Informations, conseils et souscription au 01 53 43 02 10 et sur https://www.haussmann-patrimoine.fr

GFI VATEL 2

Groupement Forestier d'Investissement à capital variable
faisant offre au public de ses parts sociales

NOTE D'INFORMATION A DISPOSITION DU PUBLIC

Visa de l'Autorité des marchés financiers G.F.I. n° 24-01
du 26/07/2024 portant sur la note d'information

VATEL CAPITAL

24 rue de Clichy, 75009 Paris
RCS Paris 819 362 641

Informations, conseils et souscription au 01 53 43 02 10 et sur https://www.haussmann-patrimoine.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1. FACTEURS DE RISQUES
2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS
3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ; INVESTISSEURS DE DETAIL VISES
4. MODIFICATION DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE
5. EVALUATION DU GFI ET METHODOLOGIE DE DETERMINATION DU PRIX EMPLOYEEPOUR EVALUER LA VALEUR DES ACTIFS
6. PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LA SOCIETE A DES FINS D'INVESTISSEMENT
7. CAPITAL SOCIAL
8. VARIABILITÉ DU CAPITAL
9. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS
10. GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

CHAPITRE I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR 1218
2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS
3. PARTS SOCIALES
4. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE
5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT
6. TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS
7. JOUISSANCE DES PARTS
8. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC
9. AGRÉMENT

CHAPITRE II. MODALITES DE SORTIE

1. RETRAIT
2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX CESSIONS, TRANSFERTS ET MUTATIONS
3. CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER EN CAS DE BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

CHAPITRE III. FRAIS

1. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION
2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. REGIME DES ASSEMBLEES
2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES
3. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS
4. RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS
5. MODALITÉS D'INFORMATION

CHAPITRE V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. LA SOCIÉTÉ
2. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ
3. CONSEIL DE SURVEILLANCE
4. COMMISSAIRE AUX COMPTES
5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION
6. DEPOSITAIRE
7. INFORMATIONS
8. RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

Informations, conseils et souscription au 01 53 43 02 10 et sur https://www.haussmann-patrimoine.fr

INTRODUCTION

1. FACTEURS DE RISQUES

L'investissement en parts de GFI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- Des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent de la maturité des forêts, des programmes de coupes, de la croissance naturelle des peuplements et de la conjoncture économique et forestière. Ces revenus, non garantis, sont par nature irréguliers et seront sujets à l'Assemblée Générale des Associés et ne sont donc pas automatiques.

- Du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation du GFI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de la forêt (par exemple liés à la variation de la production de bois en qualité, en volume et en valeur, le prix du bois n'étant pas constant dans le temps et aux aléas climatiques tels que les tempêtes, et les incendies), sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

- De l'avantage fiscal éventuellement obtenu lors de la souscription des parts et, le cas échéant, de l'avantage fiscal obtenu en cas de transmission à titre gratuit des parts (par donation ou succession), sous réserve du respect des conditions d'éligibilité à ces avantages.

Les parts de GFI doivent être acquises ou souscrites dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans. La motivation fiscale ne doit pas être l'élément prépondérant de la décision d'investissement.

L'investissement en parts de GFI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de GFI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente de vos parts, ni le retrait.

L'attention des investisseurs est attirée sur les risques en matière de durabilité : le GFI se qualifie comme un produit financier au sens du Règlement (UE) 2019/2088 portant sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après « SFDR »).

En cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts du GFI. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts de GFI, pouvant entraîner une perte de capital.

2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La Société de Gestion statutaire de la Société est VATEL CAPITAL, une société par actions simplifiée, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-08000044, en date du 30 septembre 2008, au capital de 200 000 euros, dont le siège est 24 rue de Clichy, 75009 Paris.

Le GFI VATEL II a été constituée le 27/05/2024, sous la forme d'un Groupement Forestier à capital variable (ciaprès la "Société" ou "GFI").

Le GFI a été constitué avec un capital initial de sept cent soixante mille cinq cents euros (760 500 €), les Fondateurs ayant intégralement libéré le montant de leur souscription.

Ce capital initial est divisé en quatre mille deux cent vingt-cinq (4 225) parts de cent quatre-vingts euros (180 €) de nominal chacune.

Le capital initial des membres Fondateurs est réparti de la façon suivante :

- Vatel Capital SAS : 1 part
- Foncière Forestière : 4 213 parts
- Marc Meneau : 1 part
- Matthieu Lambert : 1 part
- Benoît Gueguen : 1 part
- Jean-Michel Ycre : 1 part
- ECU SARL, représentée par François Gerber : 1 part
- Christophe Couturier : 1 part
- Fabrice Sobra : 1 part
- Nicolas Hodoul : 1 part
- Nicolas Sost : 1 part
- Johes, représenté par Jean-François Vaury : 1 part
- Valéry Maizières : 1 part

Ces parts sont inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du Visa de l'Autorité des Marchés Financiers, conformément à l'application de l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier.

Date d'ouverture de la première souscription par le public : 05/08/2024.

3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ; INVESTISSEURS DE DETAIL VISES

3.1 Politique d'investissement

La politique d'investissement du GFI VATEL II vise à constituer un patrimoine de biens forestiers mutualisé sur le plan forestier et géographique, conformément à l'article R 214-176-1 du Code Monétaire et Financier, à savoir :

- Des forêts et des bois ;
- Des terrains nus à boiser ;
- Des accessoires et dépendances inséparables des bois et forêts, tels que des bâtiments, notamment des maisons forestières, des infrastructures liées à la gestion des bois et forêts, des matériels de sylviculture et d'exploitation forestière, des terrains à vocation pastorale dans les conditions fixées au deuxième alinéa de l'article L. 241-6 du Code Forestier et à l'article R. 241-2 du même Code, des terrains de gagnage et de culture à gibier et des étangs enclavés ou attenants à un massif forestier ;

Conformément à l'article R 214-176-1 du Code Monétaire et Financier, à l'issue d'une période de trois ans à compter de la constitution par offre au public ou à compter de la première offre au public des groupements forestiers d'investissement constitués sans offre au public, l'actif du GFI doit comporter pour au moins 80 % des biens forestiers mentionnés ci-dessus et des sommes déposées sur un compte d'investissement forestier et d'assurance (CIFA) dans les conditions définies aux articles L. 352-1 à L. 352-6 du Code Forestier.

La Société de Gestion a pour objectif (non garanti) :

- Que l'actif du GFI comporte pour au moins 80% des biens forestiers mentionnés ci-dessus et des sommes déposées sur un compte d'investissement forestier et d'assurance (CIFA)
- Et de conserver maximum 20% de l'actif du GFI en produits de trésorerie, obligations d'entreprises, parts d'OPCVM ou FIA français ou étranger, cette poche ayant vocation à permettre d'assurer une liquidité (non garantie), dans le cas où le marché du retrait/souscription serait bloqué (par rachat et annulation des parts des Associés)

Conformément à l'article R 214-176-2 du Code Monétaire et Financier, le patrimoine forestier détenu par le GFI VATEL II est géré conformément à un ou à plusieurs plans simples de gestion agréés mentionnés à l'article L. 331-4-1 du Code Forestier.

Le GFI VATEL II pourra investir, directement ou indirectement, dans des actifs forestiers :

- Forêts sélectionnées notamment pour la qualité de leur station forestière (sols, climat, accessibilité…) permettant de produire des arbres de qualité disposant de débouchés dans l'industrie du bois
- Avec un recours systématique à une contre-expertise réalisée par un Expert Forestier indépendant de la Société de Gestion
- Sur plusieurs secteurs géographiques, en France majoritairement et également en Europe (notamment États membres de l'Union Européenne et aux États partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales)
- En variant les essences et les maturités des peuplements
- Avec des surfaces recherchées à partir de quelques dizaines à quelques centaines voire milliers d'hectares

Le GFI ne privilégiera pas de classe d'âge, ni de mode de traitement particulier, ni de fourchette de prix.

