

# 3

## OBJECTIFS DE DURABILITÉ



Augmenter la séquestration carbone



Préserver la biodiversité



Préserver les sols



Cher(e)s associé(e)s,

C'est avec un grand plaisir que nous vous retrouvons pour cette nouvelle édition du bulletin semestriel du Groupement Forestier Symbiose. Le second semestre 2024 a été marqué par une avancée significative dans le développement de votre patrimoine forestier : l'acquisition de la forêt de la Motte des Ruets et la négociation d'acquisition de deux autres massifs dont les actes définitifs devraient normalement se voir signés au 1<sup>er</sup> semestre 2025.

Située dans le Loiret, un territoire à fort potentiel écologique et sylvicole, la forêt de la Motte des Ruets incarne parfaitement notre ambition : concilier rentabilité économique et respect des équilibres naturels. Comme sur la première forêt du groupement, le Bois de la Roture, nous veillons à mettre en œuvre des pratiques de gestion forestière durables, garantissant ainsi la pérennité de ces espaces tout en contribuant à la production de bois de qualité.

Dès l'acquisition d'un massif, un important travail est engagé pour assurer une intégration optimale de l'ensemble de ses caractéristiques. Cette phase initiale de prise en main comprend une analyse documentaire rigoureuse (acte de propriété, servitudes, réglementations en vigueur, espaces protégés, contrats ou baux en cours) et une investigation approfondie de terrain permettant de délimiter les parcelles, identifier les accès, rencontrer les riverains et les acteurs locaux, repérer les zones écologiques sensibles. Un inventaire forestier détaillé est ensuite réalisé afin de mieux analyser la composition et le potentiel sylvicole et écologique du massif, et une cartographie précise des peuplements forestiers est établie. De plus, nous avons mis en place une captation vidéo par drone, offrant à ceux qui le souhaitent la possibilité de [visiter virtuellement le massif de La Roture](#).

La dynamique de collecte sur le second semestre 2024 a été particulièrement soutenue, renforçant la capacité du groupement à saisir de nouvelles opportunités foncières et à remplir ses objectifs de diversification. Au total, près de 150 souscriptions ont été recueillies pour un montant total de plus de 5 000 000€. Le capital du groupement au 31 décembre 2024 dépasse désormais les 8 millions d'euros et la dynamique de collecte est installée. En effet, de plus en plus de professionnels de la gestion de patrimoine référencent désormais le GFI Symbiose dans leur offre de produit. Nous sommes ainsi en mesure de poursuivre notre stratégie d'expansion avec l'acquisition de nouveaux massifs dès le début de l'année 2025, en maintenant notre volonté de diversification des essences et des régions couvertes.

Dans cette dynamique, le conseil de surveillance s'est réuni en novembre 2024 afin de valider le budget 2025 du groupement. Celui-ci repose principalement sur le programme de coupes et de travaux prévu dans le cadre du plan simple de gestion de chaque massif, garantissant ainsi une exploitation maîtrisée et durable.

**L'engagement du Groupement Forestier Symbiose repose sur une vision de long terme : investir dans la forêt, c'est investir dans l'avenir. Chaque acquisition et chaque action de gestion s'inscrit dans cette démarche, en tenant compte des enjeux climatiques et de biodiversité.**

Soyez assurés, chers associés, que les équipes de la Société Forestière mettent tout en œuvre pour assurer la vitalité de vos forêts, gage de la performance du GFI Symbiose sur le long terme.

Nous vous souhaitons une excellente lecture et restons à votre disposition pour toute question.

Bien cordialement,

**Gilles Cardot**  
Dir. Clients et Gestion Patrimoniale  
Société Forestière



## LE MARCHÉ DE LA FORÊT ET DU BOIS EN 2024

Le marché du bois connaît une légère reprise en 2024, après le repli des prix observé en 2023. Les prix moyens se rapprochent désormais de ceux de 2021 et 2022, confirmant une tendance haussière engagée depuis 15 ans.

Le marché foncier forestier reste particulièrement dynamique et compétitif. La présence accrue des investisseurs institutionnels et des groupements forestiers ouverts à l'épargne publique accentue la concurrence, notamment sur les massifs de qualité et de grande superficie (plus de 50 hectares), qui permettent une gestion optimisée.

