



## BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION N°2

Période analysée : 1<sup>er</sup> semestre 2023

Valable du 01/07/2023 au 31/12/2023

### LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers Associés,

Le début de 2023 a été marqué par une première acquisition très emblématique pour le Groupement Forestier d'Investissement (GFI) CoeurForest, à Milly-la-Forêt. Votre GFI a également poursuivi la mise en place de canaux de distribution, de même que ses travaux en vue de l'obtention du label GREENFIN. Il a aussi profité de sa première forêt pour multiplier les événements organisés afin de sensibiliser associés, investisseurs potentiels et partenaires.

La première acquisition du GFI a été signée le 10 mars 2023. Il s'agit du Bois des Grands Taillis, une forêt mixte de près de 29 ha, située en bordure de forêt domaniale de Fontainebleau. Il est rare et précieux de pouvoir acheter des forêts d'une telle taille en Ile-de-France. Cette forêt est majoritairement feuillue (chêne sessile et robinier faux acacia) et compte également des parcelles de résineux (pin sylvestre et douglas). Elle offre une belle biodiversité, étant incluse dans cinq zones de protection, dont le réseau Natura 2000.

Le premier semestre 2023 a donc permis de lancer les activités opérationnelles du GFI et de préparer une collecte dynamique pour le second semestre, en formant sur le terrain nos partenaires aux enjeux de la forêt et de sa gestion.

Enfin, les efforts réalisés pour obtenir le label GREENFIN durant le premier semestre ont porté leurs fruits. Le label GREENFIN a ainsi été attribué au GFI le 12 juillet 2023, venant étayer son caractère vert, durable et transparent.

Ces succès confortent l'équipe de gestion dans ses choix et offrent la perspective favorable d'un second semestre focalisé sur la collecte et les préparatifs des autres acquisitions, dont deux sont en cours.

**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 €**



Obtention du  
Label GREENFIN  
**12/07/2023**



Collecte à date  
**2,48 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. L'investissement forestier est sujet aux risques météo (tempêtes, gel, sécheresse), aux incendies et aux risques phytosanitaires. 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 30/06/2023

**Évolution par semestre** : le prix de la part n'a pas évolué depuis au cours du premier semestre 2023. Celui-ci reste ainsi à 200 € par part.

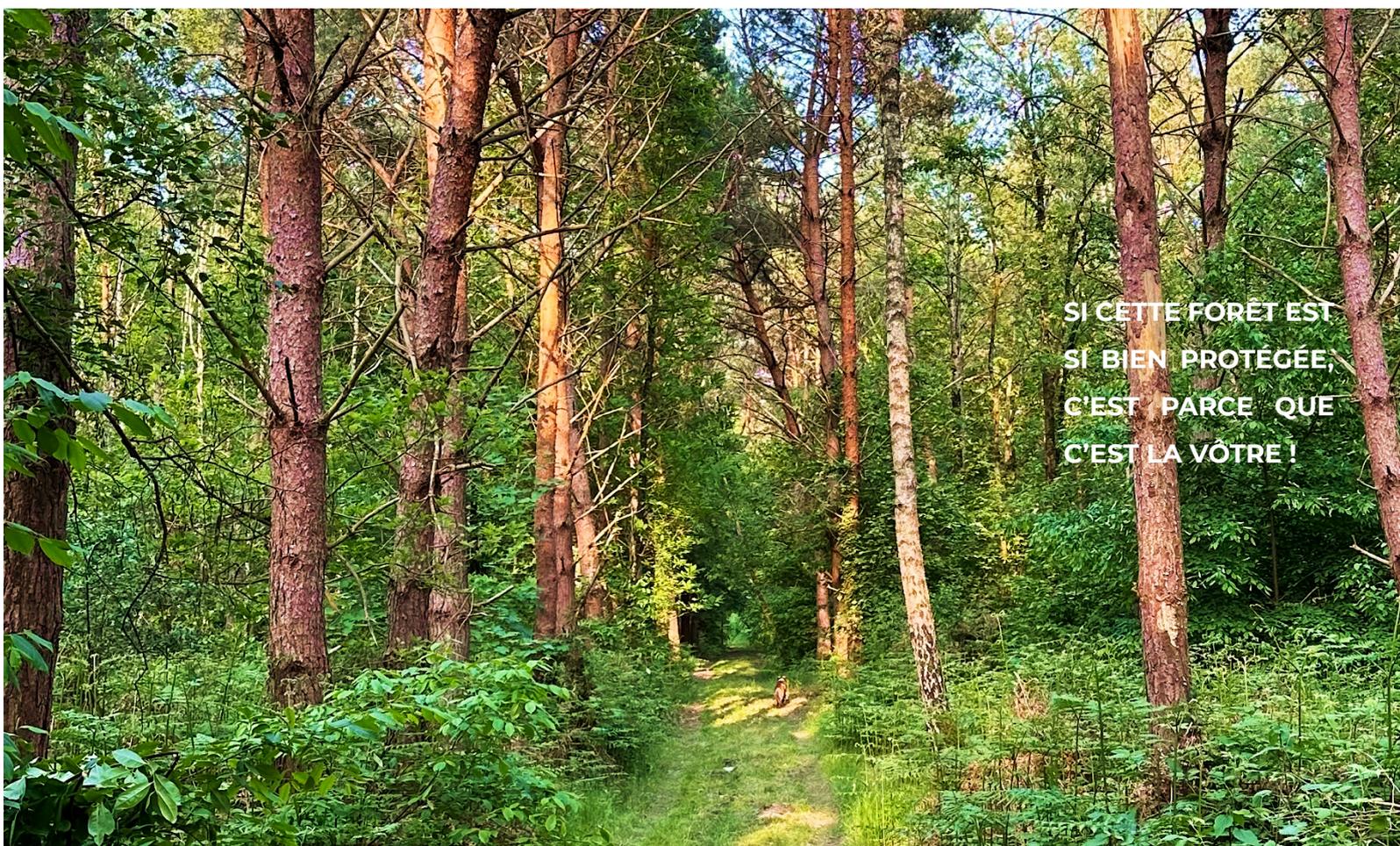
**Dividende et Taux de distribution** : en 2022, le GFI n'ayant pas encore acquis de forêt, ni perçu de revenus, issus notamment de coupes de bois, l'année s'est terminée par une perte qui n'a pas permis de distribution de dividende (voir détails dans le rapport annuel 2022). Au premier semestre 2023, le GFI n'a pas réalisé de coupes, ni perçu de revenus de son patrimoine, encore très récent.

