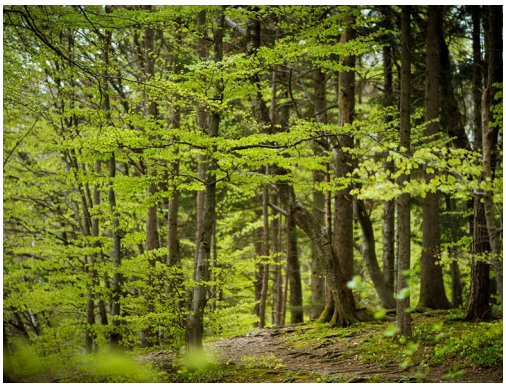
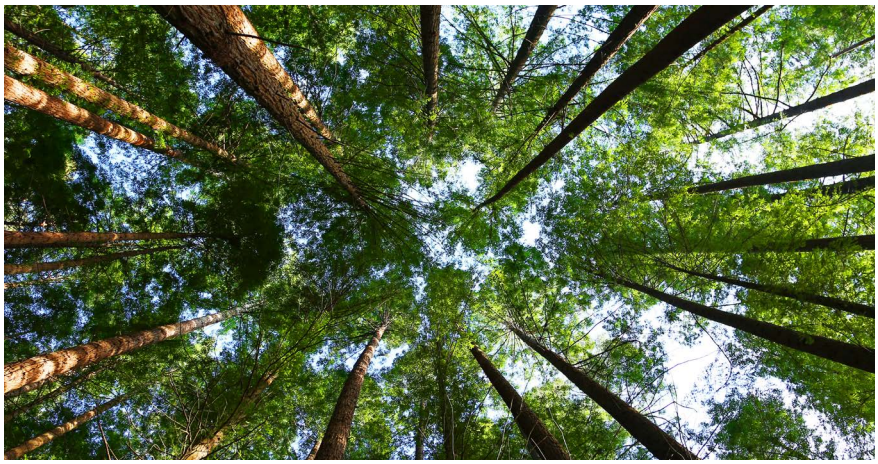


CŒURFOREST 2
Groupement Forestier d'Investissement



Donnez du sens à votre patrimoine

SOGENIAL IMMOBILIER

Communication à caractère promotionnel, établie par Sogenial Immobilier. Ce document est rédigé à titre purement indicatif et ne constitue pas un document contractuel. Le GFI CœurForest 2 relève de l'article 9 du Règlement européen UE 2019/2088, dit Règlement SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*). L'investissement en parts de GFI comporte un risque de perte en capital, un risque de liquidité est de blocage des parts.

Document mis à jour le 27/03/2025.

Avertissement
et principaux risques

L'investissement dans des parts de Groupement Forestier d'Investissement (GFI) est réservé aux personnes qui, par leur connaissance et leur besoin de diversification de leurs placements financiers, sont en situation de prendre en compte les spécificités de ce type d'investissement.

Risque lié à la rentabilité et de perte en capital

+ La rentabilité du placement est fonction des revenus potentiels qui seront versés, des baux liés aux forêts, des paiements pour services écosystémiques (Label Bas Carbone) et de la conjoncture. Ces revenus, non garantis, sont par nature irréguliers et ne sont pas automatiques : ils dépendent, notamment, de la maturité des forêts, des programmes de coupes, de la croissance naturelle des peuplements, des baux liés aux forêts et de la conjoncture économique et forestière.

+ Le montant du capital perçu lors du retrait dépend de la production de bois en qualité, en volume et en valeur, qui peut connaître d'importantes variations, de même que des cours du bois qui peuvent impacter les revenus d'exploitation. Par ailleurs, l'exploitation forestière est soumise aux aléas climatiques tels que, notamment mais pas exclusivement, les sécheresses, les incendies, les tempêtes, le gel, la grêle et, plus généralement, aux catastrophes naturelles et aux risques phytosanitaires.

+ L'investissement en parts de GFI comporte un risque de perte en capital : le capital investi n'est pas garanti.

Risques de liquidité et de blocage des parts

+ Ce placement est considéré comme peu liquide : les modalités de retrait (vente) des parts de GFI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, le GFI ne garantissant ni la revente de vos parts, ni le retrait.

+ Risque de blocage des parts : en cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts du GFI, par substitution du régime juridique de capital variable par celui de capital fixe. L'attention des souscripteurs est également attirée sur le fait que, en contrepartie de réductions d'impôts, les montants investis sont, selon les cas, soumis à des contraintes de durée minimale de détention parts et de non-remboursement des apports.

