COEURFOREST

Groupement Forestier d'Investissement

Note d'information

Mise à jour le 16 juin 2026



SOGENIAL IMMOBILIER

COEURFOREST
Groupement Forestier d'Investissement à capital variable (RCS Paris 910 025 428)
avec possibilité de cession sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits,
géré par SOGENIAL IMMOBILIER, société de gestion de portefeuille,
agrément AMF n° GP 12 000026 délivré le 26 septembre 2012

TABLE DES MATIÈRES

I. Introduction 4

1. FACTEURS DE RISQUES 4
2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS 7
3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 9
4. INVESTISSEURS VISÉS 13
5. MODIFICATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 13
6. ÉVALUATION DU GFI ET MÉTHODOLOGIE DE DÉTERMINATION DU PRIX EMPLOYÉE POUR ÉVALUER LA VALEUR DES ACTIFS 13
7. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LE GFI À DES FINS D'INVESTISSEMENT 14
8. CAPITAL SOCIAL 14
9. VARIABILITÉ DU CAPITAL 15
10. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS 15
11. GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15 % DU CAPITAL SOCIAL MAXIMUM STATUTAIRE 15

II. Conditions générales de souscription des parts 16

12. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR 16
13. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS 16
14. PARTS SOCIALES 16
15. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 17
16. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE 18
17. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 18
18. JOUISSANCE DES PARTS 18
19. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC 18
20. AGRÉMENT 19

III. Modalités de sorties 19

21. PRINCIPES 19
22. RETRAIT 20
23. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX CESSIONS, TRANSFERTS ET MUTATIONS 21
24. CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER EN CAS DE BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS 22

IV. Frais **24**

25. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LE GFI ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION 24
26. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 25

V. Fonctionnement de la société **27**

27. RÉGIME DES ASSEMBLÉES 27
28. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES 29
29. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS 30
30. RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS 30
31. MODALITÉS D'INFORMATION 38

VI. Administration, contrôle, information de la société **38**

32. LA SOCIÉTÉ 38
33. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ 40
34. CONSEIL DE SURVEILLANCE 40
35. CONSEIL SCIENTIFIQUE 41
36. COMMISSAIRE AUX COMPTES 41
37. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION 42
38. DÉPOSITAIRE 42
39. INFORMATIONS RELATIVES AU GFI 43
40. DROIT APPLICABLE – CONTESTATIONS 43
41. INFORMATION JURIDIQUE 43
42. RESPONSABILITÉ AU TITRE DE LA NOTE D'INFORMATION 44

I. INTRODUCTION

1. FACTEURS DE RISQUES

L'investissement en parts de CŒURFOREST, Groupement Forestier d'Investissement (ci-après le « **GFI** » ou la « **Société** ») est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus potentiels qui seront versés aux Associés. Ceux-ci dépendent de la maturité des forêts, des programmes de coupes, de la croissance naturelle des peuplements, des baux liés aux forêts, des paiements pour services écosystémiques (notamment dans le cadre de projets Label Bas Carbone) et de la conjoncture économique et forestière. Ces revenus, non garantis, sont par nature irréguliers et ne sont pas automatiques. Leur distribution éventuelle sera soumise à l'assemblée générale des associés du GFI (l'« **Assemblée Générale** ») ;
- du montant de capital qui sera perçu par les associés lors du retrait de leurs parts ou, le cas échéant, de la liquidation du GFI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de la forêt (notamment de la variation du prix de l'hectare de forêt ou de la variation de la production de bois en qualité, en volume et en valeur, le prix du bois n'étant pas constant dans le temps et aux aléas climatiques tels que les tempêtes et les incendies et à l'évolution de la situation phytosanitaire des massifs forestiers) sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de GFI doivent être acquises dans une optique de placement long terme et de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de dix (10) ans.
Au-delà des risques généraux, liés à la variabilité des revenus, au marché de la forêt, à l'exploitation de la forêt, ou aux aléas climatiques et phytosanitaires, décrits ci-dessus, les principaux risques liés à la souscription de parts de GFI sont décrits ci-dessous.

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 des parts, ni le retrait.

Risque de blocage des retraits

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. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Risque de souscription à crédit

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente des parts de GFI, pouvant entraîner une perte de capital.

Risque lié à l'endettement

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le GFI est un GFI pouvant, tel que voté en Assemblée Générale Extraordinaire, recourir à l'endettement à hauteur de 30 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant pour financer ses investissements. Il en résulte un risque lié à un effet de levier maximal de 1,43.
Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par le GFI.

Ainsi, le GFI pourra statutairement souscrire des emprunts, notamment auprès d'établissements financiers de premier rang situés au sein de l'Union Européenne. Ces emprunts seront soumis au paiement d'un intérêt calculé par application par application d'un taux fixe ou variable. Dans ce dernier cas, des instruments de couverture, de type cap (plafond) ou swap (option pour un taux fixe) pourront être souscrits. En tout état de cause, l'acquisition de forêts financée par recours à l'endettement expose le GFI à un risque de variation de taux, donc de majoration du coût du financement.

Risque en matière de durabilité

En tant qu'acteur des marchés financiers, le GFI est soumis au règlement UE 2019/2088 du 27 novembre 2019 portant sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le «Règlement SFDR»).
Le Règlement SFDR établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité (article 6 du Règlement), la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité, la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement (article 8 du Règlement) ou les objectifs d'investissement durable (article 9 du Règlement).
L'investissement durable correspond à un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources concernant l'utilisation d'énergie, d'énergies renouvelables, de matières premières, d'eau et de terres, en matière de production de déchets et d'émissions de gaz à effet de serre ou en matière d'effets sur la biodiversité et l'économie circulaire, ou un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif social, en particulier un investissement qui contribue à la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail, ou un investissement dans le capital humain ou des communautés économiquement ou socialement défavorisées, pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important (*« Do no significant harm » ou DNSH*) à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance, en particulier en ce qui concerne des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.
Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur d'un investissement du Fonds.

De façon générale, les GFI CoeurForest peuvent être considérés comme des investissements durables au regard du règlement UE 2020/852 relatif à la mise en place d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le Règlement SFDR (le «Règlement Taxonomie») a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. Le Règlement Taxonomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux : (i) atténuation des changements climatiques, (ii) adaptation aux changements climatiques, (iii) utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines, (iv) transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage), (v) prévention et contrôle de la pollution, (vi) protection des écosystèmes sains.

Le GFI CoeurForest contribue de manière substantielle à au moins trois de ces objectifs environnementaux (voir ci-dessus les objectifs i, ii et vi).[1]

1 Voir notamment le Règlement délégué (UE) 2021/2139 du 04/06/2021, dont le paragraphe 15 de l'introduction indique que : « *Les activités forestières peuvent contribuer à l'atténuation du changement climatique, en augmentant les absorptions nettes de dioxyde de carbone, en préservant les stocks de carbone et en fournissant des matériaux et des sources d'énergie renouvelables, tout en apportant des bénéfices connexes en matière d'adaptation au changement climatique, de biodiversité, d'économie circulaire, d'utilisation durable et de protection des ressources hydriques et marines, et de prévention et de contrôle de la pollution*. »

En effet, l'investissement dans des parts de GFI revient à un investissement indirect dans des actifs forestiers qui sont gérés durablement par l'équipe de gestion et contribuent de façon substantielle à l'atténuation du changement climatique en jouant pleinement leur rôle de deuxième puits de carbone, après les océans. De même, les usages du matériau bois (bois d'œuvre notamment), issu de forêts gérées durablement, permettent de séquestrer du carbone sur le long terme et de se substituer à d'autres matériaux, tels que, par exemple, l'acier ou le béton, dont la production génère, *a contrario*, de fortes émissions de CO2.

L'investissement dans le GFI contribue également substantiellement à l'adaptation au changement climatique en ce que la gestion durable des forêts leur permet de s'adapter au changement climatique sur le long terme, en évitant la disparition du couvert forestier et en supplémentant la régénération naturelle des peuplements résilients par des enrichissements, là où le changement climatique nécessite une adaptation de peuplements fragilisés, plus rapide que ce que permettrait l'évolution naturelle.

Enfin, l'investissement dans le GFI contribue de façon substantielle à la protection de la biodiversité car, dans les forêts gérées par le GFI, la durabilité passe notamment par une attention particulière portée sur la préservation des habitats (arbres morts, micro-habitats etc.) et des sols (éviter le tassement notamment par la création de cloisonnements).

Par ailleurs, les activités du GFI CoeurForest ne nuisent pas substantiellement à un ou plusieurs des six objectifs environnementaux. Elles respectent donc le principe DNSH. Elles sont réalisées dans le respect des garanties minimales prévues à l'article 18 du Règlement Taxonomie et respectent les critères d'examen technique qui ont été établis par la Commission européenne conformément au Règlement Taxonomie [2].

Afin d'assurer et de suivre la contribution substantielle du GFI aux objectifs environnementaux de la Taxonomie, les instruments suivants ont notamment été mis en place pour les forêts du GFI et le pilotage de leur gestion :

- la mise en place de plans simples de gestion (PSG) ;
- la certification PEFC (*Program for Endorsement of Forest Certification)* et/ou *FSC (Forest Stewardship Council*);
- l'audit carbone systématique (suivi du stock de CO2 et de la capacité à séquestrer du CO2 chaque année) ;
- la protection de la biodiversité ;

ces deux derniers points faisant, aux côtés des autres services écosystémiques rendus par les forêts, l'objet d'une Charte de gestion des forêts[3] des GFI gérés par SOGENIAL IMMOBILIER.

Indicateurs relatifs aux Principales Incidences Négatives (Principal Adverse Incidence, ou PAI)

Suite à la publication des RTS de l'ESMA du 2 février 2021, 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. A la place de ces indicateurs, la Société de Gestion a déterminé deux indicateurs pertinents pour suivre les PAI relatifs à l'audit carbone de ses forêts et à la protection de la biodiversité et de la durabilité de la gestion de ses forêts. Certains des 46 autres critères facultatifs pourront également faire l'objet de mesure. En outre, 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.

Objectif d'impact environnemental - Article 9 SFDR

Le GFI CoeurForest poursuit des objectifs environnementaux, notamment s'agissant de l'atténuation du dérèglement climatique et de l'adaptation au dérèglement climatique, ainsi que de la préservation de la biodiversité.
Plusieurs instruments de suivi de ces objectifs environnementaux ont été mis en place feront l'objet d'une publication dans le rapport annuel du GFI :

2 Voir notamment le Règlement délégué (UE) 2021/2139 du 04/06/2021
Source : https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32021R2139

3 Voir sur https://www.coeurforest.com/cgv#cgv

- une méthodologie d'évaluation et de suivi du stock et de la capacité de séquestration de CO_2 des forêts du GFI s'appuyant sur le corpus scientifique et les hypothèses issues du Label Bas Carbone, créé par le Ministère de Transition Ecologique ;

- le modèle de fichier EET (European ESG Template) sera publié. Le ratio « *Financial Instrument Minimum Sustainable Investment With Environmental Objective Art 9* ». Il sera de 100 % pour le GFI (trésorerie exclue) : la Société de Gestion s'engage à investir au minimum 100% de l'actif du GFI (hors trésorerie) dans des activités économiques durables sur le plan environnemental au sens du Règlement Taxonomie, à savoir dans des actifs forestiers ;

- en outre, l'objectif est que 100% de ces actifs forestiers soient certifiés PEFC (*Program for Endorsement of Forest Certification*) ou FSC (*Forest Stewardship Council*), ou en cours de certification ;

- une charte de gestion des forêts du GFI, favorisant le maintien ou créant les conditions de la mise en place d'une Sylviculture Mélangée à Couvert Continu (SMCC), élément décisif pour la préservation et le développement des services écosystémiques rendus par les forêts dont notamment la séquestration de carbone, l'abri de biodiversité, la régulation du climat, la stabilité et la qualité des sols, la participation au cycle de l'eau, les services paysagers, etc.

2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La Société est administrée par une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. La société **Société de Gestion SOGENIAL IMMOBILIER (SOGENIAL)**, société par actions simplifiée, au capital social d'1.000.000 d'euros, dont le siège social est situé au 135 avenue de Wagram – 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 322 982 075, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 26 septembre 2012 sous le numéro GP-12000026 en tant que société de gestion de portefeuille, est statutairement désignée comme première société de gestion de la Société pour une durée indéterminée.

Le GFI a été constitué le 17 décembre 2021, sous la forme d'un Groupement Forestier d'Investissement à capital variable.