Conformément à l'article R. 214-176-7 du Code Monétaire et Financier, le patrimoine forestier du GFI VATEL II sera réparti :

- En au moins deux unités de gestion distinctes éloignées l'une de l'autre d'au moins vingt kilomètres et de telle manière que la part de l'une de ces unités de gestion n'est pas supérieure à 60 % de la surface totale du patrimoine forestier du GFI
- A défaut, ce patrimoine forestier répond à au moins deux des trois critères suivants :

1. Chaque classe de composition, notamment les feuillus et résineux, ne dépasse pas 60 % de la surface totale du patrimoine forestier du GFI
2. Pour une essence donnée, aucune classe d'âge par tranches de dix ans, ou, si la classification par âge n'est pas pertinente, aucune classe de diamètre, par tranches de dix centimètres, ne dépasse 60 % de la surface totale du patrimoine forestier du GFI
3. Le traitement en futaie régulière (*) ne dépasse pas 60 % de la surface totale du patrimoine forestier du groupement

(*) Note : par opposition au traitement en futaie régulière, le traitement en futaie irrégulière a pour objectif de faire cohabiter dans un même lieu (une parcelle forestière) des arbres d'âges et de dimensions différents. Une futaie irrégulière est souvent composée de plusieurs espèces. Dans une même parcelle, le peuplement est donc constitué d'arbres d'âges variés mélangés soit par individus (futaie jardinée par pied d'arbres), soit par bouquets (futaie jardinée par bouquets), soit par parquets.

Conformément à l'article R 214-176-1 du Code Monétaire et Financier, l'actif du GFI VATEL II peut également comporter des liquidités ou valeurs assimilées constituées de liquidités inscrites en compte, investies en comptes à terme, bons de caisse émis par une banque ou un établissement financier, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations d'entreprises, parts ou actions d'OPCVM ou FIA français ou étranger régulièrement commercialisés en France et agréés conformément au règlement (UE) 2017/1131 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 sur les fonds monétaires ou dont le document d'information prévoit une classification obligataire, ou de tout autre instrument qui répondrait aux mêmes définitions.

Le GFI VATEL II a établi un plan d'entreprise car il a l'intention de réaliser des augmentations de capital, donc des collectes de capitaux et des investissements de suivi afin d'assurer un programme d'investissement en actifs forestiers, en vue de son développement et dans la continuité de la présente levée de fonds.

Enfin, le GFI VATEL II pourra procéder à des cessions et/ou arbitrages d'actifs, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

Les investissements ne pourront pas être financés par recours à l'emprunt.

La stratégie d'investissement du GFI n'intègre pas expressément de facteurs de durabilité tels que définis par le Règlement SFDR, car, par sa nature, le GFI intègre des facteurs environnementaux spécifiques à la gestion de forêts. Les principaux risques en matière de durabilité sont décrits ci-après au paragraphe 3.3.

3.2 Investisseurs de détail visés

Les investisseurs de détail visés sont les suivants : tous les investisseurs souscrivant des parts sociales du GFI, ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement foncier forestier, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans la présente politique d'investissement et capable de supporter une perte totale du capital investi.

3.3 Principaux risques liés au placement forestier

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des parts du GFI VATEL II sont les suivants :

- Risques généraux liés à l'investissement en GFI : la gestion discrétionnaire mise en place pour le GFI repose sur la sélection d'actifs. Il existe un risque d'inflation des prix d'acquisition d'une part, et un risque de « dealflow » d'autre part, le GFI étant dans l'obligation de respecter son ratio d'investissement de 80 %.

- Risque lié au marché de la forêt : le marché de la forêt est lié à l'offre et à la demande de bois et forêts et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché de la forêt peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs détenus par le GFI.

- Risque de perte en capital : le capital investi dans le GFI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs détenus par le GFI et, à ce titre, engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs du GFI sur la durée du placement.

- Risque en cas d'endettement du porteur : le financement bancaire auquel le porteur peut avoir eu recours pour souscrire au GFI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait sa dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en capital en cas de dévalorisation des actifs du GFI.

- Risque de variabilité des revenus du GFI : les revenus du GFI proviennent essentiellement des coupes. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par la variation du prix du bois en raison de la conjoncture économique et des aléas climatiques tels que les tempêtes et les incendies.

- Risque de liquidité : ce placement étant investi principalement en bois et forêts, il est considéré comme peu "liquide". Les conditions de cession peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de la forêt. Les modalités de cession de parts de GFI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

- Risque lié à tout évènement pouvant affecter les actifs du GFI (à titre d'exemple : catastrophes naturelles, incendies, réchauffement climatique, inondations, épidémies, conflits militaires, etc.).

- Risque lié au marché de la pêche et de la chasse : les revenus liés à l'exploitation des bois et forêts peuvent varier en fonction de la fluctuation de la demande en activités de pêche et de chasse.

- Risque en matière de durabilité : il s'agit du risque lié à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

- Le Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019, relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), a établi des règles harmonisées et de transparence en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité et la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité. En outre, le Règlement SFDR définit deux catégories de produits : les produits qui promeuvent entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales ou sociales, ou une combinaison de ces caractéristiques (produits dits "Article 8") et les produits qui ont pour objectif l'investissement durable (produits dits "Article 9").

- Conformément à ce Règlement, la Société de Gestion est tenue de présenter la manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans la décision d'investissement et les résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur les rendements des produits financiers. Le GFI VATEL II est considéré comme relevant du champ d'application de l'article 6 du Règlement SFDR.

- La société de gestion n'a pas classé le GFI VATEL II en tant que produit soumis à l'Article 8 ou à l'Article 9 du Règlement SFDR. En effet, il ne promeut pas les facteurs de durabilité, notamment ESG (environnementaux, sociaux ou de qualité de gouvernance) et ne maximise pas l'alignement du portefeuille sur ces facteurs. Le GFI VATEL II ne tient pas compte des critères de durabilité, car ces derniers ne sont pas jugés pertinents au regard de la stratégie d'investissement. Ces critères de durabilité ne sont donc pas intégrés au suivi des risques.

- La société de gestion n'utilise pas d'approche sélective contraignante sur la base de critères ESG. Bien que nullement indifférents aux problématiques ESG et conscient du risque de durabilité et des incidences négatives (en matière de durabilité) des activités forestières, nos gérants tendent à se concentrer sur la recherche de valeur et considèrent à ce jour qu'il faut laisser toute latitude aux professionnels d'exploitation forestière pour évaluer la situation et prendre les bonnes décisions, qu'il s'agisse (par exemple) de la mise en oeuvre de la transition climatique ou de la prise en compte de la biodiversité. De plus, nous relevons que les solutions de la transition sont parfois elles-mêmes controversées et que les instruments de mesure des impacts ne sont pas tous « matures ». Enfin, nous observons que la précipitation de la course aux investissements « verts » entraîne un risque de surévaluation

de la valeur de celles-ci et qu'au final, dans l'intérêt des clients, la plus grande prudence reste de mise. Le risque de durabilité associées aux investissements sous-jacents est identifié et suivi par les gérants dans le cadre notre processus de gestion.

- Principales influences négatives (PAI) : Vatel Capital ne prend pas en considération les principaux impacts négatifs/ PAI sur les décisions d'investissement en matière de facteurs de durabilité pour le fonds.

