CŒURFOREST 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° 2

Période analysée : 1er semestre 2026

Valable du 01/07/2026 au 31/12/2026

LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chères associées, chers associés,

Le premier semestre 2026 marque une étape importante dans le développement du GFI. Fidèle à sa stratégie d'investissement, le GFI poursuit la constitution d'un patrimoine forestier diversifié, composé de massifs de grande qualité, sélectionnés pour leurs caractéristiques sylvicoles, environnementales et patrimoniales.

Les deux acquisitions réalisées au cours de ce semestre illustrent cette volonté de privilégier des forêts présentant un fort potentiel de valorisation à long terme, tout en répondant aux enjeux actuels de préservation de la biodiversité, de protection des ressources en eau et d'adaptation au changement climatique. Dès leur intégration au patrimoine du GFI, ces massifs font l'objet d'une analyse approfondie afin d'engager une gestion respectueuse des équilibres naturels, fondée sur une sylviculture irrégulière, le maintien du couvert forestier et la régénération naturelle.

Au-delà des acquisitions, les premières opérations de martelage témoignent de cette approche exigeante, qui consiste à préparer les forêts de demain en prélevant uniquement ce que la nature est capable de renouveler. Cette gestion de terrain, menée avec les experts forestiers et les organismes spécialisés, constitue le socle de la création de valeur durable pour les associés.

À l'heure où nous écrivons ces lignes, les forêts des GFI CœurForest 2 ont été épargnées par les incendies de cet été, excepté une parcelle d'environ 5 hectares, dans le secteur de Lacanau, déjà fragilisée auparavant et destinée à être reboisée à des fins de diversification d'essences. Ce bilan ne saurait toutefois faire oublier les pertes immenses subies par l'ensemble des massifs forestiers.

Les pages suivantes présentent trois opérations emblématiques qui illustrent pleinement l'ambition du GFI : investir dans des forêts d'exception afin de transmettre aux générations futures un patrimoine vivant, productif et résilient.

Nous vous en souhaitons une bonne lecture.

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 30/06/2026
21/02/2025	**200 €**	**7 forêts 315 hectares**	**8,3 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.

SOGENIAL IMMOBILIER

LE MARCHÉ DES PARTS

	S2 2024*	S1 2025**	S2 2025	S1 2026
Nouvelles parts souscrites	5 067	3 403	28 523	4 405
Retrait de parts (nombre)	-	-	-	-
Capital nominal cumulé 150 € par part***	760 050 €	1 270 500 €	5 548 950 €	6 209 700 €
Capitalisation	912 060 €	1 694 000 €	7 398 600 €	8 279 600 €

** capital cofondateurs*

*** collecte auprès du public à partir de mai 2025*

**** modification de la présentation du capital nominal en format cumulé*

Avertissements : les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
Au 30/06/2026, aucun retrait n'avait été demandé et aucune part n'était en attente de retrait.

SITUATION DU PATRIMOINE FORESTIER AU 30/06/2026

Point sur les acquisitions, cessions et échanges

Durant le premier semestre 2026, Le GFI a réalisé l'acquisition de la première tranche de la forêt de Caujous, à Fougax-et-Barrineuf (Ariège), représentant une superficie de 158 hectares et une valeur d'environ 2,181 m€*, frais et droits inclus. Une seconde acquisition représentant une superficie de 29 hectares viendra compléter ce remarquable ensemble forestier pour une valeur d'environ 0,403 m€*.

Cette hêtraie-sapinière de montagne est le fruit du travail de plusieurs décennies de son ancien propriétaire, qui a constitué un massif cohérent doté d'un réseau complet de routes forestières et de places de dépôt facilitant aujourd'hui sa gestion.

Conduite en futaie jardinée, cette forêt produit des bois de très haute qualité tout en préservant durablement son capital forestier. Les célèbres sapins du secteur de Bélesta sont particulièrement recherchés pour leurs qualités mécaniques. Véritable réservoir de biodiversité, ce massif participe également à la protection des ressources en eau en aval, contribuant à alimenter notamment la fontaine intermittente de Fontestorbes. Les premiers martelages interviendront après l'approbation du nouveau plan de gestion en 2027.

Le GFI a également réalisé l'acquisition du Bois des Rollats à Saint-Rémy-en Rollat (Allier) représentant une superficie de 27 hectares et une valeur d'environ 0,379 m€*.

Par ailleurs, le GFI n'a procédé à aucune cession ou échange ce semestre.

- *Montant indicatif, en attente des décomptes définitifs*



Fontaine de Fontestorbes (Ariège)

Acquisitions potentielles futures et état d'avancement ** : l'équipe de gestion a identifié une opportunité d'acquisition dans la région Centre Val de Loire. Il s'agirait d'une forêt d'environ 175 ha pour un prix supérieur à 3 m€.

