

## UN PRODUIT ATYPIQUE

## UFF INVESTISSEMENT FORÊTS 4

## UN MANDAT DÉFENSIF POUR RÉDUIRE JUSQU'À 45.000 EUROS D'ISF

➤ L'UFF commercialise un support original, le groupement foncier forestier UFF Investissements Forêts 4 géré par France Valley Investissements. Il s'agit d'un investissement défensif, puisque constitué par des massifs forestiers. Aucune faillite n'est donc possible. En outre, l'évolution des cours est décorrélée des marchés financiers, ce qui accroît la diversification du patrimoine global. En sus de la réduction d'ISF de 50 % (avec un plafond de souscription de 90.000 €), un second avantage fiscal important est obtenu, puisque cet investissement bénéficie d'un abattement de 75 % sur les droits fiscaux de transmission (donations et successions).

France Valley, société de gestion spécialisée dans les groupements forestiers, le capital investissement et l'immobilier, achète auprès d'institutionnels publics et privés des forêts en France, sélectionnées pour leur qualité, leur liquidité et une exposition mesurée aux risques climatiques, d'incendie et phytosanitaires. A la fois des forêts de rendement (bois arrivés à maturité) et de capitalisation (jeunes peuplements offrant un potentiel de revalorisation) sont acquises. Les surfaces recherchées

vont de 30 à 100 hectares. Pour une diversification optimale, la répartition est équilibrée entre les secteurs géographiques, par essence et par maturité de peuplements.

## NOTRE CONSEIL

Nous sommes positifs sur ce groupement forestier, car l'hypothèse la

plus probable consiste à au moins retrouver son capital au terme de la durée de blocage. En effet, les frais de gestion et le droit d'entrée devraient être couverts par les rendements perçus (en moyenne entre 1 % et 3 % par an, auquel peut s'ajouter un éventuel loyer de chasse) et la revalorisation régulière

des prix de l'hectare de forêt (+ 4 % par an en moyenne entre 1997 et 2013). Si un remboursement est possible dès 2021, il aura lieu plus probablement en 2022 ou en 2023. Le droit d'entrée maximal de 7 % est très élevé, mais la relative modestie des frais de gestion par rapport à un FIP ou un FCPI (2 % au lieu de 4 %

par an) a pour conséquence un total de frais nettement inférieur sur la durée globale du placement.

ISIN : -
DROIT D'ENTRÉE MAXIMAL : 7 %
FRAIS DE GESTION ANNUELS : 2 %
MINIMUM DE SOUSCRIPTION : 10.000 €

**CO**  
**vea** Finance

LA FINANCE AU SERVICE  
DE L'ASSURANCE

87,8 Md€  
d'actifs gérés<sup>(1)</sup>

10<sup>e</sup>

société de gestion  
française<sup>(2)</sup>

UNE FORMULE  
ORIGINALE