Le GFI a été constitué avec un capital initial de huit cent quarante-deux mille cinq cent cinquante euros (842.550 €) soit, prime d'émission incluse, un million onze mille soixante euros (1.011.060 €) entièrement libéré au 17 décembre 2021, les fondateurs ayant intégralement libéré le montant de leur souscription.

Ce capital initial est divisé en cinq mille six cent dix-sept (5.617) parts d'une valeur nominale de cent cinquante euros (150 €) chacune, comprenant une prime d'émission d'un montant de trente euros (30 €) pour chacune des parts.

Le capital initial des membres fondateurs du GFI (les « **Fondateurs** ») est réparti de la manière suivante :

Nom du souscripteur	Représentant permanent	Nombre de parts	Montant de la souscription en nominal (hors prime d'émission)	Montant de la souscription prime d'émission incluse
CAZOO Finance SARL	Gérald LOOBUYCK	278	41 700 €	50 040 €
Christian CHARRIER	-	278	41 700 €	50 040 €
Daniel CREMADES	-	278	41 700 €	50 040 €
Fabian CREMADES	-	278	41 700 €	50 040 €
Eléonore DEDEYAN*	-	278	41 700 €	50 040 €
Thibault DE FROISSARD-BROISSIA*	-	278	41 700 €	50 040 €
Antoine DENIS DE SENNEVILLE*	-	112	16 800 €	20 160 €
Grégory FRAPET	-	278	41 700 €	50 040 €
Alain GRANDJEAN	-	100	15 000 €	18 000 €
Yannick HAMON		112	16 800 €	20 160 €
Antoine JACQUEMIN	-	139	20 850 €	25 020 €
Christiane LE BOURNAULT*	-	278	41 700 €	50 040 €
François LOUBERSSAC*	-	278	41 700 €	50 040 €
MEXI&CO SC	Stéphane CREMADES*	556	83 400 €	100 080 €
Charles-Henri PREVOST	-	139	20 850 €	25 020 €
Florence PREVOST	-	139	20 850 €	25 020 €
Alexa ROBERTSON	-	278	41 700 €	50 040 €
Jean-Philippe ROUX	-	278	41 700 €	50 040 €
Marie-Victoire ROZE -JACQUEMIN	-	139	20 850 €	25 020 €
Davor SIMAC*	-	278	41 700 €	50 040 €
Jean-Marie SOUCLIER	-	11	1 650 €	1 980 €
Alexandre VACHET	-	278	41 700 €	50 040 €
Mathieu VERGNE	-	278	41 700 €	50 040 €
Henri WAYMEL	-	278	41 700 €	50 040 €
TOTAL		**5 617**	**842 550 €**	**1 011 060 €**

* Membres du Conseil de Surveillance

Ces parts sont inaliénables pendant une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, conformément aux dispositions de l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier.

La date d'ouverture de la première souscription par le public est fixée au 4 octobre 2022.

3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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 :

- des forêts et des bois ;
- des 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.

Conformément à l'article R 214-176-1 du Code Monétaire et Financier, à l'issue d'une période de trois (3) ans à compter de la constitution par offre au public ou à compter de la première offre au public des groupements forestiers d'investissement constitués sans offre au public, l'actif du GFI doit comporter pour au moins quatre-vingt pour cent (80%) des biens forestiers mentionnés ci-dessus et des sommes déposées sur un compte d'investissement forestier et d'assurance dans les conditions définies aux articles L. 352-1 à L. 352-6 du Code Forestier.

La Société de Gestion a pour objectif, non garanti, de :

- constituer l'actif du GFI à hauteur de quatre-vingt-dix (90%) de biens forestiers tels que mentionnés ci-dessus et de sommes déposées sur un compte d'investissement forestier et d'assurance (le « **CIFA** ») ; et
- conserver dix pour cent (10%) de l'actif du GFI en liquidités conformément aux dispositions du II de l'article R 214-176-1 du Code Monétaire et Financier. Cette poche de liquidité a vocation à permettre d'assurer une liquidité, non garantie, dans le cas où le marché du retrait/souscription serait bloqué (par rachat et annulation des parts des associés).

Les conditions de mise en place du CIFA sont les suivantes :

- conditions quant à l'ouverture :
  - mise en place d'une assurance contre le risque de tempête ;
  - ouverture du CIFA auprès d'un établissement financier teneur de compte de dépôt ou d'une entreprise d'assurance ;
  - constitution d'un seul CIFA pour le GFI.
- conditions quant aux dépôts :
  - le montant des dépôts autorisés sur un CIFA est égal à deux mille cinq cents euros (€ 2.500) par hectare de forêts ;
  - le compte ne peut être alimenté que par des produits de coupe issus de l'exploitation des parcelles en nature des bois et forêts du GFI, sauf pour le premier dépôt effectué à la suite de l'ouverture du compte, dans la limite de deux mille euros (€ 2.000).
- conditions quant à l'emploi des sommes :
  - les sommes déposées sur un CIFA peuvent être employées pour financer les travaux de reconstitution forestière à la suite de la survenance d'un sinistre naturel d'origine sanitaire, climatologique, météorologique ou lié à l'incendie, ou les travaux de prévention d'un tel sinistre ;
  - les sommes déposées sur un CIFA peuvent être également utilisées au titre d'une année, dans la limite de trente pour cent (30%) des sommes déposées, pour le financement d'un document de gestion durable ou pour procéder à des travaux forestiers de nature différente de ceux mentionnés ci-dessus.

Conformément au II de l'article R 214-176-1 du Code Monétaire et Financier, l'actif du GFI peut également comporter des liquidités ou valeurs assimilées constituées de liquidités inscrites en compte, investies en comptes à terme, bons de caisse émis par une banque ou un établissement financier, bons du Trésor, titres de créance négociables, parts ou actions d'OPCVM ou FIA français ou étranger régulièrement commercialisés en France et agréés conformément au règlement (UE) 2017/1131 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 sur les fonds monétaires ou dont le document d'information prévoit une classification obligataire, ou de tout autre instrument qui répondrait aux mêmes définitions.

Conformément à l'article R 214-176-2 du Code Monétaire et Financier, le patrimoine forestier détenu par le GFI est géré conformément à un ou à plusieurs plans simples de gestion agréés, tels qu'approuvés par l'Assemblée Générale, mentionnés à l'article L. 331-4-1 du Code Forestier.

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

- en procédant à une sélection de forêts notamment en fonction de la qualité de leur station forestière (sols, climat, accessibilité...), du changement climatique et de la biodiversité permettant de le développement d'arbres de qualité disposant de débouchés dans l'industrie du bois. La prise en compte du changement climatique est, en effet, importante, tant s'agissant de la sélection de la station forestière sur laquelle le changement climatique peut avoir un impact : par exemple, un risque accru de sècheresse à cause d'une exposition défavorable (plein sud) ou un risque plus important de tempête en cas d'exposition au vent dominant. De même, la prise en compte du changement climatique dans cette sélection est également importante s'agissant des essences en place, afin de déterminer si elles sont bien adaptées au réchauffement à venir, et au choix des essences à venir pour les boisements et reboisements des parcelles sélectionnées ;

- en procédant à une contre-expertise systématique, réalisée par un expert forestier indépendant de la Société de Gestion ;

- en recourant à une assurance tempête et incendie systématique pour les actifs du GFI selon la maturité des peuplements ;

- en réalisant des investissements sur plusieurs zones géographiques situées principalement en France. Le GFI pourra également investir en Europe (c'est-à-dire dans les États membres de l'Union Européenne faisant partie de l'OCDE). Le GFI réalisera des investissements en veillant à une bonne diversification géographique mais en excluant certaines régions présentant trop de risques (notamment des risques d'incendies). L'allocation réelle du portefeuille du GFI dépendra des conditions de marché et des opportunités d'investissement et de désinvestissement ;
  - des investissements participant à la préservation des capitaux naturels ;
  - des investissements dans des surfaces représentant au minimum vingt (20) hectares, à l'exception de regroupement avec des massifs faisant déjà partie du portefeuille du GFI ;
  - des investissements dans des forêts dont le montant d'acquisition individuel ne dépassera pas les cinq (5) millions d'euros dans les trois (3) premières années d'existence du GFI ;

- en veillant à une diversification des essences, des maturités des peuplements en maintenant un équilibre entre feuillus et résineux, et de la typologie de bois ;

- en conduisant une gestion durable des forêts et une optimisation et une valorisation de la séquestration de CO2 (en ligne avec l'article L.121-2 du Code forestier[4] et l'article 76 du Code général des Impôts[5]) et une certification systématique de la durabilité de la gestion. Ainsi, les forêts détenues par le GFI feront l'objet :
  - de projets Label Bas carbone d'optimisation de la séquestration de CO2, avec des co-bénéfices (par exemple : impact positif sur la biodiversité) ;
  - d'une mise en place systématique de plans simples de gestion (PSG), agréés par le CNPF (Centre National de la Propriété Forestière) et approuvés par l'Assemblée Générale ;
  - d'une certification systématique PEFC (*Programme for Endorsement of Forest Certification*) et/ou FSC (*Forest Stewardship Council*) pour attester du caractère durable de la gestion forestière des forêts du GFI ;
  - d'un audit carbone systématique des forêts et, à chaque fois que cela est possible et significatif, d'une estimation des travaux à mettre en œuvre pour optimiser la séquestration carbone du massif (boisement de parcelles non boisées, reboisement de parcelles abîmées, balivage…) ;

- en veillant à un mélange des essences et à une diversité des maturités des peuplements, en maintenant un équilibre entre feuillus et résineux, conforme à une Sylviculture Mélangée à Couvert Continu (SMCC) ;

---

4 L'article L.121-2 du Code forestier dispose notamment que :
« L'Etat encourage le déploiement de méthodes et de projets pouvant donner lieu à l'attribution de crédits carbone au titre du label " Bas-Carbone " en faveur des pratiques sylvicoles durables, sur l'ensemble du territoire. »

5 L'article 76 du Code général des Impôts dispose notamment que :
« En ce qui concerne les bois, oseraies, aulnaies et saussaies situés en France, le bénéfice agricole imposable provenant des coupes de bois est fixé à une somme égale au revenu ayant servi de base à la taxe foncière établie sur ces propriétés au titre de l'année de l'imposition.
Le régime prévu au premier alinéa est également applicable au bénéfice agricole provenant de la captation de carbone additionnelle réalisée dans le cadre de projets forestiers admis au label " bas-carbone " mentionné à l'article L. 121-2 du code forestier et qui sont mis en œuvre pour assurer le boisement ou la reconstitution de peuplements forestiers dégradés. »

- en préservant la biodiversité dans les forêts détenues par le GFI au travers de :
  - projets Label Bas Carbone permettant de valoriser, en ligne avec l'article L.121-2 du Code forestier et l'article 76 du Code général des impôts, les efforts additionnels réalisés pour protéger, maintenir, ou développer la biodiversité ;
  - la réintroduction d'espèces locales à chaque fois que cela est possible et pertinent en fonction, notamment, des contraintes induites par le changement climatique ;
  - l'introduction d'espèces nouvelles, plus résistantes au changement climatique et à ses conséquences, avec l'assistance et l'éclairage du Conseil scientifique du GFI ainsi que des interlocuteurs externes existants : INRAE, ONF, DSF (Département Santé des Forêts)… ;
  - la préservation de la faune et de la flore et de la biodiversité en général, en intégrant une politique de protection des biotopes, micro-habitats, des sols et, notamment, des pistes forestières et cloisonnements avant toutes interventions mécaniques dans les forêts détenues par le GFI.

Le GFI est favorable à une forêt la plus biodiverse possible, à la préservation des sols, au maintien du couvert forestier, au mélange d'essences et, plus largement à une Sylviculture Mélangée à Couvert Continu (SMCC). C'est pourquoi, les documents de gestion des actifs forestiers du GFI CoeurForest ne comporteront pas de coupes rases planifiées**.**

- en prenant en compte systématiquement des débouchés possibles locaux (scieries, papetiers, menuisiers et ébénistes), en fonction des essences, des besoins des acheteurs locaux et des capacités des scieries et industriels locaux (essences, diamètres…) 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 :
  - vulgarisation de la sylviculture ;
  - animations thématiques sur la foresterie ;
  - promotion des promenades pédagogiques dans le cadre scolaire ;
  - ouverture des forêts pour permettre le passage de la faune et des riverains ;
  - développement de projets en relation avec le bien-être et la santé ;
  - introduction de parcours thématiques sur la reconnaissance de la faune et de la flore, des bienfaits environnementaux, sociétaux et thérapeutiques de la forêt ;
  - possibilité pour les associés du GFI d'accéder aux forêts détenues par le GFI afin de mieux les comprendre et les protéger.

