



Rapport annuel 2022



GFI EPIFORÊT 1

*GROUPEMENT FORESTIER D'INVESTISSEMENT
À CAPITAL VARIABLE*

EPIUREAM



Sommaire

Conjoncture

page → 4

Fiche d'identité du GFI ÉPIFORÊT 1

page → 8

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2022

page → 10

Comptes annuels

page → 13

Tableaux complétant le rapport de la société de gestion

page → 14

Rapport du conseil de surveillance

page → 16

Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire

page → 18

Tableau de composition du patrimoine

page → 19

Annexe - Informations sur les règles générales d'évaluation et de tenue des comptes

page → 20

Rapports du commissaire aux comptes

page → 22

Conjoncture

L'investissement dans un GFI s'inscrit dans un contexte général qui intègre à la fois les marchés (le bois, les forêts) et l'attention que porte les pouvoirs publics à la filière forêt-bois.

MARCHÉ DU BOIS ¹

Après une année 2021 où la forte hausse de la demande en bois s'est traduite par un indice général du prix de vente des bois sur pied en forêt privée en progression de 34% par rapport aux ventes de 2020, les acteurs de la forêt attendaient les ventes de 2022 !

En dépit des tensions internationales qui ont secoué l'Europe au début de l'année et des nouvelles mesures de confinement prises en Chine, le dynamisme des transactions n'a pas faibli durant le premier semestre car emporté par le mouvement de l'année précédente.

Pour autant, avec l'apparition de premiers signes avant-coureurs, la filière s'interroge à l'aube des ventes du second semestre 2022 du fait :

- ➔ Des stocks importants de bois constitués par les négociants et industriels en réaction aux pénuries liées au Covid,
- ➔ De la baisse des mises en construction en raison notamment, du coût des crédits,
- ➔ Des inquiétudes sur la vitalité du marché chinois, qui s'est effectivement fermé durant l'été 2022,
- ➔ Des conséquences multiples du conflit entre la Russie et l'Ukraine (hausse des coûts de l'énergie avec l'impact sur les coûts de fabrication, ralentissement de la consommation nationale et internationale, etc.).

Dans ce contexte plusieurs remarques sont à faire afin de comparer la situation de 2022 par rapport à l'année précédente.

Tout d'abord en termes de volume et d'activité au cours des ventes :

- ➔ Sur l'année les volumes offerts à la vente reculent de 11 % avec une baisse marquée pour les résineux, - 17 %, et une hausse de 8 % pour les feuillus résultant d'une offre en peuplier qui revient au niveau d'avant 2020,
 - En chêne les volumes proposés s'inscrivent dans la moyenne des dix dernières années soit 250 000 m³ ; en dépit de la fermeture du marché chinois durant l'été 2022, les exportateurs étant quasiment absents lors des ventes, les besoins de nos scieurs nationaux semblent ne pas s'essouffler,
 - Au cours du deuxième semestre les volumes de résineux offerts à la vente ont anticipé la demande (- 35 % par rapport à la même période en 2021), le recul ayant été plus important pour le Douglas,
- ➔ Conséquences immédiates de ce marché en demi-teinte :

- Une diminution du nombre de soumissions par lot (- 17 % par rapport à la même période de 2021) avec tout de même plus de 4 offres par lot,
- Et 84 % du volume vendu en séance, les feuillus demeurant recherchés (90 % du volume vendu) alors que les résineux le sont moins (75 % du volume vendu).

Bien entendu les prix constatés sont le strict reflet du recul de la demande, avec toutefois des situations contrastées selon la nature des essences produites :

