

## REPORTING D'ACTIVITE 2017 DE FONCIERE FORESTIERE

La Foncière Forestière a continué en 2017 à étendre son domaine en achetant avec le GFF Vatel un nouveau massif de plus de 60 ha, la forêt de Chastel, située en Haute Loire. Cette nouvelle forêt complète très bien nos actifs, à la fois en terme géographique et en terme d'essences (90 % de sapins de Vancouver).

### BOIS DE L'IMPERANT

BRETAGNE - 71,5ha  
60% de chênes

### FORÊT D'ANNAY

BOURGOGNE - 213ha  
94% de chênes

### FORÊT DU BOIS DU PIED

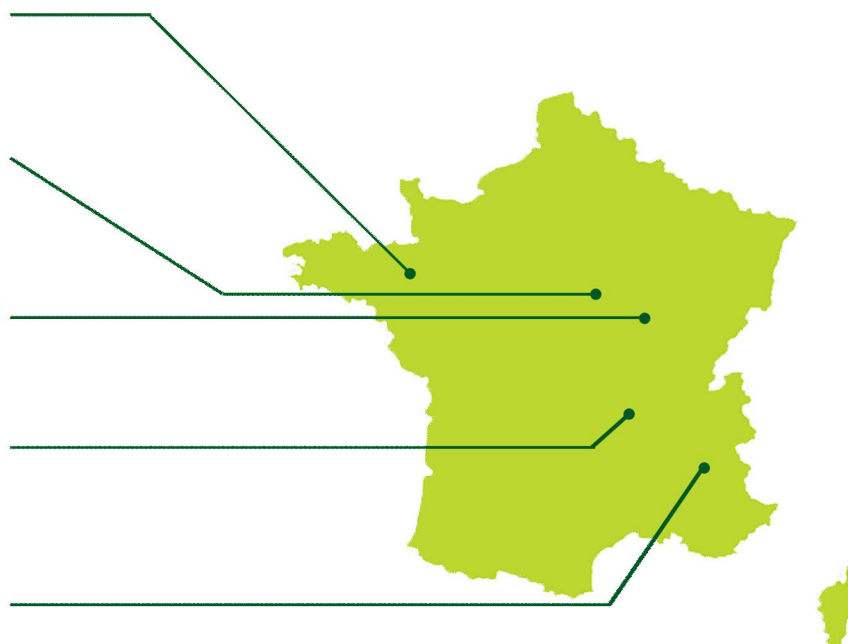
BOURGOGNE - 112ha  
60% résineux

### FORÊT CHASTEL

AUVERGNE - 60ha  
90% de Sapin de Vancouver

### FORÊT DU VEYTON

DAUPHINE / SAVOIE - 1189ha  
90% de résineux



En 2017, nous avons pour la première fois fait expertiser nos plus anciennes forêts (achetées en 2010-2011) par un cabinet externe, l'expert forestier Roland SUSSE, afin de mieux refléter la valeur de nos actifs dans le bilan de la société. Ce type de revalorisation n'intervient que tous les 5 ans environ, d'une part à cause de son coût, d'autre part parce que cela n'aurait pas de sens de le faire chaque année, la valeur des forêts variant peu d'une année sur l'autre.

Cette revalorisation est significative puisque nous avons constaté au total une augmentation des actifs de +700 K€.

- La forêt du Veyton est revalorisée de 2 051 K€ à 2 412 K€ (+17,6 %)
- La forêt d'Annay est revalorisée de 1 978 700 € à 2 300 000 € (+16,3 %)
- La forêt du Bois du pied est revalorisée de 718 890 € à 736 000 € (+2,4 %)

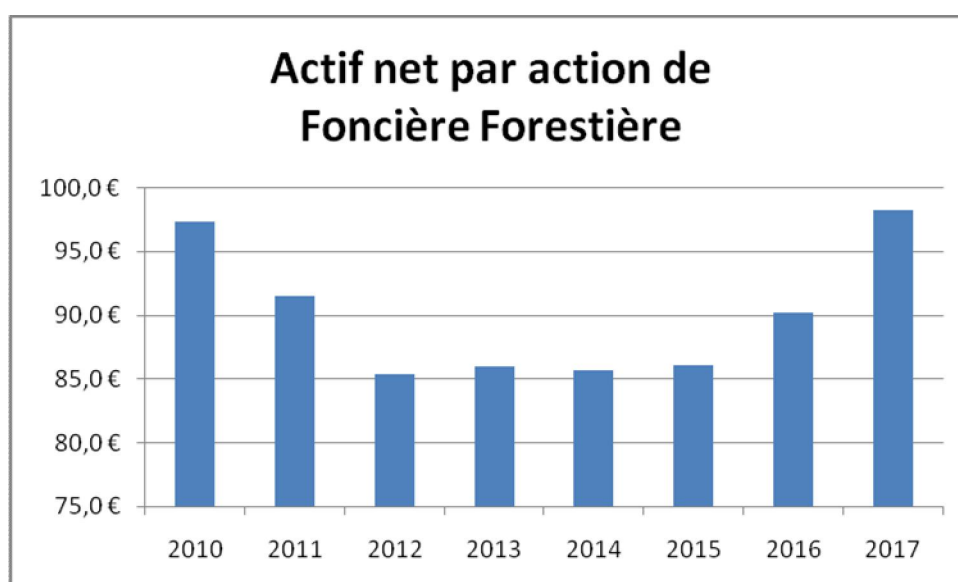
Cette revalorisation n'apparaît pas comptablement dans le compte de résultat mais à l'actif du bilan.

**L'actif net par action est ainsi passé de 90,11 € en 2016 à 98,2 € en 2017, soit une augmentation de +9 %.**

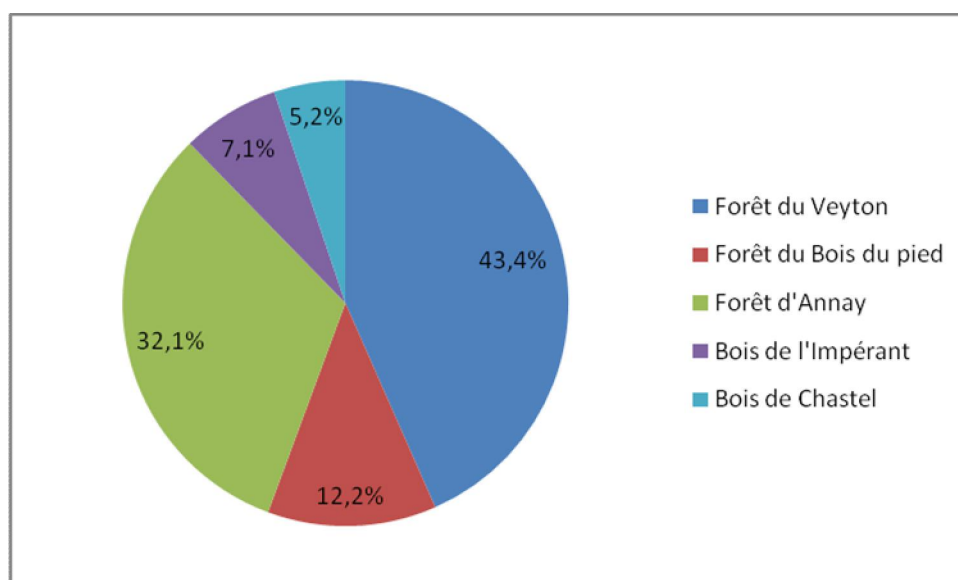
Cela prouve d'une part notre prudence dans la valorisation des actifs de Foncière Forestière et d'autre part notre capacité à acheter des forêts à des prix raisonnables, de marché, sans pression d'investissement. Nous savons être patients et avons en permanence une trésorerie disponible pour réaliser des acquisitions dans de bonnes conditions.

