



## BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION n°1

Période analysée : 2<sup>ème</sup> semestre 2022

Valable du 01/01/2023 au 30/06/2023

### LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers Associés,

Le Groupement Forestier d'Investissement (GFI) CoeurForest a connu un deuxième semestre 2022 particulièrement important, tant du point de vue réglementaire que de celui de la collecte et de l'amorce des premières acquisitions de forêts.

Nous sommes fiers de vous annoncer que votre GFI a obtenu, le 13 septembre 2022, le visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Dans la foulée, le 4 octobre 2022, il a rempli les conditions permettant sa commercialisation. Ces étapes essentielles étant franchies, le GFI peut désormais faire appel public à l'épargne, collecter des fonds et les déployer en achetant des forêts afin de les protéger en les gérant de façon vertueuse.

C'est ainsi que, fin 2022, notre équipe de gestion du GFI a identifié plusieurs forêts en vente, dont trois présentent un intérêt pour une prochaine acquisition. L'une d'elles se situe en région parisienne, tandis que les deux autres se situent respectivement dans l'Allier et en Haute-Vienne. Vous trouverez davantage de détails concernant ces forêts à la fin de ce bulletin.

L'année 2023 se présente ainsi sous les meilleurs auspices. Toute l'équipe du GFI CoeurForest est à pied d'œuvre pour amorcer une bonne dynamique de collecte, avec le concours de notre réseau de Conseillers en Gestion de Patrimoine, ou auprès des investisseurs institutionnels.

L'année qui s'ouvre marquera donc le début des activités opérationnelles du GFI CoeurForest. Vous pouvez compter sur nos équipes pour protéger les forêts et les nombreux services qu'elles rendent à l'ensemble du Vivant.

Jean-Marie SOUCLIER, Président

Jean-Philippe ROUX, Gérant des actifs forestiers

### L'ESSENTIEL



Obtention  
du visa de l'AMF

**13/09/2022**



Prix de la part

**200 €**



Date d'entrée  
en jouissance

**1<sup>er</sup> jour qui suit  
la souscription**



Collecte à date

**2,34 m€**

**Avertissements** : L'investissement en parts de capital de GFI doit s'envisager sur le long terme. Ce placement comporte des risques en perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché de la forêt. Sogenial Immobilier ne garantit pas le rachat des parts. Nous vous rappelons que la durée de placement recommandée est de 10 ans. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## VALORISATION FINANCIÈRE AU 31/12/2022

**Évolution par semestre** : le prix de la part n'a pas évolué depuis au cours de l'année 2022. Celui-ci reste ainsi à 200 € par part\*.

\* Cela exclut le premier million d'euros de collecte publique qui s'est faite aux conditions décrites dans la Note d'information à un prix de 185,60€ afin de lancer la collecte auprès du public et amorcer la dynamique du fonds.

**Dividende et Taux de distribution 2022** : le GFI commencera ses acquisitions et ses activités opérationnelles sylvicoles dès le début de l'année 2023. Aucune distribution de dividende n'a eu lieu en 2022.

**Taux de Rendement Interne (TRI) à 5 ans** : N/A \*

\* Historique de performance inférieur à 5 ans.

Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31/12/2022

Prix de souscription	200,00 €
Commission de souscription (8% HT)	16,00 €
Valeur de retrait	184,00 €
Capitalisation	2 534 600 €
Nombre d'associés	86
Nombre de parts	12 673
Effet de levier (en % de la valeur du patrimoine)	0%



SI CETTE FORÊT EST  
SI BIEN PROTÉGÉE,  
C'EST PARCE QUE  
C'EST LA VÔTRE !

## LE MARCHÉ DES PARTS

	S2 2021 *	S1 2022	S2 2022 **
Nouvelles parts souscrites	5617	0	7056
Retrait de part	0	0	0
Capital nominal (par part)	150,00 €	150,00 €	150,00 €
Capitalisation	1 123 400 €	1 123 400 €	2 534 600 €

\* Création du GFI

\*\* Ouverture de la collecte au public

**Avertissement** : Les performances passées ne laissent présager en rien des performances futures.

## SITUATION DU PATRIMOINE FORESTIER AU 31/12/2022

**Acquisitions effectuées** : à ce stade, le GFI CoeurForest ayant obtenu son visa de l'AMF au mois de septembre et ayant eu la capacité à investir en décembre, il n'a pas encore pu procéder à des acquisitions.