3.4 Avertissement sur la taxonomie
Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

4. MODIFICATION DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE

Cette stratégie d'investissement pourra être modifiée, sur décision de la Société de Gestion, en fonction de
l'évolution :

- Des dispositions de la réglementation régissant les investissements forestiers, les coupes de bois, les locations de chasse ou toutes activités exercées sur le patrimoine de la Société.

La Société de Gestion portera ces modifications à la connaissance des Associés par tous moyens appropriés.

5. EVALUATION DU GFI ET METHODOLOGIE DE DETERMINATION DU PRIX EMPLOYEE POUR EVALUER LA VALEUR DES ACTIFS

Conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des forêts et/ou immeubles (étant ici précisé qu'il s'agit des accessoires et dépendances liés aux bois et forêts acquis par le GFI) déterminée par un expert externe en évaluation, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.

La valeur vénale des forêts est déterminée comme suit :

- Le patrimoine forestier du GFI fait l'objet d'une expertise tous les quinze ans
- Une première expertise est réalisée lors de l'acquisition des biens par la société.
- Elle est mise à jour tous les trois ans sur la base des documents fournis par la Société de Gestion, sauf événements, travaux ou coupes exceptionnels, nécessitant une nouvelle mise à jour avant cette échéance
- Entre la dixième et la quatorzième année de détention, une nouvelle expertise intégrale des forêts est réalisée à raison de 20 % au moins du patrimoine forestier de la Société chaque année, de telle sorte que la totalité du patrimoine forestier ait été expertisée à l'issue de la quatorzième année.
- La valorisation issue de la nouvelle expertise est comparée avec la valorisation issue des mises à jour triennales de manière à améliorer la qualité des évaluations intermédiaires.

Ce mode de fonctionnement permet de garantir que la valeur patrimoniale du GFI reste ajustée à la réalité économique et biologique des forêts détenues.

La valeur de reconstitution : celle-ci est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion).

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Annuelle.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus de 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié à l'Autorité des Marchés Financiers par écrit, sans délai, par la Société de Gestion. Il nécessite une actualisation de la Note d'Information soumise au Visa.

Les moteurs de performance du GFI sont principalement liés au prix de marché du bois et à l'indice Safer du prix de vente moyen observé sur le marché. La valorisation de la part du GFI est égale à la valeur de réalisation.

6. PRINCIPALES CONSEQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LA SOCIETE A DES FINS D'INVESTISSEMENT

La Société acquiert des forêts.

La sélection des investissements forestiers sera effectuée après une contre-expertise réalisée par un Expert Forestier indépendant de la Société de Gestion.

L'acquisition d'une forêt donne lieu à la signature d'un acte notarié.

Après signature d'un tel acte notarié, la Société devient propriétaire. En sa qualité de propriétaire, la Société supporte la responsabilité attachée à une telle qualité, notamment en termes de responsabilité civile et de respect du Code Rural et Forestier.

La Société de Gestion a pour pratique d'assurer les Forêts du GFI contre le risque incendie.

L'interprétation et la validité des documents seront régis par le Droit Français. Tous différends, réclamations ou procédures, seront de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de PARIS.

7. CAPITAL SOCIAL

Capital social initial :
Les fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de cent quatre-vingts euros (180 €) souscrite et intégralement libérée.
Ce capital initial est divisé en quatre mille deux cent vingt-cinq (4 225) parts de cent quatre-vingts euros (180 €) de nominal chacune.

Capital social statutaire :
Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

A la date du 27/05/2024, le capital social effectif s'élève à 760 500 €.

8. VARIABILITÉ DU CAPITAL

Ce capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus.

L'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) des Associés décidera, lorsque le capital statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum. Dans le cas où l'AGE des Associés déciderait de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, une nouvelle Note d'Information sera soumise au Visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Chaque bulletin semestriel d'information mentionne les mouvements de capital constatés au cours du semestre précédent.

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Tout Associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant à l'article 11 des Statuts.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif, tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Informations, conseils et souscription au 01 53 43 02 10 et sur https://www.haussmann-patrimoine.fr

9. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Les Associés ne peuvent être mis en cause que si la Société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, par dérogation à l'article 1 857 du Code Civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital du GFI.

Dans leur rapport entre eux, les Associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

L'associé qui cesse de faire partie de la société, soit par l'effet de sa volonté, soit par suite de décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de sa retraite, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

10. GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Conformément à l'article L331-4-1 du Code Forestier, le capital maximal statutaire initial doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, dans un délai de deux années après la date d'ouverture de la souscription.

A défaut, le GFI est dissout et les associés sont remboursés du montant de leur souscription. Afin de garantir le remboursement des souscripteurs en cas de dissolution du GFI dans l'hypothèse où le minimum de souscriptions ne serait pas atteint dans le délai précisé, le GFI a contracté une garantie bancaire, prenant la forme d'un cautionnement, auprès de Société Générale.

Pour faire face à ce possible remboursement des associés ayant souscrit dans le cadre de l'offre au public, une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier, couvrant un montant de 2 520 000 € représentant 15 % du capital statutaire maximal prime d'émission incluse, et approuvée par l'AMF, a été délivrée le 03/06/2024 par Société Générale.

A ce jour, la Société présente une garantie bancaire d'un montant de 2 520 000 euros.

Les associés fondateurs ne sont pas compris dans la garantie bancaire.
Le présent cautionnement ne pourra être mis en jeu par les souscripteurs :

- Que si, conformément aux dispositions de l'article L.331-4-1 du Code Forestier, les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO), et l'expiration du délai de deux années à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital social maximum ci-dessus mentionné ;
- Qu'après justification, conformément aux dispositions de l'article 422-191 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'expiration du délai légal de deux années susmentionné, par la société de gestion du Cautionné à l'Autorité des marchés financiers et à la Banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de tenue de l'assemblée générale extraordinaire devant décider la dissolution du Cautionné et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- Qu'après remise à la Banque par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :
- Du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution du Cautionné ;
- De la liste complète des souscripteurs avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

CHAPITRE I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur comprend :

- Les Statuts de la Société
- La Note d'Information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers
- Le Bulletin de Souscription
- Le Document d'Informations Clés PRIIPS
- Le dernier Bulletin Semestriel d'Information
- Le dernier Rapport Annuel

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.

La souscription de parts du GFI peut être financée par un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant. Il est précisé que le recours à l'emprunt, qui augmente la capacité d'investissement du souscripteur, s'inscrit dans une logique de spéculation sur l'évolution du marché forestier. Cette opération présente un caractère risqué compte tenu du caractère irrégulier des revenus du GFI, et dans la mesure où, en cas de baisse du marché forestier, le souscripteur peut être dans l'impossibilité de rembourser l'emprunt.

Si les parts souscrites sont nanties au profit de l'organisme prêteur, ce dernier pourrait en demander la vente en cas de défaillance du souscripteur dans l'exécution du prêt. Cette vente pourrait entraîner une perte en capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

La Société de Gestion du GFI recommande aux souscripteurs de ne pas procéder à une souscription de parts du GFI avec financement par un emprunt.

3. PARTS SOCIALES

Valeur nominale
Le capital est divisé en parts sociales de 180 euros de valeur nominale émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus de chaque valeur nominale de part, une prime d'émission d'un montant de 20 euros.

Forme des parts
Les parts sont nominatives. Les droits de chaque Associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur les registres de la Société.

Les parts sont ne sont pas décimalisées et sont souscrites en nombre entier.

À chaque associé, il peut être délivré sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

Prix de souscription
Le prix d'émission comprend la valeur nominale de la part de 180 euros majorée d'une prime d'émission, d'un montant de 20 euros, destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux Associés.

Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission, divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux (notamment la commission de souscription), de la recherche et de l'acquisition des forêts et/ou immeubles (étant ici précisé que, lorsque le terme "immeuble" sera utilisé dans la présente Note d'Information, il fera référence aux accessoires et dépendances liés aux bois et forêts acquis par le GFI). Pour chaque part nouvelle émise, il pourra également être prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Le montant de la prime d'émission est fixé par la Société de Gestion et indiqué dans le bulletin de souscription et
le bulletin semestriel d'information.

4. MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Il ne peut être reçu de la part de tiers que des souscriptions portant sur un nombre supérieur ou égal à cinq parts lors de sa première souscription, sauf dérogation de la Société de Gestion.

5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus auprès de la Société de Gestion au 24 rue de Clichy, 75009 Paris, ainsi que de tout autre intermédiaire habilité.
Les souscriptions et versements sont réalisables de manière électronique sur le site www.vatelcapital.com.

Les souscriptions sont, à peine de nullité, inscrites dans le registre tenu par la Société de Gestion et le souscripteur reçoit une attestation d'inscription en compte.

6. TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS

La société de gestion garantit un traitement équitable des investisseurs. Il n'existe aucun traitement préférentiel des investisseurs ou droit de bénéficier d'un traitement préférentiel.

Afin d'assurer un traitement équitable des souscripteurs, les souscriptions sont traitées par ordre d'arrivée, et traitées de manière hebdomadaire. Il n'existe pas de traitement préférentiel des souscriptions.
Le souscripteur reçoit un accusé de réception de sa souscription, puis un accusé de traitement si celle-ci est
complète et le versement effectué.

7. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites portent jouissance avec effet au premier jour qui suit la souscription, accompagnée du versement du prix.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du jour auquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le cessionnaire en acquiert la jouissance à la même date.

8. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC

Offre au public
Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 15 120 000 € soit 84 000 parts de 180 € de nominal.

Prix de souscription d'une part
Prix de souscription de 200 €, décomposé en 180 € de nominal et 20 € de prime d'émission.
La prime d'émission intègre notamment :

- la commission de souscription versée par le GFI à la Société de Gestion de 5,00 % HT à majorer de la TVA au taux en vigueur soit 6,00 % TTC maximum du prix de souscription prime d'émission incluse (pour un taux de TVA de 20,0 %), ce qui représente un montant de 10 € HT à majorer de la TVA au taux en vigueur soit 12 € TTC (pour un taux de TVA de 20,0 %)
- les frais de collecte à hauteur de 5,00 % HT soit 10 € HT et 12 € TTC.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

Date d'effet du prix de souscription : 1er septembre 2024.

Le GFI ne garantit pas la revente de vos parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

9. AGRÉMENT

Une souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément de la Société de Gestion. L'agrément est acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les deux mois qui suivent la réception de la demande d'agrément, conformément aux statuts du GFI.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, c'est à dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US PERSON » selon la définition de la réglementation européenne, sauf accord de la Société de Gestion. En effet, les parts de ce GFI n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securites Act 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Person » selon la définition de la réglementation européenne, sauf accord de la Société de Gestion. Par ailleurs, les parts de ce fonds ne peuvent pas non plus être offertes ou vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « US Persons » telles que définies par la réglementation américaine « Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) », sauf accord de la Société de Gestion.

CHAPITRE II. MODALITES DE SORTIE

Comme indiqué ci-dessus dans les facteurs de risques, le placement en parts de GFI est considéré comme peu liquide. Les modalités de vente des parts de GFI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant pas la revente de vos parts, ni le retrait.

En cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, effectué dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts du GFI, par substitution du régime juridique de capital variable par celui de capital fixe. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Pour tout porteur de part qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la Société, l'organisation de la liquidité mise en place est la suivante :

- (1) Mécanisme dit de « retrait-souscription » : le retrait est demandé à la Société de Gestion. Son fonctionnement
dépendra donc des demandes de souscriptions reçues par la Société de Gestion.

- (2) Dans le cas où ce mécanisme serait bloqué, l'Associé pourrait opter pour la cession de gré à gré, la cession
de ses parts sur le marché secondaire par confrontation pouvant être décidée par :

- La Société de Gestion, ainsi que les statuts lui en confèrent la faculté
- L'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en application des dispositions de l'article L. 214- 93 du Code Monétaire et Financier

Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un Associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- (3) La cession de gré à gré, réalisée sans intervention de la Société de Gestion.
La Société ne garantit pas le rachat des parts.

Afin que la cession de parts puisse être effectuée, les pièces nécessaires sont les suivantes :

- Demande écrite de cession (par courrier ou par email) précisant notamment le nombre de parts
- concernées
- Justificatif d'identité
- Justificatif de domicile de moins de 12 mois
- RIB

1. RETRAIT

Principe du retrait
Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixée par les statuts.

Modalités de retrait
Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen précisé dans les Statuts et la Note d'Information du GFI.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

Les parts remboursées sont annulées.

L'Associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au jour de l'inscription de son retrait sur le registre des Associés.

Prix de retrait
Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes.

a. Si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait.

Le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxes de 5,00 % (le GFI récupérant la TVA). Ainsi, l'Associé se retirant perçoit, sur la base du premier prix de souscription de 200 euros, une somme de 190 euros par part qui se décompose de la façon suivante :
- Prix de souscription : 200 €
- Commission de souscription HT : 10 € (5 % HT du prix de souscription) ;
- Valeur de retrait : 190 €

Conformément à l'article 423-38 du Règlement Général de l'AMF, le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de liquidité.

b. Dans le cas où, au bout de six mois, les souscriptions nouvelles ne permettent pas d'assurer le retrait demandé,
- Le prix de retrait ne peut être supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

En application de l'article 422-219 du RG AMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les Associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (cette information pouvant également être fournie par envoi recommandé électronique satisfaisant aux conditions mentionnées à l'article L. 100 du Code des Postes et des Communications Electroniques, à la condition que (i) l'Associé à qui cette information est fournie s'est vu proposer le choix entre la fourniture de l'information par lettre recommandée avec avis de réception ou par envoi recommandé électronique et (ii) il a formellement opté pour cette dernière modalité d'information). Sans réponse de la part des Associés dans un délai de quinze jours à compter de réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Blocage des retraits
Effectué dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la Société n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au paragraphe 3 du présent chapitre constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont alors transmis à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX CESSIONS, TRANSFERTS ET MUTATIONS

Les dispositions de ce paragraphe 2 s'appliquent en cas de retrait comme en cas de cession, transfert et mutation, notamment en cas de cession réalisée en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et financier.

Les cessions directes de l'Associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

Il est rappelé que la Société ne garantit pas la revente des parts.

Droit d'enregistrement
Les cessions de gré à gré de parts de GFI sont soumises à un droit d'enregistrement fixe de 125 euros, quel que soit le montant de la transaction (article 730 bis du Code Général des Impôts). Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

Registre des Associés
1°) Toute cession, tout transfert et toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des Associés.

Lorsque la cession, le transfert ou la mutation n'est pas réalisé en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, cette inscription se fera sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les noms, prénoms et adresses du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire, ou le cas échéant, d'une copie de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications concernant les parts transférées.

Les parties concernées devront faire leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus.

Une telle cession, transfert ou mutation donnera lieu au paiement des frais de dossier indiqués au chapitre III Frais de la présente note d'information.

2°) Lorsqu'une transaction est inscrite sur le registre des associés en application des dispositions de l'article L.214- 93 du Code monétaire et financier, cette inscription est directement effectuée par la Société de Gestion conformément à la réglementation en vigueur.

Répartition des revenus
En cas de cession, transfert et mutation, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts transférées à compter du jour de l'inscription du transfert sur le registre des Associés.

Registre des retraits - Rappel
Il est rappelé que les retraits sont inscrits sur le registre des retraits.

3. CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER EN CAS DE BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

Les Associés ont la faculté de donner mandat à la Société de Gestion de céder les parts de la Société dont ils sont propriétaires ou d'acquérir des parts sociales de la Société, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier.

À cet effet, l'Associé intéressé adresse un ordre d'achat ou de vente à la Société de Gestion selon les modalités indiquées ci-après (transmission des ordres). L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la Société de Gestion.

Registre des ordres
Conformément aux dispositions de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

À réception, la Société de Gestion horodate les ordres et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion, de la mainlevée du nantissement.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :
- Augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- Augmente la quantité de parts ;
- Modifie le sens de son ordre.

Confrontation et prix d'exécution
Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

Pour les parts du GFI VATEL II, la périodicité est trimestrielle et le prix d'exécution fixé le premier jour de chaque trimestre à 12h. Si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant sera retenu.

Pour participer à la confrontation trimestrielle, les ordres doivent être reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures, dans tous les cas, même en cas de report.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier électronique à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin semestriel et du site Internet de la société Vatel Capital (www.vatelcapital.com).

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités de parts échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue directement auprès de la Société de Gestion.

Délai de versement des fonds
En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque ou par virement au vendeur dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de la réalisation de la transaction.

Transmission des ordres d'achat et de vente
Les ordres d'achat ou de vente sont adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire habilité par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces ordres doivent, selon le cas, comporter :

- Un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
- Un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer.

Le cas échéant, les ordres d'achat ou de vente sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la Société de Gestion. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la Société de Gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

Couverture des ordres
Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds, qui doit être effectué, pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus), soit par virement sur le compte spécifique du GFI qui ne porte pas intérêts, soit par chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte, reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures.

Dans tous les cas, la Société de Gestion ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

CHAPITRE III. FRAIS

1. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et assure l'administration de la Société GFI VATEL II (documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, plaquettes et certificats de parts, publicité), la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société GFI VATEL II supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits forestiers et immobiliers, frais d'actes (notamment notaires, huissiers, etc.), frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des forêts y compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques et en particulier d'experts forestiers ou de coopératives forestières et/ou de leurs sous-traitants, les souscriptions aux parts de coopératives, les frais d'éco-certification, les frais de certification PEFC et FSC, les travaux liés à l'exploitation et à l'amélioration des forêts et de leurs dépendances et accessoires éventuels (en particulier le marquage des coupes et leur commercialisation, le suivi des travaux, la location des chasses et l'établissement des plans simples de gestion ou leurs avenants et demandes dérogatoires), impôts et droits, les honoraires des Commissaires aux comptes, les honoraires des Dépositaires, les honoraires et frais de commercialisation et de relocation, de conseil, de maître d'oeuvre ou de bureau d'études, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils de Surveillance (frais de déplacement et rémunération des membres le cas échéant, l'organisation des réunions du Conseil de Surveillance restant à la charge de la Société de Gestion) et les convocations aux Assemblées Générales ainsi que l'éventuelle location d'un lieu pour les Assemblées (l'organisation des Assemblées restant à la charge de la Société de Gestion), les honoraires de conseil, les frais de contentieux, ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletin d'information et rapports annuels, frais d'envoi relatifs à l'information des associés et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location et de relocation des chasses et pêches, les assurances (notamment responsabilité civile et primes d'assurance des forêts, en particulier tempête et incendie), les frais d'eau, de gaz et d'électricité (par exemple pour une maison de chasse), les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des GFI.

2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il est ici précisé que les distributeurs de la Société de Gestion pourront appliquer un droit d'entrée, qui n'est pas inclus dans la commission de souscription. Il ne fait pas partie de la rémunération de la Société de Gestion. Ce droit d'entrée est perçu lors de la souscription de chaque part et n'est pas acquis à la Société de Gestion ou au GFI. Il ne dépassera pas un montant maximum de 5% du montant de la souscription.

Pour assurer ses missions, la Société de Gestion percevra une rémunération sous forme de commission de différentes sortes.

A. Commission de souscription
Une commission de souscription versée par le GFI à la Société de Gestion est fixée à 5,00 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 6 % TTC pour un taux de TVA de 20%) du prix de souscription, prime d'émission incluse étant entendu que le GFI a opté pour la TVA et récupère donc les 20,00 % de TVA appliqués à la commission de souscription.

La commission de souscription rémunère :

- Les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, la recherche des Associés pour les parts du GFI, liée à l'activité d'entremise des commerciaux) à hauteur de 5,00 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 6 % TTC pour un taux de TVA de 20%), étant entendu que le GFI a opté pour la TVA et récupère donc les 20,00 % de TVA appliqués à la commission de souscription.

La Société de Gestion pourra décider d'imputer la commission de souscription sur la prime d'émission ou opter pour son étalement par le compte de résultat sur une période qui ne peut excéder cinq ans.

B. Commission de gestion
Conformément à l'article 422-224 du Règlement Général de l'AMF, l'assiette de la commission de gestion est basée sur la valeur des actifs (biens forestiers, liquidités et valeurs assimilées).

La commission de gestion versée par le GFI est fixée comme suit :

- 1 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,2 % TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) de la valeur des actifs du GFI (biens forestiers, liquidités et valeurs assimilées)

Conformément à l'article 422-249-2 du Règlement Général de l'AMF, tout dépassement de la commission de gestion maximale prévue par les Statuts et la Note d'Information doit être soumis à l'approbation des Associés du GFI réunis en Assemblée Générale.

Pour chaque terme de paiement de la rémunération de la Société de Gestion, la rémunération sera calculée comme si tous les Associés avaient souscrit au 1er janvier de l'année civile de souscription.

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux (hors gestion dite technique, travaux, etc.), l'administration du GFI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par le GFI de ses souscriptions.

La Société GFI VATEL II supporte et règle tous les autres frais sans exception, notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits forestiers et immobiliers, frais d'actes (notamment notaires, huissiers, etc.), frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des forêts y compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques et en particulier d'experts forestiers ou de coopératives forestières et/ou de leurs soustraitants, les souscriptions aux parts de coopératives, les frais d'éco-certification, les frais de certification PEFC et FSC, les travaux liés à l'exploitation des forêts (en particulier le marquage des coupes et leur commercialisation, le suivi des travaux, la location des chasses et l'établissement des plans simples de gestion ou leurs avenants et demandes dérogatoires), impôts et droits, les honoraires des Commissaires aux comptes, les honoraires des Dépositaires, les honoraires et frais de commercialisation et de relocation, de conseil, de maître d'oeuvre ou de bureau d'études, les frais d'expertise, les honoraires de conseil, les frais de contentieux, les honoraires de location et de relocation des chasses et pêches, les assurances (notamment responsabilité civile et primes d'assurance des forêts, en particulier tempête et incendie), les frais d'eau, de gaz et d'électricité (par exemple pour une maison de chasse), les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des GFI.

C. Commission de cession
Pour les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra :

- En cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, sans intervention de la Société de Gestion, des frais de transfert par cessionnaire ou par bénéficiaire d'un montant de 100 euros HT (120 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, saufconvention contraire entre les parties ;

- En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, il est dû par le vendeur une commission de cession calculée au taux de 5,00 % HT (6,00 % TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur ;

- En cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, ne pouvant dépasser 10 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20,0 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Ces commissions seront réglées, par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant.

D. Commission de transaction (acquisition ou cession d'actifs)
Une commission d'acquisition ou de cession, calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession forestière et/ou immobilière, est perçue par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs forestiers et/ou immobiliers, une commission égale à :

- Une commission d'acquisition de 3,00 % HT du prix d'acquisition des actifs acquis (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 3,6 % TTC pour un taux de TVA de 20 %) ;

- Une commission de cession de 3,00 % HT du prix de cession (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 3,6 % TTC pour un taux de TVA de 20 %).

E. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux ou coupes de bois sur le patrimoine forestier calculée sur le montant des travaux effectués.
Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux sur le patrimoine forestier, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine égale à 0 % hors taxes du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. La Société de Gestion pourra proposer en Assemblée Générale de faire évoluer cette rémunération.

F. Frais supplémentaires
La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

CHAPITRE IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. REGIME DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des Associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées sont qualifiées "d'ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et "d'extraordinaires" lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.

Les Associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-138 II du Code Monétaire et Financier.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées par :

- Le Conseil de Surveillance,
- Le ou les Commissaires aux Comptes,
- À la demande d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- Le ou les liquidateurs.
-

Les Associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi. Les Assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion ou un représentant de la Société de Gestion, à défaut, l'Assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite

Assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Chaque Associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des Associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès- verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés, ou encore par correspondance.

Ainsi qu'il est prévu à l'article XIV des statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Pour toute procuration d'un Associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

A. Assemblées Générales Ordinaires
Les associés se réunissent au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, les Commissaires aux Comptes ainsi que l'expert externe en évaluation. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article XVIII des statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle détermine la valeur de la part, les conditions de libération ainsi que l'entrée en jouissance des parts, dans le cadre de la variabilité du capital.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

B. Assemblées Générales Extraordinaires
L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut adopter toute autre forme de Société autorisée à faire offre au public.

Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social statutaire.

L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'Associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

C. Consultation écrite
La Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, endehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.

La Société de Gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

2. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Répartition des bénéfices
Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. L'Assemblée Générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende.

En cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels ou semestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

3. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS

A. Conventions particulières
Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout Associé du GFI doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés.

Préalablement à l'achat de toute forêt, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer la forêt par un expert indépendant.

B. Démarchage et publicité
Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être principalement effectué par l'un des établissements visés à l'article L.341- 3 du Code Monétaire et Financier.

La publicité est soumise aux dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui prévoit notamment que toute publicité contient :

- La dénomination sociale de la Société ;
- La référence du BALO dans lequel la notice a été publiée (si applicable) ;
- Le n° du Visa de l'Autorité des Marchés Financiers, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la Note d'Information en cours de validité ;
- Le n° d'agrément de la Société de Gestion.

4. RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS

Les informations qui suivent (paragraphe 4. Régime fiscal des associés) sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1er janvier 2023, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

Ces informations non contractuelles sont fournies à titre d'information ; elles ne constituent en aucun cas une recommandation fiscale. Les avantages fiscaux dont bénéficient les parts de GFI ne sont pas tous cumulables et dépendent de la situation de chacun. Ces dispositifs sont susceptibles d'évoluer. La fiscalité ne doit pas être le principal objectif pour investir.

A. Revenus

Associés personnes physiques
Les bénéfices réalisés par le GFI ne sont pas imposés directement à son niveau mais à celui des Associés. LesAssociés sont imposés en fonction des revenus réalisés par le GFI (nets des charges afférentes), qu'ils soient versés ou non, en fonction de leur quote-part dans le GFI ; le fait générateur de l'impôt n'est pas la distribution d'un revenu par le GFI à l'Associé mais la perception par le GFI de ces revenus, qu'ils soient réels (chasse, trésorerie) ou forfaitaires (vente de bois).

Dès lors que le résultat comptable est, quant à lui, déterminé selon des règles différentes (les règles comptables tiennent compte des produits et charges courus jusqu'à la fin de l'exercice même s'ils n'ont pas encore été encaissés ou décaissés), le montant effectivement réparti entre les Associés peut être différent du montant des revenus imposables au niveau de chacun d'eux.

Trois types de revenus peuvent exister et doivent être déclarés :

Revenus forestiers
Il s'agit des revenus issus des ventes de bois.
Ils ne sont pas déclarés pour leur valeur réelle, mais pour un montant forfaitaire, dit forfait cadastral, déclaré annuellement et calculé dans l'avis de taxe foncière dont s'acquitte le GFI.
Le forfait cadastral est dû tous les ans, que le GFI Vatel perçoive ou non des revenus provenant de la coupe de bois.
Ce forfait peut être diminué de 50 % en cas de semis, plantation ou régénération naturelle (10 ans pour les peupliers, 30 ans pour les résineux et 50 ans pour les feuillus). Au total, les revenus forestiers sont faiblement taxés.

Revenus fonciers
Il s'agit des revenus de chasse (et de pêche).
Ils sont taxés au régime de droit commun pour les revenus fonciers, au régime réel ou micro-foncier. Les résidents et non-résidents fiscaux sont soumis aux prélèvements sociaux à 17,2 % sur les revenus fonciers issus de biens situés en France.
Revenus financiers
Ils sont taxés au régime de droit commun pour les revenus de capitaux mobiliers.
Ces intérêts sont soumis pour les résidents fiscaux français à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) à la source de 30% (prélèvements sociaux à 17,2 % et taux forfaitaire d'impôt sur le revenu de 12,8%). Les contribuables qui le souhaitent peuvent opter pour une imposition de leurs revenus financiers au barème sur leur déclaration de revenus. Cette option s'applique alors à l'ensemble des revenus financiers. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur soit à 25 000 euros pour un célibataire, veuf ou divorcé, soit à 50 000 euros pour un couple peuvent demander à bénéficier d'une dispense de prélèvement obligatoire à la source. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur à produire avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement. L'administration fiscale pourra demander communication de cette demande.

Compte-tenu de cette architecture fiscale, les dividendes versés par le GFI ne sont soumis à aucune imposition.

La Société de Gestion détermine ainsi chaque année le montant du revenu net imposable et adresse à chaque Associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer des revenus forestiers, fonciers et financiers.

Les Associés non-résidents fiscaux de France sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu en France sur leurs revenus fonciers imposables en fonction de leur quote-part avec un minimum de taxation de 20% (sauf à ce qu'ils apportent la preuve qu'ils seraient imposés à une tranche marginale d'imposition plus faible si l'ensemble de leurs revenus étaient soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu).

Associés personnes morales soumises à l'Impôt sur les Sociétés
La quote-part des résultats sociaux qui revient aux Associés personnes morales soumis à l'Impôt sur les Sociétés, est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

B. Plus-values de cession des parts de la Société

Associés personnes physiques, résidents de France
Les plus-values immobilières réalisées par ces Associés sont soumises à l'Impôt sur le Revenu au taux proportionnel de 19 %, augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. La plus-value imposable est diminuée d'un abattement pour durée de détention. Le rythme des abattements est différent selon qu'il s'agit de l'assiette de calcul de l'impôt sur la plus-value (19%) ou de celle de calcul des prélèvements sociaux (17,2%).
La loi de finances 2013 a introduit une taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 euros. Ce seuil s'apprécie après prise en compte de l'abattement pour durée de détention. Le taux applicable est de 2 à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée (il ne s'agit pas d'un barème progressif). Le taux est déterminé selon les règles suivantes :

Montant de la plus-value imposable (après abattement pour durée de détention)	**Montant de la taxe**
De 50 001 à 60 000 €	2 % PV - (60 000 - PV) x 1/20
De 60 001 à 100 000 €	2 % PV
De 100 001 à 110 000 €	3 % PV - (110 000 - PV) x 1/10
De 110 001 à 150 000 €	3 % PV
De 150 001 à 160 000 €	4 % PV - (160 000 - PV) x 15/100
De 160 001 à 200 000 €	4 % PV
De 200 001 à 210 000 €	5 % PV - (210 000 - PV) x 20/100
De 210 001 à 250 000 €	5 % PV
De 250 001 à 260 000 €	6 % PV - (260 000 - PV) x 25/100
Supérieur à 260 000 €	6 % PV

Associés personnes physiques, non-résidents de France
Sous réserve des Conventions internationales, les plus-values immobilières sont soumises en France, à un prélèvement forfaitaire de 19 % lorsqu'elles sont réalisées par des personnes physiques non résidentes.