Un plan simple de gestion établira pour chaque forêt détenue par le GFI les charges supportées et les produits générés par les bois détenus en précisant les calendriers et les montants ainsi que les charges liées aux travaux d'amélioration et aux dépendances.
Les acquisitions réalisées seront localisées en France et, potentiellement, dans les États membres de l'Union Européenne faisant partie de l'OCDE.

Conformément à l'article R. 214-176-7 du Code Monétaire et Financier, le patrimoine forestier détenu par le GFI sera réparti :

- en au moins deux (2) unités de gestion distinctes éloignées l'une de l'autre d'au moins vingt (20) kilomètres ;
- la part de l'une de ces unités de gestion ne pourra excéder soixante pour cent (60%) de la surface totale du patrimoine forestier du GFI.

Une unité de gestion est composée d'un massif forestier et éventuellement d'autres parcelles boisées distantes de moins d'un (1) kilomètre du massif principal.

Si les conditions mentionnées ci-dessus ne sont pas remplies, le patrimoine forestier du GFI répondra à au moins deux (2) des trois (3) critères suivants :

- chaque classe de composition, notamment les feuillus et résineux, ne dépasse pas soixante pour cent (60%) de la surface totale du patrimoine forestier du GFI ;
- pour une essence donnée, aucune classe d'âge par tranches de dix (10) ans, ou, si la classification par âge n'est pas pertinente, aucune classe de diamètre, par tranches de dix (10) centimètres, ne dépasse soixante pour cent (60%) de la surface totale du patrimoine forestier du GFI ;

- le traitement en futaie régulière ne dépasse pas soixante pour cent (60%) de la surface totale du patrimoine forestier du GFI.

Il est à noter que :

- le traitement en futaie régulière consiste à gérer une plantation de bois du même âge (peuplement équien) et à procéder par prélèvements successifs (éclaircies) jusqu'à un dernier prélèvement appelé coupe rase, éliminant totalement le couvert forestier et précédant une nouvelle plantation ;
- le traitement en futaie irrégulière a pour objectif de faire cohabiter sur une même parcelle forestière des arbres d'âges différents et d'essences différentes, participant ainsi à la préservation de la biodiversité. Dans une même parcelle, le peuplement est donc constitué d'arbres d'âges variés, mélangés soit par individus (futaie jardinée par pied d'arbres), soit par bouquets (futaie jardinée par bouquets), soit par parquets.

Le GFI pourra également octroyer des comptes-courants à des sociétés et organismes dont il détient au moins cinq pour cent (5%) du capital, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur.

Enfin, le GFI pourra procéder à des cessions et/ou arbitrages d'actifs, dans les limites prévues par la réglementation en vigueur.

Les investissements pourront être financés par recours à l'emprunt afin de faire bénéficier des effets de levier ou s'il s'agit d'acquisitions payables à terme. Ces montants maximums sont fixés, au moins annuellement par l'Assemblée Générale. La dernière Assemblée Générale a autorisé la Société de Gestion, au nom de la Société, à user de cette faculté dans la limite de trente pour cent (30%) de la valeur des actifs forestiers de la Société. Les emprunts seront réalisés auprès d'établissements de crédit, exerçant leur activité dans l'Union Européenne, à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie du GFI.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-239 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement du GFI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Politique d'investissement extra-financière

Comme indiqué préalablement, le règlement (UE) 2020/852 du Parlement Européen et du Conseil du 18 juin 2020 (dit règlement « Taxonomie ») crée une classification des activités économiques selon leur potentiel de contribution aux six objectifs environnementaux définis par l'UE (voir ci-dessus, section *Risques en matière de durabilité*).

Engagements du GFI justifiant la classification Article 9 (SFDR) du fonds :

- le GFI, géré par SOGENIAL IMMOBILER, se composera, dans un horizon de trois ans, après ouverture des souscriptions au public, d'au moins 80% d'actifs forestiers (le solde se composant de trésorerie), conformément à la règlementation en vigueur. Les actifs forestiers sélectionnés par l'équipe de gestion le seront pour leur qualités intrinsèques et notamment en vue d'y maintenir et d'y développer un mélange d'essences et une diversité de classes d'âges afin de maintenir, de mettre en place, dans le long terme, une Sylviculture Mélangée à Couvert Continu (SMCC). Ce type de sylviculture permet notamment de préserver, favoriser, ou développer l'ensemble des services écosystémiques rendus par une forêt et, donc, sa dimension multifonctionnelle. C'est ainsi notamment grâce à ce type de sylviculture, ainsi qu'à la mise en œuvre de potentiels projets Label Bas Carbone que l'équipe de gestion permettra notamment au GFI de contribuer substantiellement aux objectifs environnementaux d'atténuation et d'adaptation aux changements climatiques ainsi qu'à celui de préservation de la biodiversité, définis dans la Taxonomie ;
- le GFI, géré par SOGENIAL IMMOBILER, a développé une méthodologie d'évaluation et de suivi du stock et de la capacité de séquestration de CO2 des forêts du GFI s'appuyant sur le corpus scientifique et les hypothèses issues du Label Bas Carbone, créé par le Ministère de Transition Ecologique. Cette méthodologie permet de mesurer et suivre à la fois le stock de carbone de la biomasse (aérienne, racinaire), du sol et de la litière, la capacité de séquestration de carbone annuelle et l'effet de substitution constaté lorsque, par exemple, du bois d'œuvre est utilisé à la place d'autre matériaux, tels que le béton ou l'acier, nécessitant, quant à eux, des émissions de CO2 importantes pour leur production. Elle permet

également de prendre en compte les émissions relatives aux opérations forestières et aux transports des gestionnaires. Elle constitue ainsi un audit carbone complet du portefeuille d'actifs forestiers sur GFI ;
- en outre, SOGENIAL IMMOBILIER s'appuie sur une Charte de gestion des forêts détenues par ses GFI précisant l'ensemble des moyens mis en œuvre pour mesurer, suivre et développer certains des services écosystémiques rendus par les forêts (notamment la séquestration de CO2 et l'abri de biodiversité) contribuant aux objectifs environnementaux définis dans la Taxonomie européenne.

Ces indicateurs feront l'objet d'une revue régulière.

La Société de Gestion appliquera des critères relatifs au respect d'objectifs sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance (les « **Critères ESG** ») dans le cadre de la stratégie d'investissement du GFI. Conformément à l'article L. 533-22-1 du Code Monétaire et Financier, une information sur les Critères ESG de la Société de Gestion est publiée sur le site internet de la Société de Gestion à l'adresse suivante www.sogenial.fr. L'information sur les Critères ESG appliqués au GFI sera publiée dans le rapport annuel du GFI.

4. INVESTISSEURS 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 présente politique d'investissement et capable 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.

5. MODIFICATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La stratégie d'investissement et/ou la politique d'investissement du GFI pourront être modifiées sur décision de la Société de Gestion en fonction de l'évolution des dispositions de la réglementation régissant les investissements forestiers, les coupes de bois, les locations de chasse et/ou toutes autres activités exercées ou exerçables par le GFI. Dans tous les autres cas, la décision de modification de la stratégie d'investissement et/ou de la politique d'investissement sera votée en Assemblée Générale.

La Société de Gestion informera les associés du GFI de ces modifications par tous moyens appropriés.

6. ÉVALUATION DU GFI ET MÉTHODOLOGIE DE DÉTERMINATION DU PRIX EMPLOYÉE POUR ÉVALUER LA VALEUR DES ACTIFS

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, le prix de la part sera déterminé sur base de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des forêts et/ou immeubles (étant ici précisé qu'il s'agit des accessoires et dépendances liés aux bois et forêts acquis par le GFI), telle que déterminée par un expert externe en évaluation, et de la valeur des autres actifs du GFI, diminuée des dettes, ramenée à une part.

La valeur vénale des bois et forêts est déterminée comme suit :

- le patrimoine forestier du GFI fait l'objet d'une expertise tous les quinze (15) ans ;
- la première expertise intervient lors de l'acquisition des biens par le GFI ;
- l'expertise fait l'objet d'une mise à jour tous les trois (3) ans sur la base des documents fournis par la Société de Gestion, sauf événements, travaux ou coupes exceptionnels, nécessitant une nouvelle mise à jour avant cette échéance ;
- une seconde expertise est effectuée à partir de la dixième (10ème) année d'existence du GFI, à raison de vingt pour cent

(20%) au moins du patrimoine forestier du GFI chaque année, de telle sorte que la totalité du patrimoine forestier soit expertisée à l'issue de la quatorzième (14ème) année.

Les expertises sont réalisées par l'expert externe en évaluation, conformément à la méthodologie et aux recommandations du Conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière. Pour les actifs du GFI difficiles à évaluer (étangs, ateliers forestiers,…), l'expert externe en évaluation appliquera la méthodologie et les recommandations de la Chambre des Experts Immobiliers de France (CEIF).

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion).

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion et après approbation de l'Assemblée Générale.

Le prix de souscription des parts du GFI est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins dix pour cent (10%) entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai, par écrit, par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers. Dans une telle hypothèse, la présente note d'information devra faire l'objet d'une actualisation soumise au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

7. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DES ENGAGEMENTS CONTRACTUELS PRIS PAR LE GFI À DES FINS D'INVESTISSEMENT

Le GFI a pour objet l'acquisition de bois et/ou forêts.

La sélection des investissements forestiers sera effectuée après la réalisation d'une contre-expertise par un expert forestier indépendant de la Société de Gestion.

L'acquisition de bois et/ou forêts donne lieu à la signature d'un acte notarié attestant de la propriété du GFI. En tant que propriétaire de bois et/ou forêts, le GFI supporte la responsabilité attachée à cette qualité, notamment en ce qui concerne la responsabilité civile et le respect des dispositions prévues par le Code Forestier.

La Société de Gestion prend systématiquement une assurance responsabilité civile pour les forêts du GFI et assure également les forêts du GFI contre les risques de tempête et d'incendie selon la maturité des peuplements, à la condition que ces dernières assurances soient effectivement proposées par des acteurs de premier plan et à niveau compatible avec les contraintes économiques et de rendement du GFI.

Dans le cas où une acquisition serait financée par recours à un crédit ou à un prêt bancaire, le GFI sera tenu de se conformer aux engagements du contrat de financement, comprenant le remboursement du capital et le paiement des intérêts et accessoires.

8. CAPITAL SOCIAL

8.1 Capital social initial

Les Fondateurs ont souscrit et intégralement libéré les parts du GFI ayant une valeur nominale de cent-cinquante euros (150 €) chacune, augmentée d'une prime d'émission d'un montant par part de trente euros (30 €).

Le capital initial s'élève à huit cent quarante-deux mille cinq cent cinquante euros (842.550 €) et à un montant total (prime d'émission incluse) d'un million onze mille soixante euros (1.011.060 €). Il est divisé en cinq mille six cent dix-sept (5.617) parts. Les souscriptions des Fondateurs sont inaliénables pendant un délai de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

8.2 Capital social maximum statutaire

Le capital social maximum statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est fixé à cent vingt millions d'euros (120.000.000 €), divisé en huit cent mille (800.000) parts de cent cinquante euros (150 €) de valeur nominale chacune.

9. VARIABILITÉ DU CAPITAL

Le capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par l'Assemblée Générale extraordinaire des associés.

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus.

L'Assemblée Générale extraordinaire des associés décidera, lorsque le capital social maximum statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital social maximum statutaire, soit de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital social maximum statutaire. Dans le cas où l'Assemblée Générale extraordinaire des associés déciderait de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information sera soumise au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Chaque bulletin semestriel d'information mentionne les mouvements de capital constatés au cours du semestre précédent.

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Tout associé peut demander le retrait de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant à l'Article 9 des statuts de la Société.
Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif, tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

10. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code Monétaire et Financier, par dérogation à l'article 1857 du Code civil, et à celles de l'Article 15 des statuts de la Société, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

Dans leur rapport entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts qu'ils détiennent.

11. GARANTIE BANCAIRE - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15 % DU CAPITAL SOCIAL MAXIMUM STATUTAIRE

Conformément à l'article L 331-4-1 II 1° du Code Forestier, le capital social maximum statutaire initial doit être souscrit par le public à concurrence de quinze pour cent (15%) au moins, dans un délai de deux (2) années après la date d'ouverture de la souscription.

Pour faire face à cette obligation, une garantie bancaire, telle que prévue par l'article L 214-86 du Code monétaire et financier, et portant sur deux millions treize mille soixante euros (de 2 013 060 €), a été délivrée au GFI par Société Générale. Elle représente 15% du capital statutaire maximum initial majoré de la prime d'émission (et de l'apport des fondateurs).

II. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

12. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR

Le dossier remis préalablement à tout nouveau souscripteur, ou mis à sa disposition sur support durable, conformément à l'article 422-197 du Règlement Général de l'AMF, comprend l'ensemble des documents et informations suivantes :

- les statuts de la Société ;
- la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers ;
- le bulletin de souscription ;
- le document d'informations clés PRIIPS ;
- le dernier bulletin semestriel d'information ; et
- le dernier rapport annuel.

13. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.

La souscription de parts du GFI peut être financée par un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant. Il est précisé que le recours à l'emprunt, qui augmente la capacité d'investissement du souscripteur, s'inscrit dans une logique de spéculation sur l'évolution du marché forestier. Cette opération présente un caractère risqué, compte tenu du caractère irrégulier des revenus du GFI, et dans la mesure où, en cas de baisse du marché forestier, le souscripteur peut être dans l'impossibilité de rembourser l'emprunt.

Si les parts souscrites sont nanties au profit de l'organisme prêteur, ce dernier pourrait en demander la vente en cas de défaillance du souscripteur dans l'exécution du contrat de prêt. Cette vente pourrait entraîner une perte en capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts souscrites à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

La Société de Gestion du GFI recommande aux souscripteurs de ne pas procéder à une souscription de parts du GFI en recourant à un financement par un emprunt.

14. PARTS SOCIALES

14.1 Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales d'une valeur nominale de cent cinquante (150) euros chacune émises en représentation des apports des associés. Il est perçu, en sus du montant de la valeur nominale de chaque part, une prime d'émission d'un montant de soixante-huit (68) euros par part.

14.2 Forme des parts

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur les registres de la Société.

Les parts sont décimalisées par la Société.

À chaque associé, il peut être délivré sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés.

14.3 Décimalisation

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

14.4 Prix de souscription

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de chaque part d'un montant de cent cinquante euros (150 €) majorée d'une prime d'émission d'un montant de soixante-huit euros (68 €) par part, destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission, divers frais engagés au titre de la levée de capitaux (notamment la commission de souscription), de la recherche et de l'acquisition des forêts et/ou immeubles (étant ici précisé que, lorsque le terme «immeuble» est utilisé dans la présente note d'information, il fait référence aux accessoires et dépendances liés aux bois et forêts acquis par le GFI). Pour chaque part nouvelle émise, il pourra également être prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Le montant de la prime d'émission est fixé par la Société de Gestion et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin semestriel d'information.

15. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, le prix de la part sera déterminé sur base de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des forêts et/ou immeubles (étant ici précisé qu'il s'agit des accessoires et dépendances liés aux bois et forêts acquis par le GFI), telle que déterminée par un expert externe en évaluation, et de la valeur des autres actifs du GFI, diminuée des dettes, ramenée à une part.
La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion).

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le prix de souscription des parts du GFI est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins dix pour cent (10%) entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai, par écrit, par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers. Dans une telle hypothèse, la présente note d'information devra faire l'objet d'une actualisation soumise au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

16. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Il ne peut être reçu de la part de tiers que des souscriptions portant sur un nombre supérieur ou égal à cinq (5) parts lors de sa première souscription, sauf dérogation prévue par la Société de Gestion.
En revanche, tout associé a le droit de souscrire, ultérieurement, un nombre inférieur à ce minimum.

17. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus auprès de la Société de Gestion au 135 avenue de Wagram – 75017 Paris, ainsi que de tout autre intermédiaire habilité.

18. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites portent jouissance avec effet au premier (1er) jour qui suit la souscription, accompagnée du versement du prix.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

19. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC

19.1 Offre au public

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de cent vingt millions d'euros (120.000.000 €), divisé en huit cent mille (800.000) parts d'une valeur nominale de cent cinquante (150) euros chacune.

19.2 Prix de souscription d'une part

Le prix de souscription d'une part s'élève à deux cent dix-huit euros (218 €), comprenant une valeur nominale d'un montant de cent cinquante euros (150 €) et un montant de soixante-huit euros (68 €) au titre de la prime d'émission.

Le prix de souscription comportera une prime d'émission qui intègre notamment une commission de souscription versée par le GFI à la Société de Gestion. La commission de souscription est fixée comme suit :

- jusqu'au 31 décembre 2026 : 10 % HT maximum (soit 12 % TTC au taux actuellement en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse, soit un montant de vingt-et-un euros et quatre-vingts centimes (21,80 €) HT (ou 26,16 € TTC au taux actuellement en vigueur) ;
- à compter du 1er janvier 2027 : 8 % HT maximum (soit 9,60 % TTC au taux actuellement en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse, soit un montant de dix-sept euros et quarante-quatre centimes (17,44 €) HT (ou 20,928 € TTC au taux actuellement en vigueur).

Etant précisé que le GFI a opté pour la TVA et récupère donc la TVA appliquée à la commission de souscription.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.
La date d'effet du prix de souscription est fixée au 16 juin 2026.
Le GFI ne garantit pas la revente de vos parts, ni le retrait, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

20. AGRÉMENT

Une souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément de la Société de Gestion. L'agrément est acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les deux (2) mois qui suivent la réception de la demande d'agrément, conformément aux statuts du GFI.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que toute souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément par la Société de Gestion, lequel agrément sera refusé chaque fois que la souscription, de l'avis discrétionnaire de la Société de Gestion, ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de demande de souscription ou de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « *US Person* » selon la définition de la réglementation américaine. En effet, les parts du GFI n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi *US Securites Act 1933*. En conséquence, elles ne peuvent 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.

La Société de Gestion n'est pas tenue de justifier son acceptation et refus d'agrément.

III. MODALITÉS DE SORTIES

21. PRINCIPES

Comme indiqué ci-dessus dans la section relative aux facteurs de risques, le placement en parts de GFI 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 garantit ni la revente de vos parts, ni le retrait de la Société.

En cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, 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. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Tout porteur de part qui souhaite se retirer, partiellement ou en totalité de la Société, doit notifier sa demande de retrait à la Société de Gestion. Le retrait n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

La cession des parts d'un associé sur le marché secondaire par confrontation peut être décidée soit, par la Société de Gestion, conformément aux dispositions des statuts, ou soit par l'Assemblée Générale extraordinaire, réunie dans les conditions prévues par l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier.

Ces deux alternatives sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

L'associé peut également décider de céder ses parts du GFI par cession de gré à gré, réalisée sans intervention de la Société de Gestion.

La Société ne garantit pas le rachat des parts du GFI.

22. RETRAIT

22.1 Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité du capital fixées par les statuts de la Société.

22.2 Modalités de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen prévu par statuts et/ou la note d'information du GFI.

Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

22.3 Prix de retrait

Le remboursement de l'associé ayant demandé le retrait de la Société sera effectué sur la base d'un prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

A) si des demandes de souscription existent, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait sera égal au prix de souscription du moment, diminué de la commission de souscription hors taxes (étant précisé que le GFI a opté pour la TVA et récupère donc la TVA appliquée à la commission de souscription). Le règlement des associés ayant demandé le retrait sera effectué sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

Prix de retrait avec contrepartie, au 16 juin 2026 – Si la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit cent quatre-vingt-seize euros et vingt centimes (196,20 €) par part, soit :

- Prix total de souscription : 218€
- Commission de souscription de 10% HT : 21,80 €
- Prix de retrait : 196,20€

Il est précisé que l'exemple ci-dessus n'est qu'illustratif et qu'à compter du 1er janvier 2027, le calcul devra être ajusté pour prendre en compte l'évolution de la commission de souscription prévue au 19.2 de la présente Note d'Information. Entre-temps et par la suite, le calcul devra également être ajusté pour tenir compte de l'évolution éventuelle du prix de souscription des parts.

Conformément à l'article 422-220 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

B) Dans le cas où, au bout de six (6) mois, les souscriptions nouvelles ne permettent pas d'assurer le retrait demandé, le prix de retrait ne peut être supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de dix pour cent (10%), sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

En application des dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par courrier recommandé avec accusé de réception les associés ayant demandé le retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

Cette information peut également être fournie par envoi recommandé électronique satisfaisant aux conditions mentionnées à l'article L.100 du Code des Postes et des Communications Électroniques à la condition que :

- l'associé à qui cette information est fournie s'est vu proposer le choix entre la fourniture de l'information par courrier recommandé avec accusé de réception ou par envoi recommandé électronique ; et
- l'associé a formellement opté pour cette dernière modalité d'information.

Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette information, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est mentionnée dans la lettre de notification.

22.4 Blocage des retraits

Dans le cas où une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins dix pour cent (10%) des parts émises par la Société ne seraient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, en informera sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquera une Assemblée Générale extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

La Société de Gestion proposera à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. En particulier, l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions définies ci-dessous, constitue selon la réglementation applicable une mesure appropriée entraînant la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions à l'Assemblée Générale sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers.

23. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX CESSIONS, TRANSFERTS ET MUTATIONS

Les dispositions du présent article sont applicables à la fois en cas de retrait et en cas de cession, transfert et mutation, notamment en cas de cession réalisée en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier.

Les cessions directes de l'associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

Il est rappelé que la Société ne garantit pas la revente des parts.

23.1 Droit d'enregistrement

Les cessions de gré à gré de parts de GFI sont soumises à un droit d'enregistrement fixe s'élevant à cent vingt-cinq euros (125 €), quel que soit le montant de la transaction (selon les dispositions de l'article 730 bis du Code Général des Impôts). Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

23.2 Registre des associés

Toute cession, tout transfert et toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés.

Lorsque la cession, le transfert ou la mutation n'est pas réalisé en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, cette inscription se fera sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les nom, prénom et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire, ou le cas échéant, d'une copie de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications relatives aux parts transférées.

Les parties concernées feront leur affaire du règlement au Trésor Public de tous droits qui lui seraient dus.

Une telle cession, transfert ou mutation donnera lieu au paiement des frais de dossier indiqués à la section IV de la présente note d'information relative aux frais.

Lorsqu'une transaction est inscrite sur le registre des associés en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, cette inscription est directement effectuée par la Société de Gestion conformément à la réglementation en vigueur.

23.3 Répartition des revenus

En cas de cession, transfert et mutation, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts transférées à compter du jour de l'inscription du transfert sur le registre des associés.

23.4 Registre des retraits

Tous les retraits sont inscrits sur le registre des retraits.

24. CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER EN CAS DE BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

24.1 Principes

Les associés ont la faculté de donner mandat à la Société de Gestion de céder les parts de la Société dont ils sont propriétaires ou d'acquérir des parts sociales de la Société, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier.

À cet effet, l'associé concerné adresse un ordre d'achat ou de vente à la Société de Gestion selon les modalités indiquées ci-dessous. L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la Société de Gestion.

24.2 Registre des ordres

Conformément aux dispositions de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

La durée de validité d'un ordre de vente est d'une (1) année. Avant l'expiration du délai de validité de l'ordre de vente, la Société de Gestion doit en informer l'associé qui, sur demande expresse, peut en demander la prorogation de douze (12) mois maximum. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

À réception, la Société de Gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion, de la mainlevée dunantissement.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;ou
- modifie le sens de son ordre.

24.3 Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangé la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

Concernant les parts du GFI, la périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le cinquième (5ème) jour de chaque mois à 12h. Si ce jour n'est pas un jour ouvré, le prix d'exécution sera fixé le premier (1er) jour ouvré suivant.

Afin de leur permettre de participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution, soit le quatrième (4ème) jour de chaque mois à 12 heures, dans tous les cas, même en cas de report.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. Dans un tel cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, via le bulletin semestriel et le site Internet de la Société de Gestion.

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. En cas d'égalité de prix, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution sera le prix le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités de parts échangées, les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion, soit par l'intermédiaire du site Internet de la Société de Gestion.

24.4 Délai de versement des fonds

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque ou par virement au vendeur dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de la réalisation de la transaction.

24.5 Transmission des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat ou de vente sont adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire habilité par courrier recommandé avec accusé de réception.

Ces ordres doivent, selon le cas, comporter :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer.

Le cas échéant, les ordres d'achat ou de vente sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité de la Société de Gestion selon l'un des moyens indiqués ci-dessus. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la Société de Gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par la réglementation en vigueur.

L'intermédiaire transmet les ordres sans effectuer préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

24.6 Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, cette dernière est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds, qui doit être effectué, pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus), soit par virement sur le compte spécifique du GFI qui ne porte pas intérêts, soit par chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte, reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures.