Nous privilégions également depuis plusieurs années les actifs forestiers situés entre 50 et 100 ha : au-delà, les forêts sont rares, très chères et avec une concurrence féroce de gros institutionnels ; en deçà, les forêts sont trop parcellées ou petites et difficiles à exploiter et donc à rentabiliser.

### Evolution de l'actif net par action depuis 2010 :



### Répartition de l'actif forestier de Foncière Forestière en 2017 :



## Marché de la forêt en 2017 :

Le prix des forêts a été stable en 2017 à 4 100 € / ha (+0,2%).

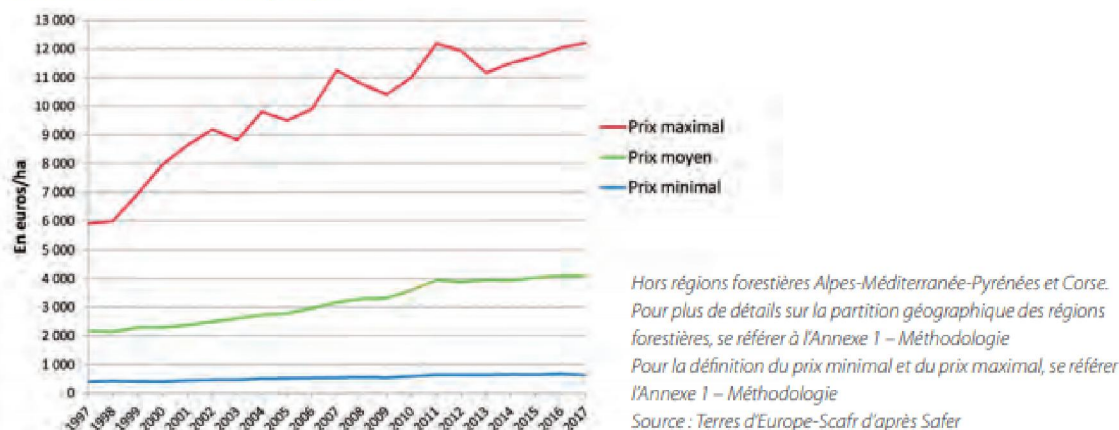
*Stabilité du prix en 2017, à 4 110 euros/ha*

### Indice d'évolution en valeur courante du prix moyen annuel des forêts non bâties : Tableau 1

	Prix moyen des forêts (euros/ha)	Variation (%)	Prix minimal <sup>(1)</sup> (euros/ha)	Prix maximal <sup>(1)</sup> (euros/ha)
1997	2 180		410	5 900
1998	2 140	- 1,6 %	420	5 990
1999	2 290	+ 6,9 %	410	6 930
2000	2 290	- 0,1 %	410	7 960
2001	2 370	+ 3,8 %	440	8 640
2002	2 500	+ 5,1 %	460	9 180
2003	2 610	+ 4,5 %	470	8 820
2004	2 740	+ 5,0 %	500	9 800
2005	2 780	+ 1,7 %	520	9 500
2006	2 960	+ 6,4 %	530	9 890
2007	3 170	+ 7,1 %	550	11 250
2008	3 290	+ 3,6 %	560	10 770
2009	3 310	+ 0,8 %	550	10 410
2010	3 600	+ 8,5 %	590	11 000
2011	3 940	+ 9,5 %	640	12 180
2012	3 890	- 1,3 %	640	11 930
2013	3 940	+ 1,3 %	640	11 160
2014	3 930	- 0,3 %	650	11 510
2015	4 030	+ 2,7 %	650	11 730
2016	4 100	+ 1,7 %	670	12 040
2017	4 110	+ 0,2 %	630	12 200

Cette stabilité cache des évolutions contrastées selon les régions forestières et la qualité des forêts.

### Évolution en valeur courante du prix moyen, du prix minimal et du prix maximal des forêts non bâties entre 1997 et 2017 : Graphique 1



**Le prix maximal, en hausse pour la quatrième année consécutive, atteint 12 200 euros/ha (+ 1,3 %).** Entre 1997 et 2017, il a été multiplié par 2. Le prix minimal cède 3 % et s'établit à 630 euros/ha. Sur la période 1997-2017, sa progression a été moindre : il a été multiplié par 1,6.

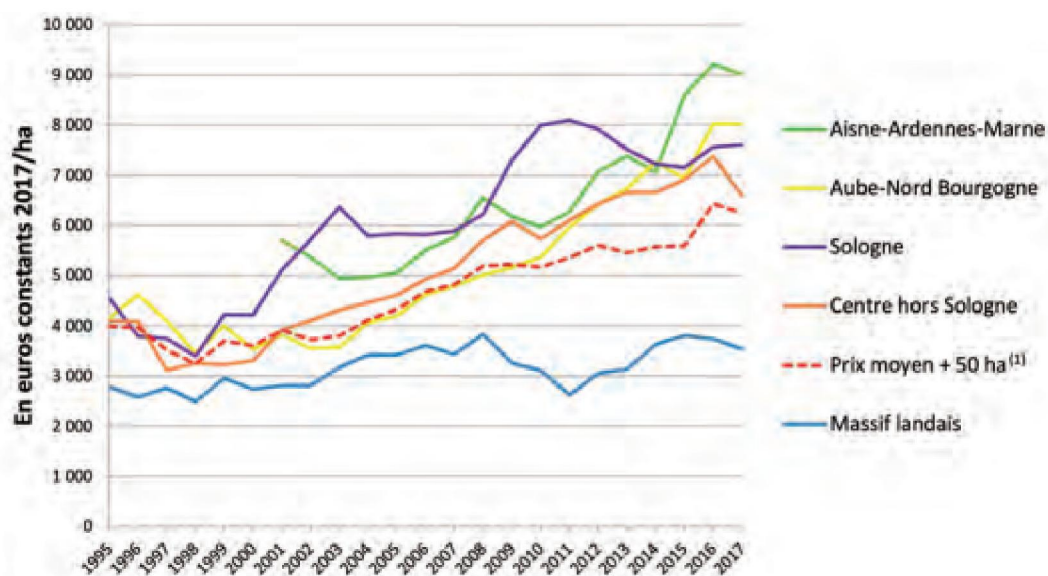
**Le prix maximal est 19 fois plus élevé que le prix minimal en 2017.** Cet écart de prix reflète la diversité des biens vendus. Il faut noter par ailleurs la progression régulière de cet écart – il était de 15 en 1997 – qui peut traduire une pression toujours plus forte sur les forêts les plus qualitatives.

Le niveau des transactions est inédit à 1,5 Milliard € (130 900 ha échangés en 18 470 transactions), prouvant que la forêt constitue un véritable actif financier à part entière.