- ➔ En chêne, le manque structurel de volume, sur le marché national et européen en particulier, a permis aux vendeurs de conserver les cours observés à l'automne 2021, après le pic observé au premier semestre 2022,
- ➔ Les autres feuillus qui méritent d'être cités en raison de leur poids dans la forêt française et qui bénéficient, pour partie, d'un transfert d'utilisation du fait du prix des chênes :
 - Le hêtre confirme les tendances des dernières saisons, avec un volume mis en marché stable, autour de 30 000 m³, et des cours qui passent la barre de 60 €/m³, jamais obtenue depuis l'automne 2015,
 - En peuplier, la hausse continue des prix de vente depuis 2020, a provoqué une vague de mobilisation chez les vendeurs avec un volume vendu en progression de près de 50 %, les prix de vente continuant de s'améliorer, certes faiblement, mais dans la tendance haussière engagée depuis 2020,
- ➔ En revanche, sur les résineux, les messages pessimistes envoyés par la filière en cours d'été, se sont répercutés très rapidement à la fois sur les volumes présentés et sur les prix, notamment ceux du douglas :
 - Pour le douglas, on enregistre une baisse importante des volumes vendus avec à peine un peu plus de 110 000 m³, alors que la moyenne des 7 dernières années oscillait autour de 200 000 m³ ; les prix sont en conséquence avec une baisse d'environ 25 %, à mettre toutefois en perspective avec la progression de 39 % affichée en 2021 par rapport aux prix de 2020 !
 - Concernant les épicéas, l'offre s'est adaptée à la demande et les prix demeurent sur une tendance haussière depuis 2020, malgré le recul observé par rapport au premier semestre 2022,
 - En pin maritime, même constat quant aux volumes mis en vente d'autant que les aquitains ont différé leurs ventes pour permettre à la filière locale d'absorber les bois sinistrés ; les prix sont revenus au niveau de 2021 soit environ 50 €/m³ pour des bois de plus de 1 m³.

¹ Analyse issue des résultats des ventes groupées de bois sur pied organisées par Experts Forestiers de France et de la publication faite avec la participation de France Bois Forêt, dans le cadre de l'Observatoire Économique.



27,3 mds €

Valeur ajoutée
+ 3 Mds € en 5 ans



416 000

Emplois ETP
+ 43 000 ETP en 5 ans



60%

De couverture
par l'offre nationale



12,4%

De l'emploi des filières
à base industrielle

Après les fortes hausses constatées en 2021, mouvement qui s'est prolongé au cours du premier semestre 2022, le marché des bois a subi les conséquences de l'environnement économique mondial et de l'un de ses effets, la baisse du nombre des logements mis en chantier. Cela a affecté en premier lieu les essences résineuses et beaucoup moins les feuillus. Cette situation met en lumière l'intérêt de diversifier le patrimoine forestier d'un GFI avec des arbres produits dont les prix n'évoluent pas nécessairement de façon symétrique du fait de leurs usages !

Pour autant les fondamentaux attachés au bois, tant matériau qu'énergie, perdurent et consolident, sur le long terme l'évolution des marchés du bois.

MARCHÉ DES FORÊTS ²

Le marché des forêts est analysé chaque année en s'appuyant sur la base de données des notaires de France (Base DVF³). Dans ce contexte l'un des acteurs du marché des forêts en France avec lequel nous avons d'ailleurs des liens privilégiés, le Comité des Forêts et son organisation dédiée aux transactions forestières et foncières, Forêt Patrimoine, observent ce marché et publient régulièrement des informations. Leurs analyses complètent utilement celles faites chaque année au printemps par la Fédération nationale des SAFER (FNSAFER avec le concours du Service de la statistique et de la prospective (SSP) du Ministère en charge de l'agriculture), laquelle repose sur une base plus étendue (forêts vendues avec du bâti et/ou des terres agricoles).

Bien entendu ces travaux donnent une tendance et ensuite des prix moyens à manipuler avec toutes les précautions d'usage ! En effet très rares sont les forêts identiques et leur valeur intègre toujours de multiples composantes liées à leur environnement et à la nature des bois qui les composent.

1. LE VOLUME DU MARCHÉ DES FORÊTS

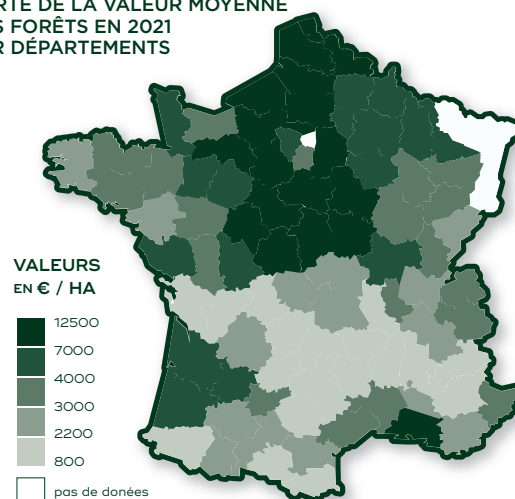
Entre 75 000 et 80 000 ha de forêts sont échangés en moyenne chaque année (hors celles attachées à des terres agricoles) et, à l'image du morcellement de la forêt privée française, le plus grand nombre de transactions représente des petites parcelles. Le marché des forêts de plus de 100 ha ne représente qu'une centaine de transactions par an mais près de 30% des surfaces échangées.