L'année 2025 s'annonce donc prometteuse, portée par un fort intérêt des investisseurs et de nouvelles opportunités d'acquisition !

## LE GFI SYMBIOSE LABELLISÉ GREENFIN

En décembre 2024, le GFI Symbiose a rejoint la liste des 108 fonds labellisés GREENFIN. Cette certification française vise à orienter l'épargne des investisseurs vers des fonds qui contribuent à la transition énergétique et écologique. Lancée sous l'égide du Ministère de la Transition écologique, elle a été conçue pour offrir aux épargnants un moyen tangible de contribuer à la transition écologique, en garantissant que leurs investissements soient dirigés, en toute transparence, vers des projets durables. Grâce à son ambition environnementale affirmée, démontrée à travers ses 3 objectifs de durabilité, le GFI Symbiose répond au cahier des charge strict de la certification.





## LE GFI SYMBIOSE S'ENGAGE DANS LA CERTIFICATION PEFC

Le GFI Symbiose s'inscrit dans une démarche de gestion forestière durable en adhérant au système de certification PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification), qui valorise une gestion respectueuse de l'environnement, socialement responsable et économiquement viable.



Ce label garantit que les forêts sont gérées selon des critères définis et régulièrement révisés par un large panel d'acteurs de la filière – propriétaires forestiers, utilisateurs du bois, associations environnementales et organisations sociales – et font l'objet d'audits de suivi. Ainsi, la Motte des Ruets est certifiée depuis le 12 novembre 2024 (PEFC 10-21-6/2339) et Roture depuis le 31 décembre 2023 (PEFC 10-21-13/2238), chaque engagement étant valable cinq ans.

## OBJECTIFS DE DURABILITÉ

Le GFI Symbiose s'est fixé des objectifs de durabilité qui visent à augmenter la séquestration carbone des forêts, à créer des habitats favorables à la biodiversité et à préserver la ressource fragile que représente le sol forestier.

Ces objectifs doivent être atteints dans les 3 ans qui suivent l'acquisition de chaque forêt. Le groupement ayant procédé aux premières acquisitions il y a un peu plus d'un an, le Société de Gestion s'est attaché en 2024 à prendre en main les massifs tant au niveau documentaire que sur le terrain, réaliser des cartographies et maîtriser les enjeux liés aux différents contextes.

Les démarches visant l'atteinte des différents objectifs ont été initiées et sont programmées en 2025 et 2026 : les avenants aux documents de gestion des forêts de la Roture et la Motte des Ruets qui seront élaborés intégreront l'amélioration de la séquestration du carbone à travers l'allongement des cycles de production et la préservation de la biodiversité via la sanctuarisation d'îlots dédiés. Par ailleurs, les premières récoltes de bois seront organisées au moyen de parcours d'exploitation, minimisant ainsi le tassement des sols.



# Performances DU SEMESTRE

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Capital nominal	31/12/2023	30/06/2024	Au 31/12/2024
Nombre de parts	12 876	18 488	34 520
Nombre d'associés	82	105	129
Total des capitaux souscrits sur la période	2 043 500 €	1 403 000 €	4 008 000 €
Nombre de parts souscrites sur la période	8 174	5 612	16 032
Capital nominal sur période	1 634 800 €	1 122 400 €	3 206 400 €
Prime d'émission sur période	408 700 €	280 600 €	801 600 €
Capital nominal cumulé	2 575 200 €	3 697 600 €	6 904 000 €
Prime d'émission cumulée	549 760 €	830 360 €	1 631 960 €
Capitalisation cumulée	3 124 960 €	4 527 960 €	8 535 960 €
Parts en attente de retrait	0	0	0

## VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2024



Valeur nominale

200€



Prime d'émission

50€ TTC

dont 20€ TTC de commission de souscription



Prix de souscription

250€



Valeur de retrait par part

230€



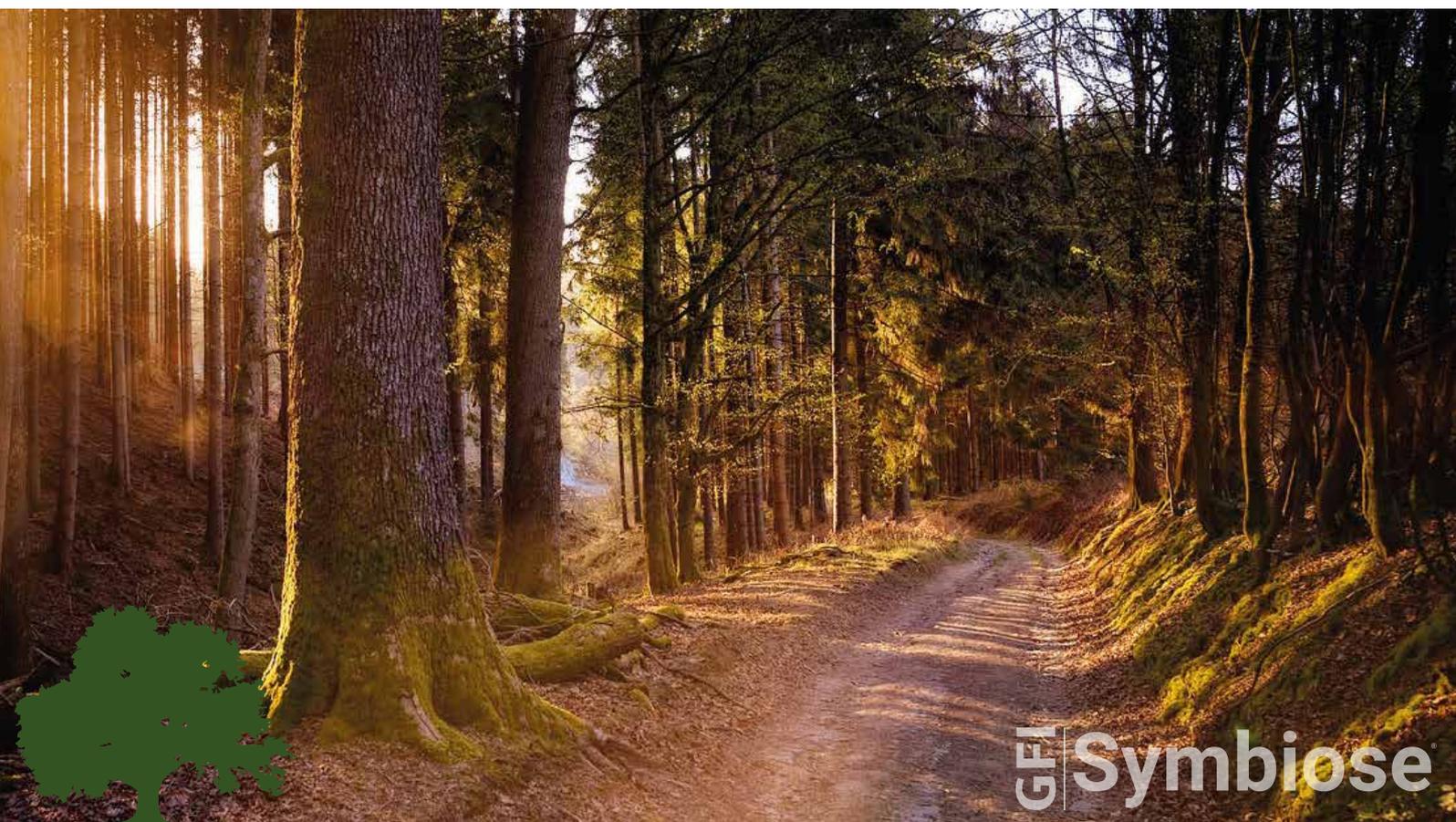
Valeur de réalisation

211,31€



Valeur de reconstitution par part

245,13€



# Présentation DU PATRIMOINE

## MASSIF DE LA ROTURE



### IDENTITÉ

**Date d'acquisition** : 19 décembre 2023

**Situation** : Communes de Germigney et Montseugny

**Département** : Haute-Saône (70)

**Région forestière** : Plaines et Vallées de la Saône et affluents

**Surface** : 113 ha 83 are 50 ca (cession partielle en début 2025)

### PRINCIPAUX ATOUTS

- + Accès facile
- + Forêt à base de gros bois de chêne
- + Région géographique prisée

### COMPOSITION DU MASSIF

Occupations diverses :  
sentiers, routes, ...

