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°8

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 illustre parfaitement la philosophie qui guide le GFI depuis son origine : gérer la forêt avec une vision de long terme, en conciliant performance patrimoniale, préservation des écosystèmes et ancrage territorial.

Cette stratégie de gestion se traduit également par une création de valeur pour les associés. Nous avons ainsi le plaisir de vous annoncer une augmentation du prix de la part, effective depuis le 16 juin 2026. Le prix de la part passe ainsi de 200 € à 218 €, soit une progression de 9 %. Cette revalorisation demeure prudente et reste inférieure à la valeur de reconstitution au 31 décembre 2025, qui s'établit à 239,55 € par part. Cela reflète la qualité du travail accompli par votre équipe de gestion et du portefeuille d'actifs forestiers qu'elle a constitué pour le GFI, dont la valorisation a progressé régulièrement au cours des dernières années.

Au-delà des travaux sylvicoles, nos équipes ont poursuivi la gestion de nos massifs : regroupement foncier, adaptation des Plans Simples de Gestion, martelages ou encore dialogue avec les élus et les habitants. Chacune de ces actions contribue à renforcer la résilience de notre patrimoine forestier.

Notre démarche repose sur un principe simple : une forêt se construit sur plusieurs générations. Chaque décision prise aujourd'hui vise à préserver le capital forestier tout en préparant les peuplements aux évolutions climatiques et aux attentes futures de la société. La sylviculture mélangée à couvert continu, la régénération naturelle, la protection de la biodiversité, la valorisation durable des bois constituent les fondements de cette stratégie.

Les pages qui suivent présentent les principales réalisations de ce semestre. Elles témoignent de l'engagement quotidien de nos équipes et de nos partenaires de terrain, qui œuvrent ensemble pour faire du GFI un patrimoine forestier durable, productif et exemplaire.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez et vous souhaitons une excellente lecture de ce bulletin semestriel.

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
13/09/2022	**218 €** (+9% vs S2 2025)	**14 forêts** **1 197 hectares**	**19,4 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 préjugent pas des performances et investissements futurs.

SOGENIAL IMMOBILIER

LE MARCHÉ DES PARTS

	S1 2024	S2 2024	S1 2025	S2 2025	S1 2026
Nouvelles parts souscrites	3 213	35 279	14 870	4 334	7 699
Retrait de parts	-	309	200	750	137
Capital nominal cumulé 150 € par part	4 244 850 €	9 490 350 €	11 690 850 €	12 228 450 €	13 362 750 €
Capitalisation	5 659 800 €	12 653 800 €	15 587 800 €	16 304 600 €	19 420 530 €

Avertissements - Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Au 30/06/2026, tous les retraits demandés ont pu être satisfaits et aucune part n'était en attente.

SITUATION DU PATRIMOINE FORESTIER AU 30/06/2026

Point sur les acquisitions, cessions et échanges. Aucune acquisition, aucun échange, ni aucune cession d'actif n'a été réalisé au premier semestre 2026.

Acquisitions potentielles futures et état d'avancement** : Plusieurs forêts font l'objet d'une analyse poussée par l'équipe de gestion dont le regroupement foncier à Serres sur Arget décrit ci-dessus.

ACTUALITES DU PATRIMOINE FORESTIER

Focus sur la forêt des Peyrous – Commune de Serres sur Arget**

Le GFI a été sollicité par la commune de Serres-sur-Arget afin d'étudier l'acquisition de plusieurs parcelles, d'environ 7 ha, issues d'une procédure dite « de biens sans maître ».

Une analyse cadastrale a révélé que ces terrains sont majoritairement enclavés au sein de notre massif ou directement contigus à des parcelles déjà détenues.

Cette opération représente une véritable opportunité de regroupement foncier, facilitant la gestion sylvicole et renforçant la cohérence du patrimoine forestier.

Plusieurs parcelles bordent également les rives de l'Arget, permettant d'envisager une gestion homogène des berges, favorable à la protection des sols, de l'eau et de la biodiversité.

