Document d'Informations Clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

GFI CŒURFOREST 3

GFI géré par SOGENIAL IMMOBILIER

Nom de l'initiateur : SOGENIAL IMMOBILIER
Site internet : www.sogenial.fr
Contact : Appelez le 01 42 89 19 52 pour de plus amples informations
Autorité compétente : L'Autorité des Marchés Financiers, France est chargée du contrôle de SOGENIAL IMMOBILIER en ce qui concerne ce document d'informations clés. SOGENIAL IMMOBILIER est agréée et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP 12000026.
Date de production du document d'informations clés : 28/10/2026

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut-être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : GFI CŒURFOREST 3 est un Groupement Forestier d'Investissement (GFI) constitué sous société civile à capital variable faisant offre au public.
Durée : La durée de vie du GFI est de 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale extraordinaire des associés.
Objectifs : Le GFI a pour politique d'investissement la constitution d'un patrimoine de biens forestiers mutualisé sur le plan forestier et géographique, conformément à l'article R 214-176-1 du Code Monétaire et Financier, composé :

- De forêts et de bois ;
- De terrains nus à boiser ; et
- Des accessoires et dépendances inséparables des bois et forêts, tels que des bâtiments, notamment des maisons forestières, des infrastructures liées à la gestion des bois et forêts, des matériels de sylviculture et d'exploitation forestière, des terrains à vocation pastorale dans les conditions fixées au deuxième alinéa de l'article L.241-6 et à l'article R.241-2 du Code Forestier, des terrains de gagnage et de culture à gibier et des étangs enclavés ou attenants à un massif forestier.

Le GFI pourra investir, directement, dans des actifs forestiers :

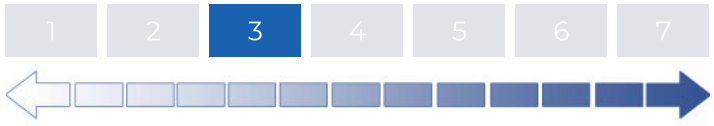
- En procédant à une sélection de forêts permettant le développement d'arbres de qualité disposant de débouchés dans l'industrie du bois, notamment en fonction de la qualité de leur station forestière (sols, climat, accessibilité…), du changement climatique, de la biodiversité ;
- En procédant à une contre-expertise systématique, réalisée par un expert forestier indépendant de la Société de Gestion ;
- En réalisant des investissements sur plusieurs zones géographiques situées principalement en France. Le GFI pourra également investir dans des actifs situés dans les pays de l'Union Européenne. Le GFI réalisera des investissements en veillant à une bonne diversification géographique. L'allocation réelle du portefeuille du GFI dépendra des conditions de marché et des opportunités d'investissement et de désinvestissement ;
- En réalisant des investissements :
  - Participant à la préservation des capitaux naturels ;
  - Dans des surfaces représentant un minimum de dix (10) hectares à plusieurs centaines d'hectares, à l'exception de parcelles plus petites, visant un regroupement avec des massifs figurant déjà dans le portefeuille des forêts gérées par la société de gestion ;
- En assurant les actifs du GFI contre les risques tempête et incendie, selon la maturité des peuplements et si ces assurances sont effectivement proposées par des acteurs de premier plan et à niveau compatible avec les contraintes économiques et de rendement du GFI ;
- En conduisant une gestion durable des forêts, une optimisation et une valorisation de la séquestration de CO2 (en ligne avec l'article L.121-2 du Code forestier et l'article 76 du Code général des Impôts) et une certification systématique de la durabilité de la gestion ;
- En veillant à un mélange des essences et à une diversité des maturités des peuplements, conforme à une Sylviculture Mélangée à Couvert Continu (SMCC) ;
- En préservant la biodiversité dans les forêts détenues par les GFI ;
- En prenant en compte systématiquement des débouchés possibles locaux (scieries, papetiers, menuisiers, ébénistes…), et en favorisant les circuits courts, avec une priorité donnée aux acteurs locaux, dans un rayon cible de 100 km autour du massif ;
- En participant au développement de l'importance sociétale de la forêt.

Investisseurs de détail visés : Les parts du GFI seront commercialisées auprès d'investisseurs professionnels et non professionnels, disposant de la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement foncier forestier, recherchant notamment la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans la politique d'investissement détaillée ci-dessus et capables de supporter une perte totale du capital investi. Tout nouvel investisseur devra souscrire un minimum de cinq (5) parts représentant une souscription d'un montant minimum de mille euros (1.000 €), prime d'émission incluse.
Les parts du GFI n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securites Act 1933 et ne peuvent donc pas être offertes ou vendues directement ou indirectement, aux États-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Person », sauf accord de la Société de Gestion. Par ailleurs, les parts du GFI ne peuvent pas non plus être offertes ou vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « US Persons » telles que définies par la réglementation américaine « Foreign Account Tax Compliance Act » (dite FATCA), sauf accord de la Société de Gestion, qui n'est pas tenue de justifier son acceptation ou refus d'agrément.
Rachats : Les modalités de retrait et de vente des parts de GFI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. Or, la Société ne garantit ni la revente des parts, ni le retrait de la Société par les associés.
Affectation des revenus : Distribution
Dépositaire : Société Générale Securities Services (SGSS).

