

Cher(e)s actionnaires et futur(e)s actionnaires,

Nous avons le plaisir de vous adresser ci-joint notre lettre d'information du mois de mai 2010.

## **PHOTEUS LignInvest**

Nous sommes heureux de pouvoir vous confirmer l'acquisition d'une première forêt par PHOTEUS LignInvest.

Il s'agit d'une jeune futaie de chênes située sur la commune de Toucy dans l'Yonne, appelée Bois des Cornillats. Cette forêt est assez riche en bois (115m<sup>3</sup> à l'hectare). C'est en outre une forêt d'avenir avec un volume unitaire par tige de 0.6m<sup>3</sup> (arbres de 30 cm et plus de diamètre). Notre expert forestier a confirmé la valeur de cet investissement qui se situe dans une bonne station forestière (argile à silex). La production de bois feuillu de qualité dans une vingtaine d'années devrait y être importante.

La forêt a été inventoriée par sondage par l'ancien propriétaire. Cet inventaire a été vérifié et réactualisé par notre expert en décembre 2009 puis avril 2010 par application d'un taux de croissance standard. Aucune coupe de bois n'a eu lieu depuis l'inventaire. La tempête Xynthia n'a eu qu'un impact mineur sur le peuplement (quelques branches ont été cassées).

Cette forêt dispose d'une chasse qui se loue annuellement 4000 euros.

Elle est soumise à un plan simple de gestion qui est plutôt favorable.

Elle a été acquise pour environ 503 000 euros (soit un peu moins de 6500 euros l'hectare), frais de notaire, de recherche et d'expertise compris. C'est donc une très belle acquisition (noter que les prix moyens à l'ha sont généralement fournis hors frais de notaire et qu'il faut donc ajouter 6-8% pour avoir une base de comparaison). Le prix de la forêt dépassant la trésorerie de la société, le Président a fait un apport en compte courant d'associé de la somme de 126 000 euros sur ses deniers personnels. Cet apport sera remboursé au Président au fur et à mesure de l'entrée de nouveaux associés au capital de la société, ce qui devrait être dès le 15 juin 2010.

Etant une forêt d'avenir, elle dégagera peu de revenus. Par contre, sur le long terme, ce type de forêt peut permettre d'espérer de belles plus-values. A titre d'exemple, d'après la revue « Forêt de France » d'avril 2010, un chêne de diamètre 40 cm et + de trois mètres de longueur avec un niveau de défaut moyen se négocie actuellement sur pied entre 65 et 70 € par m<sup>3</sup>. Le même chêne lorsque son diamètre dépasse 50 cm se négocie 135 € par m<sup>3</sup>. En classe A et pour un diamètre de 55cm, le prix atteint 500 € par m<sup>3</sup>. Ce revenu pourra aussi se matérialiser sous forme de plus-value en cas de cession avant l'atteinte de l'âge productif.

Point à noter : il semble difficile d'assurer la forêt contre le risque de tempête. Si certains de nos lecteurs ont des pistes, nous sommes à l'écoute de toutes les bonnes volontés.

Afin d'assurer un revenu récurrent au groupement, nous pensons cibler pour notre prochaine acquisition une forêt de production.

## PHOTEUS Solaire 1

Un bâtiment sur deux est entièrement clos (toiture photovoltaïque posée). Le second est en cours de couverture.

La journée du solaire, le 8 mai, a rencontré un franc succès avec plus de 300 visiteurs malgré le temps très maussade.

Les convocations pour l'Assemblée Générale Ordinaire sont parties ce jour. Elles vous arriveront donc sous peu.

## Législation

2010 est peut-être la dernière année où vous pourrez réduire votre ISF de 75% du montant de votre investissement dans une PME ou un fonds (FIP, FCPI, FCPR). Comme PHOTEUS l'annonçait de longue date, un taux de réduction aussi élevé était trop beau pour durer bien longtemps, notamment dans la forêt que l'on peut acquérir à 25% de sa valeur réelle. Les caisses étant vides, l'Etat a bien conscience qu'il lui sera difficile de demander aux français un départ plus tardif en retraite et le gel des salaires des fonctionnaires sans toucher à ce dispositif qui lui coûte plus d'un milliard d'euros par an.

Il faut dire que certains fonds ont allègrement franchi la ligne jaune. Une étude publiée par Eurostaf le 12 mai dernier, intitulée « La collecte des FIP, des FCPI et de l'ISF PME : évolution, perspectives, distribution » montre ainsi que les FCPI millésimés 1999 présentent une moins-value de 49 %... Ces mauvais chiffres viennent ajouter à la controverse sur les frais exagérés pratiqués par les holdings et les fonds, sur leur manque de transparence et sur le taux de réinvestissement dans des PME. C'est ce qu'on appelle massacrer la poule aux œufs d'or. Depuis deux ans déjà, PHOTEUS vous déconseille d'investir dans ces véhicules.

Il ne filtre pas grand' chose des discussions en cours au ministère de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi. Mais il n'est pas impossible qu'on assiste à une suppression pure et simple de l'avantage Madelin-Dutreil. Et le remplacement des FIP-FCPI par un nouveau mécanisme. C'est en tout cas ce qu'on peut lire dans les Echos du 17 mai.

Comme d'habitude, ce sont les petits monteurs, comme PHOTEUS, qui feront les frais du manque de discernement de certains gros acteurs.