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

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

Une chênaie aux portes de Vichy

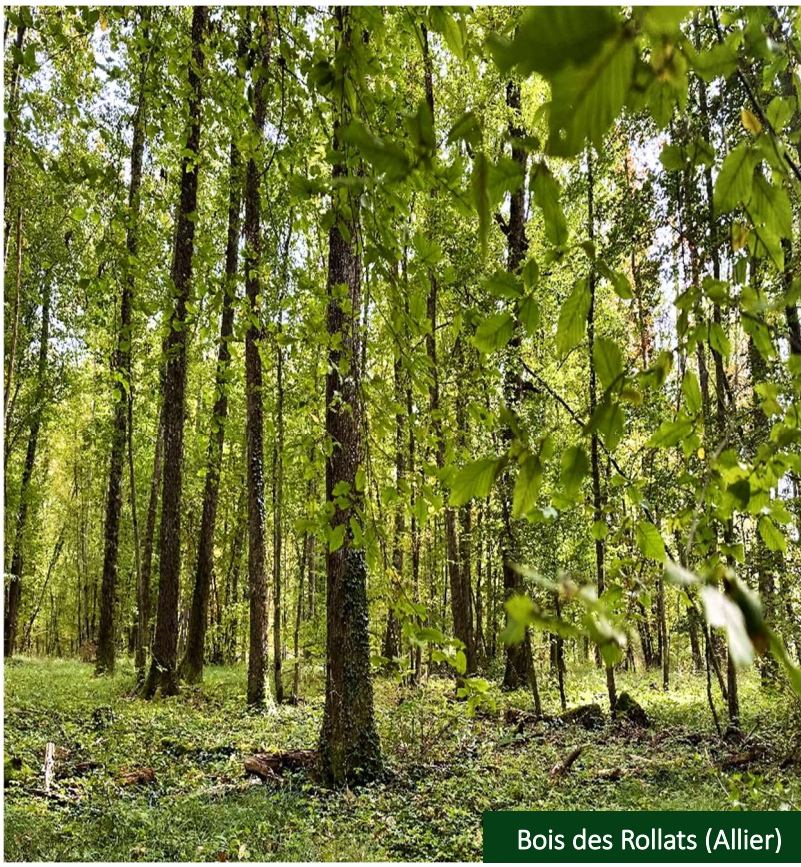
Acquisition du bois des Rollats (Allier)

Au cours du premier semestre 2026, le GFI a acquis le bois des Rollats, une chênaie d'environ 27 hectares située aux portes de Vichy pour une valeur d'environ 0,379 m€*. Ce massif complète la forêt de l'Espinasse, déjà détenue par le GFI, renforçant ainsi la cohérence de notre patrimoine dans le bassin versant de Vichy.

Au-delà de sa production de bois, cette forêt contribue à la protection des sols, à la filtration des eaux et à la préservation des paysages. Sa proximité avec l'agglomération lui confère également un intérêt pour les activités de pleine nature.

La gestion sera conduite en futaie irrégulière. Les premiers martelages débuteront à l'automne 2026 afin de désigner les arbres d'avenir, favoriser la régénération naturelle et accompagner la diversification des peuplements. Quelques arbres dépérissants seront prélevés de manière ciblée. Facilement accessible, cette forêt accueillera également des visites pédagogiques illustrant la gestion durable portée par le GFI.

** Montant indicatif, en attente des décomptes définitifs*



Bois des Rollats (Allier)

Martelage forêt de Pontcharraud
Une gestion d'excellence au cœur de Tronçais

En avril 2026, les équipes du GFI ont réalisé le premier martelage de la forêt de Pontcharraud, au sein du prestigieux massif de Tronçais. Cette opération marque le début de la gestion de l'une des plus belles forêts du GFI, au sein d'un massif ayant la réputation d'être la plus belle chênaie de France et d'Europe.

Accompagnés par le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF), nous avons engagé une sylviculture fondée sur un principe essentiel : prélever peu, mais régulièrement, afin de se rapprocher progressivement du capital d'équilibre de cette forêt, tout en favorisant la régénération naturelle et la qualité des peuplements.
Le martelage a permis d'analyser en détail le fonctionnement du massif et de confirmer la qualité de sa desserte forestière, qui ne nécessite pas d'aménagement complémentaire. Les premiers bois issus de cette éclaircie seront proposés à la vente à l'automne 2026.



Forêt de 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

TRAVAUX FORESTIERS AU 1er SEMESTRE ET VALORISATION FINANCIÈRE AU 30/06/2026

Travaux forestiers, facturation et encaissements. Au premier semestre 2026, les forêts du GFI ont permis la facturation de 34,9 k€ HT dont 33,3 k€ HT de vente de bois sur la forêt de Lacanau et Pontcharraud et 1,6 k€ au titre d'un bail de chasse sur la forêt de Pontcharraud.
Le GFI n'a pas réalisé de travaux forestiers significatifs au cours du premier semestre 2026.

Évolution du prix de la part : le prix de la part n'a pas évolué au cours du premier semestre 2026. Celui-ci reste ainsi à 200 € par part.

Dividende et Taux de distribution : le GFI n'a pas versé de dividende au premier semestre 2026.

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 RÉFÉRENCES	au 31/12/2024	au 30/06/2025	au 31/12/2025	au 30/06/2026
Prix de souscription	180,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €
Commission de souscription (10 % HT)	-	20,00 €	20,00 €	20,00 €
Valeur de retrait	180,00 €	180,00 €	180,00 €	180,00 €
Capitalisation	912 060 €	1 694 000 €	7 398 600 €	8 279 600 €
Nombre d'associés	48	92	609	674
Nombre de parts	5 067	8 470	36 993	41 398
Effet de levier (% de la valeur du patrimoine)	0%	0%	0%	0%
Valeur de réalisation par part	-	-	171,98 €	-
Valeur de reconstitution par part	-	-	200,02 €	-



Forêt de Caujous (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 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 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

SOGENIAL IMMOBILIER