L'indicateur le plus pertinent pour Foncière Forestière est celui des forêts non bâties de +50 ha. Nos prix de revient sont totalement en phase avec le marché.

- Le prix des forêts non bâties de plus de 50 ha  
*Les prix des grandes forêts toujours les plus élevés*

## Évolution en valeur constante du prix des forêts non bâties de plus de 50 ha par ensemble géographique entre 1995 et 2017 (moyennes triennales) : Graphique 4



(1) Le prix moyen correspond au prix moyen des forêts non bâties de plus de 50 ha vendues dans les départements considérés sur la Carte 1 « Ensemble géographique des forêts de plus de 50 ha » ; il ne s'agit pas d'un prix moyen national calculé sur l'ensemble des ventes de forêts de plus de 50 ha. Les forêts non bâties de plus de 50 ha représentent en 2017, 220 transactions pour 27 600 ha et 168 millions d'euros  
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

### Estimation des tonnes de CO2 captées par les forêts de Foncière Forestière en 2017 :

La forêt constitue une vraie arme contre le réchauffement climatique. Les forêts sont les plus grands puits de carbone d'Europe et la sylviculture est le secteur le plus susceptible d'éliminer assez de carbone de l'atmosphère pour atteindre l'objectif de réduction des émissions nettes de 40 % d'ici 2030, par rapport aux niveaux de 1990, fixé par l'accord de Paris.

En 2017, nous estimons que les cinq massifs forestiers de Foncière Forestière ont permis de capter 239 000 tonnes de CO2 (sur la base des statistiques de captage des sols, de la biomasse résineux et de la biomasse feuillus).

Un Français émet en moyenne 5,2 tonnes d'équivalent CO2 par an (source Banque Mondiale 2013). **C'est donc l'équivalent de l'émission annuelle de CO2 de 46 000 personnes que les forêts de Foncière Forestière ont permis de capter en 2017.**



Le

**Commentaires sur les comptes annuels 2017 :**

Le Chiffre d’Affaires a été faible en 2017 à 64,5 K€ contre 199,5 K€ en 2016 car nous avons préféré décaler certaines ventes de bois sur l’exercice 2018. Les ventes de 2018 seront donc beaucoup plus dynamiques tout en respectant bien entendu les équilibres biologiques des forêts.

Les charges d’exploitation sont très bien maîtrisées et ont baissé de 12,4 % à 273,2 K€.

Grâce aux produits de placement de la trésorerie, le résultat net s’affiche en perte de -150,4 K€ mais ne tient pas compte de la revalorisation des forêts de +700 K€ (celle-ci est comptabilisée dans l’accroissement de l’actif).

Il nous faudra réaliser dans le futur un résultat de +186 K€ pour pouvoir distribuer des dividendes ; nous nous approchons donc du but.

Le bilan et le compte de résultat 2017 vous sont fournis ci-dessous :



**FONCIERE FORESTIERE**

Du 01/01/2017 au 31/12/2017

**BILAN ACTIF**

ACTIF	Valeurs au 31/12/17			Valeurs au 31/12/16
	Val. Brutes	Amort. & dépréc.	Val. Nettes	
<b>Capital souscrit non appelé</b>				
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	1 864 595,70	46 482,00	1 818 113,70	1 189 027,30
Constructions				
Installations tech., matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	25 756,48	6 668,07	19 088,41	24 239,71
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	457 482,47		457 482,47	122 682,19
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL (I)</b>	<b>2 347 834,65</b>	<b>53 150,07</b>	<b>2 294 684,58</b>	<b>1 335 949,20</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis	3 441 372,38		3 441 372,38	3 226 243,35
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>				
<b>Créances</b>				
Créances Clients et Comptes rattachés (3)	30 979,89	910,00	30 069,89	117 208,06
Autres créances (3)	75 288,51		75 288,51	58 055,62
Capital souscrit - appelé non versé				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Actions propres				
Autres titres	4 584 861,08	80 660,60	4 504 200,48	2 688 943,64
<b>Instruments de trésorerie</b>				
Disponibilités	106 792,99		106 792,99	366 877,68
Charges constatées d'avance (3)	1 291,81		1 291,81	14 541,35
<b>TOTAL (II)</b>	<b>8 240 586,66</b>	<b>81 570,60</b>	<b>8 159 016,06</b>	<b>6 471 869,70</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>				
<b>Primes de remboursement des emprunts (IV)</b>				
<b>Écarts de conversion actif (V)</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>10 588 421,31</b>	<b>134 720,67</b>	<b>10 453 700,64</b>	<b>7 807 818,90</b>

**FONCIERE FORESTIERE**

Du 01/01/2017 au 31/12/2017

**BILAN PASSIF**

<b>PASSIF</b>	Valeurs au 31/12/17	Valeurs au 31/12/16
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital		
dont versé : 10 170 200,00	10 170 200,00	8 256 400,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	475 106,25	326 273,24
Écarts de réévaluation	631 891,00	
Écart d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-1 142 258,59	-1 133 498,36
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-150 422,12	-8 760,23
<b>SITUATION NETTE</b>	<b>9 984 516,54</b>	<b>7 440 414,65</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL (I)</b>	<b>9 984 516,54</b>	<b>7 440 414,65</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL (I) Bis</b>		
<b>PROVISIONS</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL (II)</b>		
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	198,65	230,75
Emprunts et dettes financières diverses (3)	250 182,00	273 686,00
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	185 376,73	73 690,45
Dettes fiscales et sociales	24 012,38	11 576,55
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		
Autres dettes		
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	9 414,34	8 220,50
<b>TOTAL (III)</b>	<b>469 184,10</b>	<b>367 404,25</b>
Écarts de conversion passif (IV)		
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>	<b>10 453 700,64</b>	<b>7 807 818,90</b>