**Acquisitions potentielles futures et état d'avancement** : l'équipe de gestion a identifié plusieurs opportunités de forêts en vente, dont trois présentent un intérêt important pour une prochaine acquisition.

### Forêt en Seine-et-Marne

Les forêts de plus de 25 hectares (limite basse pour les achats du GFI) sont rares en Ile-de-France. Avec ses 29 hectares, cette forêt représente donc une véritable opportunité d'achat. Les négociations sont bien entamées et une valorisation par l'expert indépendant du GFI a eu lieu dans les premiers jours de janvier 2023 en vue d'une acquisition potentielle dès le premier trimestre 2023.

Cette parcelle est mitoyenne de la forêt domaniale de Fontainebleau qui représente un important massif boisé de 25 000 ha, célèbre dans le monde entier pour avoir inspiré les artistes du XIX siècle, notamment les impressionnistes.

Cette forêt est incluse dans cinq zones de protection, dont le réseau Natura 2000, un Parc Naturel Régional, et une Zone de protection des oiseaux et zones humides adjacentes. Le site est inscrit dans la Forêt des Trois Pignons (zone à proximité du circuit pédestre et d'escalade des 25 Bosses).



## Hêtraie dans l'Allier

Cette forêt de moyenne montagne s'étend sur 28 hectares. Elle est essentiellement composée de très grands hêtres, accompagnés de quelques résineux.

Il s'agit d'une forêt d'un seul tenant, située en montagne bourbonnaise, entre le bassin de Vichy, le pays thiernois et la côte roannaise, au carrefour de trois départements.

Lieu de passage et de rencontre depuis des millénaires au cœur d'une nature préservée, les ruisseaux circulent dans ces bois où le propriétaire actuel n'a fait aucune coupe.

Zone humide classée Natura 200 sur 1,1ha, on note, dans cette zone la présence d'écrevisses à pattes blanches et de loutres.

Une première visite a permis de marquer l'intérêt du GFI. Une contre-visite a été réalisée en janvier 2023 afin de finaliser la négociation et permettre la valorisation de la forêt par l'expert indépendant du GFI.



## Forêt dans le Limousin

Forêt de près de 120 hectares, située non loin de Limoges, elle est également proche d'un cratère, empreinte de la chute d'une météorite il y a plus de 200 millions d'années.

La nature a progressivement repris ses droits pour laisser à ce territoire un paysage de bocage limousin ouvert et parsemé de larges étangs et de nombreuses vallées.

La forêt est classée en Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique et est traversée par un chemin de grandes randonnées (GR).

Le peuplement est composé principalement de taillis et taillis sous futaies de chênes et châtaigniers, avec la présence de bouleaux, pins sylvestres et robiniers.

Des plantations ont été effectuées en deux phases dans les années 1960 et 2010. Elles représentent environ 30% de la propriété.



**SOGENIAL IMMOBILIER - Société de gestion de portefeuille, Agrément AMF n°GP-12000026**

Adresse : 29, rue Vernet 75008 Paris- Tél. : 01.42.89.19.52- E-mail : [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)

Service associés : 01 83 62 64 95



## GLOSSAIRE

**Capital nominal** : correspond au nombre total de parts multiplié par le montant nominal d'une part.

**Capitalisation** : correspond au nombre total de parts multiplié par le prix de part.

**Délai de jouissance** : délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à dividendes. Il doit être pris en compte par le souscripteur, notamment dans le cadre d'une acquisition de part financée à crédit où il pourra exister un décalage entre les remboursements du crédit et le versement des premiers dividendes.

**Rendement global** : correspond à la somme du taux de distribution cumulé avec l'évolution du prix de la part annuel.

**Prix de retrait** : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.

**Valeur de réalisation** : correspond à la valeur à laquelle les forêts peuvent être vendues dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.

