CŒURFOREST

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°7

Période analysée : 2nd semestre 2025

Valable du 01/01/2026 au 30/06/2026

LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers Associés,

Le second semestre 2025 a été marqué par la poursuite d'un déploiement dynamique des fonds collectés vers des actifs forestiers de grande qualité. Cinq nouvelles forêts ont ainsi rejoint le portefeuille du GFI, dont une acquisition complémentaire de 41 ha venant renforcer le Bois de la Duporterie, situé près de Tours et déjà intégré au premier semestre.

Les nouvelles forêts acquises sont ainsi le Bois de la Marhue, dans le Puy-de-Dôme, avec 113 ha, la Forêt des Lèches en Dordogne pour 97 ha, la Forêt de Brinay dans le Cher avec 69 ha, ainsi que le Bois de Kergrist-Moëlou en Bretagne, représentant 240 ha. Grâce à ces opérations, la surface forestière du GFI a progressé de 88 %, pour atteindre environ 1 197 ha au 31/12/2025. Ces acquisitions, d'un montant global d'environ 5,7 millions d'euros, illustrent la capacité de l'équipe de gestion à investir la collecte dans des délais satisfaisants, pour le compte des Associés.

Alors que le taux d'actifs forestiers dépasse 90 % au 31/12/2025, le second semestre a également permis de poursuivre des actions de prospection, avec notamment la visite d'une forêt mixte de plus de 75 hectares en Gironde*. Celle-ci présente une opportunité de diversification géographique. Elle comporte aussi une singularité intéressante en raison du mélange de ses peuplements – peu fréquent dans la région.

Votre équipe de gestion a ainsi constitué un portefeuille de forêts de premier choix. Elle s'attèle désormais à les protéger et les faire prospérer en prenant en compte leur multifonctionnalité, au-delà de la seule matière bois.

Jean-Marie SOUCLIER, Président
Jean-Philippe ROUX, Gérant des actifs forestiers

L'ESSENTIEL

Obtention du visa de l'AMF	Prix de la part	Forêts / Surface totale gérée	Capitalisation au 31/12/2025
13/09/2022	**200 €**	**14 forêts** **1 197 hectares**	**16,3 m€**

** acquisitions non garanties, soumises aux conditions suspensives de due-diligences et de validation du Comité d'investissement de Sogenial Immobilier*

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 préjugent pas des performances et investissements futurs.

SOGENIAL IMMOBILIER

LE MARCHÉ DES PARTS

	S2 2023	S1 2024	S2 2024	S1 2025	S2 2025
Nouvelles parts souscrites	11 747	3 213	35 279	14 870	4 334
Retrait de parts	-	-	309	200	750
Capital nominal	3 762 900 €	4 244 850 €	9 490 350 €	11 690 850 €	12 228 450 €
Capitalisation	5 017 200 €	5 659 800 €	12 653 800 €	15 587 800 €	16 304 600 €

Avertissements - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Au 31/12/2025, tous les retraits demandés ont pu être satisfaits et aucune part n'était en attente.

SITUATION DU PATRIMOINE FORESTIER AU 31/12/2025

Point sur les acquisitions, cessions et échanges. Durant le second semestre 2025, le GFI a réalisé cinq nouvelles opérations d'acquisition, permettant d'enrichir le portefeuille du GFI de quatre nouvelles forêts, dont le Bois de la Marhue, 113 ha, pour un montant frais et droits inclus d'environ 1,333 m€* ; la Forêt des Lèches, 97 ha, pour un montant frais et droits inclus d'environ 0,474 m€* ; la Forêt de Brinay, 69 ha, pour un montant frais et droits inclus d'environ 1,566 m€* ; le Bois de Kergrist-Moëlou, 240 ha, pour un montant frais et droits inclus d'environ 1,827 m€*. S'ajoute à cette liste un complément de 41 ha pour le Bois de la Duporterie pour un montant frais et droits inclus d'environ 0,469 m€*. Aucun échange ni aucune cession d'actif n'ont été réalisés au second semestre 2025.

* *montants indicatifs, en attente des décomptes définitifs*

Acquisitions potentielles futures et état d'avancement** : compte tenu d'un taux d'investissement dépassant les 90% au 31/12/2025, seule une forêt fait à ce stade l'objet d'une analyse poussée par l'équipe de gestion. Il s'agit de plus de 75 ha de forêt mélangée en Gironde, ce qui y est assez rare.