**FONCIERE FORESTIERE**

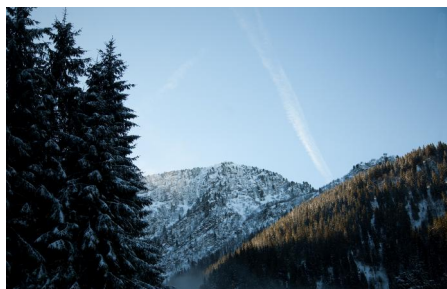
Du 01/01/2017 au 31/12/2017

**COMPTE DE RÉSULTAT**

	Du 01/01/17 Au 31/12/17	Du 01/01/16 Au 31/12/16	Variation		
			en valeur	en %	
Ventes de marchandises					
Production vendue (biens/serv.)	64 562,98	199 515,39	-134 952,41	-67,64	
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>64 562,98</b>	<b>199 515,39</b>	<b>-134 952,41</b>	<b>-67,64</b>	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur provisions (amorts), transferts de charges		11 982,56	-11 982,56	-100,00	
Autres produits	3 405,71	5,08	3 400,63		
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION ( I ) (1)</b>	<b>67 968,69</b>	<b>211 503,03</b>	<b>-143 534,34</b>	<b>-67,86</b>	
Achats de marchandises					
Variation de stocks					
Achats de matières premières et autres approvis.					
Variation de stocks	19 393,57	55 958,00	-36 564,43	-65,34	
Autres achats et charges externes	186 302,08	202 903,79	-16 601,71	-8,18	
Impôts, taxes et versements assimilés	30 144,62	20 917,90	9 226,72	44,11	
Salaires et traitements	23 788,13	21 470,35	2 317,78	10,80	
Charges sociales	7 541,28	8 859,55	-1 318,27	-14,88	
Dotations aux amortissements	Sur immob. : dotations aux amortissements Sur immob. : dotations aux dépréciations Sur actif circulant : dotations aux dépréc. Dotations aux provisions	5 151,30	1 516,77	3 634,53	239,62
et dépréciations			910,00	-910,00	-100,00
Autres charges		883,36	6,91	876,45	
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION ( II ) (2)</b>	<b>273 204,34</b>	<b>312 543,27</b>	<b>-39 338,93</b>	<b>-12,59</b>	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION ( I - II )</b>	<b>-205 235,65</b>	<b>-101 040,24</b>	<b>-104 195,41</b>	<b>-103,12</b>	
Bénéfice ou perte transférée (III)					
Perte ou bénéfice transféré (IV)					
De participation (3)					
D'autres valeurs mob. et créances d'actif immob. (3)					
Autres intérêts et produits assimilés (3)	196 461,23	97 634,12	98 827,11	101,22	
Reprises sur prov. et dépréciations et transf. de charges					
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions de val. mob. de placement					
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS ( V )</b>	<b>196 461,23</b>	<b>97 634,12</b>	<b>98 827,11</b>	<b>101,22</b>	
Dotations amortissements, dépréciations, provisions	76 490,60	4 170,00	72 320,60		
Intérêts et charges assimilées (4)	384,75	4,17	380,58		
Différences négatives de change					
Charges sur cessions de valeurs mob. de placement	18 221,00	1 000,00	17 221,00		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)</b>	<b>95 096,35</b>	<b>5 174,17</b>	<b>89 922,18</b>		
<b>RÉSULTAT FINANCIER ( V - VI )</b>	<b>101 364,88</b>	<b>92 459,95</b>	<b>8 904,93</b>	<b>9,63</b>	
<b>RÉSULTAT COURANT avt impôts (I+II+III-IV+V-VI)</b>	<b>-103 870,77</b>	<b>-8 580,29</b>	<b>-95 290,48</b>		
Produits exceptionnels (VII)					
Charges exceptionnelles (VIII)	46 551,35	179,94	46 371,41		
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>	<b>-46 551,35</b>	<b>-179,94</b>	<b>-46 371,41</b>		
Participation des salariés aux résultats (IX)					
Impôt sur les bénéfices (X)					
<b>TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)</b>	<b>264 429,92</b>	<b>309 137,15</b>	<b>-44 707,23</b>	<b>-14,46</b>	
<b>TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>414 852,04</b>	<b>317 897,38</b>	<b>96 954,66</b>	<b>30,50</b>	
<b>Bénéfice ou Perte</b>	<b>-150 422,12</b>	<b>-8 760,23</b>	<b>-141 661,89</b>		



## Compte-rendu d'activité 2017 de la forêt du Veyton - 1189 ha communes d'Allevard et de Pinsot (Isère):



La propriété est située dans le département de l'Isère sur les communes suivantes :

- Allevard 664,4 ha
- Pinsot 525,5 ha

Elle a été visitée pour expertise le 27 octobre 2017, par MM Susse Roland et Jean-Baptiste, Experts forestiers, M Christophe Duchesne, Technicien forestier, en présence de M Eric Boittin, gestionnaire de la propriété. La forêt est bien percée par des pistes accessibles aux camions et d'autres ouvertes aux engins de débardage, ce qui permet le défruitement sans câblage d'une grande partie des zones productives.

### *Valeur des peuplements :*

La végétation appartient à l'étage montagnard caractérisé par la présence du hêtre, du sapin et de l'épicéa lequel domine au-dessus de 1 400 m. Le plan simple de gestion indique qu'au relief très accidenté correspond une forêt très variée, avec 618 ha de surface boisée et 572 ha de surface non productive.

Les parcelles résineuses pures ou dominantes représentent 559 ha. Ils sont de densité irrégulière et ne sont pas toujours facilement accessibles. Deux séries sont identifiables : la partie inventoriée et la partie estimée à vue.

### Partie inventoriée : 364 ha

À l'occasion des passages en coupes un dénombrement des arbres a été réalisé, ce travail concernait 364 ha, réalisé au fur et à mesure du passage en coupe. Nous disposons ainsi de relevés effectués entre 2002 et 2010, complétés par les relevés des coupes vendues postérieurement.

Ces éléments paraissent d'une bonne fiabilité pour actualiser les volumes de l'époque, sur lesquels nous avons appliqué un accroissement de 2,75 %, puis déduits les coupes vendues plus récemment.

### Partie estimée à vue : 195 ha

Pour cette partie, il a été procédé à des analyses photogrammétriques à partir du Système d'Information Géographique pour définir des superficies homogènes, complétées par nos appréciations de volumes unitaires de terrain.

Enfin, il restera à déduire de l'ensemble, la valeur des coupes vendues entre 2011 et 2017.

Les feuillus n'ont pas été exploités et leur volume est simplement tiré de l'inventaire et actualisé. Ils ont peu de signification sur les zones non inventoriées.

Il existe encore quelques plantations résineuses (mélèze) estimées sur une base forfaitaire à l'hectare.

## Valorisation du fonds :

Nous retiendrons pour la forêt, la méthode habituelle d'estimation en valeur vénale directe consistant à examiner séparément la valeur des éléments, à savoir, valeur du Fonds, valeur du Capital Cynégétique, valeur du Capital Superficie.

La valeur du Fonds est déterminée par analogie avec des références ou transactions que nous avons eues à connaître et intègre à la valeur du sol, la situation régionale, la fertilité de la station, la qualité de la desserte.

Le Capital Cynégétique est tiré de la valeur locative de la chasse, capitalisée au denier 10. Il est complété par les autres revenus issus de sources diverses.

Le Capital Superficie correspond à la valeur des peuplements :

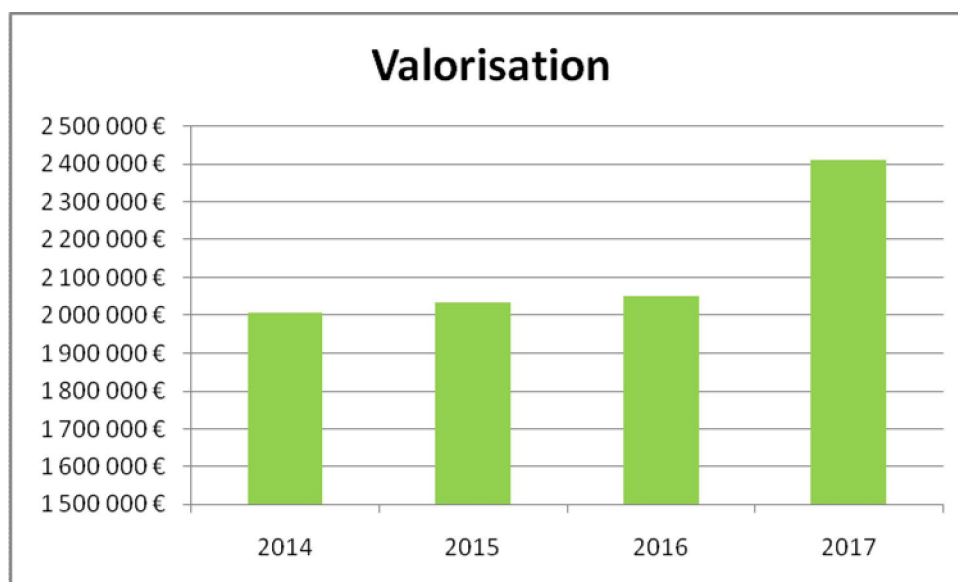
Aux volumes sont affectés des prix unitaires tels qu'ils apparaissent dans le négoce actuel des coupes de bois sur pied.

