



COEURFOREST 2

Groupement Forestier d'Investissement

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers G.F.I. n° 25-01, obtenu en date du 21 février 2025

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



BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION N°1

Période analysée : 2nd semestre 2025

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

LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers Associés,

Le Groupement Forestier d'Investissement (GFI) CoeurForest 2 a connu une année 2025 particulièrement importante, tant du point de vue réglementaire que de celui de sa collecte auprès du public. Le GFI a obtenu son visa de l'Autorité des marchés financiers (AMF) en début d'année 2025. Il a ainsi débuté sa commercialisation au mois de mai, pour un montant de collecte totalisant près de 6,4 m€ sur l'année 2025.

Cette collecte dynamique a permis de lever la garantie bancaire obligatoire et de réaliser ainsi une première acquisition emblématique en novembre avec la Forêt de Pontcharraud, dans l'Allier, à immédiate proximité de la forêt domaniale de Tronçais. Cette première acquisition s'ajoute au portefeuille d'actifs apportés par le groupement forestier le Poumon Vert dont le patrimoine a servi de pierre angulaire pour la constitution du GFI. L'équipe de gestion est ainsi à pied d'œuvre pour identifier et sélectionner les prochaines forêts du GFI CoeurForest 2.

L'année 2026 se présente donc sous les meilleurs auspices. Aux côtés de l'équipe de gestion, toute l'équipe commerciale est mobilisée pour prolonger la bonne dynamique de collecte, particulièrement intense en fin d'année, avec le concours de notre réseau de partenaires.

Aussi pouvez-vous compter sur toute notre énergie pour déployer utilement les fonds que vous avez confié au GFI afin de protéger les forêts françaises et les nombreux services qu'elles rendent à l'ensemble du Vivant.

Jean-Marie SOUCLIER, Président

Jean-Philippe ROUX, Gérant des actifs forestiers

L'ESSENTIEL



Obtention
du visa de l'AMF

21/02/2025



Prix de la part

200 €



Forêts /
Surface totale gérée

**4 forêts
131 hectares**



Capitalisation
Au 31/12/2025

7,4 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 2024 *	S1 2025 **	S2 2025
Nouvelles parts souscrites	5 067	3 403	28 523
Retrait de parts (nombre)	-	-	-
Capital nominal (150 € par part)	760 050 €	510 450 €	4 278 450 €
Capitalisation	912 060 €	1 694 000 €	7 398 600 €

* capital cofondateurs

** collecte auprès du public à partir de mai 2025

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

Au 31/12/2025, aucun retrait n'avait été demandé et aucune part n'était en attente de retrait.

SITUATION DU PATRIMOINE FORESTIER AU 31/12/2025

Point sur les acquisitions, cessions et échanges. Durant le second semestre 2025, au-delà des forêts déjà présentes dans son portefeuille à sa création, le GFI ayant levé sa garantie bancaire obligatoire (voir l'article L 331-4-1 II 1° du Code Forestier), il a pu réaliser sa première acquisition en novembre avec la Forêt de Pontcharraud représentant une superficie de 54 ha et une valeur d'environ 1,906 m€, frais et droits inclus.

* montant indicatif, en attente des décomptes définitifs

Acquisitions potentielles futures et état d'avancement ** : l'équipe de gestion a identifié plusieurs opportunités de forêts en vente, dont cinq présentent un intérêt important pour une prochaine acquisition.

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

Une chênaie aux portes de celle de Tronçais

Située à Ainay-le-Château, la Forêt de Pontcharraud est "mitoyenne" de la forêt domaniale de Tronçais, dont l'histoire remonte au XVII^e siècle et qui est considérée comme la plus belle chênaie d'Europe.

Sous la gestion de l'ONF, elle incarne une alliance rare entre production, biodiversité et préservation du Vivant. C'est dans ce sanctuaire forestier que naissent les chênes dont le bois, d'une finesse incomparable, est utilisé par les tonnellerie les plus réputées du monde, contribuant à l'élevage des plus grands crus de Bourgogne, Bordeaux, Californie, ou Afrique du Sud.

Comme sa célèbre voisine, la Forêt de Pontcharraud est une forêt à dominante de chênes sessiles, mais aussi, dans une moindre mesure, de chênes pédonculés. D'autres essences feuillues accompagnent cette chênaie, telles que le tremble, des fruitiers précieux, ou le charme.