2. L'ÉVOLUTION DE L'INDICE DES PRIX DES FORÊTS

Le prix moyen des forêts, 5 374 €/Ha en 2022, a plus que doublé au cours des vingt dernières années et depuis 2017 l'augmentation est plus marquée (+17 %).

Pour autant cette valeur brute varie selon la surface de la forêt : le prix à l'hectare est proportionnel à la surface car joue à la fois l'effet rareté associé à une meilleure gestion supposée et dépend de sa localisation (voir carte ci après).

CARTE DE LA VALEUR MOYENNE DES FORÊTS EN 2021 PAR DÉPARTEMENTS



3. FOCUS SUR LES FORÊTS DE 50 HA ET PLUS

Le prix des forêts de plus de 50 ha, reflète le dynamisme des acquéreurs institutionnels et des investisseurs privés, plus actifs sur ce segment de marché. Le nombre de transactions reste assez stable, autour de 280, pour une surface autour de 35 000 ha, et un prix moyen en 2021 de 7 622 €/Ha.

Cinq zones où les ventes de grandes forêts sont significatives : les Landes, le Centre, la Bourgogne, la Normandie et la Champagne. Dans le Sud-Est le volume des transactions introduit une autre approche que la forêt proprement dite. Le prix moyen des forêts dans le Centre et le Nord est supérieur à la moyenne nationale, et dépasse 10 000 €/ha, en nette progression depuis 2016. À l'inverse le massif Landais est dans la fourchette basse avec des prix stables.

² Sources FNSAFER et Comité des forêts

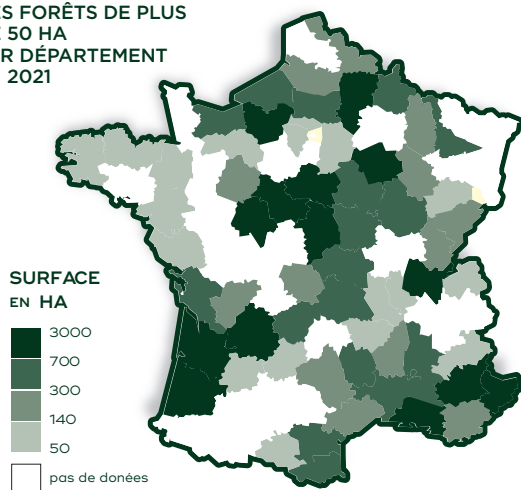
³ La base de données « Demandes de valeurs foncières », ou DVF, recense l'ensemble des ventes de biens fonciers réalisées au cours des cinq dernières années, en métropole et dans les départements et territoires d'outre-mer — hors Mayotte et Alsace-Moselle. Elle est établie par la Direction générale des finances publiques à partir des actes enregistrés chez les notaires et des données du cadastre.

Du fait de la demande et de la concurrence à l'achat, la disparité des prix entre le Centre et le Nord de la France est de moins en moins marquée.

4. LA VALEUR DU FONCIER FORESTIER

Les experts du Comité des Forêts et de Forêt Patrimoine ont réalisé une analyse qualitative très intéressante de la valeur

**VOLUME DU MARCHÉ
DES FORÊTS DE PLUS
DE 50 HA
PAR DÉPARTEMENT
EN 2021**



du foncier (sol forestier). Elle s'appuie à la fois sur les données publiques (Base DVF et Institut National de l'Information Géographique et Forestière) et sur leur base interne adossée aux forêts vendues.