Il s'agit alors d'une valeur dite mobilière qui doit subir une diminution dite décote immobilière qui permet de passer de la valeur mobilière à la valeur immobilière du peuplement. Le montant de cette décote tient compte :

- de la réglementation forestière qui limite les prélèvements,
- des risques climatiques, cryptogamiques et accidentels qui font disparaître une partie des bois avant leur récolte,
- des risques commerciaux liés au long terme et à la variation des cours,
- des frais de notaire et d'enregistrement qui sont dus sur la superficie mais pas sur la vente de coupes.
- de l'appréciation un peu grossière qui a été faite des volumes de bois.

Nous considérons que l'appréciation de ces facteurs doit se traduire par une décote que nous chiffrons à 20 %.

Valorisation globale au 31/12/2017 : 2 412 000 € (contre 2 051 400 € en 2016, 2 032 400 € en 2015 et 2 008 400 € en 2014).



## Compte-rendu d'activité 2017 de la forêt d'Annay - 213 ha sur la commune d'Annay (58) :



La propriété est située dans le département de la Nièvre, à proximité de Saint Amand en Puisaye, sur la commune d'Annay, pour une surface totale de 213 ha 05 a 17 ca.

La forêt occupe un plateau, culminant à 195 m pour descendre en pente légère à 150 m. Le relief est légèrement creusé par une petite dépression dans sa partie médiane. Les pentes restent faibles.

Le climat est de type continental à influences océaniques, caractérisé par une pluviosité annuelle de 700 mm et une température moyenne de 10°C, soit des conditions favorables à la forêt.

Le substratum géologique correspond à des formations de l'Eocène, avec des formations caillouteuses à silex, des limons des plateaux et au Nord des affleurements de calcaires de Gien.

Ces formations génèrent des sols de type brun forestier profond, avec quelques faciès hydromorphes en fond de vallon. Il s'agit de bons sols forestiers à fort potentiel de rétention d'eau.

La propriété appartient à la région forestière naturelle de la Puisaye.

L'accès est de bonne qualité en particulier par la création assez récente d'un axe de pénétration accessible aux grumiers, qui part du CD 142. Il se divise en deux au centre de la forêt .

La partie écartée est traversée par une voie communale.

Chevreuil et sanglier sont présents sur le massif.

Le parcellaire forestier est constitué de 20 unités bien dessinées, numérotées de 1 à 20.



## *Valeur des peuplements :*

Les peuplements forestiers sont à base de chêne sur un taillis de charme et divers. Parmi les autres essences feuillues, il convient de signaler la présence très localisée de hêtre et de taillis de robinier et de tremble.

Sur les meilleurs sols, le développement du chêne est à son optimum. Son port est élancé, plus de 28 m de hauteur totale, avec une hauteur moyenne de grume de 9-12 m. La qualité dominante correspond à des bois de menuiserie, avec un contingent intéressant de plots ébénisterie. Il y a peu d'arbres déclassés par la gélivure ou la brogne. La densité est généralement satisfaisante comprenant 80 à 120 tiges/ha et un diamètre moyen situé dans les catégories 35 à 55 cm.

Dans quelques secteurs, la vigueur et la qualité régressent légèrement avec présence de quelques défauts. La hauteur totale est comprise entre 20 et 25 m et le bois plus nerveux le destine à des utilisations plus ordinaires. Sur ces stations, la densité est variable avec une proportion de petit bois et bois moyen importante, avec une catégorie de grosseur de 45 cm.

Le taillis, constitué de charme, tremble, localement charme, est en cours d'éclaircie sur plusieurs parcelles de la propriété.

Les peuplements ont été estimés à vue. La valeur tient essentiellement dans la futaie de chêne. Nous utiliserons comme base de discrimination en valeur, les types de peuplements définis dans le plan simple de gestion, document agréé par le Centre Régional de la Propriété Forestière, et nous avons pu vérifier sur le terrain la réalité des descriptions portées sur le document.

La futaie de chêne est de belle venue, hauteur totale supérieure à 25 m ; la qualité dominante correspond à des sciages de premier choix, avec une proportion de plots ébénisterie et merrains, les défauts étant rares. Ce peuplement a bénéficié d'interventions régulières d'amélioration qui ont sélectionné les meilleurs individus. La densité est bonne avec un volume moyen de près de 100 m<sup>3</sup>/ha, comprenant une majorité de bois moyens et gros bois, les petits bois restant minoritaires. Les autres essences sont rares, frêne, châtaignier. Il existe charme, tremble et robinier dans le sous-étage.

Le taillis de charme a été exploité en éclaircie au niveau de diverses parcelles.



*Valorisation du fonds :*

Nous retiendrons pour la forêt, la méthode habituelle d'estimation en valeur vénale directe consistant à examiner séparément la valeur des éléments, à savoir, valeur du Fonds, valeur du Capital Cynégétique, valeur du Capital Superficie.

**La valeur du Fonds** est déterminée par analogie avec des références ou transactions que nous avons eues à connaître et intègre à la valeur du sol, la situation régionale, la fertilité de la station, la qualité de la desserte.

**Le Capital Cynégétique** est tiré de la valeur locative de la chasse, capitalisée au denier 10.

**Le Capital Superficie** correspond à la valeur des peuplements :

Sans inventaire des chênes, l'estimation a été menée à vue. Aux volumes exprimés par catégories de grosseurs sont affectés des prix unitaires tels qu'ils apparaissent dans le négoce actuel des coupes de bois sur pied.

Cette valeur se détermine par référence au prix auquel on vendrait les bois si l'on décidait d'effectuer une coupe rase de toute la forêt. Ce prix ou valeur mobilière fait référence à une vente par simple lettre et sans frais, d'une marchandise, meuble par anticipation, immédiatement disponible par son acheteur.