Dans tous les cas, la Société de Gestion, ou l'intermédiaire habilité par la Société de Gestion, restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

IV. FRAIS

25. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LE GFI ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et assure l'administration du GFI à savoir les documents nécessaires aux augmentations de capital, statuts, note d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

Le GFI supporte et acquitte tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits forestiers et immobiliers, frais d'actes (notamment notaires, huissiers, etc.), frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des forêts y compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques et en particulier d'experts forestiers ou de coopératives forestières et/ou de leurs sous-traitants, les souscriptions aux parts de coopératives, les frais d'éco-certification, les frais de certification PEFC (*Pan European Forest Certification*), FSC (*Forest Stewardship Council*), les travaux liés à l'exploitation des forêts (en particulier le marquage des coupes et leur commercialisation, le suivi des travaux, la location des chasses et l'établissement des plans simples de gestion ou leurs avenants et demandes dérogatoires), les impôts et droits, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les honoraires du dépositaire, les honoraires et frais de commercialisation et de relocation, de conseil, de maître d'œuvre ou de bureau d'études, les frais d'expertise, les frais entraînés par le Conseil de Surveillance (frais de déplacement et rémunération des membres le cas échéant, l'organisation des réunions du Conseil de Surveillance restant à la charge de la Société de Gestion) et les convocations aux Assemblées Générales ainsi que l'éventuelle location d'un lieu pour la tenue des Assemblées Générales (l'organisation des Assemblées restant à la charge de la Société de Gestion), les honoraires de conseil, les frais de contentieux, ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés (bulletin d'information et rapports annuels, frais d'envoi

relatifs à l'information des associés) et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location et de relocation des chasses et pêches, les assurances (notamment responsabilité civile et primes d'assurance des forêts, en particulier tempête et incendie), les frais d'assainissement, les frais d'eau, de gaz et d'électricité (par exemple pour une maison de chasse), les frais d'entretien des bâtiments, les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel du GFI.

26. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Afin d'assurer ses missions, la Société de Gestion percevra une rémunération répartie sous différentes formes de commissions.

26.1 Commission de souscription

Une commission de souscription versée par le GFI à la Société de Gestion est fixée comme suit :

- jusqu'au 31 décembre 2026 : 10 % HT maximum (soit 12 % TTC au taux actuellement en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse, soit un montant de vingt-et-un euros et quatre-vingts centimes (21,80 €) HT (ou 26,16 € TTC au taux actuellement en vigueur) ;
- à compter du 1er janvier 2027 : 8 % HT maximum (soit 9,60 % TTC au taux actuellement en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse, soit un montant de dix-sept euros et quarante-quatre (17,44€) HT (ou 20,928 € TTC au taux actuellement en vigueur).

Etant précisé que le GFI a opté pour la TVA et récupère donc la TVA appliquée à la commission de souscription.

La commission de souscription a pour objectif de rémunérer les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, la recherche de souscripteurs aux parts du GFI liée à l'activité d'entremise des équipes commerciales) à hauteur des montants mentionnés ci-dessus. La Société de Gestion pourra décider d'imputer la commission de souscription sur la prime d'émission ou opter pour son étalement par le compte de résultat sur une période qui ne peut excéder cinq (5) ans.

26.2 Commission de gestion

Conformément aux dispositions de l'article 422-249-2 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, l'assiette de la commission de gestion est basée sur la valeur vénale des actifs du GFI (biens forestiers, liquidités et valeurs assimilées).

La commission de gestion versée par le GFI est fixée comme suit :

- jusqu'au 31 décembre 2026 : 0,74 % HT maximum (soit 0,888 % TTC au taux actuellement en vigueur) de la valeur des actifs du GFI (biens forestiers, liquidités et valeurs assimilées) ;
- à compter du 1er janvier 2027 : 0,95 % HT maximum (soit 1,14 % TTC au taux actuellement en vigueur) de la valeur des actifs du GFI (biens forestiers, liquidités et valeurs assimilées).

Tout dépassement de la commission de gestion maximale prévue par les statuts et la note d'information doit être soumis à l'approbation des associés du GFI réunis en Assemblée Générale.

Pour chaque terme de paiement de la commission de gestion, la commission de gestion sera calculée comme si tous les associés avaient souscrit au 1er janvier de l'année civile de souscription.

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux (hors gestion dite technique, travaux, etc.), l'administration du GFI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par le GFI de ses souscriptions.

Le GFI supporte et règle tous les autres frais sans exception, notamment prix et frais d'acquisition des biens et droits forestiers et immobiliers, frais d'actes (y compris notaires, huissiers, etc.), frais nécessaires à l'aménagement, l'entretien, la gestion des forêts y compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques et en particulier d'experts forestiers ou de coopératives forestières et/ou de leurs sous-traitants, les souscriptions aux parts de coopératives, les frais d'éco-certification, les frais de certification PEFC (*Pan European Forest Certification*), FSC (*Forest Stewardship Council*), les

travaux liés à l'exploitation des forêts (en particulier le marquage des coupes et leur commercialisation, le suivi des travaux, la location des chasses et l'établissement des plans simples de gestion ou leurs avenants et demandes dérogatoires), les impôts et droits, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les honoraires du dépositaire, les honoraires et frais de commercialisation et de relocation, de conseil, de maître d'œuvre ou de bureau d'études, les frais d'expertise, les frais entraînés par le Conseil de Surveillance (frais de déplacement et rémunération des membres le cas échéant, l'organisation des réunions du Conseil de Surveillance restant à la charge de la Société de Gestion) et les convocations aux Assemblées Générales ainsi que l'éventuelle location d'un lieu pour les Assemblées Générales (l'organisation des Assemblées restant à la charge de la Société de Gestion), les honoraires de conseil, les frais de contentieux, ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés (bulletins d'information et rapports annuels, frais d'envoi relatifs à l'information des associés) et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location et de relocation des chasses et pêches, les assurances (notamment responsabilité civile et primes d'assurance des forêts, en particulier tempête et incendie), les frais d'assainissement, les frais d'eau, de gaz et d'électricité (par exemple pour une maison de chasse), les frais d'entretien des bâtiments, les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des GFI.

26.3 Commission de cession

En ce qui concerne les cessions et mutations de parts sociales, la Société de Gestion percevra :

- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, sans intervention de la Société de Gestion, des frais de transfert par cessionnaire ou par bénéficiaire d'un montant de cinquante euros (50 €) HT (soixante euros (60 €) TTC pour un taux de TVA de 20,0%) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
- en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission de cession, est due à la Société de Gestion par le vendeur calculée au taux de 8,00% HT (9,60% TTC pour un taux de TVA de 20,0%) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur;
- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de cent cinquante euros (150 €) HT (soit cent quatre-vingt euros (180 €) TTC pour un taux de TVA de 20%) par héritier, ne pouvant dépasser 10% de la valorisation des parts au jour du décès, et de cinquante euros (50 €) HT (soit soixante euros (60 €) TTC pour un taux de TVA de 20,00%) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Ces commissions seront réglées, par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant.

26.4 Commission de transaction (acquisition ou cession d'actifs)

La Société de Gestion pourra percevoir une commission de transaction (d'acquisition ou de cession d'actifs) uniquement dans le cas où (i) pour la recherche, l'identification et la préparation de l'acquisition ou de la vente d'actifs du GFI, il n'a pas été fait appel aux services d'un intermédiaire (agent immobilier, apporteur d'affaires, etc.) et (ii) c'est la Société de Gestion qui a directement effectué ce travail de recherche, d'identification et de préparation de l'acquisition ou de la vente d'actifs du GFI. Cette commission d'acquisition ou de cession, calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession forestière et/ou immobilière, est perçue par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs forestiers et/ou immobiliers :

- commission d'acquisition de 5% HT du prix d'acquisition des actifs acquis, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 6% TTC pour un taux de TVA de 20%) ;
- commission de cession de 5% HT du prix de cession (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 6% TTC pour un taux de TVA de 20%).

La commission sur les acquisitions est applicable aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

26.5 Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux ou coupes de bois sur le patrimoine forestier calculée sur le montant des travaux effectués.

La Société de Gestion percevra à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux sur le patrimoine

forestier, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine égale à 0% hors taxes du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés. La Société de Gestion pourra proposer à l'Assemblée Générale de faire évoluer cette rémunération.

26.6 Frais supplémentaires

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale, pour couvrir des charges exceptionnelles, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

V. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

27. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées Générales sont qualifiées "d'ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des actes de gestion ou d'administration ou d'application des statuts, et "d'extraordinaires" lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, à l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, à une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, à la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois (3) ans sans souscription.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-138 du Code Monétaire et Financier.

Les associés sont réunis au moins une (1) fois par an en Assemblée Générale ordinaire dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes. Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion.

À défaut, elles peuvent être également convoquées par :

- le Conseil de Surveillance ;
- le ou les Commissaires aux Comptes ;
- un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième (10ème) du capital social ;
- le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi.
Les Assemblées Générales ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.
L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion ou un représentant de la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée élit son président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux (2) membres de ladite Assemblée disposant, tant par eux- mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.

Le bureau de l'Assemblée est formé du président et des deux (2) scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces

procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 14 des statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.
Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

27.1 Assemblées Générales Ordinaires

Les associés se réunissent au moins une (1) fois par an en Assemblée Générale ordinaire dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

L'Assemblée Générale ordinaire entend le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance, les Commissaires aux Comptes ainsi que l'expert externe en évaluation. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 17 des statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion, peut, au nom du GFI, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle détermine la valeur des parts, les conditions de libération ainsi que l'entrée en jouissance des parts, dans le cadre de la variabilité du capital.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale ordinaire doit réunir les associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième (2ème) convocation une nouvelle Assemblée Générale qui se réunit au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. Cette Assemblée Générale délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, uniquement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première (1ère) réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

27.2 Assemblées Générales Extraordinaires

L'Assemblée Générale extraordinaire est compétente pour procéder à la modification des statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut adopter toute autre forme de Société autorisée à faire offre au public.

Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social maximum statutaire.

L'Assemblée Générale peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir d'effectuer toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale extraordinaire sur première (1ère) convocation doit réunir les associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième (2ème) convocation une nouvelle Assemblée Générale extraordinaire qui se réunit au moins six (6) jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. Cette Assemblée Générale extraordinaire délibère valablement à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, et ce quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, uniquement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

27.3 Consultation écrite

La Société de Gestion peut, si elle le juge opportun, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés disposent d'un délai de vingt (20) jours, à compter du jour d'envoi de la consultation effectuée par la Société de Gestion pour faire connaître leur vote par écrit, y compris par écrit électronique conformément aux dispositions de l'article 1366 du Code civil.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues lors de la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six (6) jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

La Société de Gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.

28. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

28.1 Répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges du GFI, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. L'Assemblée Générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende.

En cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels ou semestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

29. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS

29.1 Conventions particulières

Toute convention intervenant entre le GFI et la Société de Gestion ou tout associé du GFI doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Préalablement à l'achat de toute forêt, dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer la forêt par un expert indépendant.

29.2 Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier. Il peut être effectué par l'un des établissements visés à l'article L.341-3 du Code Monétaire et Financier.

Selon la règlementation en vigueur, les règles relatives à la publicité prévoient notamment que toute publicité contient :

- la dénomination sociale de la Société ;
- la référence du BALO dans lequel la notice a été publiée (si applicable) ;
- le n° du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, sa date d'obtention et le lieu où se procurer la note d'information en cours de validité ;
- le n° d'agrément de la Société de Gestion.

30. RÉGIME FISCAL DES ASSOCIÉS

Les informations suivantes sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1er janvier 2021, 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. L'attention des Associés est attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal applicable, donné à titre d'information générale et n'ayant pas vocation à constituer une analyse complète ou exhaustive de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer à un Associé du GFI. Les associés sont donc invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel.

30.1 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 cetimpôt.

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.

30.1.1 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 micro-foncier. 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 17,2 %, soit une taxation globale au taux de 30 %. 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).

30.1.2 Associés personnes morales

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code général des impôts (« **CGI** ») concernant les bénéfices industriels et commerciaux (« **BIC** »).
Les associés entreprise individuelle ou les sociétés relevant de l'impôt sur le revenu dans la catégorie BA ou BIC intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel suivant les règles applicables à leur statut.

30.2 Cession de parts du GFI

30.2.1 Associés personnes physiques résidents de France

Les cessions de parts de GFI par les associés personnes physiques sont soumises au régime des plus-values immobilières des particuliers prévu aux articles 150 U à 150 VH du CGI. Les plus-values réalisées par ces associés sont ainsi soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 %, augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

La plus-value imposable est diminuée d'un abattement pour durée de détention. Le rythme des abattements est différent selon qu'il s'agit de l'assiette de calcul de la plus-value (19 %) ou de celle de calcul des prélèvements sociaux (17,2 %).

Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières (CGI art. 150 VC), l'abattement pour durée de détention est de :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième année de détention ;
- 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.

Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de 22 ans.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières (CSS art. L 136-7, VI), l'abattement pour durée de détention est de :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième année de détention ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième année de détention.

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de 30 ans.

S'agissant des plus-values nettes après abattement d'un montant supérieur à 50.000 €, une surtaxe spécifique s'ajoute à ces impositions. Son taux progresse par tranches de 50.000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50.000 € et jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260.000 €.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15.000€ n'est pas applicable en cas de cession de parts de GFI.

30.2.2 Associés personnes physiques non-résidents de France

Sous réserve des conventions fiscales internationales applicables, les plus-values immobilières réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques domiciliées hors de France supportent un prélèvement spécifique de 19 % libératoire de l'impôt sur le revenu et le cas échéant de taxe additionnelle pour les plus-values nettes imposables supérieures à 50.000 € dont le taux applicable est de 2% à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

Les associés personnes physiques non-résidents de France sont également soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

La plus-value brute est réduite des abattements progressifs pour durée de détention dans les mêmes conditions que pour les personnes physiques domiciliées en France.

Les associés non-résidents de France sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement de 19 % et les prélèvements sociaux pour leur compte (les particuliers en sont toutefois automatiquement dispensés lorsque le prix de cession est inférieur à 150.000 € ou lorsque les parts du GFI cédées sont détenues depuis plus de 30 ans). Ce représentant peut être soit une banque, soit l'acheteur, soit encore une personne agréée par l'administration fiscale française.

30.2.3 Associés personnes morales résidents de France

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers est applicable aux personnes morales régies par l'article 8 du CGI.

30.2.4 Associés personnes morales non résidents de France

Sous réserve des conventions fiscales internationales applicables, les plus-values immobilières réalisées par les associés personnes morales résidentes d'un État membre de l'Union Européenne (l'« UE ») ou d'un autre État ou territoire partie à l'accord sur l'EEE ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale et n'étant pas non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI sont soumises à un prélèvement spécifique de 26,5 % (taux en vigueur au 1er janvier 2021) en vertu de l'article 244 bis A du CGI.

Ce prélèvement n'est pas libératoire de l'impôt. Il vient toutefois s'imputer sur le montant de l'impôt sur les sociétés dû en France, au titre de l'exercice fiscal de réalisation de la plus-value, par la personne morale non résidente, à raison de l'ensemble des produits dont l'imposition est réservée à la France par les conventions fiscales internationales.

Les associés personnes morales non-résidents de France sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement spécifique de 26,5 %. Cependant, les personnes morales ayant leur siège social ou étant établies dans un des États membres de l'UE, en Islande ou en Norvège sont dispensées de l'obligation de désigner un représentant fiscal et, partant, doivent acquitter le prélèvement sous leur responsabilité.

30.3 Plus-values de cession de forêts ou de droits réels immobiliers par le GFI

Les cessions d'éléments de l'actif immobilisé réalisées par le GFI sont soumises au régime des plus et moins-values professionnelles mais obéissent à des règles différentes, notamment au regard de la distinction court terme/long terme, selon que l'associé relève de l'IR ou de l'IS.

En cas de cession d'immeuble avec une plus-value imposable, le GFI doit faire l'avance de l'impôt retenu par le notaire pour le compte des associés, assujettis à l'impôt sur le revenu, présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent. Cette avance a pour conséquence de créer une créance du GFI vis-à-vis de ces associés qui sera imputée sur les distributions futures de dividendes par le GFI.

30.4 Réduction ou crédit d'impôt sur le revenu

30.4.1 Réduction d'impôt pour la souscription au capital de PME (CGI art. 199 terdecies-0 A)

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, depuis que le GFI CœurForest a atteint 15 millions d'euros de souscriptions éligibles à la réduction « IR-PME », au cours du premier semestre 2025, il n'ouvre plus droit à cette réduction d'impôt pour les nouvelles souscriptions. Les éléments d'information non-exhaustifs ci-dessous sont donc destinés aux associés ayant souscrit avant que le GFI ne puisse plus ouvrir droit à cette réduction d'impôt.

Pour connaître les conditions précises relatives à cette réduction d'impôt, il convient de se référer à la brochure pratique annuelle rédigée par l'administration fiscale (pour la « Brochure annuelle 2025 -Déclaration des revenus 2024 », consulter les pages 277 à 280 du PDF téléchargeable sur le lien suivant :
https://www.impots.gouv.fr/www2/fichiers/documentation/brochure/ir_2025/pdf_integral/Brochure-IR-2025.pdf

La souscription en numéraire par des personnes physiques, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, de parts de GFI ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu au titre de la souscription au capital de petites et moyennes entreprises. Cette réduction d'impôt est égale à 18 % du prix de souscription des parts (voir rédaction en vigueur de l'art. 199 terdecies-0-A), retenu dans la limite annuelle de 50.000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée, et de 100.000 € pour un couple soumis à imposition commune. La fraction des investissements excédant la limite annuelle ouvre droit à la réduction d'impôt dans les mêmes conditions au titre des quatre années suivantes.

Cet avantage fiscal est soumis au plafonnement global des niches fiscales de 10.000 € par an. Sous certaines conditions, et en fonction de l'affectation effective du plafond de niches fiscales du souscripteur, si le montant de la réduction d'impôt potentielle dépasse le plafond des niches fiscales (donc dépasse un montant de 10.000 €), alors, sous certaines conditions, le montant de la réduction d'impôts dépassant le montant de 10.000 € peut être reporté sur l'impôt sur le revenu dû au titre des cinq années suivantes.

Toutefois, s'agissant d'une réduction d'impôt et non d'un crédit d'impôt, elle vient s'imputer sur le montant de l'impôt sur le revenu effectivement dû par le contribuable et ne peut en aucun cas le rendre négatif. Ainsi, si le montant de la réduction d'impôt, auquel ouvrirait droit à la souscription de parts de GFI, est supérieur à celui de l'impôt sur le revenu effectivement dû par le contribuable qui a souscrit les parts, alors le montant de la réduction d'impôt qui dépasse le montant de l'impôt sur le revenu dû par le contribuable sera perdu.

Afin de bénéficier de cette réduction d'impôt, les parts de GFI doivent être conservées jusqu'au 31 décembre de la cinquième (5ème) année suivant la date de leur souscription. En outre, les parts de GFI, ayant ouvert droit à cette réduction d'impôt, ne peuvent faire l'objet d'un remboursement (retrait) qu'après le 31 décembre de la septième (7ème) année suivant la date de leur souscription.

En cas de cession des parts du GFI, pour la détermination de la plus-value, le prix d'acquisition est diminué de la réduction d'impôt IR-PME.

30.4.2 Réduction d'impôt lors de la souscription ou de l'acquisition en numéraire de parts de GFI (CGI art. 199 decies H, 2-b)

Dans le cadre du dispositif Défi-Forêts, la souscription et l'acquisition en numéraire réalisée jusqu'au 31 décembre 2022 par des personnes physiques, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, de parts de GFI qui ont pris l'engagement de gérer pendant 15 ans les bois et forêts dont ils sont propriétaires conformément à un plan simple de gestion agréé ou à un règlement type de gestion approuvé, ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu égale à 18 % du prix d'acquisition ou de souscription des parts, retenu dans la limite annuelle de 5.700 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 11.400 € pour un couple soumis à imposition commune. Cet avantage fiscal est soumis au plafonnement global des niches fiscales de 10.000 €.

Les parts de GFI doivent être conservées jusqu'au 31 décembre de la huitième (8ème) année suivant la date de leur souscription ou acquisition. La réduction d'impôt n'est pas remise en cause :

- dans le cas où le non-respect des engagements résulte d'un cas d'invalidité, licenciement ou décès du contribuable ou de son conjoint ou partenaire de Pacs soumis à imposition commune ;
- en cas de donation des parts du GFI ayant ouvert droit à l'avantage fiscal, à la condition que les bénéficiaires de la donation reprennent les engagements souscrits par le donateur pour la durée de détention restant à courir à la date de la donation. Aucune durée de détention minimale avant donation n'est prévue.

Les investisseurs et le groupement doivent souscrire à certaines obligations déclaratives prévues par les articles 46 AGH à 46 AGK de l'annexe III au CGI.

30.4.3 Réduction ou crédit d'impôt sur le revenu pour les investissements forestiers

Les personnes physiques domiciliées fiscalement en France qui, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, réalisent jusqu'au 31 décembre 2022 des investissements ou des dépenses en faveur de la restructuration foncière forestière via un GFI peuvent bénéficier d'avantages fiscaux (dispositif « Défi-forêt») qui prennent la forme, selon les cas, d'une réduction d'impôt ou d'un crédit d'impôt (CGI art. 199 decies H et art. 200 quindecies). Ces avantages fiscaux sont soumis au plafonnement global des niches fiscales de 10.000€.

- Crédit d'impôt pour travaux forestiers (CGI art. 200 quindecies, 2 -2°)

  Les travaux forestiers réalisés par un groupement forestier dont le contribuable est membre soit dans une propriété constituant une unité de gestion d'au moins 10 hectares d'un seul tenant, soit dans une propriété regroupée au sein d'une organisation de producteurs, ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à 18 % de la fraction du montant des travaux correspondant aux droits de l'associé dans le groupement qui réalise les travaux, retenu dans un plafond annuel de 6.250 € pour une personne seule et de 12.500 € pour un couple soumis à imposition commune.
  Les travaux forestiers concernés s'entendent des travaux de plantation, de reconstitution, de renouvellement, de sauvegarde et d'amélioration des peuplements et des travaux de création et d'amélioration des dessertes (CGI ann. III art. 46 AGK). Les plantations doivent être effectuées avec des graines et des plants forestiers conformes aux prescriptions des arrêtés régionaux relatifs aux aides de l'État à l'investissement forestier.

Aucun seuil plancher de surface n'est exigé lorsque les travaux sont réalisés par un groupement forestier dans une propriété intégrée dans un GIEEF ou appartenant à un tel groupement.

La fraction excédentaire des dépenses peut être reportée sur les quatre années (ou huit années en cas de sinistre forestier) suivant celle du paiement des travaux et dans la même limite.

Les associés des groupements forestiers doivent prendre l'engagement de conserver leurs parts jusqu'au 31 décembre de la quatrième année suivant celle des travaux et le groupement doit prendre l'engagement de conserver la parcelle concernée pendant huit ans et de lui appliquer une garantie de gestion durable.

La réduction d'impôt n'est pas remise en cause :

- dans le cas où le non-respect des engagements résulte d'un cas d'invalidité, licenciement ou décès du contribuable ou de son conjoint ou partenaire de Pacs soumis à imposition commune ;
- en cas de donation des parts du GFI ayant ouvert droit à l'avantage fiscal, à la condition que les bénéficiaires de la donation reprennent les engagements souscrits par le donateur pour la durée de détention restant à courir à la date de la donation. Aucune durée de détention minimale avant donation n'est prévue.

- Crédit d'impôt pour rémunération d'un contrat de gestion (CGI art. 200 quindecies, 2-3°)

La rémunération versée par un groupement forestier dont le contribuable est membre, pour la réalisation d'un contrat conclu pour la gestion de bois et forêts d'une surface inférieure à 25 hectares avec un gestionnaire forestier professionnel, un expert forestier, une coopérative forestière, une organisation de producteurs, avec l'Office national des forêts ou avec un GIEEF ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à 18 % de la fraction de la rémunération du contrat de gestion versée par le groupement correspondant aux droits que l'associé détient dans ce dernier, retenue dans le plafond annuel de 2.000 € pour une personne seule et de 4.000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Le contrat doit prévoir la réalisation de programmes de travaux et de coupes sur des terrains en nature de bois et forêts dans le respect de l'une des garanties de gestion durable prévues par le Code forestier. Ces coupes doivent être cédées soit dans le cadre d'un mandat de vente avec un gestionnaire forestier professionnel ou un expert forestier, soit en exécution d'un contrat d'apport conclu avec une coopérative ou une organisation de producteurs, soit dans les conditions prescrites à l'article L 315-2 du même Code. Ces coupes doivent être commercialisées à destination d'unités de transformation du bois ou de leurs filiales d'approvisionnement par voie de contrats d'approvisionnement annuels reconductibles ou pluriannuels. L'application de l'avantage fiscal n'est subordonnée à aucun engagement de conservation, pendant une durée minimale, des parts de GFI concernées par le contrat de gestion.

