# GFI ÉPIFORÊT 1

## Oxygénez votre patrimoine

EPICUREAM

106 rue de Sèvres, 75015 PARIS
contact@epicuream.fr

www.epicuream.fr

# LA FÔRET EN FRANCE

## EN QUELQUES CHIFFRES :

**17.3M**
d'hectares

**31%**
du territoire

**1ère**
forêt de feuillus d'Europe

La filière bois pèse
**440.000**
emplois (1.5% des actifs)

Privée à
**75%**

## UN ROUAGE CLEF DE L'ENVIRONNEMENT

**Biodiversité :**
La forêt abrite et nourrit plus de 70% de la faune et de la flore en France

**Cycle de l'eau :**
La forêt filtre les eaux de pluie vers les nappes phréatiques, et par le phénomène d'évapotranspiration, participe en retour à la formation de nuages et de pluies

**Régulation du climat :**
La forêt Française capte 10% du CO2 émis en France, tout en fournissant de l'ombre et de l'humidité pour tempérer l'atmosphère.

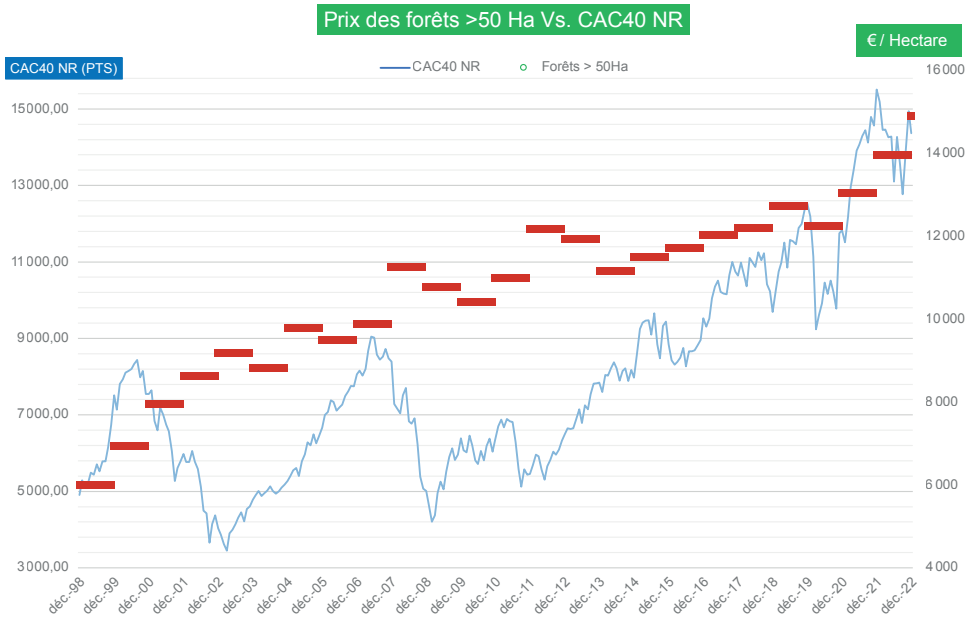
**Protection des sols :**
La forêt réduit l'érosion, absorbe les précipitations et minéralise les sols grâce à la décomposition des matières organiques.

*Présentation réservée aux métiers du Conseil Patrimonial.*

# LA FORÊT : UN TERRAIN D'INVESTISSEMENT

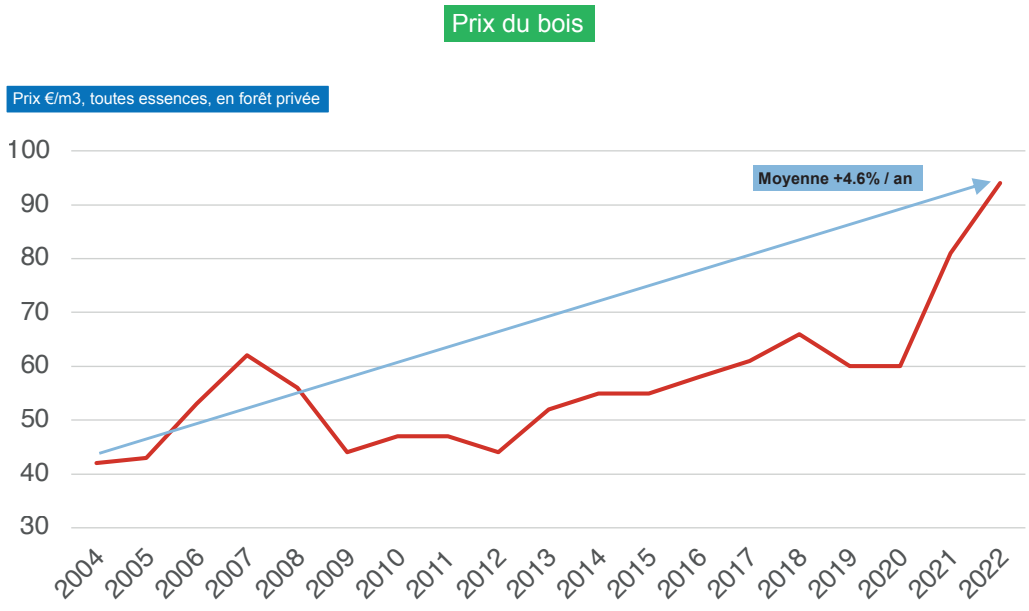
Peu de domaines fédèrent autant de bénéfices et de vertus que la forêt quand on l'approche sous l'angle de l'investissement à long terme.