** *acquisitions non garanties, soumises aux conditions suspensives de due-diligences et de validation du Comité d'investissement de Sogenial Immobilier*

ACTUALITES DU PATRIMOINE FORESTIER

Un premier drapeau breton pour CoeurForest

La forêt de Kergrist-Moëlou, située dans les Côtes-d'Armor, s'étend sur près de 240 hectares au cœur de la Bretagne intérieure, à proximité du bourg éponyme.

Implantée sur des sols granitiques avec un climat tempéré et humide, elle offre des conditions naturelles favorables au développement de peuplements variés.

Ce massif forestier présente une grande diversité d'essences - feuillus (chênes, hêtres, châtaigniers, érables, bouleaux) et résineux (pins, mélèzes, sapins, épicéas), ainsi que quelques séquoias - formant une mosaïque de paysages dans laquelle il faudra introduire davantage de mélange d'essences.

Classée en Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), la forêt abrite une faune riche comprenant cervidés, sangliers, blaireaux, loutres d'Europe le long des cours d'eau et nombreux oiseaux. Elle constitue à la fois un élément naturel structurant pour le territoire breton et un lieu de biodiversité à préserver dans la durée.

Forêt de Kergrist-Moëlou (Bretagne)

Avertissement – Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

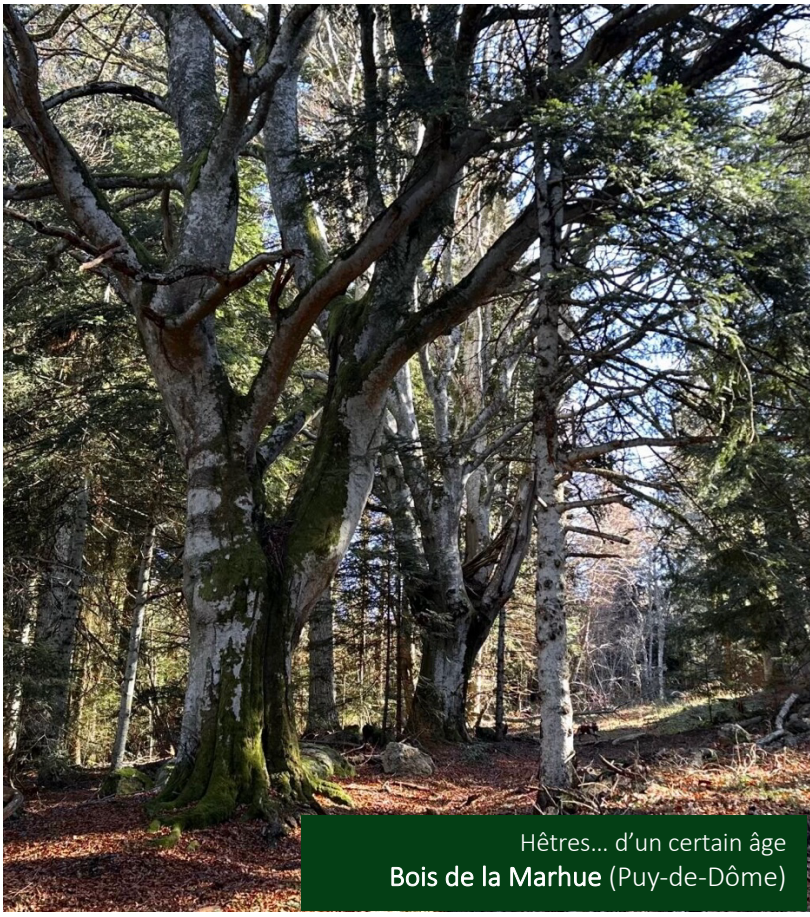
SOGENIAL IMMOBILIER- Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n°GP-12000026, obtenu le 26/09/2012
Adresse : 135 av. de Wagram, 75017Paris - Tél. : 01 42 89 19 52- E-mail : contact@sogenial.fr
Services associés : 01 83 62 64 95

Deux forêts d'environ 100 ha chacune… une rareté

Le Bois de la Marhue (113 ha) est une hêtraie-sapinière, mélange local typique, structurant le paysage auvergnat. Ses ruisseaux offrent un habitat idéal pour la truite et les nombreuses espèces sauvages, souvent associées à ce milieu humide et vallonné.

