

**EPICUREAM**  
SGP agréée par l'AMF sous le n° GP-21-00011

# ECHOS SYLVESTRES



## EDITO

Cher(e) partenaire,

Après un été brûlant, à bien des égards, la rentrée chez EpicureAM a été particulièrement riche en actualités : présence médiatique, participation à des matinales et, surtout, **rencontres sur le terrain avec nos investisseurs** à l'occasion d'une sortie forestière.

Notre credo reste inchangé : **la transparence**. Nous souhaitons partager avec vous nos projets, notre vision et notre actualité, mais aussi vous donner les clés pour mieux présenter à vos clients l'intérêt patrimonial de l'investissement forestier.

Investir dans un GFI, c'est bien sûr donner du sens à son épargne en participant à la gestion et au développement d'un patrimoine forestier. C'est aussi disposer d'un **outil de transmission patrimoniale**, complémentaire à d'autres véhicules, comme l'assurance-vie.

Il n'est d'ailleurs pas rare de recevoir tardivement le capital d'une assurance-vie et de s'interroger sur la meilleure façon de le transmettre à son tour. Dans ce contexte, l'investissement forestier peut constituer une diversification patrimoniale à envisager dans une stratégie globale. **Vous retrouverez, dans cette news d'octobre, un article éclairant à ce sujet.**

Nous vous proposons également un reportage consacré à la visite forestière du 12 octobre, organisée dans la forêt de Merry, propriété du **GFI EPIFORÊT 1**. Une occasion pour les porteurs de parts de découvrir concrètement une partie des actifs qu'ils détiennent et de mieux appréhender la réalité de leur patrimoine forestier.

Enfin, nous sommes particulièrement heureux et honorés d'avoir été sélectionnés par l'AFG pour participer au **Forum des entrepreneurs**, qui se tiendra le 26 novembre prochain. Ce rendez-vous réunira vos quatre chambres et constituera un nouveau temps fort pour échanger autour de nos convictions et de l'investissement forestier.

**Nous espérons vous y retrouver nombreux !**

**Philippe Chevrier**  
Président d'EPICUREAM

# ECHO FORESTIER



Rencontre avec les Associés



Forêt de Merry - GFI EPIFORÊT 1



Echanges sur le terrain - parcelle reboisée



Forêt de Merry - GFI EPIFORÊT 1

## Observer - Comprendre - Transmettre

Une visite au plus près de la gestion durable.

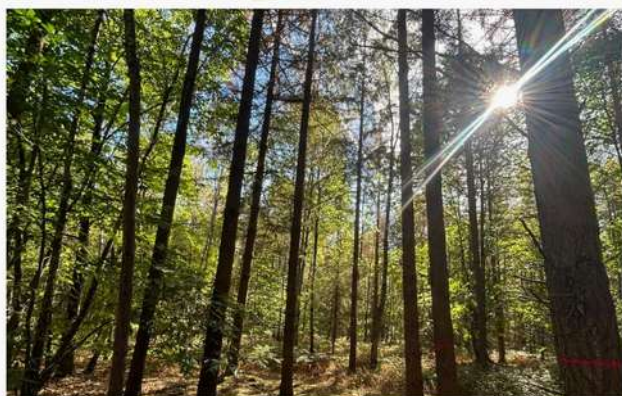
### Visite forestière : les associés du GFI EPIFORÊT 1 au cœur de la forêt de Merry

**Lundi 12 octobre dernier**, la société de gestion EPICUREAM a convié les associés du GFI EPIFORÊT 1 à découvrir l'une des forêts composant le patrimoine du groupement.

Ce rendez-vous annuel est l'occasion de réunir les associés du groupement autour d'un moment privilégié d'échange et de découverte. Il permet à chacun de mieux appréhender la réalité de l'actif forestier détenu par le GFI et de découvrir concrètement les travaux de sylviculture réalisés sur le terrain.

Cette année, EPICUREAM a choisi de retourner dans la **Forêt de Merry**, située dans l'Yonne, à une quinzaine de minutes d'Auxerre, pour une seconde visite.

## ECHO FORESTIER



Forêt de Merry - GFI EPIFORÊT1



Plantation de 4 hectares



Mathieu Lancelin - gestionnaire forestier

Mathieu Lancelin, expert forestier, mandaté par EPICUREAM pour assurer la gestion de cette forêt, avait organisé un parcours en trois étapes :

- **Les travaux de balivage des chênes** : une première promenade a permis de découvrir les opérations de balivage réalisées au cours des deux dernières années, qui contribuent à accompagner le développement du peuplement forestier.
- **Une plantation de quatre hectares** : les participants ont ensuite découvert une parcelle dont la plantation a été partiellement financée par le dispositif du Label bas-carbone doublé d'un parrainage du pépiniériste Naudet. Ils ont notamment pu constater que les jeunes plants de chênes avaient bien résisté à la sécheresse estivale.
- **Les peuplements de Douglas** : la visite s'est achevée par l'observation de parcelles plantées de Douglas, permettant d'aborder la diversité des peuplements présents sur le domaine.