De cette analyse il ressort :

- ➔ Le prix du foncier a augmenté de près de 30 % entre 2015 et 2021,
- ➔ Sa part dans la valeur totale des forêts est passée en moyenne de 26 à 35% sur la même période,
- ➔ La valeur moyenne du foncier se situe autour de 4000 € / ha en 2021,
- ➔ Cette moyenne dissimule des variations importantes qui reflètent la diversité des contextes forestiers.

L'analyse de ces des transactions confirme l'intérêt toujours croissant des investisseurs, aussi bien institutionnels que particuliers, pour la forêt. Face à un marché qui demeure étroit, le prix des forêts augmente sur l'ensemble du territoire : il a plus que doublé au cours des vingt dernières années.

A noter enfin que les ventes de forêt par adjudication se développent : dès lors qu'un massif est susceptible, par sa taille ou la qualité de ses peuplements, d'intéresser plusieurs acheteurs les vendeurs pratiquent ainsi et font intervenir un notaire pour assurer la bonne fin de la transaction.

Dans le contexte inflationniste que nous connaissons, la forêt, en sa qualité d'actif réel, apparaît être une solution opportune pour protéger son épargne. Deux facteurs aujourd'hui plaident dans ce sens :

- ➔ La forêt et le bois profitent d'un soutien actif des pouvoirs publics (dispositifs fiscaux, allocations de crédits) dans le cadre de notre stratégie nationale de lutte contre le changement climatique,
- ➔ Le bois, en sa double qualité de matériau et d'énergie renouvelables, bénéficie d'une demande forte et durable.

CONTEXTE FISCAL

En dépit des craintes que le contexte budgétaire de notre pays pouvait laisser croire, la loi de finances pour 2023 a réservé d'excellentes surprises pour l'investissement en parts de GFI. D'abord le Dispositif d'encouragement à l'investissement en forêt – DEFI forêt (Article 10) a été reconduit et, d'autre part, le régime d'aide à la souscription au capital d'une PME (Article 17) a été prolongé pour l'année 2023.

1. DEFI FORÊT OU CRÉDIT D'IMPÔT AU TITRE D'INVESTISSEMENTS FORESTIERS

Le DEFI Forêt est amélioré par rapport aux versions précédentes et s'appliquera jusqu'au 31.12.2025. Un dispositif :

- ➔ Plus lisible avec un crédit d'impôt qui regroupe les deux dispositifs antérieurs de réduction et crédit d'impôt, la réduction d'impôt étant abrogée,
- ➔ Assoupli pour les acquisitions de forêt (surface plus importante) et les travaux (pas de condition de surface),
- ➔ Simplifié et amélioré avec :
 - Un plafond uniformisé (6 250 € - célibataire, 12 500 € couple) pour acquisition et souscription (forêt et parts de GF ou SEF), travaux,
 - Un montant limite de 15 €/Ha pour les assurances dommages (avec un taux de crédit d'impôt de 76 %,
- ➔ Incitatif avec un taux de crédit d'impôt porté à 25 % au lieu de 18 % (pour les acquisitions, souscriptions et travaux).

Ce dispositif, qui s'applique sans discontinuer depuis 2001 et qui de plus s'est amélioré au fil du temps, est essentiel pour sécuriser l'investissement : c'est un véritable outil pour la liquidité des parts de GFI car il permet d'animer le marché secondaire avec un crédit d'impôt. Il prend donc le relais du dispositif IR-PME, qui lui est incitatif lors de la souscription des parts.

A noter enfin que la forêt, au travers de ce texte, bénéficie d'une attention unanime du Parlement car la proposition de loi votée en première lecture à l'Assemblée Nationale a ensuite été votée conforme au Sénat : la forêt, au niveau fiscal, bénéficie d'une attention bienveillante des parlementaires !!

2. DISPOSITIF IR-PME

Le dispositif IR-PME, qui permet une réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement dans une PME, est reconduit pour 2023 au taux de 25% et le dernier obstacle qui retardait son entrée en application est aujourd'hui levé !

En effet sa mise en œuvre restait conditionné à la réponse favorable de la Communauté européenne puis à la publication d'un décret qui fixera sa date d'entrée en vigueur. C'est dorénavant acquis, le décret ayant été publié au journal officiel le 11 mars 2023 après l'accord donné par l'UE.

