



COEURFOREST

Groupement Forestier d'Investissement

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers obtenu le 13/09/2022, sous le n° GFI 22-01

Géré par SOGENIAL IMMOBILIER - Société de gestion de portefeuille, Agrément AMF n°GP-12000026, obtenu le 26/09/2012



BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION N°3

Période analysée : 2^{ème} semestre 2023

Valable du 01/01/2024 au 30/06/2024

LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers Associés,

Le second semestre 2023 a permis à l'équipe de gestion du GFI de réaliser trois acquisitions (Allier, Ariège et Tarn) pour porter à quatre le nombre d'actifs en portefeuille, représentant une surface d'environ 230 hectares de forêt gérée et protégée par le GFI. En fin d'année, une cinquième forêt, d'une trentaine d'hectares, située dans l'Hérault, était également en cours d'acquisition, avec une signature finalisée début février 2024.

Ce semestre a également permis de collecter davantage de fonds et de quasiment doubler la collecte pour atteindre plus de 4,8 m€ collectés depuis que le fonds a été créé. Tout cela a été rendu possible grâce à de nombreux partenariats de distribution, noués pour les années à venir.

Toujours porté par le sens et concentré sur les enjeux de long terme, le Conseil scientifique du GFI s'est réuni une seconde fois, fin septembre 2023. Après la thématique du carbone, il s'est, cette fois-ci, penché sur les approches de préservation de la biodiversité en forêt. Ces thèmes ont, par ailleurs, été abordés à de nombreuses reprises, avec plus de deux cents partenaires et associés, invités en forêt en 2023 à des journées de découverte et de sensibilisation.

La seconde moitié de 2023 a donc été marquée par la poursuite du déploiement opérationnel des activités du GFI, tant en termes de collecte et partenariats distributeurs, que d'acquisitions. Elle a aussi permis de réaliser, en fin d'année, les premiers prélèvements de bois, effectués dans le respect la politique de gestion raisonnée de GFI.

Cette première année complète d'activité a positionné le GFI parmi les acteurs innovants et responsables dans le domaine forestier, ce qui renforce l'énergie et l'enthousiasme des équipes pour 2024.

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 €



Forêts /
Surface totale gérée

4 forêts
230 hectares



Collecte à date

4,83 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 sont pas un indicateur fiable des performances futures.*

LE MARCHÉ DES PARTS

	S2 2021*	S1 2022	S2 2022**	S1 2023	S2 2023
Nouvelles parts souscrites	5 617	-	7 056	666	11 747
Retrait de parts	-	-	-	-	-
Capital nominal (par part)	150 €	150 €	150 €	150 €	150 €
Capitalisation	1 123 400 €	1 123 400 €	2 534 600 €	2 667 800 €	5 017 200 €

* Création du GFI

** Ouverture de la collecte au public

Avertissement : les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

SITUATION DU PATRIMOINE FORESTIER AU 31/12/2023

Point sur les acquisitions. Après une première acquisition, faite en mars 2023 (Bois des Grands Taillis), l'équipe de gestion du GFI CoeurForest a poursuivi ses efforts de sourcing pour parvenir à finaliser trois autres acquisitions durant le second semestre 2023. Ainsi, le GFI CoeurForest est devenu propriétaire d'une belle hêtraie de 29 ha, en Allier (Bois de Vialle), d'une grande forêt mélangée de 142 ha, en Ariège (Forêt des Peyrous), et d'une forêt de résineux de 30 ha, dans le Tarn (Bois du Moulin de Cobière). Enfin, le GFI a procédé à une cinquième acquisition de 33 ha, dans l'Hérault, finalisée début février.

Acquisitions potentielles futures et état d'avancement : 4 autres forêts sont en cours d'analyse et de visites en vue d'éventuelles acquisitions en 2024. Il est à noter que l'équipe de gestion a analysé plusieurs autres opportunités auxquelles elle n'a pas souhaité donner de suite. Elle a également renoncé à ce stade à l'acquisition envisagée d'une forêt dans le Limousin en vue de la reprise d'éventuels pourparlers avec le propriétaire et des acteurs locaux.

Bois de Vialle : une forêt cathédrale *

Le Bois de Vialle est situé à Lavoine, en montagne Bourbonnaise, entre le bassin de Vichy, Le Pays Thiernois et la côte Roannaise, au carrefour de trois départements. Avec plus de 29 hectares, cette forêt cathédrale présente un peuplement de hêtres qui n'a pas été touché depuis plusieurs décennies.