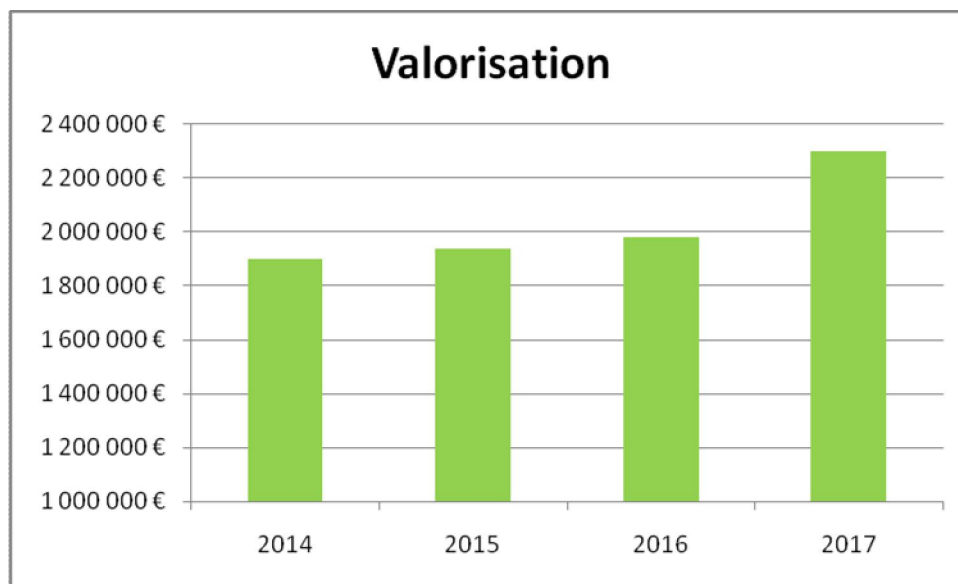
Mais lors d'une mutation de forêt, la législation considère le peuplement comme immeuble par nature. Il doit acquitter les frais de notaire et d'enregistrement au même titre que le fonds et ne peut être mobilisé qu'au fur et à mesure des coupes prévues par les règles de culture conforme aux Orientations Régionale Forestières. Le bois sur pied n'a de ce fait plus tout à fait la même valeur que le bois meuble qui a servi de référence à l'appréciation de la valeur mobilière. Il subit de ce fait une diminution dite décote immobilière qui permet de passer de la valeur mobilière à la valeur immobilière du peuplement.

Le montant de cette décote tient compte :

- De la réglementation forestière qui limite les prélèvements
- Des risques climatiques, cryptogamiques et accidentels qui font disparaître une partie des bois avant leur récolte
- Des risques commerciaux liés au long terme et à la variation des cours
- Des frais de notaire et d'enregistrement qui sont dus sur la superficie mais pas sur la vente de coupes.

Nous considérons que l'appréciation de ces facteurs doit se traduire par une **décote** que nous chiffrons à **15 %**.

Valorisation globale au 31/12/2017 : 2 300 000 € (contre 1 978 700 € en 2016, 1 939 300 € en 2015 et 1 898 100 € en 2014).



**Compte-rendu d'activité 2017 de la forêt du Bois du pied - 112 ha commune de Saint Prix :**



L'altitude varie de 865 m au Nord de la propriété, à 502 m près de la ferme dit « la Reinge » soit une exposition principale offerte au Sud. Deux vallons apportent des expositions variées, dont une particulièrement intéressante à l'Est.

La dénivellation assez importante ne détermine pas de pentes gênantes pour la progression des engins forestiers.



Le substratum géologique appartient au granite du Folin à muscovite qui génère des sols de type brun acide, plus ou moins épais, parfois filtrants et pauvres en éléments minéraux. Ainsi la qualité des sols est plutôt fertile sur les pentes, plus variable en situation de plateau, avec des sols peu épais et séchards. Ces sols sont favorables aux résineux et en particulier au douglas.

Le climat est de type semi-montagnard, humide et frais. La pluviosité annuelle, relativement importante, est de l'ordre de 1 500 mm, avec plus de 300 mm pendant la saison de végétation. La température moyenne annuelle est voisine de 8 °C. L'indice de Martonne ressort ainsi à 87 et traduit des conditions très favorables à la végétation forestière, notamment résineuse.

La forêt est desservie actuellement par la route forestière de la forêt Domaniale de Saint Prix qui nécessite de payer une taxe kilométrique pour le défruitement des bois. Cette infrastructure est complétée par un réseau de piste perfectible. Les distances de débardage restent assez longues mais un projet de route dans le cadre du plan de développement de massif du Haut Folin va améliorer la desserte du massif.

La présence du chevreuil est attestée par l'existence d'abroutissements importants et il existe bien un certain potentiel cynégétique. Le sanglier est plutôt de passage.

Les peuplements forestiers, à l'origine feuillue, ont été transformés partiellement par enrésinement.

Les feuillus natifs correspondent au chêne, châtaignier et au hêtre sur les sols plus profonds et sains, puis dans les zones humides au frêne, tremble, bouleau, aulne avec une hauteur proche de 18 m et un diamètre moyen compris entre 20 et 30 cm. On distingue dans les feuillus deux types, à savoir les secteurs de taillis simple situé principalement au Sud-Est de la propriété et la futaie de hêtre située sur deux versants opposés.

Les résineux correspondent à l'épicéa, le douglas avec le sapin pectiné. La réussite est variable ces peuplements étant assez hétérogènes et peu ou pas éclaircis.

Les plantations d'épicéa sont âgées d'une trentaine d'année et couvrent près de 33 ha. La hauteur varie de 6 à 11 m pour les épicéas datant de 1994 et 18 à 20 m pour ceux datant de 1983. La densité est forte avec présence d'épicéas préexistants.

Les plantations de douglas couvrent 23,2 ha. Le diamètre varie de 25 à 45 cm avec des hauteurs allant de 19 à 25 m. La qualité est inégale avec une petite proportion d'individus branchus. Ces peuplements sont en cours de croissance et une première éclaircie est récemment intervenue.

Le surplus des résineux correspond à une plantation de sapin de belle venue avec une hauteur comprise entre 16 et 19 m et un mélange de feuillu/épicéa/sapin. A noter enfin des zones vides à remettre en production.



*Valeur des peuplements :*v Peuplement de douglas de 30 ans environ : 23,2 ha

Elles se situent au centre et à l'Est de la propriété. La vigueur est satisfaisante avec une hauteur comprise entre 20 et 25 m. Le peuplement n'est pas toujours homogène avec présence localement de feuillus. Le diamètre varie de 25 à 45 cm avec généralement pour les plus gros bois une branchaison importante en absence de toute sélection. Une éclaircie a été réalisée en 2015.

Les plantations de douglas situées en bas de pente ont eu un développement plus lent.

v Peuplement d'épicéa de 34 ans : 9,3 ha

Ils sont d'assez belle venue avec une hauteur comprise entre 14 et 16 m pour un diamètre moyen de 25 cm. La densité est assez forte et il existe un contingent d'épicéas préexistants.

v Peuplement feuillu : 25,5 ha

Le hêtre est l'essence dominante. Sa meilleure expression se situe sur le versant Est. Sa qualité varie avec la fraîcheur des stations forestières. Il peut dépasser 20 m de hauteur totale sur les meilleurs sols où le bois est de bonne qualité, mais ses dimensions et sa qualité régressent fortement en conditions moins favorables. La densité est variable mais le nombre de tige à l'hectare est de l'ordre de 100 à 150 dominés par les bois moyens sur les sols productifs et par les petits bois sur les sols plus séchards.

v Peuplement mélangé : 11,2 ha

Il s'agit de boisements plus anciens d'épicéa et sapin dans lequel le recrû feuillu s'est développé. Le peuplement n'est pas homogène avec des zones pures de feuillus ponctués par des bouquets de résineux de qualité modeste. La hauteur des résineux peut atteindre 25 m avec un diamètre moyen de 25 cm. Volume estimé à 180 m<sup>3</sup>/ha, à 30 €/m<sup>3</sup>.