**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	au 30/06/2023
Prix de souscription	200,00 €	200,00 €
Commission de souscription (8% HT)	16,00 €	16,00 €
Valeur de retrait	184,00 €	184,00 €
Capitalisation	2 534 600 €	2 667 800 €
Nombre d'associés	86	97
Nombre de parts	12 673	13 339
Effet de levier (en % de la valeur du patrimoine)	0%	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 **	S1 2023 **
Nouvelles parts souscrites	5617	0	7056	666
Retrait de part	0	0	0	0
Capital nominal (par part)	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
Capitalisation	1 123 400 €	1 123 400 €	2 534 600 €	2 667 800 €

\* 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 30/06/2023

**Acquisitions effectuées :** le GFI CoeurForest, ayant obtenu son visa de l'AMF le 13/09/2022, sous le numéro GFI 22-01, a pu procéder à sa première acquisition le 10/03/2023, avec le Bois des Grands Taillis (voir détails ci-dessous). L'équipe de gestion prépare deux autres acquisitions, en ligne avec ce qui avait été annoncé fin 2022.

**Acquisitions potentielles futures et état d'avancement :** l'équipe de gestion a identifié plusieurs opportunités de forêts en vente, dont deux présentent un intérêt important pour une prochaine acquisition. Une hêtraie de plus de 29 ha dans l'Allier devrait être signée dans les prochaines semaines, dans l'attente d'un document administratif. Une troisième forêt de 118 ha, dans Limousin, fait l'objet de discussions avec la SAFER.

### Bois des Grands Taillis, à Milly-la-Forêt

Avec près de 29 hectares, Le Bois des Grands Taillis représentait une véritable opportunité à saisir pour l'équipe de gestion du GFI.

La forêt a été acquise le 10 mars 2023 pour un montant de 330 k€, frais et droits inclus, en dessous du montant de l'expertise indépendante réalisée en janvier.

La demande de renouvellement du certificat PEFC (*Pan-European Forest Certification*), relatif à la durabilité de la gestion de la forêt, a été effectuée et son Plan simple de gestion sera mis à jour avant l'échéance de l'actuel, fin 2023.

Cette forêt, mitoyenne de la forêt domaniale de Fontainebleau, 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).



**SOGENIAL IMMOBILIER - Société de gestion de portefeuille, Agrément AMF n°GP-1200026**

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

Services associés : 01 83 62 64 95



### Obtention du label GREENFIN

A la suite d'une préparation de plusieurs mois et d'un audit rigoureux, effectué par Novethic, le GFI CoeurForest a obtenu le label GREENFIN, le 12/07/2023.

Cela témoigne de notre engagement en faveur d'une gestion verte et responsable.

GREENFIN est l'un des labels les plus exigeants au niveau européen. Il a été créé par le Ministère de la Transition Écologique afin de distinguer les acteurs financiers œuvrant pour le bien commun à travers des pratiques transparentes et durables.

Pour l'équipe de gestion du GFI CoeurForest, cette labellisation est une reconnaissance importante, mais n'est pas une fin en soi.

Elle renforce notre détermination à intégrer des valeurs de protection et de développement durable au cœur de notre stratégie d'investissement, afin de relever des objectifs toujours plus exigeants.

### Sensibilisation aux enjeux de la forêt

L'un des objectifs de sens du GFI CoeurForest est de sensibiliser un public, le plus large possible, aux défis auxquels fait face la forêt française et aux enjeux de gestion sylvicole qui en découlent.

C'est pourquoi l'équipe de gestion s'est mobilisée dans la première forêt du GFI, à Milly-la-Forêt, pour y accueillir associés, investisseurs potentiels et partenaires distributeurs.

Au total 4 événements ont été organisés. Ils ont permis de sensibiliser plus de 60 personnes grâce à l'éclairage pédagogique d'experts forestiers, de membres du Conseil Scientifique du GFI, ou de l'équipe de gestion.

Ces journées conviviales et interactives ont permis d'aborder des sujets très variés tels que le fonctionnement d'un arbre, les principaux risques auxquels est exposée la forêt, les ressorts de sa résilience, ou encore l'aide et l'orientation que peut lui apporter le gestionnaire forestier.



## 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)

Services associés : 01 83 62 64 95

