

Objectif

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

Produit

GFI CŒURFOREST

Nom de l'initiateur : SOGENIAL IMMOBILIER

Site internet : www.sogenial.fr

Contact : Appeler le 01 42 89 19 52 pour de plus amples informations

Autorité compétente : Autorité des Marchés Financiers, France

Date de production : 13/09/2022

Avertissement

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

En quoi consiste ce produit ?

Type : GFI CŒURFOREST est un Groupement Forestier d'Investissement (ci-après « GFI »), constitué sous forme de société civile à capital variable à caractère particulier.

Objectifs : Le GFI a pour politique d'investissement la constitution non-garantie, en France et pays de l'Union Européenne qui sont également membres de l'OCDE, d'un patrimoine de biens forestiers mutualisé sur le plan forestier et géographique, conformément à l'article R 214-176-1 du Code Monétaire et Financier, composé :

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

Les objectifs de gestion du GFI comportent la constitution non garantie d'un patrimoine forestier diversifié, en France et dans les pays de l'Union européenne qui sont aussi membres de l'OCDE. La diversification du patrimoine forestier du GFI porte notamment sur la géographie, les essences, les maturités des bois et les types de peuplements. Le GFI pratique une gestion durable des forêts à travers la mise en place systématique de Plan Simple de Gestion et une certification PEFC et/ou FSC. Le GFI recherche l'optimisation de la séquestration de CO₂ de ses forêts. Le GFI cible des achats de forêt ayant une des surfaces représentant au minimum 25 hectares, à l'exception de regroupements de massifs déjà existants.

Le GFI poursuit à la fois une politique de capitalisation (par exemple sur de jeunes peuplements, offrant un rendement faible mais un accroissement régulier du stock de bois sur pied) et également une politique de rendement (bois arrivés à maturité). En fonction des bénéfices réalisés par le GFI, celui-ci pourra distribuer un dividende annuel.

Les principaux vecteurs de performance du GFI reposent sur la gestion dans la durée des massifs forestiers du GFI et, notamment, sur les ventes de bois sur pied ou coupes de bois, l'évolution de la valeur des forêts dans le temps.

Le GFI peut statutairement 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

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.

La durée de placement minimale recommandée est de dix (10) ans.

Investisseurs de détail visés : Les parts du GFI seront commercialisées auprès d'investisseurs professionnels et non professionnels, disposant de la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement foncier forestier, recherchant notamment la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans la présente politique d'investissement et capable de supporter une perte totale du capital investi. L'agrément sera refusé chaque fois, de l'avis discrétionnaire de la Société de Gestion, 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 Securities Act 1933 et ne peuvent donc pas être offertes ou vendues, directement ou indirectement, aux États-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Person », sauf accord de la Société de Gestion. Par ailleurs, les parts du GFI ne peuvent pas non plus être offertes ou vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « US Persons » telles que définies par la réglementation américaine « Foreign Account Tax Compliance Act » (dite FATCA), sauf accord de la Société de Gestion. La Société de Gestion n'est pas tenue de justifier son acceptation et refus d'agrément.

Assurance : Non-applicable.

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

Indicateur de risque



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

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

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

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

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

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. 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 lié à l'effet de levier : le GFI ayant la possibilité, sous certaines conditions, de financer ses investissements par recours à l'emprunt (30% de la dernière valeur de réalisation approuvée en Assemblée Générale, multipliée par le nombre de parts), il comporte un risque de levier maximal de 1,43.

Scénarios de performance

Investissement de : 10 000 €

Scénarios		1 an	5 ans	10 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	8 759 €	8 212 €	7 817 €
	Rendement annuel moyen	-12.41%	-3.86%	-2.43%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 041 €	9 467 €	10 263 €
	Rendement annuel moyen	-9.59%	-1.09%	0.26%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 404 €	10 327 €	11 610 €
	Rendement annuel moyen	-5.96%	0.65%	1.50%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 830 €	11 322 €	13 201 €
	Rendement annuel moyen	-1.70%	2.52%	2.82%

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants : un investissement de 10 000 € et des durées de détention d'1 an, de 5 ans et de 10 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

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

SOGENIAL IMMOBILIER est une société de gestion de portefeuille agréée et soumise au contrôle de l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus du GFI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom du GFI. Par conséquent, le défaut de SOGENIAL IMMOBILIER n'aurait pas d'impact sur les actifs du GFI.

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre GFI serait sans effet pour votre investissement. La garde et la conservation des actifs de votre GFI sont en effet assurées par le Dépositaire de votre GFI. L'investissement dans un GFI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes.

Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles.

Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps :

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

Investissement de : 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	1 264 €	3 572 €	7 739 €
RIY (Réduction du rendement) par an	12.64%	6.16%	5.32%

Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

A noter que les coûts récurrents couvrent les coûts de transaction (droits de mutation et commission de transaction ou frais d'agence) et les autres coûts récurrents (frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation).

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an.

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée : 0.85%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie : 0.00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille : 3.27%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents : 1.17%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats : 0.00%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence. Non applicable.
	Commissions d'intéressement : 0.00%	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance.

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

La durée de placement minimale recommandée est de dix (10) ans.

La durée de vie du GFI est de 99 ans à compter de la date de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

Les parts de GFI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine.

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

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. 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 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 définies dans la Note d'Information.

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. Tout porteur de part a également la possibilité de trouver lui-même un investisseur pour le rachat de ses parts, conformément aux dispositions générales applicables aux cessions décrites dans la Note d'Information.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le GFI ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de SOGENIAL IMMOBILIER - 29, rue Vernet, 75008 Paris.

Tél. : 01 42 89 19 52

E-Mail : contact@sogenial.fr

Autres informations pertinentes

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

Ces documents sont disponibles dans l'espace client sur le site internet www.sogenial.fr.

Toute information supplémentaire est communiquée par SOGENIAL IMMOBILIER via l'adresse email suivante : CoeurForest@sogenial.fr