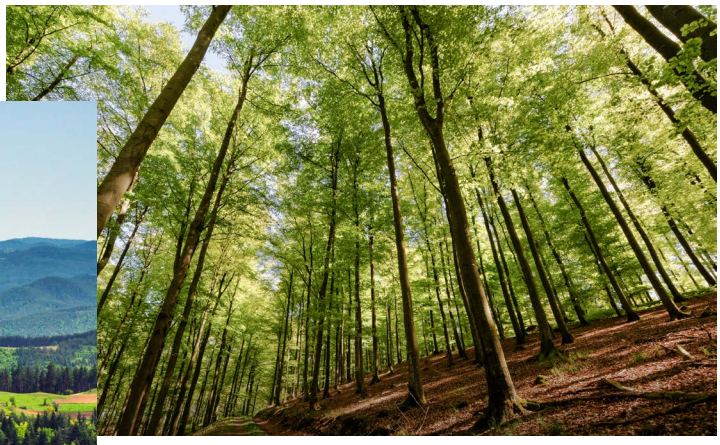
Risques de durabilité

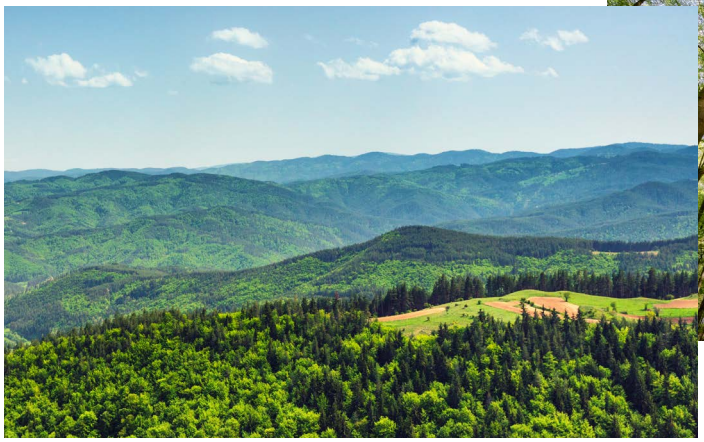
+ Le GFI CœurForest 2 peut être considéré comme un investissement durable au regard du règlement UE 2020/852, dit Règlement Taxonomie. En effet, le GFI CœurForest 2 poursuit des objectifs environnementaux, notamment s'agissant de l'atténuation des changements climatiques, de l'adaptation aux changements climatiques et de la préservation de la biodiversité. Il relève ainsi de l'article 9 du Règlement européen UE 2019/2088, dit Règlement SFDR. Aussi, le GFI s'est engagé dans la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité (*Principal Adverse Incidence*, ou PAI) issues de ses décisions d'investissement depuis le 01/01/2025. Le GFI met en œuvre deux indicateurs volontaires pertinents pour suivre les PAI sur les facteurs de durabilité mais ne met pas en œuvre le suivi des 16 indicateurs obligatoires relatifs aux PAI sur les facteurs de durabilité. En effet, ceux-ci concernent l'investissement dans les entreprises et l'immobilier bâti. Ils ne sont pas pertinents pour l'investissement dans les actifs forestiers.

Principales caractéristiques de CŒURFOREST 2

Forme juridique	Groupement Forestier d'Investissement, société civile à capital variable
Société de gestion	SOGENIAL IMMOBILIER (agrément AMF N° GP12000026 en date du 26/09/2012)
Classe d'actif	Forêts en France et dans les pays de Union Européenne
Durée de placement recommandée	10 ans minimum
Minimum de souscription	5 parts lors de la première souscription et 1 part ensuite
Prix de souscription à l'origine *	200 € TTC par part (commission de souscription incluse)
Modalité de retrait à l'origine **	· Le retrait n'est possible que s'il y a une contrepartie. · Le prix de retrait est égal à 180 € par part (prix de souscription diminué de commission de souscription HT). · La Société de gestion ne garantit ni le retrait des parts, ni la liquidité du marché.
Distribution potentielle de revenus	Un dividende annuel pourra être versé en fonction des résultats annuels du GFI et des décisions des associés en Assemblée Générale.
Fiscalité applicable ***	· Forfait forestier pour les revenus de la forêt (coupes des bois, paiements pour services écosystémiques - Label Bas Carbone). · Fiscalité foncière pour les revenus de baux liés à la forêt. · Fiscalité de droit commun pour les revenus de la trésorerie du GFI.
Commission de souscription et de gestion	Commission de souscription : 10% HT, soit 12% TTC, étant précisé que le GFI récupère la TVA. Frais de gestion : 0,74% HT maximum par an, soit 0,888% TTC par an, étant précisé que le GFI récupère la TVA.
Commission de transaction	0% HT, soit 0% TTC (voir détails dans la Note d'Information mise à disposition)
Autres frais liés aux acquisitions ou à la gouvernance (se référer à la Note d'information pour plus de détails)	· Notaire : frais et droits de 7,5% en règle générale · Expertise forestière indépendante : entre 10 et 120 € HT par hectare · Dépositaire : 15 000 € HT / an minimum dont frais variables de 0,05% des actifs sous gestion si actifs <10m€ et 0,04% au-delà · Commissaire aux Comptes : 6 000 € HT / an
Informations de suivi	Bulletin semestriel, rapport annuel complet, informations permanentes sur le site de la société de gestion www.sogenial.fr et sur le site dédié www.CoeurForest.com