Sous un magnifique ciel bleu azur, cette matinée au cœur de la forêt de Merry s'est conclue dans la convivialité autour d'un déjeuner partagé.

**Au-delà de ce moment d'échange, cette visite illustre l'importance du suivi des actifs forestiers et permet aux associés de mieux comprendre les actions concrètement mises en œuvre pour gérer et valoriser le patrimoine du GFI.**

## ECHO DU MOMENT

# Stratégie patrimoniale dans le temps : Assurance-vie, GFI ? Ou comment repenser la transmission sur deux générations ?

L'assurance-vie est souvent considérée comme l'outil incontournable de la transmission. Une fois les capitaux transmis au bénéficiaire, une nouvelle question se pose : comment préserver, valoriser et transmettre à nouveau ce patrimoine dans les meilleures conditions fiscales ?

C'est dans cette logique de « transmission en deux temps » que le Groupement Forestier d'Investissement (GFI) peut trouver sa place dans une stratégie patrimoniale.

L'idée n'est pas d'opposer assurance-vie et GFI. Au contraire : **les deux outils peuvent se compléter à des moments différents de la vie patrimoniale.**



### L'assurance-vie : un outil efficace pour la première transmission

Lorsque les primes ont été versées avant 70 ans et relèvent de l'article 990 I du CGI, chaque bénéficiaire dispose d'un abattement de **152 500 €**. Au-delà, les capitaux taxables sont soumis à un prélèvement de 20 % jusqu'à 700 000 € et de 31,25 % au-delà.

L'assurance-vie permet donc, dans de nombreuses situations, de transmettre un capital dans des conditions fiscales particulièrement favorables.

Avec l'allongement de la durée de vie, le bénéficiaire est, de plus en plus souvent, âgé de 55 ou 60 ans, et dispose parfois d'un patrimoine constitué. Dans ce cas, il n'a pas besoin de la totalité du capital reçu pour financer ses projets ou besoins personnels.

**Une nouvelle réflexion patrimoniale peut s'ouvrir.**



**Et si une partie de ce capital reçu servait, dès aujourd'hui, à préparer la transmission suivante ?**

## Le GFI : un levier efficace pour la transmission de patrimoine

Le Groupement Forestier d'Investissement (GFI) répond précisément à cette logique. Il donne accès au patrimoine forestier français sans les contraintes d'un achat en direct — surface financière réduite, gestion professionnelle, mutualisation des massifs et des risques — tout en s'inscrivant dans une stratégie de transmission de long terme.

# 75 %

de la fraction de la valeur des parts correspondant aux biens forestiers éligibles peut bénéficier de l'exonération de droits de mutation à titre gratuit - Article 793 du CGI.

Cette exonération s'applique sous réserve du respect des conditions applicables.

### Deux conditions principales :



#### Sans plafond de montant

Sous réserve d'un engagement de gestion durable de 30 ans



#### Sans contrainte de lignée

quel que soit le lien de parenté avec le bénéficiaire, contrairement à d'autres dispositifs de transmission

Le GFI peut donc constituer une brique patrimoniale intéressante dans une réflexion de long terme, notamment lorsque le client recherche à la fois diversification, investissement dans un actif réel et préparation de la transmission.



Si le bénéficiaire décide de réinvestir une partie de l'assurance vie reçue en GFI :



# 18 %

de réduction d'impôt au titre de l'IR-PME, sous réserve du respect des conditions d'éligibilité applicables à la souscription.

### EXEMPLE DE TRANSMISSION

Transmission de 200 000 € de valeur de parts de GFI avec un taux d'investissement forestier (TIF) de 88 %