- Une diversification et une forte décorrélation Vs. les actifs financiers traditionnels
- Un actif dont les prix sont bien orientés depuis 25 ans (*)




*Source : SAFER et Euronext*

- Une excellente résilience en période de crise.
- Un actif tangible
- Une matière 1ere renouvelable, avec une croissance biologique de 2 à 5% par an selon les essences, et un cours du bois qui s'est apprécié de +4.6% annuellement sur les 20 dernières années (*)




*Source : CNPF*

*(*) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

*Présentation réservée aux métiers du Conseil Patrimonial.*

LA SINGULARITE D'EPIFORÊT 1 :

## PORTER UN REGARD « VALUE » SUR L'ACHAT DE FORÊTS

La performance d'un GFI est en bonne partie déterminée par les valeurs d'achat des forêts. Dans un marché étroit, de fortes variabilités de prix existent et reflètent la multiplicité des critères de valorisation.

Certains sont indépendants de la valeur économique intrinsèque d'une forêt. Notre travail consiste alors à refuser toute offre s'éloignant de sa valeur fondamentale.

### CONCRÈTEMENT, NOS OBJECTIFS SONT LES SUIVANTS :

**1 Choisir des surfaces moyennes**

Nous cherchons résolument à nous positionner sur des surfaces de 25 à 100 Ha, beaucoup moins disputées. Les grandes forêts sont généralement plus chères et moins homogènes en termes de qualité.

**2 Préférer des parcelles « jeunes »**

Les forêts de peuplements « en devenir » offriront moins de rendement à CT, mais de notre point de vue une performance globale supérieure à LT.

**3 Ne pas transiger sur les fondamentaux d'une forêt**

Nous les passons au crible, pour ne retenir que le meilleur en matière de :
- Qualité des sols
- Climatologie et pluviométrie
- Diversité et état sanitaire des peuplements
- Infrastructures (accès et filière bois locale)

**4 S'appuyer sur un sourcing de proximité**

Il s'articule autour de nos réseaux, construits sur plus de 35 ans :
- Recherche multicanale, via nos liens terrain : experts forestiers, notaires, prestataires de l'environnement forêt.
- Évitement des appels d'offre, fortement inflationnistes
- Accès aux dossiers « off-market »

**5 Collecter raisonnablement pour bien investir**

Dans un marché d'offre limitée, cela favorise la sélectivité d'achat.

*Présentation réservée aux métiers du Conseil Patrimonial.*

# COMPRENDRE LE FONCTIONNEMENT D'EPIFORÊT 1

## UNE SOCIÉTÉ QUI ACQUIERT DES ACTIFS FORESTIERS

Le GFI EPIFORÊT 1 est une société civile à capital variable, créé pour acquérir et gérer des forêts dans une optique de valorisation à long terme.
Il permet à des investisseurs de mettre en commun leurs ressources afin d'acheter des terrains forestiers ou à reboiser. Les GFI procurent ainsi une accessibilité à un large public à l'investissement forêt, demeuré confidentiel jusqu'à leur création en 2019.
Les GFI sont gérés par les seules sociétés de gestion, dont EPICUREAM, ayant obtenu l'agrément spécifique qui est décerné par l'AMF.