** Prix de la part actualisé dans la Note d'information*
*** Prix de retrait actualisé dans la Note d'information*
**** Ceci ne constitue pas un conseil fiscal. Chaque situation fiscale doit être examinée individuellement et les investisseurs, sont, à ce titre, invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal.*





Pourquoi investir en forêt ?
C'est un investissement naturellement porteur de sens

Le capital naturel sous-tend l'ensemble des autres capitaux

La forêt est un capital naturel précieux qui nous rend de grands services. Il convient donc d'en prendre soin, grâce à une gestion raisonnée, soucieuse de sa pérennité, de son renouvellement, de son développement et de son adaptation aux nouveaux défis qu'elle rencontre. À ce titre l'équipe de gestion a retenu la sylviculture mélangée à couvert continu (SMCC) pour atteindre ces objectifs et préserver les services écosystémiques forestiers.

Agir sur le long terme pour protéger et développer la forêt

Il en va de même pour le défi que nous pose collectivement le dérèglement climatique : c'est aux générations d'aujourd'hui d'agir pour que les générations futures récoltent les fruits de ces actions et ne soient pas pénalisées par nos excès, ou notre inaction.
Investir en forêt, c'est agir pour ses enfants et ses petits-enfants. En effet, la forêt se gère sur un temps long : il faut environ un demi-siècle à un résineux pour arriver à maturité et plus d'un siècle pour élever un chêne.

Un investissement porteur de sens

Investir en forêt, c'est un engagement fort et sincère pour que la forêt et ses hôtes (faune, flore et micro-organismes) en soient les principaux bénéficiaires. C'est en investissant dans sa propriété (75% de la forêt en France est privée) que nous protégerons et gérerons plus efficacement la forêt. Ainsi, c'est en la préservant et en la gérant que nous assurons la continuité des services écosystémiques que nous rend la forêt.
Étant un investissement de long terme, la forêt et donc les parts de GFI sont des actifs de capitalisation, avant d'être des actifs de rendement.

Les services écosystémiques que nous rend la forêt sont nombreux :

Elle est le premier puits de carbone terrestre (hors océans).

Elle est un réservoir de biodiversité (faune, flore et micro-organismes).

Elle améliore la qualité des sols et prévient leur érosion.

Elle participe au cycle de l'eau.
Elle capte, retient, filtre et redistribue l'eau.

Elle améliore la régulation du climat.
Elle offre sa fraîcheur et son humidité à tous les habitants aux alentours.

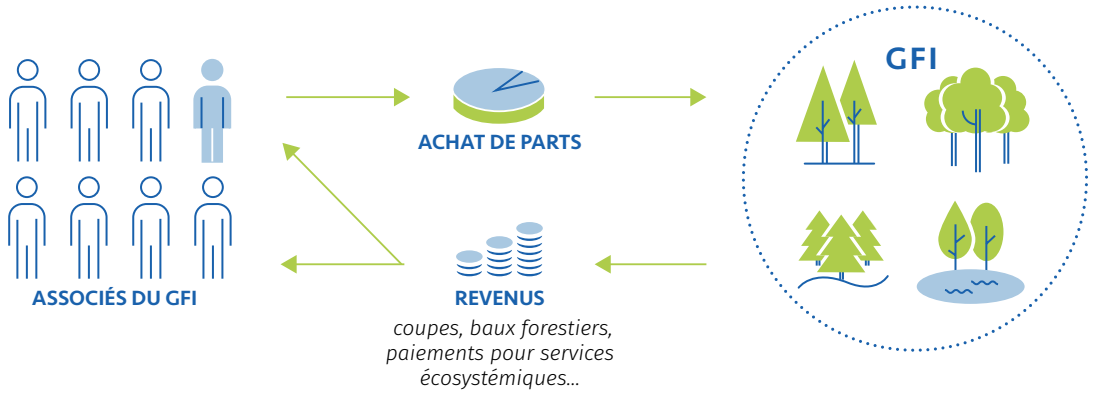
Elle est une ressource pour l'homme depuis la nuit des temps mais aussi un espace de loisir et de détente.

Pourquoi investir dans le GFI CœurForest 2 ? C'est un format simple et accessible pour investir en forêt

Qu'est-ce qu'un GFI ?

+ C'est une société civile à capital variable, gérée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).
+ Un GFI vise à acquérir des forêts ou des terrains à boiser ainsi qu'à les gérer, conformément à sa politique d'investissement.

Investir dans un GFI consiste donc à acquérir des parts de cette société qui sélectionne, achète et gère durablement des forêts pour le compte de ses investisseurs, avec le concours, notamment, d'experts forestiers et ingénieurs forestiers professionnels.