L'achat a été réalisé le 31 août 2023, pour une valeur inférieure à l'estimation retenue dans l'expertise indépendante, réalisée par l'expert du GFI, et préalable à l'acquisition.

Un travail au profit des générations futures a commencé à être réalisé dans ce bois où la lumière ne rentrait que très peu, empêchant ainsi le développement d'un sous-étage.

Outre les hêtres majestueux (tous numérotés par un propriétaire précédent qui en suivait scrupuleusement la croissance), la forêt accueille également une biodiversité importante. On y trouve notamment une zone humide de 1,1 ha, classée Natura 2000 par la directive Habitats-Faune-Flore. Celle-ci abrite une espèce rare d'écrevisses à pattes blanches.



* **Avertissement** : exemple d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs

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

Services associés : 01 83 62 64 95



Forêt des Peyrous, 142 ha au pied des Pyrénées *

Plus vaste forêt du GFI à ce jour, cette forêt se situe en piémont pyrénéen. Elle s'étend entre 525 m et 975 m d'altitude, s'ouvre sur la chaîne de montagne des Pyrénées où l'on peut observer, depuis la forêt, le Mont Picou, culminant à 1602 m d'altitude.

Cette forêt spectaculaire est composée à 60% de résineux, issus majoritairement de plantations, remontant à la période 1962-1972 et aujourd'hui en traitement irrégulier. Le reste de la surface est une forêt mixte, majoritairement feuillue en mélange avec des résineux. On y trouve des châtaigniers, hêtres, frênes, chênes, sapins, merisiers ainsi que d'autres feuillus précieux.

Les sols sont profonds, composés de schistes gréseux, issus du massif de l'Arize.

Ce massif forestier abrite de nombreux animaux tels que des cervidés, chevreuils, sangliers, renards, lièvres, mouflons, isards, perdrix, grand tetras et quelques prédateurs de passage dont notamment des loups et ours bruns.



Bois du Moulin de Corbière, dans le Tarn *

Le Bois du Moulin de Corbière a été acquis le 29/12/2023. Il est situé sur la commune d'Anglès, dans le département du Tarn. Cette station forestière a été choisie pour la profondeur et la fertilité de ses sols, l'altitude et l'abondante pluviométrie, idéales pour les résineux en place.

En outre, cette forêt est entourée par des lacs ce qui lui offre une bonne hygrométrie, très favorable pour la croissance du pin de Douglas et du mélèze.

Majoritairement constituée de jeunes plantations, c'est une forêt d'avenir pour le GFI qui pourra capitaliser sur des croissances rapides.

La sylviculture sera orientée vers un traitement irrégulier, y compris dans les peuplements matures en place, afin de ne pas passer par une coupe rase, - comme cela a pu être fait par des propriétaires précédents-, ce qui serait contraire à la politique de gestion vertueuse du GFI.



* *Avertissement : exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs*

VALORISATION FINANCIÈRE AU 31/12/2023

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

Dividende et Taux de distribution : en 2022, le GFI n'a pas versé de dividende (voir détails dans le rapport annuel 2022, accessible [ici](#)). Il est à noter qu'à la fin du second semestre 2023, le GFI a réalisé des premiers prélèvements de bois : dans le Bois de Grands Taillis, avec une mise en sécurité de bord de route et une éclaircie dans le peuplement de pins sylvestres, et dans le Bois de Vialle, avec une coupe d'amélioration des hêtres, visant à faire entrer davantage de lumière au profit du développement d'un sous-étage. Ces premiers prélèvements ont représenté un montant de 23 090,45€ HT dont l'encaissement s'échelonnait sur le premier semestre 2024.

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 REFERENCE	au 31/12/2022	au 30/06/2023	au 31/12/2023
Prix de souscription	200,00 €	200,00 €	200,00 €
Commission de souscription (8% HT)	16,00 €	16,00 €	16,00 €
Valeur de retrait	184,00 €	184,00 €	184,00 €
Capitalisation	2 534 600 €	2 667 800 €	5 017 200 €
Nombre d'associés	86	97	294
Nombre de parts	12 673	13 339	25 086
Effet de levier (en % de la valeur du patrimoine)	0%	0%	0%

Si cette forêt est si bien protégée, c'est parce que c'est la vôtre !

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 2023, 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.

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

Services associés : 01 83 62 64 95