1

## 200 000 €

Valeur des parts de GFI



TIF = 88 %

$200\,000 \times 88\%$

2

## 176 000 €

Fraction représentative des actifs forestiers éligibles



Exonération de 75 %

$176\,000 \times 75\%$

3

## 132 000 €

Exonérés de droits de mutation



## 68 000 €

Fraction restant taxable



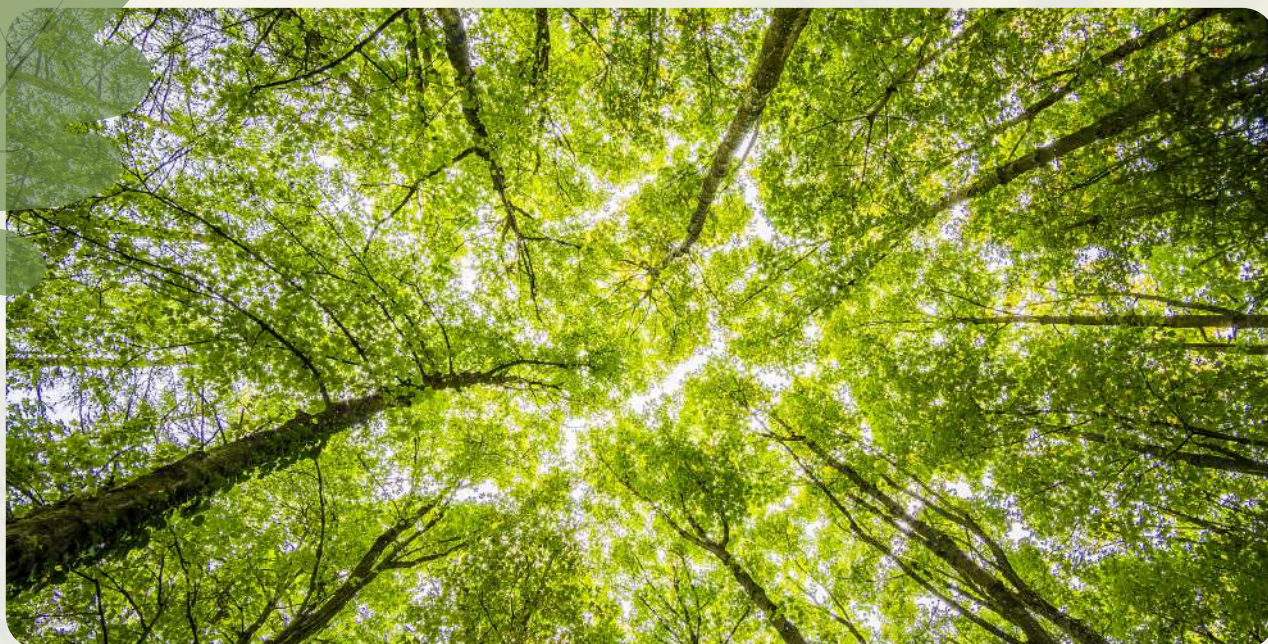
## Seulement 34 %

de la valeur totale des parts transmises sont retenus dans l'assiette des droits de mutation, avant même la prise en compte des éventuels abattements personnels liés au lien de parenté.

C'est cette mécanique, qui peut donner au GFI tout l'intérêt dans une réflexion de transmission patrimoniale de long terme.

**EPICUREAM**

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



Investir dans la forêt, c'est aussi faire le choix de :

- Un actif déconnecté des mouvements des marchés financiers qui contribue à la diversification des allocations
- Un véritable outil d'investissement durable : la croissance des arbres, le stockage de carbone, la biodiversité et la gestion sylvicole certifiée en font un actif durable "par nature"
- Une logique d'investissement de long terme
- Une mutualisation de la détention et de la gestion des massifs forestiers.

Rappelons que **l'avantage fiscal ne doit jamais être le seul critère de décision.**

Le GFI reste un investissement présentant ses propres caractéristiques et risques : horizon de placement long, liquidité limitée, valorisation non garantie, risques liés à la forêt et à son exploitation, conditions de souscription et de sortie propres au véhicule...

**Le rôle du conseiller financier est donc essentiel** : vérifier l'adéquation de l'investissement au profil, aux objectifs, à l'horizon de placement et à la situation patrimoniale du client.

**Le point de vigilance essentiel : le régime fiscal est conditionnel**

Le régime de faveur prévu par l'article 793 n'est pas une exonération automatique de 75 % de toute part de GFI.

**LES SPÉCIFICITÉS DU GFI EPIFORÊT 1****30 parts**

Minimum d'investissement  
(6 267 €)

**208,90 €**

Prix de souscription de la part

**+ 4,45%**

Revalorisation de la part au 27 mai 2025

**10,4 M €**

Capital maximum statutaire -  
*Capitalisation en cours*

**100 %**

Patrimoine forestier situé exclusivement en France

## EPICUREAM

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



## Ce qu'il faut vérifier avant de conseiller un GFI en deuxième transmission

- L'**éligibilité des actifs forestiers** détenus par le groupement ;
- Le **TIF** (taux d'investissement forestier) actualisé à la date de la transmission ;
- La documentation et les **certificats** requis ;
- Les **engagements de gestion durable** ;
- Et, plus généralement, **l'ensemble des conditions fiscales applicables au moment de la transmission.**

La réglementation doit donc être vérifiée **au moment de la mise en place de la stratégie et au moment de la transmission**, car la fiscalité est susceptible d'évoluer.

Dans certaines situations, le GFI peut apporter une réponse adaptée.

L'enjeu n'est donc pas de remplacer l'assurance-vie par le GFI, mais d'optimiser la transmission d'aujourd'hui et de réfléchir à la trajectoire du patrimoine sur plusieurs générations.