À noter

L'investissement dans des parts de GFI comporte des risques, notamment : un risque de perte en capital, celui-ci n'étant pas garanti; un risque de liquidité, celle-ci n'étant pas garantie et soumise à l'existence ou non d'une contrepartie; et de blocage des parts (voir détails en page 2 et et au point 1.1. de la note d'information mise à disposition).

Le GFI, un support d'investissement :

Diversifié
plusieurs forêts, dans des zones géographiques différentes, faites d'essences et de maturités différentes.

Accessible
au plus grand nombre (souscription à partir de 1000 €, soit 5 parts), contrairement à l'achat d'une forêt en pleine propriété.

Simple
Le GFI s'occupe de tout : trouver des forêts, les sélectionner, les acquérir, les gérer et les optimiser dans le temps, durablement.

Notre approche de la forêt

+ Protection et gestion raisonnée : en ne prélevant pas davantage que ce que la nature peut nous donner et en respectant le rythme et la croissance biologique du bois. Cette gestion raisonnée passe aussi par une diversification des forêts qui seront acquises par le GFI, tant géographique qu'en termes d'essences, de peuplements ou de maturités.

+ Protéger et développer les services écosystémiques :
  + Optimiser la séquestration de CO_2 en forêt : notamment via des projets de boisement ou de reboisement éligibles au Label Bas Carbone.
  + Favoriser la biodiversité : notamment en diversifiant les essences et en protégeant les habitats.

+ Rendre plus accessible la propriété forestière : en permettant la souscription de parts à partir de 1000 € (soit 5 parts), le GFI offre au plus grand nombre la possibilité d'investir en forêt. C'est un moyen de sensibiliser à la protection de la forêt.

+ Anticiper les défis à venir : en épaulant l'action de CœurForest 2 par un conseil scientifique, mis en place par la Société de gestion et dont le rôle est d'orienter les réflexions sur les tendances et défis à long terme concernant la forêt.

+ Promouvoir l'utilité sociétale de la forêt au travers de la préservation des emplois locaux, avec un recours privilégié aux acteurs de proximité de la filière bois : gestionnaires, planteurs, bûcherons, débardeurs, transporteurs, scieries...

+ Prendre part à la pédagogie de la forêt : à travers la production de contenu, ou, par exemple, des sorties éducatives en forêt visant à diffuser la connaissance forestière au plus grand nombre.

+ Promouvoir la reconnexion de l'Homme à la forêt : en mettant en exergue les services essentiels que nous rend la forêt, ou encore ses vertus thérapeutiques pour chacun d'entre nous.

Notre plan d'action

Acquérir des massifs forestiers, mais aussi des parcelles à boiser ou des terrains à reboiser, les gérer durablement (certification PEFC et/ou FSC) et mener des projets éligibles au Label Bas Carbone quand cela est possible.

Un Conseil Scientifique a été mis en place. Il est composé de personnalités de premier plan, notamment dans le domaine de la préservation de la Nature, du changement climatique et des enjeux forestiers. Le Conseil Scientifique a pour mission d'orienter des travaux et de formuler des recommandations sur la forêt, sa gestion, ses vertus, les risques qu'elle encourt et les façons de juguler ces derniers.

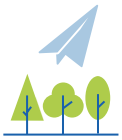
Anticiper les évolutions à venir de la forêt en effectuant un travail de veille constant et, le cas échéant, un travail d'innovation ou d'amélioration des techniques sylvicoles, conformément à la sylviculture mélangée à couvert continu.

Un investissement de diversification dans un actif réel, décorrélé des marchés

Un actif réel et vivant

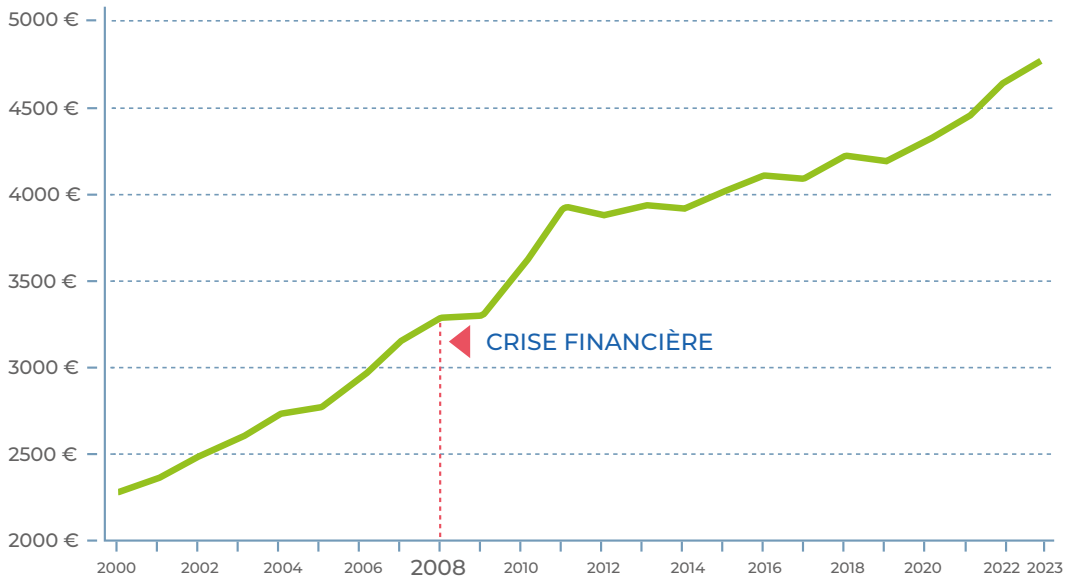
+ La forêt est un actif réel, tangible et surtout, vivant, ce qui la rend unique et attractive en tant qu'investissement : les associés ont la possibilité de s'y rendre, la visiter, la voir évoluer, changer avec les saisons, grandir.
+ Cela crée également pour le GFI une responsabilité : celle de protéger la forêt et la gérer durablement pour le compte des investisseurs.

