

Domaines & Patrimoine®

Des professionnels au service de votre capital forêt

® Une marque déposée par la SAS FOREST INVEST



GFI I Domaines & Patrimoine®

GROUPEMENT FORESTIER D'INVESTISSEMENT

ARTICLE L 331-4-1 DU CODE FORESTIER - ARTICLE L 214-24 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

ACCROISSEMENT ET CONSOLIDATION DU CAPITAL
GESTION INTÉGRÉE | SOLUTION DE PLUS VALUE À TERME
RÉSILIENCE ET DURAMINISATION PATRIMONIALE

IMPÔT SUR LE REVENU (RÉDUCTION) | IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (EXCLUSION)

Fiscalité à la souscription

Réduction DEFI-Forêt

Article 199 decies H du Code Général des Impôts



NB : les avantages en impôt entrent dans le champ du plafonnement global de 10 000 euros par foyer fiscal, prévu par l'article 200-0 A du Code Général des Impôts.

Valeur de souscription d'une part

Valeur nominale	8,50 €
Prime d'émission	4,00 €



*Sous réserve de la publication du décret d'application (à défaut le taux de 18% est applicable)

Réduction Madelin

Article 199 terdecies-0 A du Code Général des Impôts



Reportabilité : de l'excédent de réduction d'impôts sur 5 ans de l'excédent d'investissement sur 4 ans

Conservation

NB : le bénéfice des avantages fiscaux dépend de la situation individuelle de chaque prospect ou client et, est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Base taxable à l'Impôt sur la Fortune Immobilière

Simulation comparative d'un patrimoine théorique estimé à 200 000 €, exclusivement composé de :

	Biens immobiliers (détenue directe, SCI,...)	Parts de GF (Groupement forestier familial)*	Parts de GFI (Gestion assurée par FOREST INVEST)
Valeur du Patrimoine	200 000 €	200 000 €	200 000 €
Base taxable	200 000 €	80 000 €	Exclusion sous conditions
Impôt sur la Fortune Immobilière annuel**	3 000 €	1 200 €	- €
Impôt sur la Fortune Immobilière cumulé sur 12 ans***	36 000 €	14 400 €	- €
Taux net d'imposition IFI sur la période	18%	7%	0%
Impôt sur la Fortune Immobilière cumulé sur 20 ans***	60 000 €	24 000 €	- €
Taux net d'imposition IFI sur la période	30%	12%	0%

* l'actif du GF est composé de forêt à 80 %

** hypothèse de taux applicable : 1,5 %

*** cette simulation ne tient pas compte de l'augmentation de valeur de l'actif immobilier ou forestier sur la période

Transmission - Succession - Donation

75 % d'abattement sur la forêt

Simulation comparative d'un patrimoine théorique estimé à 200 000 €, exclusivement composé de :

	Liquidités - Actions Biens immobiliers (détenue directe, SCI,...)	Parts de GF (Groupement forestier familial)	Parts de GFI (gestion assurée par FOREST INVEST)
Valeur du Patrimoine	200 000 €	200 000 €	200 000 €
% de l'actif correspondant à de la forêt			80%
Fraction imposable à 100 %	200 000 €	40 000 €	160 000 €
Fraction imposable à 25 %			80 000 €
Base brute soumise aux droits de mutation	200 000 €		80 000 €
Abattement (100 000 € en cas de succession en ligne directe)*	-100 000 €		-100 000 €
Base nette soumise aux droits de mutation	100 000 €		- €
Droits de mutation applicables en ligne directe	22 791 €		- €
Taux net de droits de mutation	11%		0%

* Par hypothèse, aucune donation au cours des 15 dernières années.

NB : le bénéfice des avantages fiscaux dépend de la situation individuelle de chaque prospect ou client et, est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Bases légales

CODE FORESTIER - Article L 331-4-1 issu de la Loi du 13 octobre 2014

« I. Tout groupement forestier mentionné à l'article L. 331-1 qui lève des capitaux d'investisseurs en vue de les investir, dans l'intérêt de ces derniers et conformément à une politique d'investissement que ce groupement ou sa société de gestion définit, est un groupement forestier d'investissement. Ce groupement est soumis à l'article L. 214-24 du code monétaire et financier.

II. L'offre au public de ses parts sociales par un groupement forestier d'investissement est soumise aux articles L. 214-86 à L. 214-113 du même code et respecte les conditions suivantes (...) »

CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER - Article L 214-24

« I. Les fonds d'investissement relevant de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011, dits «FIA» : 1° Lèvent des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, dans l'intérêt de ces investisseurs, conformément à une politique d'investissement que ces FIA ou leurs sociétés de gestion définissent. »

CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS Article 965 issu de la LOI n°2017-1837 du 30 décembre 2017 [art. 31 (V)] :

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière est constituée par la valeur nette au 1er janvier de l'année : 1° De l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant aux personnes mentionnées à l'article