- Réduction d'impôt pour cotisations d'assurance (CGI art. 199 decies H, 2-d)

Les cotisations versées par un GFI dont le contribuable est membre, dans le cadre d'un contrat d'assurance couvrant des bois et forêts notamment pour le risque de tempête ouvrent droit à une réduction d'impôt égale à 76 % de la fraction de la cotisation d'assurance payée par le GFI correspondant aux droits que l'associé détient dans ce dernier, retenue dans la limite de 6 € par hectare assuré. En outre, les sommes retenues sont soumises à un plafond annuel de 6.250 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 12.500 € pour des personnes mariées ou liées par un Pacs, soumises à une imposition commune.
Les cotisations d'assurance payées par prélèvement sur un compte épargne d'assurance forestière (CEAF) ou sur un compte d'investissement forestier et d'assurance (CIFA) sont exclues du dispositif.

30.5 Associés soumis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Il appartient aux associés soumis à l'impôt sur la fortune immobilière de déclarer la valeur de la part à l'actif de leur patrimoine taxable à l'IFI dans les conditions de droit commun.

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de GFI sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote-part d'actifs immobiliers détenus par le GFI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'il détient au 1er janvier. En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI, pour leur valeur en pleine propriété (CGI art. 968). Dans

l'hypothèse du démembrement de propriété résultant de l'article 757 du Code civil, relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1er juillet 2002, usufruitier et nu-propriétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI).

Ne sont pas prises en compte dans l'assiette de l'IFI, les parts de GFI qui ont pour activité une activité agricole dont le redevable détient directement et, le cas échéant, indirectement, seul ou conjointement avec son conjoint(e), son partenaire ou son (sa) concubin(e), moins de 10 % du capital ou des droits de vote.

Les associés personnes physiques sont invités à étudier la question de leur assujettissement éventuel à l'IFI avec leur conseiller fiscal habituel.

30.6 Droits de succession et donation (dispositif « Monichon »)

Les transmissions à titre gratuit (succession et donation) de parts détenues dans les GFI sont exonérées de droits de mutation à titre gratuit, à concurrence de 75 % de la fraction de leur valeur nette correspondant aux biens directement liés à l'objet de ces groupements (bois et forêts, friches et landes, terrains pastoraux et sommes déposées sur un CIFA), à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

I. les parties doivent produire un certificat du directeur départemental des territoires (ou directeur départemental des territoires et de la mer dans les départements du littoral) attestant que (i) ces bois et forêts sont susceptibles de présenter une des garanties de gestion durable prévues aux articles L 124-1 à L 124-4 et L 313-2 du Code forestier, (ii) que les friches et landes appartenant au groupement sont susceptibles de reboisement et présentent une vocation forestière et (iii) que les terrains pastoraux appartenant au groupement sont susceptibles d'un régime d'exploitation normale ;
II. le groupement (i) doit prendre l'engagement d'appliquer pendant 30 ans aux bois et forêts l'une des garanties de gestion durable prévues aux articles L 124-1 à L 124-4 et à l'article L 313-2 du Code forestier et (ii) s'engager en outre à reboiser ses friches et landes ainsi que, le cas échéant, ses terrains pastoraux dans un délai de cinq ans ;
III. lorsque l'exonération partielle porte également sur la fraction de parts représentative de sommes déposées sur un CIFA, le GFI doit prendre l'engagement d'employer les sommes objet de la mutation conformément aux articles L 352-3 du Code forestier pendant trente ans (i.e., financer les travaux de reconstitution forestière à la suite de la survenance d'un sinistre naturel d'origine sanitaire, climatologique, météorologique ou lié à l'incendie, ou les travaux de prévention d'un tel sinistre) ;
IV. les parts du groupement forestier qui ont été acquises à titre onéreux doivent être détenues depuis plus de deux ans par le donateur ou le défunt, mais cette condition relative à la durée de détention ne s'applique pas aux parts que le donateur ou le défunt détiendrait autrement que pour les avoir acquises à titre onéreux (parts recueillies à titre gratuit, rémunération d'un apport pur et simple lors de la constitution du groupement ou d'une augmentation de capital) (BOI-ENR-DMTG-10-20-30-10 n° 240, 2-5-2019) ;
V. par ailleurs, le bénéficiaire de l'exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit est tenu de produire tous les dix ans, à compter du jour de la signature de l'acte de donation ou de dépôt de la déclaration de succession, un bilan de la mise en œuvre du document de gestion durable mentionné à l'article L 122-3 du Code forestier.

Le GFI prend alors notamment l'engagement d'appliquer pendant 30 ans un Plan Simple de Gestion.

30.7 Absorption d'un groupement forestier par le GFI

Les opérations de fusion auxquelles sont parties une ou plusieurs sociétés relevant du régime des sociétés de personnes sont exclues du régime spécial des fusions défini aux articles 210 A et 210 B du CGI. Ce régime, exclusivement réservé aux sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, ne peut pas s'appliquer, y compris dans l'hypothèse où les membres de la société de personnes sont tous des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés.

Par suite une opération de fusion-absorption impliquant un groupement forestier entraîne en principe, pour le groupement forestier absorbé les mêmes conséquences fiscales qu'une dissolution. Il s'opère ainsi, pour le groupement forestier absorbé, une cession à titre onéreux qui est susceptible de dégager une plus-value sur élément d'actif, imposable au nom de chaque associé au prorata de ses droits (sauf application d'une exonération).
Les plus-values d'échange de titres réalisées par les associés personnes physiques simples apporteurs de capitaux peuvent

être placées sous le régime de sursis d'imposition prévu à l'article 150 UB, II du CGI sous réserve que le montant de la soulte reçue par le contribuable n'excède pas 10 % de la valeur nominale des titres reçus suite à la fusion. Les entreprises associées peuvent quant à elles bénéficier le cas échéant du régime de sursis prévu en matière de plus-values professionnelles par l'article 38, 7 bis du CGI sous réserve que le montant de la soulte reçue ne dépasse pas 10 % de la valeur nominale des parts attribuées ou la plus-value réalisée.

30.7.1 Imposition des plus-values réalisées par le groupement forestier absorbé - Associés personnes physiques

Le régime des plus-values professionnelles à court et à long terme s'applique aux cessions d'éléments de l'actif immobilisé réalisées par une société civile exerçant une activité professionnelle relevant de l'impôt sur le revenu lorsqu'elle ne bénéficie pas d'un des régimes d'exonération prévus par la loi.

- Exonération en fonction de la durée de détention (CGI art. 151 septies B)

  Les plus-values immobilières professionnelles à long terme réalisées par une société civile relevant de l'impôt sur le revenu dans le cadre de son activité libérale, agricole, artisanale ou commerciale sont imposées après application d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième (CGI art. 151 septies B). En pratique, les plus-values à long terme réalisées sur des biens immobiliers détenus depuis plus de 15 ans sont donc totalement exonérées.

- Exonération en fonction des recettes (CGI art. 151 septies)

  Les plus-values de cession réalisées, à l'occasion de sa cessation d'activité, par une société civile relevant du régime fiscal des sociétés de personnes dont les recettes n'excèdent pas certaines limites sont exonérées en tout ou partie à condition que l'activité ait été exercée à titre professionnel pendant au moins cinq ans (CGI art. 151 septies). Tous les éléments de l'actif immobilisé, y compris ceux cédés de manière isolée, bénéficient de l'exonération, à l'exception des terrains à bâtir.

  Le respect des conditions d'application du régime d'exonération s'apprécie, en principe, au niveau de la société civile :
  - Ce régime est réservé aux plus-values réalisées par les sociétés dans le cadre de leur activité professionnelle (à l'exclusion de toute activité de gestion du patrimoine privé des associés).
  - Par ailleurs, la condition de participation directe et continue à l'activité professionnelle exigée par la loi suppose que la société s'implique dans la gestion opérationnelle de l'activité en cause (CGI art. 155, IV).

Selon le montant total des recettes réalisées, l'exonération des plus-values peut être totale ou partielle : elle est totale si les recettes n'excèdent pas 250.000 € et partielle lorsque les recettes excèdent cette limite sans dépasser 350.000 €. Le montant à retenir s'entend de la moyenne des recettes réalisées au titre des exercices (ramenés le cas échéant à 12 mois) clos au cours des deux années civiles qui précèdent la date de clôture de l'exercice de réalisation de la plus-value.

30.7.2 Imposition des plus-values réalisées par le groupement forestier absorbé - Associés personnes morales

Les cessions d'éléments de l'actif immobilisé réalisées par le groupement sont soumises au régime des plus et moins-values professionnelles mais obéissent à des règles différentes, notamment au regard de la distinction court terme/long terme, selon que l'associé relève de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés.

Les entreprises associées relevant de l'impôt sur le revenu peuvent bénéficier des dispositifs d'exonération des plus-values prévus par l'article 151 septies du CGI (i.e., exonération en fonction des recettes), et l'article 151 septies B du CGI (i.e., exonération en fonction de la durée de détention).
Pour les associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés, seule l'exonération de l'article 151 septies B du CGI (i.e., exonération en fonction de la durée de détention) est applicable.

30.7.3 Conséquence d'une fusion d'un GF sur les réductions et crédits d'impôt

- Réduction d'impôt pour la souscription au capital de PME (CGI art. 199 terdecies-0 A)

  Pour l'application de l'article 199 terdecies-0 A du CGI, les opérations de fusion sont considérées comme des opérations intercalaires. Elles sont donc sans incidence sur les réductions d'impôt sur le revenu précédemment obtenues par le souscripteur des titres remis à l'échange dans le cadre de ces opérations.
  Dans cette situation, l'obligation de conservation des titres échangés est toutefois transférée sur les titres reçus en échange. La cession de ces derniers dans les cinq ans qui suivent l'année de la souscription par le contribuable des titres

remis à l'échange (titres dont la souscription a donné lieu à la réduction d'impôt sur le revenu) entraîne la reprise des réductions d'impôt sur le revenu obtenues (BOI-IR-RICI-90-30 n° 90, 12-9-2012).

- Réduction ou crédit d'impôt sur le revenu pour les investissements forestiers

  L'échange de droits sociaux résultant d'une fusion régulière d'un groupement forestier ne constitue pas une rupture de l'engagement de conservation des parts. Le bénéfice de cette disposition est subordonné :
  - d'une part, à l'engagement, par le groupement forestier absorbant, de respecter les engagements initiaux pris par le groupement forestier absorbé ; et
  - d'autre part, à l'engagement, par l'associé du groupement forestier absorbé, de conserver les parts du groupement forestier absorbant jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement initial.

31. MODALITÉS D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits (dont courriels), notamment le rapport annuel et le dernier bulletin semestriel.

31.1 Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel relatif à l'exercice social, comportant le rapport de gestion, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, les comptes et annexes de l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'Assemblée Générale Annuelle, le rapport sur l'impact carbone du GFI et le rapport sur les Critères ESG.

31.2 Bulletin semestriel d'information

Un bulletin d'information est diffusé à tous les associés dans les cent-vingt (120) jours suivant la fin du semestre, établissant les principaux évènements de la vie sociale, semestre après semestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.
Conformément à l'article 421-34 IV du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le rapport semestriel contiendra également les informations suivantes :

- le pourcentage d'actifs du GFI qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité du GFI ;
- le profil de risque actuel du GFI et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de Gestion pour gérer ces risques.

En accord avec la démarche responsable de la Société de Gestion, cette diffusion par la Société de Gestion pourra se faire par mise en ligne sur le site Internet de la Société de Gestion, ou par e-mail aux associés, ou sur les espaces extranets clients, ou par courrier aux associés.

VI. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

32. LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale	CŒURFOREST
Nationalité	Française
Siège social	135 avenue de Wagram – 75017 Paris
Forme juridique	Groupement Forestier d'Investissement constitué sous société civile à capital variable faisant offre au public

Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-86 et suivants et R. 214-176-1 à R. 214-176-7 du Code Monétaire et Financier, les articles L.331-1 et suivants du Code Forestier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents et par ses statuts.

Statuts	déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris
Objet social	La Société a pour objet : • l'acquisition de bois et/ou forêts ; • la constitution de massifs forestiers sur les terrains nus à boiser, qui pourraient être acquis, reçus ou apportés au GFI ; • l'amélioration, l'équipement, la conservation et la gestion économique d'un ou plusieurs massifs forestiers ainsi acquis ou constitués ainsi que ceux qui pourraient l'être ultérieurement, comprenant les accessoires et/ou dépendances inséparables, sur les terrains boisés ou à boiser et sur tout autre terrain que le GFI pourrait acquérir à titre onéreux ou à titre gratuit. L'actif du GFI est constitué, d'une part, de bois et forêts, de terrains nus à boiser, terrains de gagnage et de culture à gibier, étangs (enclavés ou attenants à un massif forestier), terrains à vocation pastorale et des accessoires et dépendances inséparables des bois et forêts (bâtiments, maisons forestières, infrastructures liées à la gestion des bois et forêts, matériels de sylviculture et d'exploitation forestière) et, d'autre part, de liquidités et/ou valeurs assimilées. Le GFI pourra réaliser ou participer à la réalisation des opérations suivantes se rattachant directement ou indirectement au présent objet, dont notamment : • l'accomplissement de toutes opérations quelconques qui, se rattachent directement ou indirectement à l'objet social, en ce compris les acquisitions ou cessions de terrains boisés ou à boiser, ou qui en dérivent, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil du GFI ; • toutes prises d'intérêts ou acquisitions dans des massifs forestiers ou groupements forestiers sous quelque forme que ce soit, la gestion et la détention des dits droits sociaux et participations, sur des parcelles répondant aux principaux objectifs économiques du GFI, ; • la location par bail de chasse, par bail de pêche, par bail rural, par bail immobilier, la location du tréfonds ; • l'optimisation et la valorisation (notamment via des projets Label Bas Carbone) de la séquestration de CO2 et la préservation de la biodiversité dans les forêts détenues par le GFI ; • le démembrement économique par cession temporaire d'usufruit de l'exploitation de tout ou partie des fruits de la sylviculture, de la chasse, de la pêche, de la location foncière ou tréfoncière ; • toutes opérations financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social du GFI et toutes opérations s'y rattachant directement ou indirectement, ou susceptibles d'en faciliter l'application ou le développement, notamment et principalement dans le cadre de la gestion de sa trésorerie courante ou d'attente d'investissement dans un massif ou un terrain, ou dans des parts de groupements forestiers.
Durée de la société	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.
Numéro de RCS	910 025 428 RCS Paris
Exercice social	du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2022.
Capital initial	842.550 €
Capital social maximum statutaire	120.000.000 € en date de la dernière Assemblée Générale Extraordinaire.

33. ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

La gestion du GFI est assurée statutairement par la Société de Gestion SOGENIAL IMMOBILIER (SOGENIAL).

Forme juridique	Société par action simplifiée
Capital social	EUR 1.000.000
Siège social	135 avenue de Wagram – 75017 Paris
RCS	Paris 322 982 0705 Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille agréée au titre de la directive AIFM : agrément GP-12000026 délivré le 26 septembre 2012 par l'Autorité des Marchés Financiers.
Objet social	La Société a pour objet en France, la gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et sur la base du programme d'activité approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle a notamment également pour objet la création et la gestion de SCI, de SCPI, d'OPCI, de mandats de gestion individuels ou autres formes de sociétés ou de structures ayant pour objet principal de procéder à des investissements directs ou indirects dans des actifs immobiliers, de procéder à des acquisitions foncières, d'aménager, lotir, construire, rénover, réhabiliter ou louer tous biens ou droits immobiliers.
Mandataires sociaux	Président : Jean-Marie SOUCLIER

La Société de Gestion est agréée conformément à la directive 2011/61/UE. En application de l'article 317-2 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société de Gestion a mis en place, aux fins de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de fonds, des fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

34. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance de la Société est composé d'au moins trois (3) membres associés et de onze (11) au plus, est chargé d'assister la Société de Gestion.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il présente à l'Assemblée Générale ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la Société. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale ordinaire pour une durée de trois (3) exercices.

Le Conseil de Surveillance s'abstient de tout acte de gestion.

Les membres ci-dessous ont été élus lors de la dernière Assemblée Générale :

- la société MEXI&CO, représentée par Monsieur Stéphane Cremades ;
- Monsieur Thibault de Froissard-Broissia ;
- Madame Eléonore Dedeyan ;
- Madame Christiane Le Bournault ;
- Monsieur François Louberssac ;
- Monsieur Antoine Denis de Senneville ;
- Monsieur Davor Simac.

Conformément aux dispositions de l'article 422-200 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième (3ème) exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés.

35. CONSEIL SCIENTIFIQUE

Afin de se faire assister dans l'exercice de ses missions, la Société de Gestion a décidé de constituer un Conseil scientifique qui est en charge de guider et orienter les études de sujets spécifiques que la Société de Gestion lui soumet.

Le Conseil scientifique a un rôle consultatif et est en charge de :

- orienter les réflexions du GFI et la Société de Gestion concernant :
  - l'analyse des forêts et des essences en fonction de la station forestière, du changement climatique et de la préservation et/ou de le restauration de la biodiversité ;
  - la capacité de séquestration de CO_2 de la forêt et les méthodologies permettant de l'évaluer et de l'augmenter ;
- conduire une veille relative à la recherche scientifique démontrant l'impact de la nature sur la santé mentale et la santé physique ;
- élaborer des propositions et avis concernant la gestion des ressources naturelles du GFI et la pertinence du choix de certains prestataires, organismes de certifications ou experts ; et
- établir des recommandations relatives aux activités connexes pratiquées dans les forêts (telles que chasse, pisciculture, loisirs,…).

La Société de Gestion déterminera, si nécessaire, avec plus de précisions les règles de fonctionnement et les missions dévolues au Conseil scientifique qui intervient sous sa supervision. Le Conseil scientifique pourra compter jusqu'à sept (7) membres. Les membres du Conseil scientifique sont désignés par la Société de Gestion dans un large éventail de secteurs et d'expertises, ayant notamment trait à la préservation de la nature, au changement climatique, aux services écosystémiques, à la sociologie, à la santé et aux enjeux forestiers en général. Les membres du Conseil scientifique ne sont pas rémunérés. Ils ne pourront être salariés par la Société de Gestion, ni prestataires du GFI. Tout conflit d'intérêt potentiel sera encadré conformément à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux règles et procédures en vigueur au sein de la Société de Gestion.

Le Conseil scientifique se réunira au moins une (1) fois par an et aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société sur convocation de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation, y-compris par visio-conférence ou conférence téléphonique.

Le Conseil scientifique présente à la Société de Gestion un rapport détaillé de ses activités une (1) fois par an et rend un avis sur les questions qui lui sont soumises par la Société de Gestion.

36. COMMISSAIRE AUX COMPTES

36.1 Désignation

Le Commissaire aux Comptes titulaire est la société Grant Thornton, représentée par Monsieur Vasken Nerguiz, associé, ayant son siège social 29 rue du Pont, 92200 Neuilly-sur-Seine.
Le mandat des Commissaires aux Comptes sus-désigné expirera le jour de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du sixième (6ème) exercice social faisant suite à sa nomination.

36.2 Missions du commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs Commissaires aux Comptes et leurs suppléants qui exerceront leur mission dans les conditions prévues par la loi.
Les Commissaires aux Comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.

Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les Associés.
À cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs fonctions expirent à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice du sixième (6ème) exercice social faisant suite à leurs nominations. Ils sont toujours rééligibles.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société.

37. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

37.1 Désignation

Le Cabinet Lorne, société d'exercice libérale à responsabilité limitée, ayant son siège social 6 avenue Pierre Mendès France, 72000 Le Mans, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Le Mans sous le numéro 451 877 229, représenté par Monsieur Anthony Barel, Ingénieur Civil des Forêts, Expert Forestier, Membre des Experts Forestiers de France et du conseil National de l'Expertise Foncière Agricole et Forestière, a été nommé par la dernière Assemblée Générale des associés en qualité d'expert externe en évaluation du GFI pour une durée de cinq (5) années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice du cinquième (5ème) exercice social faisant suite à sa nomination.

37.2 Missions du ou des experts externes en évaluation

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion, à la clôture de chaque exercice, sur la base de l'évaluation en valeur vénale des forêts et/ou immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque forêt et immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les quinze (15) ans. Cette expertise est actualisée tous les trois (3) ans par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine forestier et/ou immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée de cinq (5) ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le patrimoine forestier de la Société fait l'objet d'une expertise tous les quinze (15) ans. La première expertise intervient lors de l'acquisition des biens par la Société. Elle est mise à jour par l'expert tous les trois (3) ans sur la base des documents fournis par la Société de Gestion, sauf événements, travaux ou coupes exceptionnels, nécessitant une nouvelle mise à jour avant cette échéance. Il est procédé à une seconde expertise à partir de la dixième (10ème) année d'existence de la Société, à raison de vingt pour cent (20%) au moins du patrimoine forestier de la Société chaque année, de telle sorte que la totalité du patrimoine forestier soit expertisée à l'issue de la quatorzième (14ème) année. Les expertises sont conduites dans le respect des méthodes et recommandations appropriées aux expertises forestières et aux usages dans la profession.

38. DÉPOSITAIRE

38.1 Désignation

Société Générale, société anonyme, au capital de 1.006.489.615,50 EUR, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 552 120 222 et dont le siège social est sis 29 boulevard Haussmann - 75009 PARIS, a été désignée par la Société de Gestion.

38.2 Missions du dépositaire

Dans les conditions fixées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, le Dépositaire veille :

- à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la Société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ; et
- de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la Société.

Le Dépositaire assure la garde des actifs de la Société dans les conditions fixées par la réglementation.

Le Dépositaire :

- s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la Société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;
- s'assure que le calcul de la valeur des parts de la Société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;
- exécute les instructions de la Société de Gestion, sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société ;
- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la Société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- s'assure que les produits de la Société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société.

La rémunération du Dépositaire est à la charge de la Société.

Le Dépositaire est responsable à l'égard de la Société et/ou à l'égard des Associés de l'exécution de sa mission conformément à la réglementation en vigueur dans les conditions fixées par la règlementation et la convention de Dépositaire.

39. INFORMATIONS RELATIVES AU GFI

Adresse	135 avenue de Wagram – 75017 Paris
Téléphone	01 42 89 19 52
Site internet	www.sogenial.fr

La personne chargée de l'information au sein de la Société de Gestion est Monsieur Jean-Marie Souclier.

40. DROIT APPLICABLE – CONTESTATIONS

Le droit français régit les statuts et la présente note d'information du GFI, les rapports entre les porteurs de parts, le GFI, la Société de Gestion, le Dépositaire et/ou le Commissaire aux Comptes et, plus généralement, toutes relations, droits et obligations résultant de la création, de la vie, de la dissolution et de la liquidation du GFI.
Toute contestation relative au GFI, qui peut s'élever pendant la durée de fonctionnement de celui-ci ou lors de sa liquidation soit entre les porteurs de parts, soit entre ceux-ci et la Société de Gestion ou le Dépositaire, sera régie par la loi française et soumise à la juridiction des tribunaux français compétents du ressort dont dépend le siège social de la Société de Gestion (sauf disposition d'ordre public contraire quant à cette attribution de compétence territoriale).

41. INFORMATION JURIDIQUE

Il est généralement admis que concernant les investissements du GFI au sein de l'Union Européenne, la reconnaissance du choix de la loi française devrait s'effectuer conformément au Règlement (CEE) Nr 593/2008 du Conseil en date du 17 juin 2008 relatif à la loi applicable aux obligations contractuelles (Rome 1).

D'une manière générale, la Société de Gestion considère que la réalisation d'un investissement par le GFI dans n'importe laquelle des juridictions figurant dans la politique d'investissement du GFI et la conclusion de conventions concernant ces investissements ne devraient pas, sous réserve que les porteurs de parts n'aient pas agi ou omis d'agir d'une manière contraire aux stipulations des statuts et de la présente note d'information, priver les associés de la limitation de leur responsabilité et les engager au-delà de ce que la loi française prévoit.

La Société de Gestion garantit un traitement équitable des associés du GFI.

42. RESPONSABILITÉ AU TITRE DE LA NOTE D'INFORMATION

Les personnes assumant la responsabilité au titre de la présente note d'information sont :

SOGENIAL SAS
Représentée par Monsieur Jean-Marie Souclier
Adresse : 135 avenue de Wagram – 75017 Paris
Tél : 01 42 89 19 52

Visa de l'autorité des marchés financiers

Par application des articles L.411-3 9° et L.214-86 du Code Monétaire et Financier, et 422-192 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le Visa n°GFI 22-01 en date du 13 septembre 2022.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le Visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.



COEURFOREST

Groupement Forestier d'Investissement

SOGENIAL IMMOBILIER

SOGENIAL IMMOBILIER
Société de gestion de portefeuille
135 avenue de Wagram – 75017 PARIS
Tél. : 01.42.89.19.52 - Email : contact@sogenial.fr www.sogenial.fr

COEURFOREST
Groupement Forestier d'Investissement à capital variable
avec possibilité de cession sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits
Siège social : 135 avenue de Wagram – 75017 Paris - RCS Paris 910 025 428