## UN PRODUIT D'INVESTISSEMENT STRICTEMENT RÉGLEMENTÉ

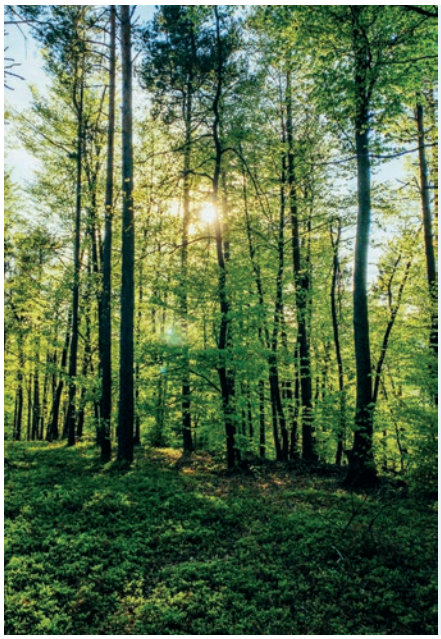
- Diversification des investissements : Lieux, âges et essences des forêts
- Obligation de contre-expertise avant tout achat, réalisée par un expert indépendant
- Validation des comptes par un commissaire aux comptes
- Conseil de surveillance, élu par les porteurs de parts en assemblée générale
- Souscription obligatoire d'assurances tempête et incendie pour chaque forêt

## UN PRODUIT PERMETTANT UNE OPTIMISATION FISCALE

Impôt sur le Revenu : Réduction de 18% de l'investissement
- Si maintien de l'investissement jusqu'au 31/12 de la 5ème année suivant l'année de souscription.
- Limitée à 10K€ (Plafond des niches fiscales par foyer, sauf exceptions)

IFI : Exonération, sauf si droits de vote au GFI > 10%
Donation / Succession : La transmission de parts du GFI bénéficie d'une réduction des droits de 75%

***La réglementation fiscale est susceptible d'évoluer.***
***Les avantages fiscaux dépendent de la situation individuelle de chaque contribuable.***



## EPICUREAM

EPICUREAM est une société de gestion de portefeuille entrepreneuriale, fondée en 2021. Sa mission est de fournir aux professionnels du conseil patrimonial et de la gestion d'actif des solutions d'investissement forestiers.

Son objectif premier reste la performance financière à long terme de son portefeuille de forêts, grâce à une stratégie d'achat sélective. Son équipe offre une longue expérience de la gestion forestière et de la distribution de produits financiers.

## LES PRINCIPAUX RISQUES D'EPIFORÊT

**Risque de liquidité**
La liquidité est fonction des demandes de souscription ou d'acquisition de parts enregistrées par la société de gestion, laquelle ne garantit pas la revente des parts ni son délai de réalisation. Le GFI n'est pas doté d'un fonds de remboursement. Toutefois, le GFI ne peut émettre de nouvelle part tant qu'une demande de rachat reste en suspens. En cas de blocage durable des demandes de cession, un marché secondaire est mis en place par la société de gestion pour confronter offres de vente et d'achat. Enfin, si le blocage persiste, la revente d'actifs interviendra pour permettre l'exécution de rachats en attente. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de GFI doit s'envisager sur une durée longue : la durée de placement recommandée est d'au moins 10 ans.

**Risque en capital**
Le GFI n'offre aucune garantie en capital. Même si sa responsabilité ne peut dépasser le montant de sa part dans le capital, l'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

**Risque climatique**
La gestion d'une forêt s'accompagne de risques naturels tels que les tempêtes, la sècheresse, le gel, les incendies et les dégâts phytosanitaires (dont les insectes et les champignons) pouvant altérer les massifs. La diversification du patrimoine, la souscription d'assurances dommages (tempête et incendie), la gestion forestière mise en œuvre (durée de révolution, choix des essences, mode de traitement sylvicole) permettent d'en limiter les conséquences.

**Risque lié aux marchés de la forêt et du bois**
Les investissements réalisés par le GFI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion des actifs forestiers. Différents facteurs (liés de façon générale à l'économie de la filière : évolution du prix des bois et du marché des forêts) peuvent avoir un impact négatif sur les revenus du GFI voire la valeur des actifs détenus.

*La note d'information du fonds détaille exhaustivement tous les risques du fonds.*

### AVERTISSEMENT

Le GFI EPIFORÊT 1 est un produit EPICUREAM, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-21000011.
Ce document est une communication promotionnelle.

Il met en évidence plusieurs points :
- L'investissement dans un GFI présente des risques, notamment de perte en capital
- Les performances passées ne préjugent pas des performances futures
- Il est possible que le capital initial ne soit pas récupéré, notamment en cas de revente des parts dans des conditions défavorables
- La liquidité des parts de GFI peut être restreinte

106 rue de Sèvres, 75015 Paris
Contact : +33 6 11 02 99 30 | contact@epicuream.fr

Retrouvez-nous sur **www.epicuream.fr**

*Présentation réservée aux métiers du Conseil Patrimonial.*