Riche d'une biodiversité remarquable, elle abrite une mosaïque d'habitats : clairières lumineuses, lisières fleuries, zones humides et chênaies séculaires où cohabitent cerfs, chevreuils, pics noirs, chauves-souris forestières et flore rare.



Forêt Pontcharraud (Allier)

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, 75017 Paris - Tél. : 01 42 89 19 52- E-mail : contact@sogenial.fr

Services associés : 01 83 62 64 95

Forêts de Rion-des-Landes et Morcenx : un enjeu de mélange et d'irrégularisation

Au cœur du massif landais, les forêts de Rion-des-Landes et de Morcenx s'étendent sur un total de 57 ha, mêlant landes sèches et humides, bruyères, fougères et molinie. Tout comme celle de Lacanau (voir ci-après), elles font partie du portefeuille historique de forêts qui a permis de constituer le GFI.

Leur diversité d'habitats favorise une faune discrète et variée. Proches de la Réserve nationale d'Arjuanx – principal site d'hivernage des grues cendrées en France – ces forêts constituent un patrimoine écologique exceptionnel.

Le GFI y applique une sylviculture douce, sans coupe rase, visant la transformation progressive en futaie irrégulière. Cette gestion favorise la régénération naturelle, l'introduction d'essences feuillues (chênes, bouleaux, aulnes...) et la résilience des peuplements face aux aléas climatiques.

Proches de la filière bois locale, ces forêts faciles d'accès invitent à la promenade et à l'observation naturaliste, en particulier lors des migrations spectaculaires des grues cendrées chaque automne et hiver.

A Lacanau, une petite forêt pour un grand potentiel malgré les aléas

La Forêt de Lacanau s'étend sur 14 ha au sein du Parc Naturel Régional du Médoc. Elle est composée de pins maritimes de 25 à 30 ans et d'un mélange naturel de chênes, châtaigniers, bouleaux et robiniers faux acacias, largement minoritaires à ce jour.

Elle fait l'objet d'une sylviculture jardinatoire fondée sur des éclaircies douces, régulières et sélectives, favorisant la régénération naturelle et visant à préserver l'ensemble des fonctions de l'écosystème forestier. La forêt évolue ainsi vers une structure irrégulière, plus résiliente face au changement climatique.

Cette parcelle, appartenant au portefeuille de forêts ayant permis de constituer le GFI, a subi fin juin 2025 un coup de vent qui a provoqué des dégâts significatifs sur 6,7 ha. Cet événement qui fait aussi partie de la vie forestière, a conduit l'équipe de gestion, avec l'aide de son équipe locale et celle des assureurs, à anticiper des travaux de prélèvements (voir détails ci-après) et favoriser résolument le mélange dans les années à venir afin de rendre la forêt plus résiliente.



Plantations à transformer en forêt mélangée
Forêt de Rion-des-landes (Landes)



Forêt du Lacanau (Gironde)

** 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, 75017 Paris - Tél. : 01 42 89 19 52- E-mail : contact@sogenial.fr

Services associés : 01 83 62 64 95

Travaux forestiers, facturation et encaissements. Au second semestre 2025, les forêts du GFI CoeurForest 2 ont généré un total de 48,5 k€ HT de revenus, dont 15,7 k€ HT de coupes d’éclaircies et 32,8 k€ HT de coupes d’urgence de bois et chablis, conséquences du coup de vent ayant touché 6,7 ha appartenant à la forêt de la Lacanau. En outre, 6,4 k€ d’indemnités ont été versés par l’assurance souscrite. Cette indemnité vise à favoriser le reboisement de la parcelle touchée par le coup de vent.

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 : le GFI ayant tout juste commencé son activité, il n’a pas versé de dividende au second semestre 2025.

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 31/12/2024	au 30/06/2025	au 31/12/2025
Prix de souscription	180,00 €	200,00 €	200,00 €
Commission de souscription (10% HT)	- €	20,00 €	20,00 €
Valeur de retrait	180,00 €	180,00 €	180,00 €
Capitalisation	912 060 €	1 694 000 €	7 398 600 €
Nombre d'associés	48	92	609
Nombre de parts	5 067	8 470	36 993
Effet de levier (% de la valeur du patrimoine)	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), 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 18,6 %, soit une taxation globale au taux de 31,4 % (au 01/01/2026). 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 2, 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 75,00 € HT (90,00 € 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 2, 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, 75017 Paris - Tél. : 01 42 89 19 52 - E-mail : contact@sogenial.fr

Services associés : 01 83 62 64 95