**0,22%**

Plantation résineuse et taillis

**4,76%**

Plantation mélangée  
(divers chênes, robinier)

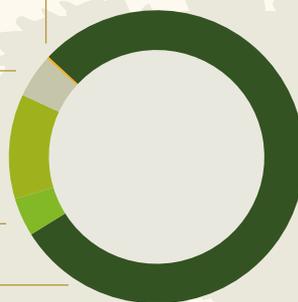
**11,56%**

Plantation de chêne sessile

**4,24%**

Futaie régulière feuillue

**79,22%**



Le massif comprend deux entrées, au Nord et Sud, toutes deux parfaitement adaptées à sa gestion. Le plateau est faiblement vallonné avec des versants en pente douce (< 5%) d'orientations variables. La présence de plusieurs petites dépressions permet de recueillir, en saison humide, les eaux ruisselantes, favorisant ainsi le drainage des parcelles. L'altitude varie entre 207 et 244 mètres. Le massif est très fertile et assez riche en éléments nutritifs avec un sol profond d'origine alluviale, à bonne capacité de réserve en eau et des potentialités forestières élevées.

Les nombreuses essences forestières présentes (chêne sessile, chêne pédonculé, chêne rouge, hêtre, tilleul, alisier torminal, merisier, érable champêtre, robinier, aulne, charme, bouleau, tremble,...), sont pleinement adaptées aux conditions locales. Cette forêt bénéficie d'un Plan Simple de Gestion agréé par le CRPF le 23 juin 2023 pour une période de 20 ans, soit entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2043. Une petite parcelle (8 ares) sans enjeu foncier ni pour la gestion mais potentiellement source de charges, a été cédée début 2025 à un voisin.

# Présentation DU PATRIMOINE

## MASSIF DE LA MOTTE DES RUETS



### IDENTITÉ

**Date d'acquisition** : 24 septembre 2024

**Situation** : Communes d'Ingrannes et Sully-la-Chapelle

**Département** : Loiret (45)

**Région forestière** : Orleanais de l'est

**Surface** : 70 hectares 78 a 89 ca

### PRINCIPAUX ATOUTS

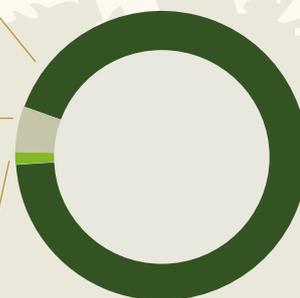
- + Accès facile
- + Forêt à base de gros bois de chêne
- + Région géographique prisée

### COMPOSITION DU MASSIF

Mélange futaie feuillue taillis  
**93,49%**

Emprise diverses  
(chemins, non boisé,...) dont prairie  
**5,13%**

Sol nu à reboiser  
**1,38%**



Le massif est desservi par une route départementale et différents chemins communaux. La circulation interne au massif se réalise par des chemins privés en terrain naturel. Le climat est de type océanique avec une pluviométrie annuelle moyenne de 712 mm et un relief légèrement ondulé par la présence de rus et fossés variant entre 110 et 120 mètres d'altitude. Le massif est situé sur un site Natura 2000 sous la directive oiseaux intitulé « Forêt d'Orléans ». Il s'agit d'un site de grand potentiel avifaunistique, notamment avec la nidification du Balbuzard pêcheur, de l'Aigle botté et du Circaète Jean-le-Blanc, encore non identifiés à ce jour sur le massif. Il bénéficie d'un plan simple de gestion prolongé jusqu'à fin 2025. Un nouveau plan de gestion durable sur 10 à 20 ans sera élaboré dans les mois à venir.

La forêt est composée en majeure partie de futaie feuillue de chênes avec des essences d'accompagnement comme le châtaignier, le pin sylvestre, le frêne, l'aulne, le bouleau, le tremble ou le charme, mais aussi des pins laricio de Corse. Une partie est une prairie naturelle (sur environ 3 hectares) qui sera conservée comme milieu ouvert permettant de favoriser la biodiversité propre à ce milieu (flore herbacée et cortège faunistique lié). La première action sur le massif consiste à assurer la prise en gestion du massif et à récolter toutes les données de terrain qui serviront à la rédaction d'un nouveau plan simple de gestion conforme aux engagements du GFI Symbiose.