Un actif de diversification, décorrélé des marchés financiers



+ Diversification : investir dans des parts de GFI permet de diversifier ses investissements avec un actif différent, dont le risque (voir section dédiée aux risques p.2) est distinct de celui des marchés financiers.
+ Décorrélation des marchés : on peut observer que le prix moyen de l'hectare de forêt en France a été relativement peu impacté, dans les 20 dernières années, par des événements survenus sur les marchés financiers (crise des Subprimes en 2008, par exemple). Le prix de l'hectare de forêt présente une moindre sensibilité aux événements susceptibles d'affecter les marchés financiers.

PRIX MOYEN DES FORÊTS EN FRANCE (€/HA) DE 2000 À 2023 Source SAFER, Prix des Terres, mai 2024



À noter

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures qui ne sont ni constantes ni régulières. L'investissement dans des parts du GFI comporte notamment un risque de perte en capital, celui-ci n'étant pas garanti.

Politique d'investissement
et objectifs de gestion

Sélection exigeante

Les forêts du GFI CœurForest 2 font l'objet d'une sélection exigeante, tant en termes de qualité que de potentiel :

+ station forestière : pédologie, pluviométrie, orientation, accessibilité, étude bioclimatique et de la biodiversité.
+ essences forestières en présence, adaptées au milieu.
+ état phytosanitaire, résilience des arbres.
+ terres en friches à reboiser : afin de favoriser une plus grande séquestration de CO_2.

Diversification multicritères

Le GFI CœurForest 2 cherche à diversifier les types de massifs forestiers qu'il acquiert, en termes de :

+ géographie : principalement en France, ou dans les pays de l'Union Européenne.
+ Un mélange d'essences et de classes d'âge conforme à une sylviculture mélangée à couvert continu.
+ maturités avec un mix de petit, moyen et gros bois.

> **À noter**
>
> Les objectifs de diversification indiqués ci-dessus pourraient varier (se reporter à la Note d'Information pour plus de détails).

Obligations réglementaires de gestion

+ La mise en place d'un plan simple de gestion pour chaque forêt, prévoyant les prélèvements et travaux forestiers sur un horizon de 10 à 20 ans.
+ Une contre-expertise systématique par un expert forestier indépendant à chaque acquisition de forêt.
+ Assurance en responsabilité civile pour toutes les parcelles.

Bonnes pratiques de gestion

+ Une charte de gestion durable a été mise en place par la la société de gestion et détaille la façon dont la sylviculture mélangée à couvert continu (SMCC) est mise en œuvre dans les forêts du GFI. Cette charte constitue un engagement fort en faveur d'une gestion vertueuse des forêts. Elle est aussi un cahier des charge exigeant pour tous les professionnels intervenant dans les forêts du GFI.
+ Une certification PEFC et/ou FSC attestant de la durabilité de la gestion des forêts du GFI.
+ Un bilan carbone pour mesurer les bénéfices que procure chaque forêt du GFI et pour avoir un scénario de référence en vue de favoriser la séquestration de CO_2 via des projets éligibles au label Bas Carbone.
+ La préservation de l'emploi local : recours prioritaire aux acteurs locaux de la filière bois.
+ Une protection de la biodiversité des forêts du GFI, par exemple via la préservation des habitats ou le suivi des populations.
+ Une absence de coupes rases programmée, sauf cas de force majeure, ou lors d'une impasse sylvicole pour repartir sur une plantation qui sera conduite en priorité vers la futaie irrégulière.
+ Assurance tempête et incendie, selon la maturité des peuplements.
+ Compte CIFA (Compte d'Investissement Forestier et d'Assurance) pour prévenir les risques sanitaires.