La Forêt les Lèches (97 ha), située entre Périgueux et Bergerac dans le Périgord Blanc, est un territoire forestier riche de plusieurs essences : châtaigniers, quelques chênes rouges et feuillus divers, pins maritimes et pins laricio, complétés par des peupliers en zone humide. Ce massif se distingue par sa faune abondante et ses atouts, tant écologiques qu'économiques.

Ces deux forêts, comme celle de Bretagne, illustrent la capacité du GFI à acquérir des massifs de taille significative sur un marché sous-offreur. En effet, en France, les forêts de plus 100 ha sont rares et ne représentent qu'environ 100 à 200 transactions par an. Pour dénicher ces pépites forestières, il faut être sur le terrain. C'est ce que fait votre équipe de gestion, en créant des opportunités.



Hêtres… d'un certain âge
Bois de la Marhue (Puy-de-Dôme)

Une chênaie proche de Vierzon

La Forêt de Brinay couvre 69 hectares dans le Cher. Bien desservie, elle repose sur un plateau fertile, aux sols profonds issus du paléogène lacustre du Berry, favorables à la croissance de chênes d'excellente qualité.

Elle est dominée par des futaies irrégulières de chênes sessiles et pédonculés dont certains sujets atteignent des diamètres importants, prisés par les tonneliers pour la fabrication de leurs barriques, essentielles à l'élevage des grands vins.

Cette forêt s'inscrit d'ores et déjà dans une logique de sylviculture durable mettant l'accent sur la régénération naturelle, la résilience face aux aléas climatiques et l'esthétique du peuplement.

Régénération naturelle de chêne sessile
Forêt de Brinay (Cher)

Appel à candidatures pour le renouvellement du Conseil de Surveillance du GFI au S1 2026

Le Conseil de Surveillance du GFI sera renouvelé en totalité lors de la prochaine Assemblée générale (cf. art. 422-200 de Règlement général de l'AMF). Les Associés souhaitant candidater sont invités à le faire en renvoyant le formulaire disponible sur le site internet www.CoeurForest.com rempli à coeurforest@sogenial.fr d'ici le 31/03/2026.

Avertissement – Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

SOGENIAL IMMOBILIER- Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n°GP-12000026, obtenu le 26/09/2012
Adresse : 135 av. de Wagram, 75017Paris - Tél. : 01 42 89 19 52- E-mail : contact@sogenial.fr
Services associés : 01 83 62 64 95

TRAVAUX FORESTIERS AU 2nd SEMESTRE ET VALORISATION FINANCIÈRE AU 31/12/2025

Travaux forestiers, facturation et encaissements. Au second semestre 2025 les forêts du GFI ont généré des revenus 7,2 k€ HT, dont 5,1 k€ HT provenant du Bois de Vialle et 2,1 k€ HT provenant du le Bois des Grands Taillis. A cela s'ajoute 0,3k€ environ pour une fraction de bail de chasse dans le Bois de Margosson. Plusieurs contrats de vente de bois sur pied ont toutefois été conclus pour un montant global de 96,5k€ HT, dont l'exploitation devrait intervenir sur l'année 2026. Le GFI a réalisé plusieurs travaux forestiers mineurs : travaux de plantation dans la parcelle de Gagnac-sur-Ceyre pour environ 4,2 k€ HT, entretien de chemins dans le Bois de Vialle pour 3,6 k€ HT, martelage et entretien de chemins dans le Bois de la Duporterie pour environ 2,5 k€ HT et martelage d'une éclaircie de robiniers faux acacias dans le Bois des Grands Taillis pour environ 0,3 k€ HT.

Évolution du prix de la part : le prix de la part n'a pas évolué au cours du second semestre 2025. Celui-ci reste ainsi à 200 € par part.

Dividende et Taux de distribution : en 2024 comme en 2025, le GFI n'a pas versé de dividende.

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 30/06/2024	au 31/12/2024	au 30/06/2025	au 31/12/2025
Prix de souscription	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €
Commission de souscription (10% HT)	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €
Valeur de retrait	180,00 €	180,00 €	180,00 €	180,00 €
Capitalisation	5 659 800 €	12 653 800 €	15 587 800 €	16 304 600 €
Nombre d'associés	325	863	939	952
Nombre de parts	28 299	63 269	77 939	81 523
Effet de levier (% de la valeur du patrimoine)	0%	0%	0%	0%

Châtaigne
Bois des Grands Taillis (Essonne)

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 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 : 135 av. de Wagram, 75017Paris - Tél. : 01 42 89 19 52- E-mail : contact@sogenial.fr
Services associés : 01 83 62 64 95