Le GFI voit son régime fiscal consolidé en 2023 sous réserve d'une gestion active de ses forêts, c'est le cas du GFI EPIFORÊT 1 !



Fiche d'identité du GFI ÉPIFORÊT 1



TYPE DE GFI

GFI à capital variable

SIÈGE SOCIAL

106 rue de Sèvres - 75015 Paris

DATE DE CRÉATION

19 mai 2021

N° D'IMMATRICULATION AU RCS

899 500 847 R.C.S. Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE

18 mai 2120

CAPITAL SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2022

1 278 600 euros

VISA AMF

G.F.I. N° 22-06 en date du 28.10.2022

EPICUREAM

Société par actions simplifiée au capital minimum de 257 000 euros

Siège social : 106 rue de Sèvres - 75015 Paris

Immatriculée au RCS de Paris N° 880 036 926

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille
N° GP-2100011 du 30 mars 2021

CONSEIL DE SURVEILLANCE DU GFI

Composition du conseil de surveillance

Jean-Marc ETIENNE, Président

Stéphane AUBERT

Hervé BLUMENTHAL

Jacques BRUXER

Richard CASSIUS

Sylvain COSSE

Erik GENDRE-RUEL

Marc Antoine GROMEZ

Bruno LEFORTIER

Hervé LEDRU

Marjorie MEILACH

Florence NOEL

José PUGA PEREIRA

Marie-Josée VERNY

Fin de mandat : Assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur
les comptes de l'exercice 2025

EXPERTS FORESTIERS EVALUATEURS EXTERNES DU GFI

Pierre CHAVET - 61 avenue de la Grande Armée 75782 PARIS Cedex 16

Jean-Luc BARTMANN - 5 rue de Bellevue 91400 ORSAY

Fin de mandat : Assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur
les comptes de l'exercice 2026.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DU GFI

Commissaire aux comptes titulaire :

REVISION GESTION AUDIT - 35 boulevard Malesherbes 75008 Paris

Commissaire aux comptes suppléant :

AUDEXO - 1 rue Gambetta 92150 Suresnes

Fin de mandat : Assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les
comptes de l'exercice 2027

DÉPOSITAIRE DU GFI

ODDO BHF Asset Servicing - 12 boulevard de la Madeleine 75009 Paris

Fin de mandat : Durée illimitée

Rapport de la société de gestion sur l'exercice clos le 31.12.2022

Chères associées, chers associés,

Conformément à la loi et aux statuts de notre groupement forestier d'investissement, nous vous avons le plaisir de vous réunir en assemblée générale ordinaire afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de votre GFI durant son premier exercice social clos le 31 décembre 2022 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice ainsi que l'ensemble des dispositions permettant à votre groupement d'asseoir son activité.

Les faits marquants



LA COLLECTE

Au cours du premier exercice du GFI EPIFORÊT 1, la collecte, hors les parts initiales créant le GFI, s'est élevée à 1 560 940,00 euros, dont 1 278 300,00 euros d'apports en capital et 282 640,00 euros au titre de la prime d'émission. Ce capital représente 75 associés pour 8 522 parts.

A la clôture de l'exercice, le 31 décembre 2022, aucune part n'était en attente de retrait.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CONSTITUTIVE

Dès que le capital social d'origine de votre GFI a été souscrit auprès des membres fondateurs, l'assemblée générale constitutive s'est réunie le 28 juillet 2022 afin d'organiser son fonctionnement et procéder aux nominations des différentes instances de contrôle et d'administration :

- Possibilité de recourir à l'emprunt dans la limite de vingt (20) % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, ces emprunts étant réalisés auprès d'établissements de crédit exerçant leur activité dans l'Union Européenne,
- Autorisation d'augmenter le capital pour le porter à quatre millions cinq cent mille (4 500 000) euros divisé en trente mille (30 000) parts d'une valeur nominale de cent cinquante (150) euros,

- Fixation du nombre d'associés (15) membre du conseil de surveillance et nomination des membres pour une durée de trois (3) ans,
- Nomination des commissaires aux comptes, titulaire et suppléant, pour une durée de six (6) ans,
- Nomination des experts forestiers évaluateurs externes pour une durée de cinq (5) ans,
- Nomination du dépositaire.