964 ainsi qu'à leurs enfants mineurs, lorsqu'elles ont l'administration légale des biens de ceux-ci ; 2° Des parts ou actions des sociétés et organismes établis en France ou hors de France appartenant aux personnes mentionnées au 1° du présent article, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme. (...) »

Ne sont pas prises en compte les parts ou actions de sociétés ou d'organismes mentionnés au même premier alinéa qui ont pour activité une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale dont le redevable détient directement et, le cas échéant, indirectement, seul ou conjointement avec les personnes mentionnées au 1°, moins de 10 % du capital et des droits de vote. (...) Ne sont pas retenus pour le calcul de la fraction

mentionnée au premier alinéa du présent 2° : a)

CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER - Article 976 issu de la LOI n°2017-1837 du 30 décembre 2017 [art. 31 (V)] :

(...) II.-Les parts de groupements forestiers sont exonérées à concurrence des trois quarts de la fraction de la valeur nette correspondant aux biens mentionnés au 3° du 1 de l'article 793 et sous les mêmes conditions (...) »

BOI-PAT-IFI-30-20-20180608 du 8 juin 2018 (N°120) (...) l'exonération n'est pas applicable aux parts de groupements forestiers dits d'investissement, ni aux parts de sociétés d'épargne forestière (code monétaire et financier, art. L. 214-121). En conséquence, la valeur vénale réelle de ces parts doit être comprise dans le patrimoine imposable à l'IFI dans les conditions de droit commun. (...) »

CONTACTEZ-NOUS !

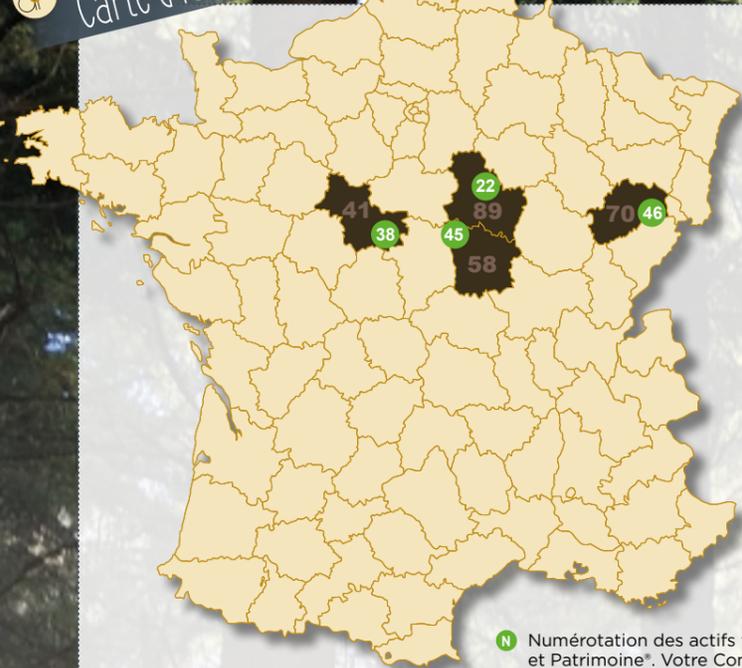
SAS FOREST INVEST
GFI Domaines & Patrimoine®
3, rue Abbé Meslier - 25000 Besançon
Tél. : 03 81 52 68 09 | contact@domaines-et-patrimoine.com

Création
20/06/18 par OS et CG
Mise à jour
20/06/18 par OS et CG
Relecture
99 Advisory
Réglementation
Règlement Général de l'AMF
Code Monétaire et Financier

Crédit photos : Forest Invest



Carte d'identité



GFI I Domaines & Patrimoine® Groupement Forestier d'Investissement à capital variable

L'émission de parts nouvelles éligibles à la réduction DÉFI-Forêt est limitée.
(Réglementation des minimis)

Date création : 20 mars 2014
SIREN : 801 110 123
Capital : Minimum 760 000 €
Maximum 15 000 000 €
Siège : 3 rue Abbé Meslier
25000 BESANÇON

Capital au 31/12/2017 : 2 121 073 €
Gérance : Forest Invest
Durée mandat : 10 ans
Valeur nominale de la part : 8,50 €
Clôture exercice social : 31 décembre
Conseil de surveillance : 7 membres minimum
Dépositaire : Société Générale Securities Services
CAC : Cabinet Léo Jégard
Responsabilités des associés : limitée aux apports
Surface forestière totale du GFI : 189 ha

N Numérotation des actifs forestiers attribuée selon l'ordre d'acquisition par les GFI Domaines et Patrimoine®. Votre Conseiller en Investissements Financiers pourra vous renseigner plus amplement sur ces actifs forestiers. Vous pouvez également nous contacter si vous souhaitez des informations complémentaires