Une fiscalité spécifique reposant sur 3 piliers

La rentabilité de l'investissement en forêt est limitée par les contraintes biologiques de croissance du bois, les contraintes relatives aux spécificités de la gestion forestière et le temps long dans lequel elle s'inscrit. Ces spécificités ont conduit le législateur à soutenir l'investissement forestier grâce à trois piliers fiscaux particuliers.

PILIER 1

Réduction d'impôt sur le revenu de 18% (art.199 terdecies 0-A du CGI)

+ Réduction d'IR de 18% du montant investi dans la limite d'une souscription de 50 000 euros par an pour un célibataire et de 100 000 euros par an pour un couple, soit une réduction d'impôts respectivement de 9 000 euros et 18 000 euros maximum, en fonction de l'utilisation faite du plafond de niches fiscales et du montant de l'impôt sur le revenu à régler.

  Cette réduction, qui n'est pas un crédit d'impôts, est, en effet, soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10 000 euros par an.

+ Afin d'obtenir cet avantage, le souscripteur s'engage, notamment :
  - à conserver les parts ouvrant droit au crédit d'impôt jusqu'à la fin de 5ème année qui suit celle de la souscription et à ne pas se faire rembourser l'apport par la société (retrait) avant la fin de la 7ème année suivant celle de la souscription.
  - à prendre un risque de perte en capital.

À noter

Pour la détermination de la plus-value de l'investissement (et de l'imposition de celle-ci), on soustrait le crédit d'impôt effectivement obtenu au prix d'acquisition.

PILIER 2

Abattement de 75% sur les droits de mutation à titre gratuit (art.793 du CGI)

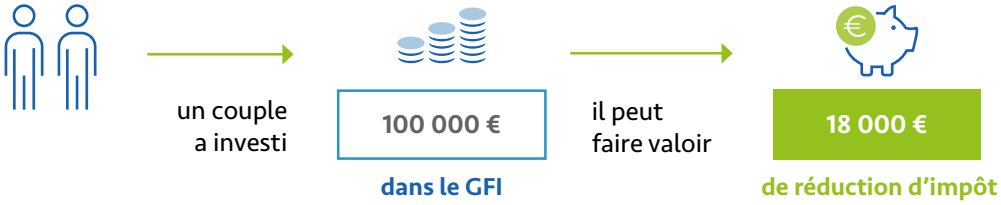
+ Pas de limite de montant.
+ Pas de contrainte de durée minimale de détention avant la succession ou la donation si les parts souscrites sont nouvelles. En revanche, il existe une contrainte de détention de 2 ans minimum si les parts souscrites sont existantes (marché secondaire).
+ L'exonération s'applique sur la valeur des forêts françaises détenues par le GFI, ce qui exclut donc la trésorerie du GFI.
+ Afin d'obtenir cet avantage, le GFI s'engage à une gestion durable des forêts sur 30 ans qui implique, d'après le Code forestier, l'existence ou la mise en place d'un plan simple de gestion.

PILIER 3

Exonération à 100% d'IFI (art.965 du CGI)

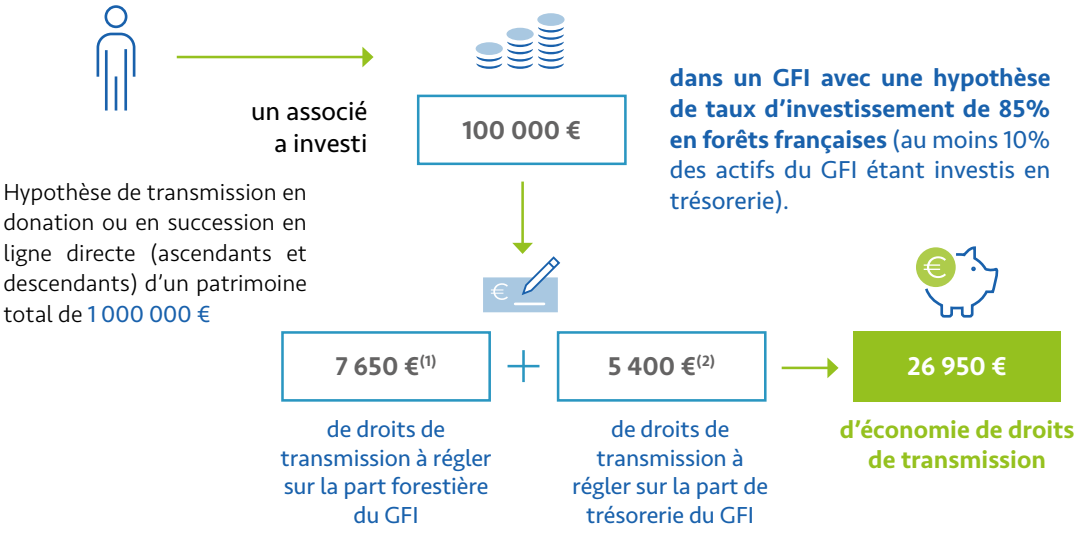
+ Pas de limite de montant.
+ Pas de limite de durée de détention minimale des parts. Le montant souscrit n'entre pas dans l'assiette du calcul de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).
+ Cette exonération n'est toutefois valable qu'à condition :
  - de détenir moins de 10% des parts et des droits de vote du GFI ;
  - d'être exposé à un risque de perte en capital.