LA DEMANDE DE VISA

Après la tenue de cette assemblée générale constitutive qui a approuvé les résolutions correspondantes, le GFI EPIFORÊT 1 a demandé à l'AMF son visa de commercialisation. Il lui a été délivré en date du 28 octobre 2022 sous le numéro GFI N° 22-06.

LES ACQUISITIONS DE FORÊT

Comme l'objectif du GFI est de détenir des forêts, d'autant que le volet forestier de la fiscalité qui accompagne l'investissement le nécessite, votre gérant s'est rapidement positionné sur des massifs répondant aux objectifs fixés :

- Des forêts sur des sols de qualité (80 à 90 % de la surface) car c'est la condition indispensable pour assurer la bonne croissance des arbres et une récolte plus rapide, le solde étant constitué par des parcelles à haute valeur environnementale,

- ➔ Des forêts présentant un potentiel de rendement du fait de la qualité du peuplement en place ou de la possibilité d'en améliorer la consistance,
- ➔ Des forêts à reconstituer sur 25% à minima de la surface des forêts, avec pour objectif de créer de la valeur et dégager de la plus-value, les travaux étant notamment adossés à des financements liés à la compensation carbone par des tiers partenaires qui veulent compenser volontairement leurs émissions de gaz à effet de serre dans le cadre du Label bas-carbone développé par le ministère de la transition écologique,
- ➔ Un patrimoine diversifié pour éviter tous risques de concentration.

Dans ce contexte après avoir reçu puis étudié plusieurs offres, nous nous sommes positionnés sur les deux massifs suivants car ils répondent au cahier des charges fixés. Ils ont satisfait ensuite à la décision positive du comité d'investissement d'EPICUREAM, la condition suspensive de notre offre ayant été levée avec une évaluation des experts forestiers externes à un prix supérieur à notre proposition.

Compte tenu de l'ensemble des formalités attachées à l'acquisition d'un tel bien, les actes d'acquisition ont été passés le 28 décembre 2022.

BOIS DES PLAINS

DÉSIGNATION ET LOCALISATION	PRIX D'ACQUISITION	VALEUR D'EXPERTISE	PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES	PEUPELEMENTS
<ul style="list-style-type: none"> - Surface : 9,09 Ha - Localisation : Loir et Cher, Région du Nord Loir et Cher – Haut vendômois / Sud Perche 	243 800 € soit 26 800 €/Ha	249 000 €	<ul style="list-style-type: none"> - Accès : Forêt bien desservie par un chemin vicinal goudronné - Sol : Limon des plateaux, frais profond et fertile - Précipitation annuelle moyenne : 709 mm 	<ul style="list-style-type: none"> - Futaie de chêne avec un volume par hectare important, aucune coupe n'ayant été faite depuis de nombreuses années - Inventaire pied à pied effectué : 1664 Chênes / 1527 m³ soit 185 chênes/ha et 169 m³/ha 26 divers (Merisiers, alisiers et châtaigniers) / 10 m³

FORÊT DE MERRY

DÉSIGNATION ET LOCALISATION	PRIX D'ACQUISITION	VALEUR D'EXPERTISE	PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES	PEUPELEMENTS
<ul style="list-style-type: none"> - Surface : 52,42 Ha - Localisation : Yonne, Région du Plateau Bourguignon 	500 000 € soit 9 500 €/Ha	514 000 €	<ul style="list-style-type: none"> - Accès : Forêt bien desservie par des routes départementale et communale - Sol : Bon sol forestier à dominante argileuse avec teneur variable en limon - Précipitation annuelle moyenne : 825 mm - Présence d'un rendez-vous de chasse (chalet en bois de qualité) 	<ul style="list-style-type: none"> - Ensemble diversifié, feuillus et résineux, avec des peuplements à rendement et des peuplements à transformer - Les peuplements de la forêt : Futaie de Douglas - 12,4 ha - de 40 ans environ ayant été éclaircie Futaie de chêne rouge - 1,9 Ha - de 40 ans environ en cours de cloisonnement et d'éclaircie Taillis à transformer en futaie feuillue - 18,7 Ha - avec des tiges d'avenir à baliver (chêne sessile avec châtaignier et/ou chêne rouge) Taillis simple - 15,3 Ha - exploitable mais sans avenir à reboiser ultérieurement Parcelle à reboiser - 4,1 Ha - coupe rase faite en 2021 sur des épicéas scolytés

