



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°4

Période analysée : 1^{er} semestre 2024

Valable du 01/07/2024 au 31/12/2024

LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers Associés,

Pour le GFI CoeurForest, le premier semestre 2024 a été synonyme de poursuite de ses acquisitions et de recherche d'actifs forestiers de grande qualité. C'est ainsi qu'une cinquième forêt, d'une trentaine d'hectares, dans l'Hérault, a rejoint le portefeuille du GFI en février. Plusieurs autres forêts ont été visitées et ont parfois fait l'objet d'offres d'achat. Celles-ci sont en cours d'analyse par les vendeurs, voire acceptées, en attente de l'expertise indépendante.

Ce semestre a également permis de collecter près de 5,5 fois plus que sur la même période, l'année dernière. C'est le résultat du déploiement toujours plus large de notre offre auprès de nos partenaires distributeurs. Cela constitue également un indicateur encourageant pour la dynamique de la collecte de 2024.

Avec le printemps, le cycle de visites des forêts du GFI a repris, permettant d'accueillir et sensibiliser aux enjeux de la forêt un public toujours plus large et plus nombreux. L'équipe de gestion a également organisé la première journée en forêt exclusivement dédiée aux Associés, pour un moment de pédagogie, de convivialité et de partage.

Enfin, l'équipe de gestion est en train de finaliser un long travail de réflexion et de rédaction d'une Charte de gestion des forêts du GFI afin de pouvoir la présenter, pour adoption, lors d'une prochaine Assemblée générale. Cette charte s'appuie notamment sur les leviers écologiques et patrimoniaux offerts par la Sylviculture Mélangée à Couvert Continu (SMCC).

Cette premier semestre 2024 est ainsi marqué par une activité intense, sur tous les fronts, afin d'être en situation de protéger et développer toujours plus de forêts pour le compte de tous nos Associés.

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

5 forêts
263 hectares



Collecte à date

5,47 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

	S1 2022	S2 2022*	S1 2023	S2 2023	S1 2024
Nouvelles parts souscrites	-	7 056	666	11 747	3 213
Retrait de parts	-	-	-	-	-
Capital nominal (par part)	150 €	150 €	150 €	150 €	150 €
Capitalisation	1 123 400 €	2 534 600 €	2 667 800 €	5 017 200 €	5 659 800 €

* Ouverture de la collecte au public

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

SITUATION DU PATRIMOINE FORESTIER AU 30/06/2024

Point sur les acquisitions. Durant ce premier semestre 2024, le GFI a procédé à une cinquième acquisition de 33 ha, dans l'Hérault, finalisée début février. C'est une forêt d'avenir puisqu'il s'agit d'une plantation en mélange de douglas et de mélèzes, datant de 2015.

Acquisitions potentielles futures et état d'avancement : 11 autres forêts sont en cours d'analyse. Deux forêts ont déjà fait l'objet d'une offre d'achat dont une a été acceptée par le vendeur. Elle concerne une forêt à dominante feuillue, en Ile-de-France, d'une surface de plus de 90 ha. La contre-visite d'un expert indépendant est programmée pour les semaines à venir afin de confirmer la valorisation et pouvoir procéder à l'achat. Les autres forêts sont situées en Auvergne, en Normandie, en Bourgogne, dans le Centre, ou dans le sud-ouest, et sont en cours d'analyse par l'équipe de gestion afin de compléter le portefeuille d'actifs forestiers du GFI avant la fin de l'année.

Forêt de la Taverne : une forêt d'avenir *

La station forestière est située au nord du département de l'Hérault, sur les communes de Fraisse-sur-Agout et La Salvetat-sur-Agout, à la frontière du département du Tarn, où l'eau de la Salvetat prend sa source.

Le choix de cette station forestière a été guidé par plusieurs critères avantageux :

- la profondeur et la fertilité de ses sols,
- une altitude idéale pour les résineux en place,
- une pluviométrie généreuse.

Cette forêt est aussi entourée de lacs, ce qui lui procure une bonne hygrométrie, favorable à la croissance du douglas et du mélèze, qui arrivent à capter, via leurs aiguilles, une partie de leur besoin en eau, directement à partir de la vapeur d'eau présente dans l'air.

Cette forêt d'avenir a été constituée en 2015, suite à la reprise d'une coupe rase d'épicéas, faite par un propriétaire précédent. Le peuplement de jeunes arbres sera désormais conduit de façon plus vertueuse et durable, en conformité avec les orientations d'une Sylviculture Mélangée à Couvert Continu (SMCC), sans coupe rase.



Forêt de la Taverne (Hérault)

* **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

Sourcing de nouveaux actifs

L'équipe de gestion du GFI est à pied d'œuvre pour identifier, sélectionner et acheter des actifs forestiers de grande qualité pour les Associés.

C'est ainsi que le premier semestre 2024 a été très dynamique en termes de prospection avec une vingtaine de forêts étudiées, dont 11 ont été sélectionnées pour des visites de l'équipe de gestion.

Deux forêts ont déjà fait l'objet d'une offre. L'une des deux offres a été acceptée par le vendeur. Il s'agit d'une forêt de plus de 90 ha en Ile-de-France. Opportunité rare, tant par sa taille que par sa qualité, jouxtant une réserve naturelle, cette forêt offre un potentiel important, notamment s'agissant de ses feuillus (chênes sessiles et châtaigniers). Cette forêt présente également l'intérêt de comporter plusieurs parcelles à boiser.

Comme pour toutes les forêts du GFI, l'acquisition ne pourra se finaliser qu'après le passage d'un expert forestier, évaluateur externe indépendant, qui doit procéder à l'évaluation de cet actif avant un achat potentiel.

Journée en forêt dédiée aux Associés

Le samedi 22 juin, l'équipe du GFI a organisé une journée de visite en forêt exclusivement réservée aux Associés.

Le groupe s'est retrouvé dans le Bois des Grands taillis, à Milly-la-Forêt, vers 09h00, pour un petit déjeuner et un briefing sur la forêt.

Le groupe d'une vingtaine de personnes a ensuite été guidé par Jean-Philippe ROUX, gérant des actifs forestiers du GFI, pour une visite de deux heures, permettant de parcourir l'ensemble de cette forêt de près de 30 ha, et ses quatre ambiances forestières différentes.

Ce parcours pédagogique a permis de mieux comprendre le fonctionnement de l'écosystème forestier, les critères de sélection des actifs pour le GFI et les enjeux de la forestière.

Un déjeuner champêtre a clos cette rencontre marquée par l'enthousiasme, la curiosité, la convivialité et le partage.



Bois de Vialle (Allier)



Bois des Grands Taillis (Essonne)

VALORISATION FINANCIÈRE AU 30/06/2024

Évolution du prix de la part : le prix de la part n'a pas évolué au cours du premier semestre 2024. Celui-ci reste ainsi à 200 € par part.

Dividende et Taux de distribution : en 2023, le GFI n'a pas versé de dividende (voir détails dans le rapport annuel 2023, accessible [ici](#)). Il est à noter qu'à la fin 2023 et durant le début 2024, le GFI a réalisé des premiers prélèvements de bois : dans le Bois de Grands Taillis, avec une mise en sécurité de bord de route, une éclaircie dans le peuplement de pins sylvestres et des prélèvements dans les peuplements de chênes ; dans le Bois de Vialle, avec une coupe d'amélioration des hêtres ; et, enfin, des coupes de résineux dans la forêt des Peyrous. Ces prélèvements ont représenté environ 19 k€ HT effectivement perçus 2024 et plus de 65 k€ HT, dont l'encaissement est attendu d'ici la fin de l'année.

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	au 30/06/2024
Prix de souscription	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €
Commission de souscription (10% HT)	16,00 €	16,00 €	16,00 €	20,00 €
Valeur de retrait	184,00 €	184,00 €	184,00 €	180,00 €
Capitalisation	2 534 600 €	2 667 800 €	5 017 200 €	5 659 800 €
Nombre d'associés	86	97	294	325
Nombre de parts	12 673	13 339	25 086	28 299
Effet de levier (% de la valeur du patrimoine)	0%	0%	0%	0%



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 1^{er} janvier 2024, 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