Exemple de calcul de la réduction d'impôt sur le revenu de 18%*



Le montant de la réduction d'impôt sur le revenu dépend de l'utilisation déjà faite par le souscripteur du plafond global des niches fiscales qui se monte à 10 000 euros par an. La part de la réduction d'impôt excédant le montant du plafonnement global des avantages fiscaux de 10 000 euros (CGI,art.200-0 A) peut être reportée sur l'impôt sur le revenu dû au titre des cinq années suivantes.

Exemple de calcul de l'abattement de 75% sur les droits de mutation à titre gratuit (succession et donation)



(1) L'exonération de droits de 75% porte sur 85% des montants investis en forêts françaises, net de commission de souscription. De ce fait, seuls 19 125 € des 76 500 € investis en forêt sont taxés en termes de droits de succession et donation. L'imposition étant de 40% sur la fraction du patrimoine située entre 902 k€ à 1,8 M€.
(2) Dans l'exemple considéré ci-dessus, les droits de mutation à titre gratuit entrent dans la tranche marginale à 40%. C'est à cette tranche marginale qu'est imposée la part de trésorerie du GFI correspondant à un montant de 13 500 € dans l'exemple ci-dessus.

À noter

Les exemples donnés ci-dessus le sont à titre purement illustratif et indicatif. Ils ne sont pas contractuels et la fiscalité pourrait évoluer. Chaque situation fiscale doit être examinée individuellement et les investisseurs, sont, à ce titre, invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal.

Présentation de la société de gestion

CHIFFRES CLÉS

1500 M€*
Encours brut sous gestion

40 ans
Expérience de management de fonds immobiliers

9
OPPCI

4
SCPI

1
GF

2
GFI

Chiffres au 31/12/2024

SOGENIAL IMMOBILIER

Sogenial Immobilier, gérant du GFI CœurForest 2, est une société de gestion de portefeuille indépendante agréée depuis 2012 par l'AMF (N°12000026). Son capital est détenu par des personnes physiques et morales. Elle s'appuie à ce titre sur le savoir-faire et la culture immobilière et financière de ses actionnaires et de ses dirigeants.

Depuis 40 ans elle est spécialisée dans le management de fonds immobiliers avec 9 OPPCI, 4 SCPI (Cœur de Ville, Cœur de Régions, Cœur d'Europe et Cœur d'Avenir), 1 GF et 2 GFI, représentant un encours brut d'environ 1 500 millions d'euros. Ces fonds sont investis en immobilier (bureaux, activités, commerces, forêts) en France et en Europe.

- **2013** : Sogenial obtient le visa AMF pour la SCPI Cœur de Ville.
- **2014** : elle devient la première société de gestion de SCPI agréée AIFM.
- **2018** : lancement de l'activité de gestion d'OPPCI et de l'activité de création et gestion de Clubs-deals immobiliers et de la SCPI Cœur de Régions.
- **2019** : Lancement de l'OPPCI France Régions Opportunités, accessible aux investisseurs éligibles à partir de 100.000€.
- **2021** : Lancement de la SCPI Cœur d'Europe.
- **2022** : Lancement du GFI CœurForest.
- **2023** : Premières forêts acquises et labellisation GREENFIN du GFI CœurForest - Lancement de la SCPI Cœur d'Avenir.
- **2025** : Lancement du GFI CœurForest 2.