Les Associés personnes physiques, non-résidents de France sont également soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 % (au 1er janvier 2023) et le cas échéant à une taxe additionnelle pour les plus- values nettes imposables supérieures à 50 000 euros dont le taux applicable est de 2 à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

Lorsque l'Associé cédant (résident ou non résident) est imposé à l'impôt sur le revenu, la plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) bénéficie à partir du 1er septembre 2013 d'un abattement pour l'assiette de l'impôt sur la plus-value :

- De 6 % par an au-delà de la 5ème année jusqu'à la 21ème année de détention inclus ;
- De 4 % au titre de la 22ème année de détention.

S'agissant des abattements applicables pour déterminer l'assiette de calcul des prélèvements sociaux :

- De 1,65% par an au-delà de la 5ème année jusqu'à la 21ème année inclus ;
- De 1,60% au titre de la 22ème année ;
- De 9% au-delà de la 22ème année de détention jusqu'à la 30ème année inclus.

Associés personnes morales, résidents de France
Les plus-values immobilières réalisées par les Associés personnes morales soumis à l'Impôt sur le Revenu dansla catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'Impôt sur les Sociétés (IS), sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun. Les plus-values immobilières réalisées par les Associés soumis à l'Impôt sur le Revenu dans la catégorie des revenus fonciers (par exemple, les sociétés translucides patrimoniales détenues par des personnes physiques) sont soumises selon les mêmes conditions que les Associés personnes physiques.

Associés personnes morales, non-résidents de France
Les plus-values immobilières réalisées par ces Associés sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 33 1/3 % (taux en vigueur au 1er janvier 2014).

C. Déclaration et paiement de la plus-value de cession des parts de la Société

Résidents de France
La déclaration des plus-values réalisées par les personnes physiques et les Sociétés, dont la plus-value est imposée selon le régime applicable aux particuliers, et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession par le vendeur.

Non-résidents de France
Les Associés non-résidents de France sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte (les particuliers en sont toutefois automatiquement dispensés lorsque le prix de cession est inférieur à 150 000 euros ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans).

Ce représentant peut être soit une banque, soit l'acheteur, soit encore une personne agréée par l'administration fiscale française.

D. Plus-values de cession de forêts, d'immeubles ou de droits réels immobiliers par le GFI

Les cessions de forêt et/ou d'immeubles ou de droits réels forestiers et/ou immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 euros. Cette exonération ne s'applique pas aux cessions de parts.

En cas de cession de forêt et/ou d'immeuble avec plus-value, le GFI doit faire l'avance de l'impôt retenu par le notaire pour le compte des Associés assujettis à l'Impôt sur le Revenu présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Pour permettre au GFI de solder sa créance vis-à-vis de ces Associés, et afin de respecter l'égalité des porteurs de parts, il sera demandé à l'Assemblée Générale d'autoriser la Société de Gestion à "distribuer" un montant égal à l'impôt, retenu au taux de 19 % augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,2% (au 1er janvier 2019) - au total 36,2 % (au 1er janvier 2019) - représentant donc un montant égal par part, entre les Associés présents au jour de chaque vente concernée :

- Par une écriture comptable de compensation avec la dette des porteurs de parts assujettis à ce prélèvement forfaitaire ;
- Ou par une distribution effective, soit partielle pour les porteurs assujettis non-résidents, taxables au taux de 19 %, soit totale pour les porteurs de parts non assujettis au prélèvement forfaitaire (personnes morales soumises aux BIC, à l'IS).

E. Associés soumis à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

Il appartient aux Associés soumis à l'Impôt sur la Fortune Immobilière de déclarer la valeur de la part à l'actif de leur patrimoine taxable à l'IFI.

Deux régimes s'appliquent :

- Exonération à 100% d'IFI : ne sont pas prises en compte dans l'assiette de l'IFI, les parts de Groupement Forestier qui ont pour activité une activité agricole dont le redevable détient directement et, le cas échéant, indirectement, seul ou conjointement avec son conjoint(e), son partenaire ou son(sa) concubin(e), moins de 10 % du capital ou des droits de vote,
- Exonération à 75% d'IFI : dans tous les autres cas. L'attention est attirée sur le fait que cet abattement s'applique par transparence sur la valeur des forêts détenues par le GFI, mais pas sur ses autres actifs, dontla trésorerie.

F. Transmission

Dispositif dit MONICHON (article 793 du Code Général des Impôts).
1) Les parts de GFI ouvrent droit à une exonération de 75% des droits de mutation en cas de donation ou de succession, sans plafonnement (application sur la valeur nette des actifs forestiers français, ce qui exclut les disponibilités et créances). Condition de durée de détention des parts :

- Il n'y a pas de condition de durée lorsque les parts ont été souscrites - nouvelles parts, en primaire - lors de la constitution du GFI ou à l'occasion d'une augmentation de capital
- Il y a une condition de durée de deux ans lorsque les parts ont été acquises - parts existantes, en secondaire. Le GFI prend alors notamment l'engagement d'appliquer pendant 30 ans un PSG (Plan Simple de Gestion). Suite à un décès ou préalablement à une donation, et si un Associé en fait la demande, la Société de Gestion percevra des frais d'établissement de certificat dit Monichon, sur la base d'un forfait de 250 euros HT (soit 300 euros TTC pour un taux de TVA de 20%).

2) Compte CIFA (Compte d'Investissement Forestier et d'Assurance) : ce compte permet de placer jusqu'à 2.500 euros par hectare de forêt (pour des sommes issues de coupes de bois) ; l'objectif de ce compte est d'inciter les propriétaires forestiers à s'assurer ; souscription nécessaire d'une assurance contre le risque tempête.

G. Réduction d'Impôt sur le Revenu

Réduction issue de la loi IR PME (article 199 terdecies-0 A du Code Général des Impôts).
Les parts de GFI ouvrent droit à une réduction d'Impôt sur le Revenu (IR) de 18% de la souscription (hors droits d'entrée), dans la limite d'une souscription de 50.000 euros pour un célibataire et de 100.000 euros pour un couple (soit des réductions d'IR maximales de 9.000 euros et 18.000 euros respectivement), en contrepartie d'une durée de blocage minimale des parts de 6 ans (jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription), sauf cas de déblocages anticipés légaux (décès, invalidité, licenciement) et en contrepartie d'un risque de perte en capital. Ce blocage est à titre informatif pour bénéficier du régime fiscal en vigueur.

Cette réduction d'IR est soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10.000 euros.
Pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition est diminué de la réduction d'impôt IR PME obtenue par le cédant.

5. MODALITÉS D'INFORMATION
L'information des Associés est assurée au moyen de supports écrits (dont courriels), notamment le rapport annuel et la lettre d'information semestrielle.

A. Rapport annuel
La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, les comptes et annexes

Informations, conseils et souscription au 01 53 43 02 10 et sur https://www.haussmann-patrimoine.fr

de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'Assemblée Générale Annuelle.

B. Lettre d'information semestrielle
Une lettre d'information est diffusée à tous les Associés dans les 120 jours suivant la fin du semestre, faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale, semestre après semestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

En accord avec la démarche responsable de la Société de Gestion, cette diffusion par la Société de Gestion pourra se faire par mise en ligne sur le site Internet de la Société de Gestion, ou par e-mail aux Associés, ou sur les espaces extranets clients, ou par courrier aux Associés.