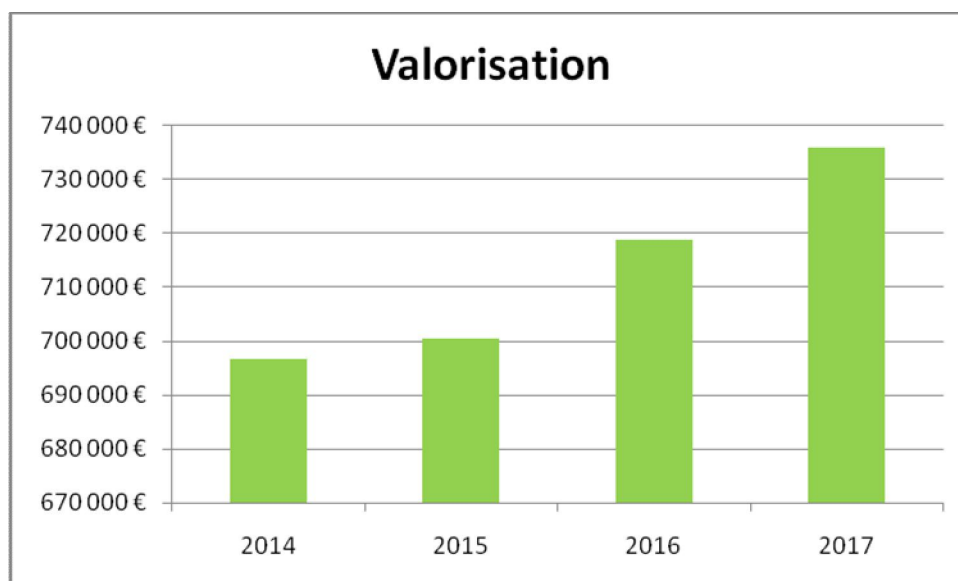
*Valorisation du fonds :*

La forêt du bois du pied est une forêt bien structurée dans une région forestière active avec des peuplements bien venants mais parfois en retard d'interventions. Les peuplements sont à parcourir en éclaircie. Les potentialités du sol sont favorables aux résineux, en particulier au douglas dont la production annuelle est excellente et qui semble se régénérer très facilement.

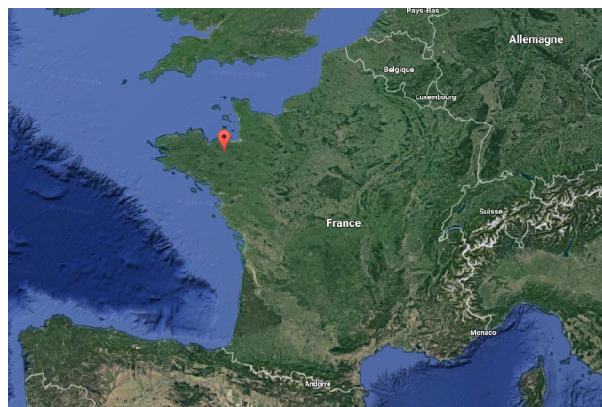
La desserte actuelle est insuffisante mais le projet de route en cours devrait nettement améliorer la situation et valoriser ainsi le foncier et la commercialisation des produits ligneux.



Valorisation globale au 31/12/2017 : 736 000 € (contre 718 890 € en 2016, 700 390 € en 2015 et 696 620 € en 2014).



### **Compte-rendu d'activité 2017 de la forêt du Bois de l'Impérant - 72 ha commune de Guitté et Médéréac :**



#### **Description de la forêt :**

Cette forêt a été acquise à 56 % par Foncière Forestière et à 44 % par le GFF Vatel.

Le bois de l'Impérant est principalement composé de futaie feuillue. Les essences dominantes sont le Chêne et le Châtaignier, accompagnés des bois blancs (Tremble et Bouleau). Les résineux sont principalement représentés par le Sapin Pectiné. La forêt est également composée de nombreux bois précieux (Frêne, Merisier, Alisier, Tilleul, Poirier, Pommier).

Ces peuplements sont sains, vigoureux avec une présence homogène de baliveaux et régénération naturelle.

Le bois de l'Impérant est classé en espace boisé à conserver.

Le Plan Simple de Gestion actuel a été agréé pour la période 2006 – 2020.

Une route communale goudronnée coupe le Nord du bois sur 430 mètres. Une place de dépôt est présente au Sud de cette route. Des chemins de terres bordent le bois sur environ 1100 mètres.

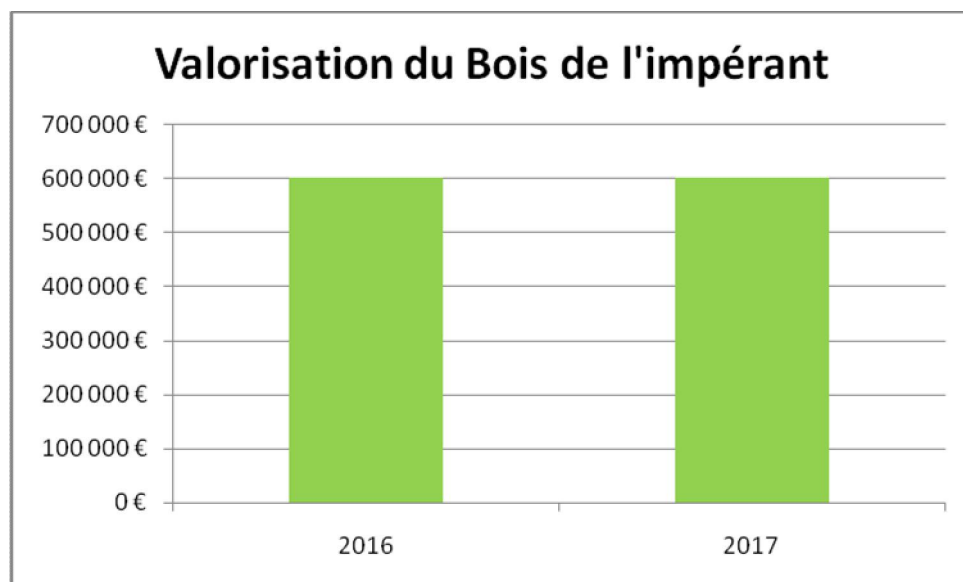
### Valeur des peuplements :

Il n'y a pas eu encore de vente sur ce massif puisqu'elle a été acquise fin 2016.

