



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°5

Période analysée : 2^{ème} semestre 2024

Valable du 01/01/2025 au 30/06/2025

LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers Associés,

Pour le GFI CoeurForest, le second semestre 2024 a marqué une accélération importante de la collecte grâce, notamment, à la vigueur de liens de long-terme mis en place avec nos distributeurs historiques et de nouveaux partenariats avec de grands réseaux de distribution qui ont laissé entrevoir leur plein potentiel en fin d'année.

Ainsi, la dynamique observée durant le premier semestre sur la collecte s'est poursuivie et consolidée. Au total, avec 7,7m€ collectés en 2024, elle est plus de trois fois plus élevée que la collecte réalisée en 2023.

La priorité de ce début 2025 est résolument portée sur le déploiement de la collecte avec l'acquisition de nouvelles forêts pour le GFI. Deux acquisitions sont en cours : une forêt de plus de 100 hectares, dans le Limousin, et une autre, d'une trentaine d'hectares, en Saône-et-Loire. Une troisième forêt, en Auvergne, fait également l'objet de discussions avancées tandis que plusieurs autres sont en cours d'analyse.

Après avoir accueilli environ deux fois plus de personnes dans les forêts du GFI en 2024 par rapport à l'année précédente et à la demande de nos partenaires distributeurs et de nos investisseurs, le cycle de visites des forêts du GFI reprendra au printemps. Une journée dédiée aux Associés sera également au programme. Accueillir, sensibiliser, partager des connaissances, des enjeux et un bon repas seront les ingrédients de ces nouvelles rencontres.

Le deuxième semestre 2024 a porté les fruits de l'animation et des efforts de collecte des équipes commerciales. L'année 2025 s'ouvre ainsi sous les meilleurs auspices, soutenue par ces moyens accrus, qui permettront au GFI d'acquérir, de protéger et de gérer vertueusement toujours plus de forêts, pour le compte de ses 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

12,47 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 et investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des performances et investissements futurs.

LE MARCHÉ DES PARTS

	S2 2022*	S1 2023	S2 2023	S1 2024	S2 2024
Nouvelles parts souscrites	7 056	666	11 747	3 213	35 279
Retrait de parts (nombre)	-	-	-	-	309
Capital nominal (par part)	150 €	150 €	150 €	150 €	150 €
Capitalisation	2 534 600 €	2 667 800 €	5 017 200 €	5 659 800 €	12 653 800 €

* Ouverture de la collecte au public

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

Au 31/12/2024, tous les retraits demandés ont pu être satisfaits et aucune part n'était en attente.

SITUATION DU PATRIMOINE FORESTIER AU 31/12/2024

Point sur les acquisitions. Durant le second semestre 2024, le GFI n'a pas procédé à de nouvelles acquisitions, compte tenu des délais d'analyse et de signature, de même qu'en raison de la préemption par Île-de-France Nature d'une des forêts visées, classée en partie Espace Naturel Sensible.

Acquisitions potentielles futures et état d'avancement : deux forêts sont en cours de process notarial, avec une offre d'achat déjà formalisée en vue d'une acquisition par le GFI. Il s'agit d'une forêt de plus de 100 ha, dans le Limousin, à dominante résineuse. La seconde forêt est également une forêt à dominante de conifères, dont un tiers est mélangé avec des feuillus (chênes et hêtres), située en Saône-et Loire, au sud du parc naturel régional du Morvan. Les autres forêts en cours d'analyse par l'équipe de gestion se situent en Auvergne et dans le Grand Est.

Nouveau départ pour une forêt de Saône-et-Loire*

Située entre Morvan et Charolais, cette forêt, en cours d'acquisition, est composée de pins de Douglas, frênes et chênes.

Forêt de moyenne montagne, elle offre un sol de qualité et une pluviométrie optimale pour la production de bois de qualité.

Cette forêt était considérée comme « mûre » pour l'industrie du bois et vouée à être abattue afin de se retrouver en billons, grumes, palettes et bois de chauffage.

Par son acquisition le GFI interrompra le cycle coupe rase / plantation monoculture par une sylviculture de jardinage. Le mélange d'essences y sera favorisé, de même que la régénération naturelle, en vue de faire émerger toutes les classes d'âge, sur le long terme.