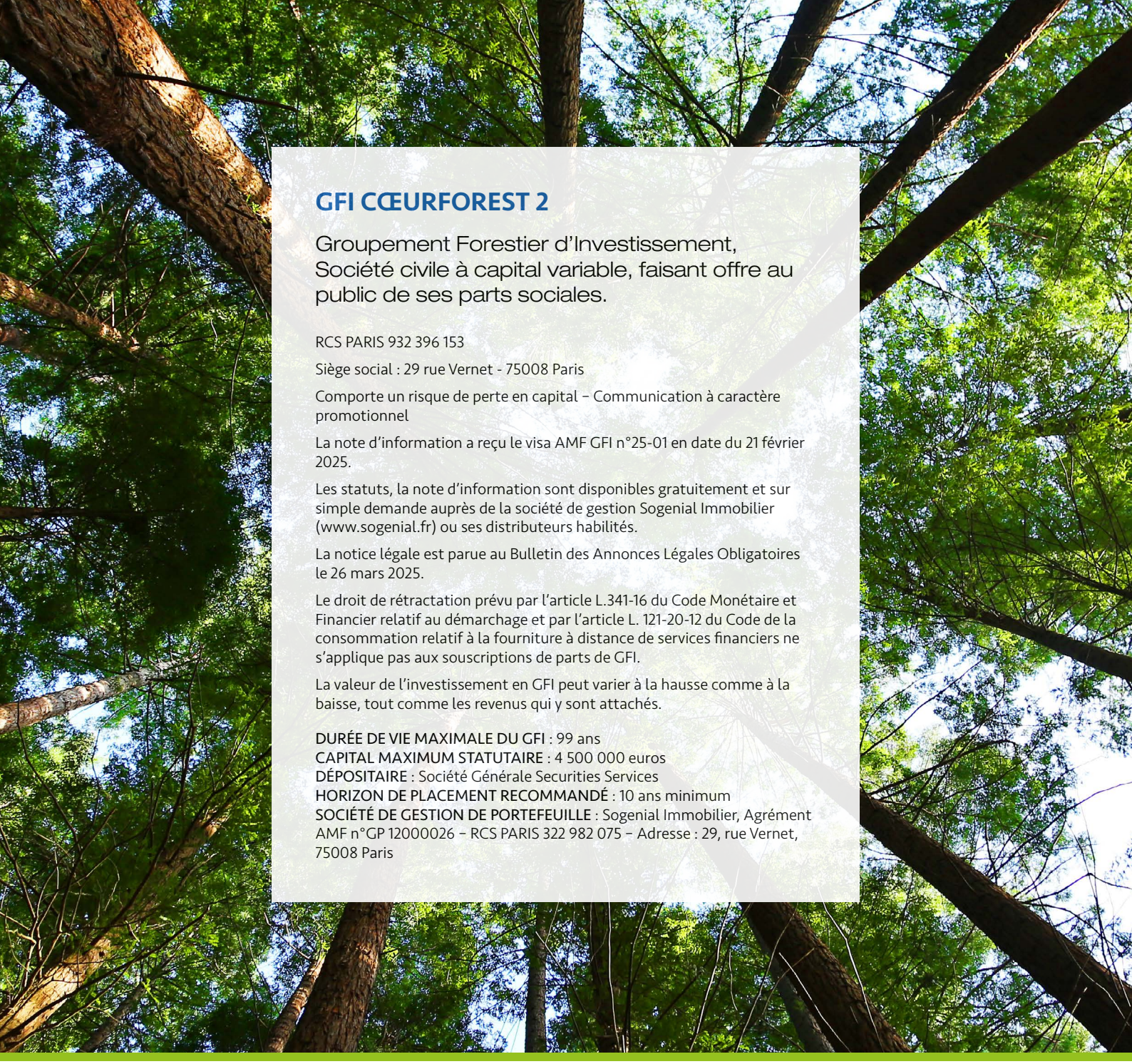
SCPI GESTION-FORTUNE PALMARÈS 2022 – ENCOURS INFÉRIEURS À 1 MDE

VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER 2022 VP CŒUR DE VILLE

GREENFIN LABEL FRANCE FINANCE VERTE

Prix décernés par des jurys composés de journalistes de la rédaction du magazine de référence de la gestion privée, ainsi que de professionnels du secteur de la gestion de patrimoine, reconnus pour leurs expertises et leur expérience.

* Cumul des valorisations brutes (GAV) des FIA gérés par Sogenial Immobilier au 31/12/2024



GFI CŒURFOREST 2

Groupement Forestier d'Investissement, Société civile à capital variable, faisant offre au public de ses parts sociales.

RCS PARIS 932 396 153

Siège social : 29 rue Vernet - 75008 Paris

Comporte un risque de perte en capital – Communication à caractère promotionnel

La note d'information a reçu le visa AMF GFI n°25-01 en date du 21 février 2025.

Les statuts, la note d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la société de gestion Sogenial Immobilier (www.sogenial.fr) ou ses distributeurs habilités.

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires le 26 mars 2025.

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage et par l'article L. 121-20-12 du Code de la consommation relatif à la fourniture à distance de services financiers ne s'applique pas aux souscriptions de parts de GFI.

La valeur de l'investissement en GFI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.

DURÉE DE VIE MAXIMALE DU GFI : 99 ans
CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE : 4 500 000 euros
DÉPOSITAIRE : Société Générale Securities Services
HORIZON DE PLACEMENT RECOMMANDÉ : 10 ans minimum
SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE : Sogenial Immobilier, Agrément AMF n°GP 12000026 – RCS PARIS 322 982 075 – Adresse : 29, rue Vernet, 75008 Paris

Nous contacter

Jean-Philippe Roux
Responsable des actifs forestiers
Tél : 06 84 10 40 53
E-mail : jpr@sogenial.fr
www.coeurforest.com

CŒURFOREST 2
Groupement Forestier d'Investissement