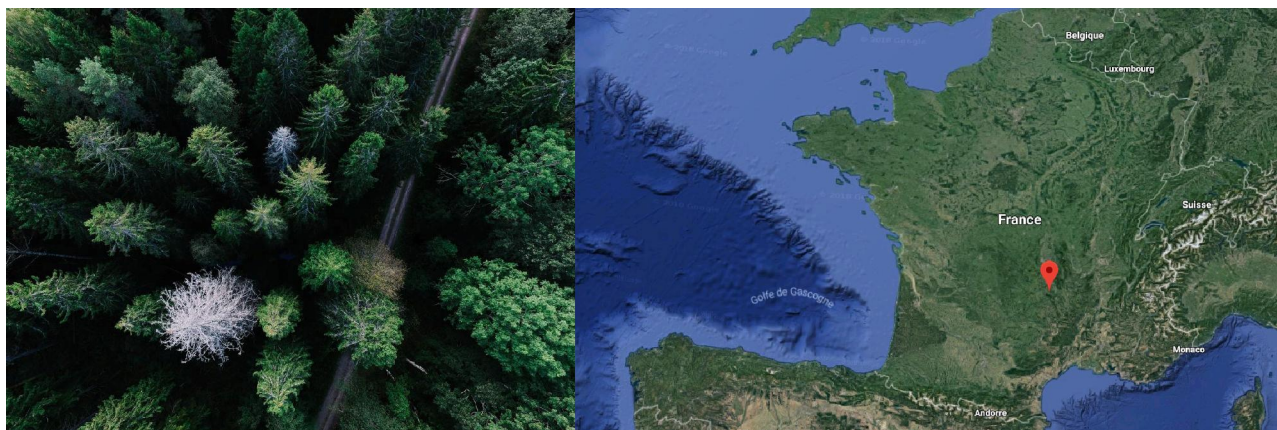
### Valorisation du fonds :

Le loyer de chasse a été fixé à 3500 € pour la saison 2016/2017 et sera indexé sur les baux de chasse domaniaux avec comme référence 3500 €.

Valorisation globale au 31/12/2017 : 602 800 € comme en 2016.



### Compte-rendu d'activité 2017 de la forêt de Chastel - 60ha en Haute-Loire :



### Description de la forêt :

Cette forêt a été acquise à 50 % par Foncière Forestière et à 50 % par le GFF Vatel.

L'ensemble forestier constitue une surface totale de 60ha 56a 99ca. La forêt se situe dans la grande région forestière « Livradois-Forez », près de Clermont-Ferrand, à une altitude comprise entre 700m et 1000m. Le climat est de type montagnard et se caractérise par une pluviométrie variant de 700mm à 1000 mm avec une température moyenne annuelle avoisinant les 8°C.

#### *Valeurs des peuplements*

Plus de 90% des 60 hectares est constitué de sapin de Vancouver, Epicea commun et de Sapin pectiné de grande et moyenne circonférence. Le sous-sol porte des sols bruns forestiers avec des zones bien pourvues en argiles et à bonne capacité de rétention d'eau ce qui convient bien à des essences forestières telles que l'épicéa commun, le douglas ou le sapin pectiné.

La forêt est constituée en grande partie de futaies régulières résineuses âgées d'environ 30 ans d'épicéa, de sapin pectiné ou de sapin de Vancouver avec une densité d'environ 900 tiges/ha pour un diamètre d'environ 25/30 à 1m30.

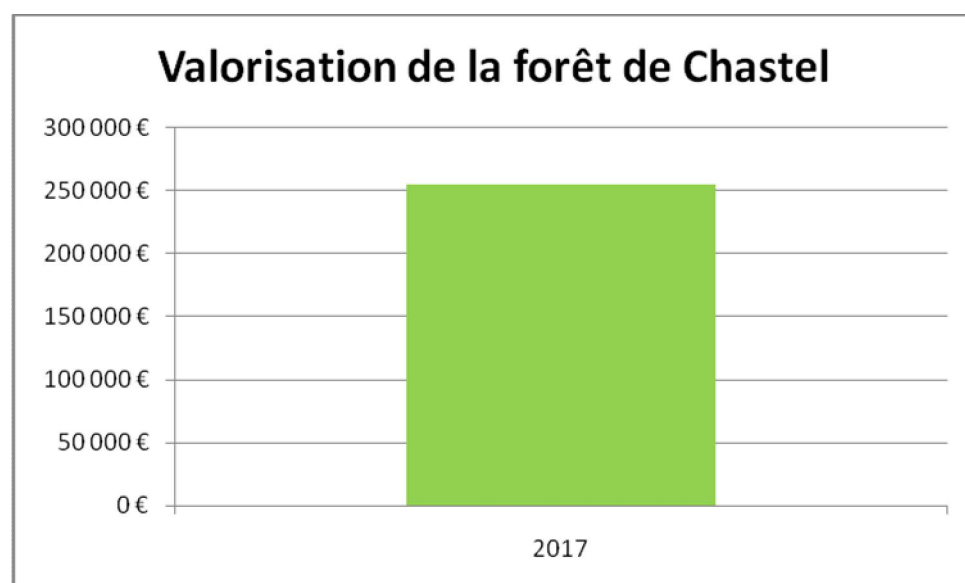
La sylviculture ayant été insuffisante dans cette partie de la forêt, il va être nécessaire d'effectuer des coupes rapidement afin d'éclaircir le peuplement pour permettre aux plus belles tiges de se développer dans les meilleures conditions. Il est également envisagé d'irrégulariser le peuplement pour permettre une diversification des classes d'âges et envisager une régénération naturelle des parcelles.

Une place de dépôt a d'ailleurs récemment été mise en place afin de faciliter la sortie du bois de la parcelle et son stockage.

Le reste de la forêt est constituée de futaie irrégulière résineuse de sapin pectiné avec une plus forte représentation des gros bois. Le caractère irrégulier de cette partie de la forêt va permettre de pratiquer des coupes plus fréquemment sans pour autant détériorer l'équilibre écologique de la forêt.

Les quelques parcelles de feuillue et de taillis sont adaptées à la production de bois de chauffage.

Valorisation globale au 31/12/2017 : 255 000 €.



**Point sur la nouvelle législation fiscale (depuis la loi de finances 2018) :**

- Réduction IFI : les souscriptions dans les PME permettant de réduire l'IFI sont désormais supprimées. Seuls les dons permettent éventuellement de bénéficier d'une réduction d'IFI.
- Exonération IFI : Foncière Forestière étant une PME commerciale (vente de bois), votre investissement dans Foncière Forestière est exonéré à 100 % et sort totalement de l'assiette IFI.
- Réduction d'impôt sur le revenu : Foncière Forestière reste éligible à la réduction d'IR à hauteur de 18 % du montant de votre souscription (en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'un risque de non liquidité) et dans la limite du plafonnement des niches fiscales. Veuillez à consulter votre conseiller en gestion de patrimoine habituel avant toute souscription.

Nous sommes à votre disposition pour toute question et tout complément d'information.

La gérance de Foncière Forestière.

**A 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 350 M€ d'actifs sous gestion, elle s'appuie sur une équipe de gérants travaillant ensemble depuis plus de dix ans. Elle investit dans des entreprises de nombreux secteurs, notamment ceux de la santé, des énergies renouvelables, des services aux entreprises et d'Internet et propose 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 » et en 2015 et 2018 du Lipper Fund Award obtenu pour le FCP Vatel Small Caps Flexible. En janvier 2016 et 2017, Vatel Capital est notée 4 étoiles par Gestion de Fortune pour sa qualité de service. En mars 2017, Vatel Capital est élue 3ème société préférée des CGPI dans la catégorie "Capital Investissement"

Pour plus d'informations : [www.vatelcapital.com](http://www.vatelcapital.com)