**Valeur de reconstitution** : correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).

**Taux de Rendement Interne (TRI)** : permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.

**Avertissement** : Les informations suivantes sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1er janvier 2021, 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 chaque investisseur. Ces dispositifs sont susceptibles d'évoluer. La fiscalité ne doit pas être le principal objectif pour investir dans le GFI. Les associés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel.

### Revenus du GFI

Les groupements forestiers constitués dans les conditions prévues par les articles L 331-1 à 331-15 du Code forestier ne sont pas assujettis à l'impôt sur les sociétés. Toutefois, chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans le groupement, soit de l'impôt sur le revenu, déterminé d'après les règles prévues pour la catégorie de revenus à laquelle ces bénéfices se rattachent, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales assujetties à cet impôt. Les bénéfices sont considérés comme acquis par les associés à la date de leur réalisation, date qui coïncide avec la clôture de l'exercice. Il s'ensuit que les associés sont imposés sur la part des bénéfices à laquelle ils ont droit, même s'ils n'en ont pas effectivement disposé (cas, par exemple, où les bénéfices ne sont pas distribués, mais mis en réserve). Compte tenu de ce traitement fiscal, les dividendes versés par le GFI ne sont soumis à aucune imposition.

### Associés personnes physiques

Les associés personnes physiques 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 ; comme indiqué ci-dessus, 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 (la société de gestion détermine chaque année le montant du revenu net imposable dans chaque catégorie et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer) :

- **Revenus forestiers** : Il s'agit des revenus issus des ventes de coupes de bois qui entrent dans la catégorie des bénéfices agricoles (« BA »). 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. Ce bénéfice forfaitaire est réputé tenir compte de l'ensemble des charges de l'exploitation.
- **Revenus fonciers** : Il s'agit des revenus provenant de la mise à disposition par le groupement au profit de tiers de certains droits attachés aux propriétés comme le droit de chasse ou le droit de pêche. Pour les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, ils sont taxés dans la catégorie des revenus fonciers, au régime réel ou microfoncier.  
Les résidents et non-résidents fiscaux sont soumis aux prélèvements sociaux à 17,20 % sur les revenus fonciers issus de biens situés en France.
- **Revenus financiers** générés par le placement de la trésorerie du GFI : Il s'agit des intérêts produits par les liquidités du GFI placées. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et font donc l'objet d'un prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit une taxation globale au taux de 30 %. Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI art. 200 A, 2). Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Les associés non-résidents fiscaux de France sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu en France sur leurs revenus forestiers et fonciers 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 en France).

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT

**MINIMUM DE SOUSCRIPTION** - 5 parts minimum pour chaque nouveau souscripteur.

**MODALITÉS DE SORTIE** - Un registre des demandes de retraits et des offres de cession des parts est à la disposition des tiers, au siège de la Société de Gestion. La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts. Les associés souhaitant se retirer du GFI peuvent :

- demander par lettre recommandée auprès de la Société Gestion, un remboursement des parts (retrait). Dans le cadre de la variabilité du capital, cette demande devra être signée par l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts. Le prix de retrait correspond au dernier prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription. Si les demandes de souscriptions correspondantes existent, les demandes de retrait complètes sont remboursées sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation (cf art. 9 des Statuts du GFI) ;
- vendre leurs parts en cherchant un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers. Après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values, la Société de Gestion effectue régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts.

**FRAIS DE MUTATION DES PARTS** - Conformément avec l'article 20.2.C. des statuts de du GFI CoeurForest, en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, sans intervention de la Société de Gestion, cette dernière perçoit une rémunération de 50,00 € HT (60,00 € TTC) par dossier.

**DEMANDE DE CHANGEMENT D'ADRESSE** - Toute demande de modifications d'adresse doit être transmise à la société de gestion accompagnée d'un justificatif de domicile de moins de trois mois.

Pour plus d'information relatives au GFI CoeurForest, vous êtes invités à vous reporter à la Note d'Information du GFI et à sa documentation juridique et réglementaire disponible sur [www.CoeurForest.com](http://www.CoeurForest.com).

**SOGENIAL IMMOBILIER - Société de gestion de portefeuille, Agrément AMF n°GP-12000026**

Adresse : 29, rue Vernet 75008 Paris- Tél. : 01.42.89.19.52- E-mail : [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)

Service associés : 01 83 62 64 95