# Caractéristiques DU GFI SYMBIOSE

GFI	Groupement Forestier d'Investissement
Classification	Société civile à capital variable
Date de création	1 <sup>er</sup> décembre 2022
Classe d'actifs	Massifs forestiers situés dans les grandes régions forestières françaises
Visa de la note d'information	21 juillet 2023 / GFI N° 23-01
Durée de la société	99 ans
Montant minimum de la souscription	10 000 € soit un minimum de 40 parts pour un premier investissement Pas de minimum requis pour un réinvestissement
Capital maximum statuaire	15 760 000 €
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Évaluateur Cabinet Frédéric Labbé	Évaluateur Cabinet Frédéric Labbé
Commissaire aux comptes	Cabinet Mazars
Société de gestion	Société Forestière de la Caisse des dépôts et consignations
Agrément	AMF GP-14000033 le 22/07/2014

## Vie DU GROUPEMENT

Les membres du Conseil de surveillance se sont réunis le 27 novembre 2024, à l'effet d'approuver le budget prévisionnel de l'exercice 2025 de votre GFI. Ce budget vous sera présenté lors de l'assemblée général portant approbation des comptes de l'exercice 2024, laquelle devrait avoir lieu courant juin 2025.

A noter également que les éléments fiscaux relatifs aux déclarations IR et IFI seront envoyés à l'ensemble de nos clients, seconde quinzaine du mois d'avril 2025.



## RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, DE CESSIION ET DE RETRAIT DE PARTS

### SOUSCRIPTION DE PARTS

Le nombre minimum de parts sociales à souscrire pour les nouveaux associés est de quarante (40). Par la suite, tout associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.

Le prix de souscription d'une part est de 250 € par part, décomposé en 200 € de nominal et 50 € de prime d'émission, commission de souscription incluse. Chaque part est nominative et indivisible à l'égard de la Société.

La date d'entrée en jouissance est fixée au premier jour du trimestre suivant celui de la souscription et de son règlement intégral.

La réalisation définitive de la souscription est subordonnée à la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et à son acceptation.

### RETRAIT DE PARTS

Tout associé a le droit de se retirer du GFI, partiellement ou en totalité. Il reste cependant tenu, pendant cinq ans, envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois et sa demande doit être portée à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet. Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être

formulées au prix de retrait en vigueur et doivent comporter : l'identité et la signature du donneur d'ordre ainsi que le nombre de parts sociales concernées.

### CESSION DE PARTS

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts sociales dispose de différents moyens :

- la demande du remboursement de ses parts sociales, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion,
- la cession de ses parts sociales sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu par la Société de Gestion au siège du GFI, en cas de suspension des retraits,
- la cession directe de ses parts sociales à d'autres associés ou à des tiers sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

## DEMANDE DE CHANGEMENT D'ADRESSE OU DE DOMICILIATION BANCAIRE

Toute demande de modifications d'adresse doit être transmise à la société de gestion accompagnée d'un justificatif de domicile de moins de trois mois. De même, une copie de votre RIB à l'en-tête de la banque, doit être transmise à la société de gestion, pour tout changement de domiciliation bancaire.



## CONTACT

**Stéphanie VEILLON**

☎ 01.40.39.81.05.

✉ [gestion.associes@forestiere-cdc.fr](mailto:gestion.associes@forestiere-cdc.fr)

<https://gfi-symbiose.fr/>

**Société Forestière**

📍 **Gestion des associés**  
8 bis rue de Châteaudun  
75009 PARIS



**Société Forestière**

GRUPE CAISSE DES DÉPÔTS

GFI SYMBIOSE : Visa AMF G.F.I. n°23-01 du 23/07/2023. - Siège Social : 8 bis rue de Châteaudun – 75009 PARIS- Site Internet : [www.gfi-symbiose.fr](http://www.gfi-symbiose.fr) | Société Forestière de la CDC : 8 bis rue de Châteaudun – 75009 PARIS- Société Anonyme. au capital de 6.018.867 € - 322 019 365 RCS Paris - Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'A.M.F. GP-14000033 du 22/07/2014 - Site internet : [www.forestiere-cdc.fr](http://www.forestiere-cdc.fr)  
Pour plus d'information relative au GFI SYMBIOSE, vous êtes invités à vous reporter à la Note d'Information du GFI et à sa documentation juridique et réglementaire disponible sur [www.gfi-symbiose.fr](http://www.gfi-symbiose.fr)