### ECHO CHIFFRE

# 9 % \*

*Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.*

*Comme tout investissement, investir dans un GFI comporte des risques notamment de perte en capital. Il est recommandé d'investir pendant une période d'au moins 10 ans.*

*L'ensemble des risques et des frais sont détaillés dans la Note d'information et le DIC disponibles auprès d'EPICUREAM.*

**\*LA FORÊT ET LES SOLS FORESTIERS COMPENSENT 9 % DE NOS ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE.**

Source : Ministère de l'agriculture => <https://agriculture.gouv.fr/la-foret-francaise-en-chiffres>

## ECHO ACTUALITÉS

### À la Une

✱ **Patrimoine24**

21 septembre 2026

Après les incendies de l'été, **Philippe CHEVRIER**, Président d'**EPICUREAM**, explique pourquoi l'investissement forestier reste attractif, lors de cette interview accordée à Patrimoine24.

[Voir l'interview](#)



✱

**meilleure  
scpi.com**

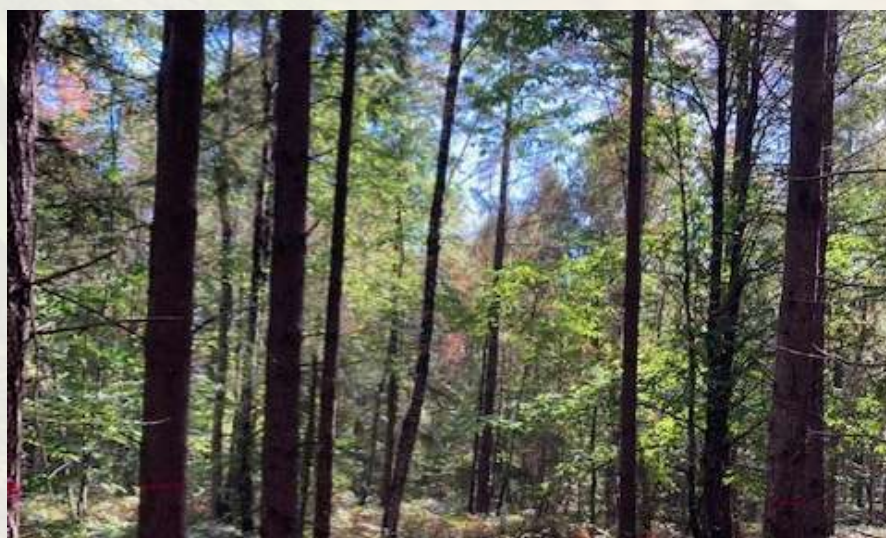
2 septembre 2026

#### Incendies de l'été 2026 : quelle exposition pour les investissements forestiers ?

"L'été 2026 a été marqué par une série d'incendies de forêt en France et en Europe, dans un contexte de conditions météorologiques exceptionnellement chaudes. Dans ce cadre, la question de l'exposition des investissements forestiers au risque de feu se pose avec une acuité particulière.

Pour le **GFI EPIFORÊT 1**, le bilan à ce stade est rassurant : aucune des forêts détenues par le groupement n'a été impactée par les incendies de l'été 2026.

[Lire l'article](#)



Baliveaux de la forêt de Merry (Yonne) - propriété du GFI EPIFORÊT 1.

## ECHO ACTUALITÉS

✱ **TERROIRINVEST.FR**

18 juillet 2026



Chênes de la forêt de Chapelle Mouche (Yonne) - propriété du GFI EPIFORET 1.

### Forêt française : les défis du changement climatique et le rôle de l'investissement privé

« Face au changement climatique, la forêt française est confrontée à des défis majeurs : adaptation des essences, prévention des incendies, préservation de la biodiversité et renouvellement des peuplements. Pour accompagner cette transition, l'État encourage l'investissement privé dans la forêt grâce à plusieurs dispositifs fiscaux » ... [Lire l'article](#)

✱ **Patrimoine 24**

12 juin 2026

### EPICUREAM accueille AMMIX SOLUTIONS à son capital

Cette prise de participation traduit une conviction partagée : l'investissement forestier constitue une classe d'actifs à part entière — résiliente, décorrélée des marchés financiers, alliant performance patrimoniale, avantages fiscaux et engagement environnemental. **Elle permettra d'accélérer significativement le développement commercial de la société de gestion.**



## ECHO AGENDA

**26/11/2026** : Retrouvez-nous au Forum des entrepreneurs organisé par l'AFG  
<https://www.afg.asso.fr/fr/event/forum-des-entrepreneurs-2026/>

**EPICUREAM**

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

*Investir en forêt, c'est  
investir dans le temps long.*

**WWW.EPICUREAM.FR**