Ce projet sera prochainement présenté au Comité d'investissement de Sogenial Immobilier en vue d'une acquisition par le GFI. Les discussions avec la municipalité se poursuivent afin de définir les modalités de cette possible acquisition qui présente une opportunité utile pour la commune, bénéfique pour la forêt comme pour le GFI.



Rivière Arget
Forêt des Peyrous (Ariège)

** *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

Martelages du Bois de la Marhue et dans la forêt de Brinay

Effectuer un martelage, c'est marquer, grâce à un marteau forestier ou une bombe de peinture, les arbres à prélever. Cela donne de l'espace et de la lumière pour favoriser le développement des arbres à fort potentiel. Cela permet aussi de préserver et renouveler durablement le capital forestier.

En avril 2026, les équipes du GFI ont ainsi réalisé un martelage dans le Bois de la Marhue, remarquable hêtraie-sapinière conduite depuis plus de 20 ans en futaie jardinée. Quelques sapins dépérissants, localisés sur des secteurs rocheux et plus secs, ont également été prélevés afin de favoriser une régénération naturelle de qualité. Sur certaines zones identifiées, des plantations d'essences mieux adaptées pourraient être engagées dans le cadre d'un futur projet de labellisation Bas-Carbone.

En mai 2026, c'est dans la forêt de Brinay qu'un premier martelage a confirmé la qualité exceptionnelle de ce massif (hauteur, rectitude, qualité du fil). Les bois issus de cette première éclaircie seront proposés lors des ventes de bois sur pied de l'automne 2026.

Les prélèvements ont été volontairement limités afin de préserver le capital forestier tout en favorisant le développement des arbres d'avenir.



Forêt de Brinay (Cher)

Renouvellement du PSG du Bois de Margosson et réunion avec la communauté de Kergrist-Moëlou

Le 12 février 2026, une visite de terrain a été organisée avec le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) afin d'adapter le Plan Simple de Gestion du bois de Margosson. Le plan du propriétaire précédent prévoyait plusieurs coupes rases, incompatibles avec les principes de gestion du GFI. Un avenant, en cours d'agrément, a donc été élaboré pour appliquer une sylviculture mélangée à couvert continu.

Le 10 avril 2026, les équipes du GFI ont rencontré les élus, les riverains et les associations locales de Kergrist-Moëlou afin d'échanger sur les usages de cette forêt de 239 hectares. Ce massif, est un espace de promenade, d'activités pédagogiques, de découverte de la nature et de pastoralisme. Ces échanges ont ainsi permis d'envisager de futurs partenariats autour de la biodiversité et de l'accueil du public.



Forêt de Margosson (Saône & Loire)

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 58,9 k€ HT dont des contrats de vente de bois conclus pour un montant global de 42,9 k€ HT ainsi que des baux de chasse conclus pour un montant global de 16 k€.
Le GFI a réalisé plusieurs travaux forestiers dont la création d'un quai de stockage sur la parcelle du Moulin de Corbière pour environ 6,2 k€ HT ainsi que la création d'une desserte forestière sur la parcelle du Bois de Vialle pour environ 23,3 k€ HT.

Évolution du prix de la part : le prix de la part a été réévalué au cours du premier semestre 2026. Celui-ci est désormais porté à 218 € 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	200,00 €	200,00 €	200,00 €	218,00 €
Commission de souscription (10 % HT)	20,00 €	20,00 €	20,00 €	21,80 €
Valeur de retrait	180,00 €	180,00 €	180,00 €	196,20 €
Capitalisation	12 653 800 €	15 587 800 €	16 304 600 €	19 420 530 €
Nombre d'associés	863	939	952	964
Nombre de parts	63 269	77 939	81 523	89 085
Effet de levier (% de la valeur du patrimoine)	0%	0%	0%	0%
Valeur de réalisation par part	183,57 €	-	192,93 €	-
Valeur de reconstitution par part	210,88 €	-	239,55 €	-



Forêt des Peyrous (Brassac)

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