CHAPITRE V. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : GFI VATEL II
Nationalité : Française
Siège social : 24 rue de Clichy, 75009 PARIS
Forme juridique : La Société GFI VATEL II a le statut de société civile à capital variable faisant offre au public (Groupement Forestier d'Investissement).

Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de Commerce, L. 214-86 et suivants, R. 214-176-1 à R. 214-176-14 du Code Monétaire et Financier, 4221 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, par tous les textes subséquents et par ses statuts.

Statuts : Déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.
Objet social : La Société a pour objet :

- L'acquisition de forêts,
- La constitution de massifs forestiers sur les terrains nus qui pourraient être acquis, reçus ou apportés au GFI,
- L'amélioration, l'équipement, la conservation et la gestion économique d'un ou plusieurs massifs forestiers ainsi acquis ou constitués ainsi que ceux qui pourraient l'être ultérieurement, avec les accessoires ou dépendances inséparables, sur les terrains boisés ou à boiser et sur tout autre terrain que le GFI pourrait acquérir à titre onéreux ou à titre gratuit,
- L'actif du GFI est constitué, d'une part, de bois ou forêts, de terrains nus à boiser et des accessoires et dépendances inséparables des bois et forêts et, d'autre part, de liquidités ou valeurs assimilées.
- Le GFI pourra réaliser ou participer à la réalisation des opérations suivantes se rattachant directement ou indirectement au présent objet, dont notamment :

I. L'accomplissement de toutes opérations quelconques qui, ou bien se rattachent directement ou indirectement à l'objet social, notamment les acquisitions ou cessions de terrains boisés ou à boiser, ou bien en dérivent normalement pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil du GFI,
II. Toutes prises d'intérêts ou acquisition dans des massifs forestiers ou groupements forestiers sous quelque forme que ce soit, la gestion et la détention des dits droits sociaux et participations ; ceci sur des parcelles répondant aux principaux objectifs économiques du Groupement, la gestion future d'un expert forestier,
III. La location par bail de chasse, par bail immobilier, la location du tréfonds,
IV. Le démembrement économique par cession temporaire d'usufruit de l'exploitation de tout ou partie des fruits de la sylviculture, de la chasse, de la location foncière ou tréfoncière,
V. Les opérations financières pouvant se rattacher à l'objet social du GFI et les opérations s'y rattachant directement ou indirectement comme énoncés ci-dessus, ou susceptibles d'en faciliter l'application ou le développement le tout pour elle-même ; notamment et principalement dans la gestion de sa trésorerie courante ou d'attente d'investissement dans un massif ou un terrain ou dans des parts de groupements forestiers.

Durée de la Société : la Société est constituée pour une durée de 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
Numéro de RCS : 819 362 641 (RCS PARIS) en date du 29 mars 2016.
Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre.
Capital initial fixé à 760 500 €.
Capital maximal statutaire fixé à 15 120 000 € en date de la dernière Assemblée Générale Extraordinaire.

2. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

La gestion du GFI VATEL II est assurée statutairement par la Société de Gestion VATEL CAPITAL :
Date d'immatriculation : 18 août 2008
Numéro de RCS : 507 646 883 (PARIS)
Siège social : 24 rue de Clichy, 75009 PARIS
Forme juridique : Société par Actions Simplifiée (SAS)
Capital : 200 000 EUR
Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille : agrément GP-08000044 délivré le 30 septembre 2008 par l'Autorité des Marchés Financiers.
Objet social : La Société a pour objet, en France, d'exercer une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur les bases du programme d'activité approuvé par l'AMF.
Et plus généralement, toutes opérations se rattachant directement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser la
réalisation.

- Président : Marc MENEAU
- Directeur Général : Jean-Michel YCRE

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance, composé d'au moins 7 membres associés, est chargé d'assister la Société de Gestion.
À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.
Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la Société. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois exercices.

Le Conseil de Surveillance s'abstient de tout acte de gestion.

Les membres ci-dessous ont été élus lors de la dernière Assemblée Générale :

- ECU SARL, représentée par François Gerber
- Christophe Couturier
- Fabrice Sobra
- Nicolas Hodoul
- Nicolas Sost
- Johes, représenté par Jean-François Vaury
- Valéry Maizières

Conformément à l'article 422-200 du RG AMF, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés.

4. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Commissaires aux Comptes nommés par la dernière Assemblée Générale.

En tant que titulaire : Monsieur Gilles Dunand-Roux, associé de Mazars, dont le siège est 61 rue Henri Regnault – Exaltis – 92400 Courbevoie.

Le mandat des Commissaires aux Comptes sus-désignés expirera le jour de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Les Commissaires aux Comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à expiration de cette période.
Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société.
Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les Associés. À cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.
Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours

Informations, conseils et souscription au 01 53 43 02 10 et sur https://www.haussmann-patrimoine.fr

rééligibles.
Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société.

5. EXPERTS EXTERNES EN EVALUATION

Monsieur Eric BOITTIN, CABINET COUDERT, ayant son siège social à La Fontclaire, 19200 SAINT-PARDOUXLE- VIEUX, immatriculée au Registre du Commerce de Brive sous le n° 443 058 474, représentée par Monsieur Sylvestre COUDERT, Ingénieur forestier, Expert Forestier, Membre de la Compagnie Nationale des Ingénieurs et Experts Forestiers, agréé au sein du Comité des Forêts, a été nommé par la dernière Assemblée Générale des Associés en qualité d'expert externe en évaluation du GFI pour une durée de cinq années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice du quatrième exercice social faisant suite à leur nomination.

SELARL MARC VERDIER, Cabinet de gestion et d'expertise forestière, dont le siège social est situé 4 rue Leriche 75015 Paris, immatriculée au registre du Commerce et des sociétés de Paris sous le N° 894 071 901 RCS, représentée par Monsieur Marc Verdier, Expert Forestier et Membre du Comité des Forêts, Membre des Experts Forestiers de France et du CNEFAF, a été nommée par la dernière Assemblée Générale des Associés en qualité d'expert externe en évaluation du GFI pour une durée de cinq années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice du quatrième exercice social faisant suite à leur nomination.
L'Expert Forestier est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de Parts dans les conditions fixées par la réglementation et la convention d'expertise.

6. DEPOSITAIRE

Société Générale.
Délégation : la tenue de la comptabilité courante du GFI est déléguée à l'entité HOCHE AUDIT. Aucun conflit d'intérêt n'est susceptible de découler de cette délégation.

7. INFORMATIONS

Adresse : VATEL CAPITAL - GFI VATEL II
24 rue de Clichy, 75009 Paris
Tél : 01 40 15 61 77
Site Internet : www.vatelcapital.com.
La personne chargée de l'information au sein de la Société de Gestion VATEL CAPITAL est Marc MENEAU.

8. RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

Les personnes assumant la responsabilité de la Note d'Information, signataires de cette Note d'Information sont :
Société : VATEL CAPITAL
Représentée par Marc MENEAU, Président,
et par Jean-Michel YCRE, Directeur Général,

Signature des personnes assumant la responsabilité de la note d'information :

Marc Meneau
Président

Jean-Michel Ycre
Directeur Général

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente Note d'Information le Visa n° 24-01 en date du 26/07/2024.

Cette Note d'Information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le Visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

VATEL CAPITAL

Société par Actions Simplifiée, au capital de 200 000 euros.
Enregistrée sous le numéro 507 646 883 RCS Paris.
Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille le 30 septembre 2008 sous le numéro GP-08000044.

SIÈGE SOCIAL

24 rue de Clichy, 75009 Paris
Téléphone : 01 40 15 61 77
Email : contact@vatelcapital.com
www.vatelcapital.com