

ECHOS SYLVESTRES



EDITO

Chers Lecteurs,

La valorisation du GFI EPIFORÊT 1, géré par EPICUREAM, a été relevée fin mai de +4.45%.

Ceci reflète principalement l'acquisition de vos forêts à des prix inférieurs à ceux des expertises forestières qui ont précédé leur achat, ainsi que la bonne orientation des cours du bois.

Plus largement, chacun peut s'interroger sur l'évolution de la valeur de la forêt à long terme, faute de cotations publiques et/ou connues.

Cette édition d'Echos Sylvestres lève le voile sur cette question de la performance, en vous apportant des éléments d'historique et de contexte de marché.

Bonne lecture et très bonne rentrée à tous,

L'équipe EpicureAM

ECHO DU MONDE

Les Grands Séquoias de Californie, Sequoia National Park, USA



<https://www.visitcalifornia.com/fr/things-to-do/big-trees/>

ECHO DU MOMENT

La forêt, ça rapporte quoi ?

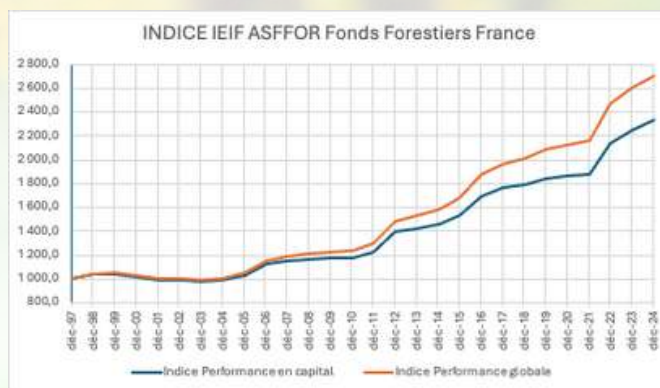
L'intérêt des investisseurs pour la forêt naît le plus souvent des volets fortement mis en avant par les conseils patrimoniaux : la fiscalité (réduction d'impôt, abattement successorale et dispense IFI), la diversification, et l'impact environnemental.

Mais que peut-on financièrement espérer du placement lui-même ?

Jusqu'il y a peu, faute d'indicateurs, l'on se raccrochait à l'expérience des experts forestiers et aux chiffres de la SAFER, qui agrègent malheureusement tous types de bien, pour étayer notre conviction que la forêt d'investissement sait récompenser ses investisseurs à long terme.

Heureusement, est né ce printemps, un nouvel outil, conçu en partenariat entre l'IEIF **(1)** et l'ASFFOR **(2)**.

Il reconstitue l'évolution historique, depuis 1998, de la valorisation des principaux Groupements Forestiers et GFI, pondérés de leur capitalisation.



Mis à jour mensuellement, il permet de suivre la performance de la forêt dite d'investissement, et surtout de prendre du recul sur son historique de performance.

Quels en sont les enseignements marquants sur ses 26 années d'historique ?

Sur l'ensemble de la période (1998-2024) , la performance globale a été de +3.8% annuels, dont +3.2% de progression du capital et 0.6% moyens de dividende.

On remarquera cependant deux phases :

- 1998-2004, stable. Ceci reflète très majoritairement l'impact de la tempête "du siècle" de décembre 1999, dont les dégâts **(3)** ont mis plusieurs années à être résorbés par le marché du bois, et ont lourdement pesé.
- 2005-2024, en hausse de +5.1% annuels moyens (4.5% de capital et 0.6% de rendement), sans aucune année négative.

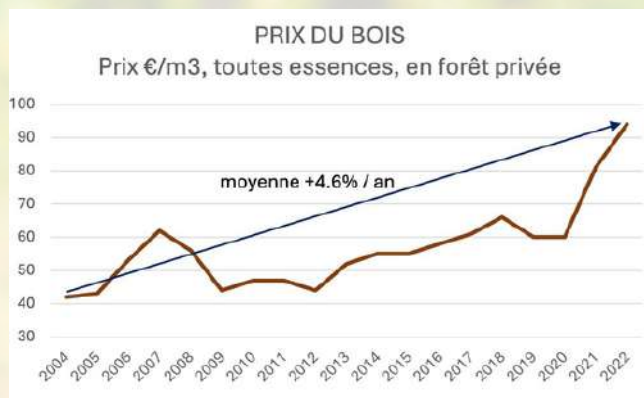
La volatilité annuelle des cours est faible, en moyenne de 3%, ce qui est comparable aux fonds obligataires de court terme.

EPICUREAM

SGP agréé par l'AMF sous le n°GP-21-00011

Le produit de la forêt étant essentiellement celui des ventes de bois, il est par ailleurs rassurant (et cohérent) de pouvoir rapprocher cette évolution de celle de la progression des cours du bois en forêt privée telle que rapportée par le CNPF **(4)**.

En effet, on constate une progression de +4.6% moyens entre 2004 et 2022, soit à peu de chose près celle synthétisée par l'indice IEIF-ASFFOR !



Et demain ?

Nul ne prédisant l'avenir, seules les études prospectives sur les débouchés de bois permettent d'entrevoir les moteurs possibles de la tendance future (outre d'éventuels phénomènes spéculatifs, imprévisibles par nature).

Les 3 principaux usages du bois coupé en France sont :

- Le bois d'œuvre (construction, menuiserie...), 45-50%
- Le bois d'industrie (panneaux, pâte à papier, dérivés.) 30-35%
- Le bois d'énergie (granulés, pellets, biomasse) 15-20%

Si chaque segment connaît ses challenges, la tendance à moyen terme (5 ans) reste globalement porteuse avec :

- La construction bois en forte croissance, (+14,3 % depuis 2020), portée par les réglementations environnementales
- Le bois énergie qui poursuit son développement (+15 % en 2023-2024).
- Le bois d'industrie demeure lui globalement stable, et confronté à une forte concurrence internationale.

Si, au détail, une certaine volatilité reste de mise (prix des essences, offre et marchés), il y a consensus sur la très bonne orientation de la demande de produits biosourcés dont le bois est un des acteurs clefs. Cela devrait continuer à porter la tendance sur le moyen et long terme.

(1)IEIF : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière,

(2) ASFFOR : Association des sociétés de groupements fonciers et forestières,

(3)On rappellera ici que les forêts de votre GFI sont assurées contre les dégâts d'incendie et de tempête,

(4)Prix du bois (€/m³) sur année écoulée, toutes essences confondues

(<https://www.cnpf.fr/actualites/indicateur-2023-du-prix-de-vente-des-bois-sur-pied-en-foret-privee>)

EPICUREAM

SGP agréé par l'AMF sous le n°GP-21-00011

LES 3 CHIFFRES CLÉS* :

18%

Réduction d'impôt pour l'investissement en parts de GFI.

75%

Abattement des droits de succession sur parts de GFI

100%

Exonération à l'IFI des parts de GFI

*NB : Ces taux recouvrent le cas général. L'investisseur vérifiera les conditions et détails d'application de chaque avantage fiscal par rapport à sa situation personnelle.

ECHO INSPIRANT

“On ne plante pas un arbre pour soi, mais pour les générations futures.”



ECHO AGENDA



Du 24 au 25 septembre 2025 : Patrimonia - Centre de Congrès de Lyon



10 octobre 2025 : Visite forestière organisé par EPICUREAM pour tous les Associés du GFI EPIFORÊT 1.



15 octobre 2025 : EPICUREAM invite ses partenaires - Café Bianca - 75002 Paris



04 décembre 2025 : Conseil de Surveillance du GFI EPIFORÊT 1 - 75015 Paris