d'impôt sur le revenu de 18 % est accordée sur le montant investi, dans la limite de 50 000 € (ou de 100 000 € pour un couple soumis à imposition commune).

Cette réduction est acquise définitivement à condition de conserver les titres obtenus en échange des versements jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription.

Exonération IFI

Exonération totale de l'assiette de l'IFI (exclusion complète du patrimoine taxable), à condition que le contribuable détienne moins de 10 % du capital du GFI et que celui-ci exerce une activité opérationnelle.

Transmission

Abattement de 75 % des droits de mutation portant sur la valeur forestière de la part, sans condition d'âge, de montant ou de durée de détention.
Cet avantage est accordé sur présentation du **certificat dit « Monichon »**, délivré par le Directeur de la DDT, attestant de la gestion durable des forêts par le GFI, ainsi que d'un **bilan décennal** des coupes et travaux réalisés.

— cf. Note fiscale disponible sur simple demande auprès de la société de gestion

VATEL CAPITAL - 24, rue de Clichy 75009 Paris – Tél : 01 40 15 61 77 – Email : contact@vatelcapital.com

Avertissements : les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les informations contenues dans ce document sont communiquées à titre purement indicatif et ne pourront être considérées comme acquises. L'exposition aux facteurs de risque de ce support peut entrainer une baisse de l'actif net réévalué et avoir une incidence sur la valeur liquidative du GFI VATEL. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Ceci est une communication commerciale. Veuillez-vous référer au prospectus /règlement/ document d'informations du FIA et document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement

Comment souscrire ?

SOUSCRIPTIONS 100% digitalisées via l'extranet de Vatel Capital

Dépositaire	SGSS
Commissaire aux comptes	Mazars
Valeur liquidative	Annuelle
Revenus	Capitalisés
Frais de gestion	1 % HT
Échelle de risque	SRI 3

- Prix de souscription du GFI Vatel au 31/12/2025 : 210€ la part (minimum 5 parts)
- Prix de souscription du GFI Vatel 2 au 31/12/2025 : 200€ la part (minimum 5 parts)
- Durée de détention minimum : 6 ans
- Durée de placement minimum recommandée : 10 ans

Les risques :

- Risque de perte en capital
- 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.

Consultez un conseiller en investissement financier avant de prendre toute décision d'investissement.

VATEL CAPITAL - 24, rue de Clichy 75009 Paris – Tél : 01 40 15 61 77 – Email : contact@vatelcapital.com

Avertissements : les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les informations contenues dans ce document sont communiquées à titre purement indicatif et ne pourront être considérées comme acquises. L'exposition aux facteurs de risque de ce support peut entrainer une baisse de l'actif net réévalué et avoir une incidence sur la valeur liquidative du GFI VATEL. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Ceci est une communication commerciale. Veuillez-vous référer au prospectus /règlement/ document d'informations du FIA et document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement

À PROPOS DE VATEL CAPITAL

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. Nous investissons dans des entreprises de nombreux secteurs, notamment ceux de la santé, des énergies renouvelables, des services aux entreprises et proposons 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 et 2021, 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 occupe la 2ème place du palmarès de Gestion de Fortune dans la catégorie Capital Investissement.

En 2024, la SC Terres Invest s'est vue décernée le prix de l'innovation par le magazine "Investissements Conseils". Le GFI Vatel a obtenu le trophée d'or du magazine "Le revenu" en 2024, 2025 et 2026.

VATEL CAPITAL

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

Avertissements : les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les informations contenues dans ce document sont communiquées à titre purement indicatif et ne pourront être considérées comme acquises. Le GFI VATEL n'offre aucune garantie de protection en capital. L'exposition aux facteurs de risque de ce support peut entrainer une baisse de l'actif net réévalué et avoir une incidence sur la valeur liquidative du GFI VATEL. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.