LA GESTION DE SES FORÊTS ET LEUR PLAN SIMPLE DE GESTION

Dès l'acquisition de ces deux forêts nous avons procédé :

- ➔ A la souscription d'une assurance couvrant notre responsabilité civile et les dommages liés aux incendies (assurance obligatoire pour un GFI) et aux tempêtes. Ce contrat a été souscrit auprès GROUPAMA Forêts Assurances, acteur historique de l'assurance forestière en France,
- ➔ A la demande d'adhésion au référentiel PEFC afin d'assurer une gestion écocertifiée de ses deux forêts, l'engagement nous ayant été signifié par PEFC au début 2023.

Par ailleurs et avant la mise en gestion de ces forêts vous aurez à vous prononcer sur leur plan simple de gestion, soit le programme des coupes et travaux à réaliser dans les quinze prochaines années. En 2023 ces documents seront soumis pour validation à l'autorité compétente à savoir les Centres régionaux de la propriété forestière (CRPF) des deux régions concernées.

Les opérations forestières à prévoir s'articuleront autour :

- ➔ Bois des Plains :
 - Prélèvement des gros bois (circonférence supérieure à 200 cm),
 - Éclaircie des bois petits à moyens (60 à 150 de circonférence),
 - Coupe partielle du taillis (charme, châtaignier),
 - Dans une dizaine d'année, irrégularisation du peuplement avec installation progressive d'une régénération naturelle de chêne.
- ➔ Forêt de Merry :
 - Futaie de Douglas : Poursuite des éclaircies pour une récolte puis leur régénération dans 20-30 ans,
 - Futaie de chêne rouge : Poursuite des cloisonnements et éclaircies pour une futaie de 100 tiges/ha, à récolter et régénérer dans 40-60 ans,
 - Taillis à transformer en futaie feuillue : Coupe partielle puis éclaircies au profit des tiges d'avenir, à récolter et régénérer dans 60-80 ans,
 - Taillis simple : Plantation à faire dans 10 ans au vu des résultats de la parcelle à reboiser,
 - Parcelle à reboiser : Parcelle à reboiser dans les 2 ans avec une option, compte tenu de la nature des sols et de l'environnement (gibier), pour une plantation en mélange chêne sessile X chêne pubescent.

LES COMPTES DU GFI EPIFORÊT 1

L'EXAMEN DES COMPTES

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et prennent en considération les spécificités de la forêt. L'annexe 9 du présent rapport détaille les règles générales de tenue des comptes.

Au bilan, dont le total s'établit à 1 372 360,27 euros, figure notamment :

- ➔ A l'actif, le prix d'acquisition des forêts ventilés entre les immobilisations (sols forestiers, bâtiments) et les stocks (arbres sur pied), les créances et les disponibilités,
- ➔ A passif, le capital souscrit, le solde de la prime d'émission après prélèvement des frais et commissions définis par les statuts, les dettes.

L'exercice social du GFI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2022 de (12 495,41 euros). Ce résultat négatif correspondant à l'activité de l'exercice consacré à l'installation du GFI, la collecte auprès des membres fondateurs, la demande du visa de commercialisation auprès de l'AMF, l'acquisition des deux forêts en conformité avec l'objet social du GFI. Ces dernières, du fait de leur date d'acquisition et des nécessaires démarches pour les mettre en exploitation, n'ont généré aucun produit.

LES VALEURS RÈGLEMENTAIRES

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du code monétaire et financier, nous précisons ci-après les valeurs suivantes du GFI EPIFORÊT 1 :

- ➔ Valeur comptable - Valeur bilantielle à la clôture de l'exercice diminuée du résultat négatif de l'exercice : 1 359 864,86 euros soit 159,53 euros par part,
- ➔ Valeur de réalisation - Valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs : 1 308 303,91 euros soit 153,48 euros par part,
- ➔ Valeur de reconstitution - Valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine : 1 555 023,47 euros soit 182,43 euros par part.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

Nous vous proposons, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice social clos le 31 décembre 2022 d'approuver :

- ