



15 novembre 2022

ZOOM SUR UN FONDS IMMOBILIER



Sogenial Immobilier

Vingt-cinq fonds – dont trois SCPI –, des encours sous gestion qui dépassent les 800 millions d'euros : Sogenial Immobilier n'a plus rien d'une petite boutique. Elle reste pourtant, dans l'esprit, une société à taille humaine. « Notre volonté d'être des "artisans" de la gestion est intacte, résume Jean-Marie Souclier, président de Sogenial Immobilier. Nous sommes particulièrement impliqués dans la gestion : aucune prestation n'est externalisée, nos équipes sont mobiles afin d'aller sur le terrain chercher les meilleurs actifs, nous connaissons parfaitement nos actifs et nos locataires et nous sommes hyper-agiles ».

L'approche de gestion, qui vise à dégager la meilleure valeur à tous les niveaux – choix des actifs, structuration des fonds – se traduit notamment par une granularité très fine des investissements, dans une optique de diversification : diversification géographique, en termes de types d'actifs, de locataires ou encore de typologie d'activités de ces derniers (public/privé ; bureaux, logistique, commerces, etc.). Cette approche s'applique aux trois SCPI proposées par la société de gestion.

Parmi celles-ci, Cœur de Régions, le véhicule amiral de Sogenial Immobilier. Créée fin 2018, elle est essentiellement investie en régions, sur des biens de taille intermédiaire, afin de sortir des zones de marché tendues et de profiter de la diversification et de l'essor de l'immobilier

tertiaire en province, dans une optique d'optimisation de la performance. Ainsi, au 31 décembre 2021, la distribution était de 6,43 %, Sogenial Immobilier ayant pour ambition de distribuer un rendement de 6 % en rythme de croisière. Le parc de la SCPI Cœur de Régions comprend à ce jour 34 actifs loués à 114 locataires. Ces actifs sont composés de bureaux à hauteur de 45 %, de 20 % de commerces et de 35 % de locaux d'activités, et se trouvent pour 11 % en Ile-de-France (hors Paris) et pour 89 % en province.

En ce qui concerne la SCPI Cœur d'Europe – la déclinaison paneuropéenne du fonds précité, lancée l'an dernier –, son objectif est de chercher des contreparties différentes et de bénéficier d'autres réglementations fiscales parfois plus avantageuses. La SCPI a vocation à investir principalement en Belgique, en Espagne, au Portugal et aux Pays-Bas, car ces pays bénéficient d'une forte attractivité, d'une stabilité à long terme et concentrent des villes économiques de premier plan. Le fonds vise un objectif de rendement sur la première année de 5 % net après imposition des revenus à l'étranger.



Questions à... Jean-Marie Souclier, président de Sogenial Immobilier

La société de gestion

Depuis 1981, Sogenial Immobilier propose aux investisseurs et aux épargnants ses services de conseil en investissement et de gestion de fonds immobiliers. Elle est depuis 2012 une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF, spécialisée dans la gestion de SCPI et d'OPCI. Forte de plus de quarante ans d'expérience dans l'investissement et l'asset management immobilier, elle a su développer un savoir-faire incontestable dans le montage, la gestion et la distribution de fonds immobiliers à destination du grand public, via les conseillers en gestion de patrimoine, des investisseurs institutionnels et des family offices.

Pour quelles raisons avez-vous décidé de lancer ce nouveau fonds ?

Investir dans un GFI permet de donner du sens à son épargne. À l'heure où le changement climatique est au centre des préoccupations, rappelons que les forêts constituent le deuxième puits de carbone après l'océan. La meilleure façon de les protéger, c'est d'en être propriétaire !

Zoom sur le GFI CœurForest

Sogenial Immobilier a décidé de diversifier son offre avec un premier groupement forestier d'investissement (GFI), « CœurForest ».

Ce dernier, lancé fin septembre, a pour vocation d'acquérir des massifs forestiers, des parcelles à boisier ou des terrains à reboiser, de les gérer durablement (certification PEFC et/ou FSC) et d'optimiser la séquestration de CO2. La taille critique retenue pour les investissements est de 25 hectares, ce qui correspond à la surface à partir de laquelle les propriétaires forestiers ont l'obligation d'établir un plan simple de gestion. La politique d'investissement du fonds repose sur une sélection ex-

geante de forêts à fort potentiel et sur une diversification multicritères pour plus de sécurité (prise en compte de l'exposition à d'éventuels futurs risques climatiques ; diversification des essences et des âges des arbres, etc.).

Les GFI présentent plusieurs intérêts d'un point de vue fiscal. Ils ouvrent ainsi droit à 25 % de réduction d'impôt sur le revenu sur le montant investi, dans la limite de 50 000 euros de versement pour un célibataire et de 100 000 euros pour un couple, l'ensemble étant soumis au plafonnement global des niches fiscales de 10 000 euros par an. Pour bénéficier de cette réduction d'impôt, l'épargnant s'engage notamment à une durée mi-

nimale de conservation de ses parts. Ces produits permettent également de bénéficier de 75 % de réduction des droits de transmission et de donation sans limite de montant ni contrainte de durée minimale de détention avant la transmission ou la donation si les parts souscrites sont nouvelles (il existe en revanche une contrainte de détention de deux ans si les parts souscrites sont existantes). Enfin, les GFI sont assortis d'une exonération totale à l'IFI sans limite de montant ni de durée de détention minimale des parts (sous réserve de détenir moins de 10 % des parts et des droits de vote et d'être exposé à un risque de perte de capital).

- **Forme juridique : Groupement Forestier d'Investissement, société civile à capital variable**
- **Classe d'actif : Forêts en France et dans les pays de Union Européenne, aussi membres de l'OCDE**
- **Durée de placement recommandée : 10 ans minimum**

Frais

- **Commission de souscription : 8 % HT, soit 9,6 % TTC, étant entendu que le GFI récupère la TVA**
- **Frais de gestion : 0,95 % HT par an, soit 1,14 % TTC par an, étant entendu que le GFI récupère la TVA**

Profil investisseur

- **Il est accessible à tous à partir de 1 000 € (5 parts lors de la première souscription et 1 part ensuite)**

En lançant CœurForest, nous avons également la volonté de compléter notre gamme préexistante de SCPI, qui sont des produits de rendement, en proposant une solution d'investissement plus défensive et peu volatile, décorrélée des marchés financiers. De fait, le GFI s'apparente davantage à un produit de capitalisation. Avec CœurForest, la création de valeur devrait être

de l'ordre de 2,5 à 3 % par an, à laquelle pourraient de temps à autre venir s'ajouter des distributions si des coupes de bois ont lieu. La fiscalité avantageuse des GFI vient par ailleurs en améliorer le profil de rendement.

Investir dans les forêts nécessite des expertises particulières...

C'est effectivement le cas. C'est la raison pour laquelle

nous avons recruté un gérant forestier, Jean-Philippe Roux, qui est basé à Clermont-Ferrand. Nous allons bénéficier de son expérience et de sa connaissance des acteurs de l'activité forestière, qui seront d'autant plus utiles qu'il s'agit d'un marché concurrentiel.

Quels types d'investisseurs ciblez-vous avec CœurForest ?

Un de nos objectifs avec CœurForest est que le plus de personnes possible s'intéressent à la forêt et souhaitent y investir pour la protéger. Ainsi, le GFI est accessible à tous à partir de 1 000 euros (soit cinq parts).

Marianne Di Meo