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts de la Société, la note d'information, le dernier bulletin semestriel d'information et le dernier rapport annuel.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible *Risque le plus élevé*

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit avant échéance. Vous pourriez subir des coûts supplémentaires importants si vous sortez du produit avant échéance.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.
Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :
Risque de gestion discrétionnaire : La gestion discrétionnaire mise en place pour le GFI repose sur la sélection d'actifs. Il existe un risque que le GFI ne soit pas investi à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation, ou les plus performants.
Risque de perte en capital : L'investissement en parts de GFI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.
Risque de liquidité : 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.
Risques liés à une dégradation de la valeur des actifs résultant d'évènements climatiques : L'état du marché de la forêt est également lié aux aléas climatiques tels que les tempêtes et les incendies et à l'évolution de la situation phytosanitaire des massifs forestiers.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :
Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.
Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 10 ans **Exemple d'Investissement : 10 000 €** **Scénarios**		**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 5 ans**	**Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)**
Minimum	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
Tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**8 330 €**	**7 280 €**	**6 560 €**
	Rendement annuel moyen	-16.70%	-6.15%	-4.13%
Défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**9 140 €**	**9 390 €**	**9 390 €**
	Rendement annuel moyen	-8.60%	-1.25%	-0.63%
Intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**9 400 €**	**11 730 €**	**15 220 €**
	Rendement annuel moyen	-6.00%	3.24%	4.29%
Favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**10 480 €**	**13 190 €**	**15 990 €**
	Rendement annuel moyen	4.80%	5.69%	4.81%

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre décembre 2024 et décembre 2025, intermédiaire entre septembre 2013 et septembre 2023 et favorable entre mai 2012 et mai 2022.

Que se passe-t-il si SOGENIAL IMMOBILIER n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires.
Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :
- Qu'au cours de la première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	**1 237 €**	**3 110 €**	**6 700 €**
Incidence des coûts annuels (*)	12.37%	4.97%	3.88% chaque année

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 8.17% avant déduction des coûts et de 4.29% après cette déduction.
Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		**Si vous sortez après 1 an**
Coûts d'entrée	10.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	Jusqu'à 1 000 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1.99% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	179 EUR
Coûts de transaction	0.64% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	57 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La durée de placement minimale recommandée est de dix (10) ans.
Les parts de GFI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine.
Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait et de vente des parts de GFI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente des parts, ni le retrait de la Société par les associés.
Le retrait n'est possible que s'il existe des demandes de souscriptions au moins égales, en montant, à la demande de retrait, et donc une contrepartie à l'achat. Les parts faisant l'objet d'une demande de retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts des douze mois précédents. Cette période de douze mois constitue la période de compensation des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées avec les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite d'un pourcentage de dix pour cent (10%) de la valeur de reconstitution du GFI.
Si les retraits ne peuvent plus être compensés de façon durable, le GFI peut décider de suspendre le mécanisme de compensation pour basculer dans un régime de confrontation des ordres sur un marché secondaire.
Les modalités de sortie ainsi que la description du mécanisme de liquidité sont précisées aux Articles 3.1 et 3.2 de la Note d'Information.
Tout porteur de part a également la possibilité de trouver lui-même un investisseur pour le rachat de ses parts, conformément aux dispositions générales applicables aux cessions décrites à l'Article 3.3 de la Note d'Information.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le GFI ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de SOGENIAL IMMOBILIER - 135, avenue de Wagram - 75017 Paris.
Tél. : 01 42 89 19 52
E-Mail : contact@sogenial.fr

Autres informations pertinentes

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, l'Associé pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) l'Associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services de Sogenial et ne soit pas satisfait de la réponse de Sogenial et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :
Madame/Monsieur le Médiateur de l'Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse 75082 PARIS CEDEX 02 - www.amf-france.org
La Société de Gestion a choisi de classer ce GFI comme un produit financier qui a pour objectif de réaliser des investissements durables (Article 9 du Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « Règlement SFDR »).
Toute information supplémentaire est communiquée par SOGENIAL IMMOBILIER via l'adresse email suivante : CoeurForest@sogenial.fr