Toute souscription "Défi-Forêt" doit être précédée d'une réservation

Profil d'investisseurs

Après une longue réunion...
Dom ! Tu as entendu ? Notre gérant nous propose d'investir en parts de GFI ?
Tu sais bien Pat que la philosophie de notre gérant consiste à donner toujours plus de valeur à notre patrimoine ! Il nous propose donc de réaliser de nouveaux aménagements pour avoir de belles forêts...
Des aménagements ?
Oui, des routes, des plantations, des dépôts, des entretiens du drainage, des clôtures... Ainsi les fonds investis ne subissent plus les frais d'amorçage ou d'acquisition.
Comme ça, la valeur de nos parts progresse plus vite puisque notre capital forestier augmente en volume et en valeur ! Et en plus, on peut encore réduire nos impôts !
C'est ça !
Le poids économique Pat ! Et plus notre capital « forêt » est important, plus nous améliorons notre capacité à générer des revenus !
Mais quel est l'intérêt d'avoir toujours plus de forêts sous gestion ?
En fait, en rythme de croisière, notre GFI devient une vraie solution d'investissement maîtrisée en termes de coûts, et notre capital ne peut que progresser avec la gestion prudente de notre gérant.
C'est vrai que les actifs tangibles sont devenus une vraie alternative sur la place face aux nombreux aléas des autres classes d'actifs.
Pas encore, mais j'ai déjà pris rendez-vous avec mon Conseiller...
Au fait, tu as déjà investi cette année ?
en trinquant...

Actifs forestiers

Actifs forestiers	24	38	45	46
Détention des actifs	35%	parts de GF 13%	3%	2%
% feuillus	50%	100%	100%	60%
% résineux	50%	-	-	40%
Principales essences	Douglas Chêne	Chêne	chêne	douglas, chêne
Valorisation cumulée de l'ha	+ 862 € en 3 ans	+ 1219 € en 3 ans	+ 3072€ en 3 ans	+ 2447€ en 3 ans

Valeurs

Evolution annuelle de la valeur de réalisation



Mon Investissement

24 Forêt des Onze Cent Arpents

Très bel ensemble forestier de 342 hectares situé en plein cœur du Pays d'Othe. Le principal atout de cette acquisition réside dans la complémentarité générale du massif avec des peuplements feuillus et résineux. La gestion raisonnée et orientée de l'ensemble permettra d'améliorer la productivité du massif, notamment sur les plus belles tiges et les perches d'avenir, tout en favorisant le développement de la régénération naturelle. Cette forêt en pleine croissance avec une bonne répartition entre les essences et les âges des peuplements assure dès à présent un équilibre économique.

plus faible que d'habitude. Certaines parcelles en cours de régénération devront être suivies afin d'assurer le renouvellement de la futaie. Dans certaines zones des enrichissements seront éventuellement à prévoir pour mettre en place un mélange feuillu/résineux propice à la production de bois d'œuvre de qualité.

45 Domaine de Jérusalem

Au cœur de la Puisaye, le Domaine structure son exploitation agricole et forestière pour des investissements forestiers (route et dépôts), et une mise en production des futaies de chênes en améliorant annuellement la qualité des arbres par un prélèvement fin, prudent mais soutenu.

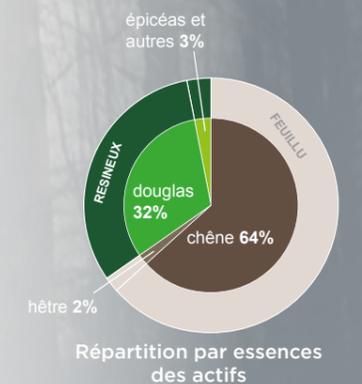
38 Forêt de Bruadan (Détenion Indirecte)

Situé dans un massif forestier important, issu d'un ancien taillis sous futaie, présente aujourd'hui des peuplements régularisés bois moyens et gros bois issus d'une conversion en futaie à tendance irrégulière. La forêt présente un capital sur pied parfois important avec un potentiel d'amélioration nécessitant encore un peu de sylviculture. La fertilité de la région assure une production de bois de qualité, malgré un rendement

46 Forêt de Saint-Georges

Cette grande forêt produit environ 1000 m³/an qui sont récoltés afin de mettre en valeur la fertilité du sol sans à-coup de gestion. La gestion du gibier et des semis passe par une exploitation rationnelle et intensive des coupes de bois d'œuvre mais aussi de bois de chauffage ou bois d'industrie.

Mes chiffres clés



Gouvernance



Gérance et gestion intégrée

- TECHNIQUE FORESTIÈRE**
Plan simple de gestion - Inventaires
Exploitation - Vente de bois
- COMPTABLE**
Établissement et arrêté de comptes
- FINANCIÈRE**
Relation dépositaire
Relation AMF et RCCI externe - Valorisations
- SOCIALE**
Gestion des ressources humaines - Logistique
- JURIDIQUE**
Contrats (vente de bois) - Baux (de chasse et de pêche) - Formalités - Tenue de registres
- FISCALITÉ**
Déclarations (IFU, TVA et 2072) - Assistance
- ORGANISATIONNELLE**
Assemblées générales - Événementiel