Traversée par un ruisseau et quelques zones sauvages, cette forêt offre un cadre idéal pour les balades et l'observation de ses habitants : oiseaux, chevreuils, cerfs, biches et faons.



Forêt en cours d'acquisition

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

SOGENIAL IMMOBILIER- Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n°GP-12000026, obtenu le 26/09/2012

Adresse : 29, rue Vernet 75008 Paris- Tél. : 01.42.89.19.52- E-mail : contact@sogenial.fr

Services associés : 01 83 62 64 95

Terres riches et profondes dans le Limousin*

L'une des forêts en cours d'acquisition, située dans le Limousin, bénéficie de terres profondes et argileuses, offrant une réserve utile en eau pour le développement d'arbres robustes et de qualité. Elle permet aux peuplements forestiers de résister aux coups de chaud estivaux, d'autant plus que ce versant forestier est orienté en majorité au nord.

Traversée par deux cours d'eau, ces bois accueillent une biodiversité remarquable, notamment des chauves-souris et de nombreux reptiles, grâce à des roches et grottes, situées le long de la rivière principale.

Un travail d'éclaircie sera engagé dès l'acquisition afin de favoriser la diversité des essences et la régénération naturelle des peuplements.

Un autre bois complète cette forêt, avec un mélange entre plantation de résineux et zones humides de type tourbière. Dans ce biotope exceptionnel et ce climat favorable, le GFI pratiquera une sylviculture visant à convertir les jeunes plantations trentenaires en futaie irrégulière.



Chrysomèle Fastueuse (coléoptère)
Bois des Grands Taillis (Essonne)

Poursuite des visites partenaires et investisseurs

Depuis la création du GFI, ce sont environ 600 personnes que l'équipe de gestion a accompagnées avec enthousiasme et passion à la découverte des forêts du GFI, de leur fonctionnement, de leurs enjeux de gestion et des merveilles qu'elles abritent.

Durant le second semestre 2024, ce sont huit visites de terrain qui ont ainsi été organisées pour nos partenaires et investisseurs afin de poursuivre la mission que s'est donnée le GFI : sensibiliser, partager les connaissances et la passion de la forêt. A chaque fois, ces visites sont une occasion d'émerveillement, tant pour les participants que pour l'équipe de gestion.

Cette tradition, désormais bien installée, est la marque de fabrique du GFI CoeurForest. C'est pourquoi toute l'équipe de gestion attend avec impatience le retour des beaux jours en 2025. Cela permettra de recommencer un cycle de visites, avec des parcours renouvelés, ponctués de découvertes qui viendront nourrir la curiosité de tous.



Bois de Vialle (Allier)

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

VALORISATION FINANCIÈRE AU 31/12/2024

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

Dividende et Taux de distribution : en 2024, 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 2024, le GFI aura perçu des revenus forestiers, issus de prélèvements représentant un montant global supérieur à 139 000 euros HT*. Ces revenus ont notamment été générés par des coupes jardinatoires réalisées dans les peuplements résineux de la forêt des Peyrous, en Ariège, et de vente de bois de chauffage, coproduit des prélèvements réalisés plus tôt dans l'année et fin 2023 dans le Bois de Grands Taillis.

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

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

** 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 30/06/2023	au 31/12/2023	au 30/06/2024	au 31/12/2024
Prix de souscription	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €
Commission de souscription (10% HT)	16,00 €	16,00 €	20,00 €	20,00 €
Valeur de retrait	184,00 €	184,00 €	180,00 €	180,00 €
Capitalisation	2 667 800 €	5 017 200 €	5 659 800 €	12 653 800 €
Nombre d'associés	97	294	325	863
Nombre de parts	13 339	25 086	28 299	63 269
Effet de levier (% de la valeur du patrimoine)	0%	0%	0%	0%



Lichen (symbiose entre un champignon- mycobionte- et une algue- phycobionte)
Forêt des Peyrous (Ariège)

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, obtenu le 26/09/2012

Adresse : 29, rue Vernet 75008 Paris- Tél. : 01.42.89.19.52- E-mail : contact@sogenial.fr
Services associés : 01 83 62 64 95

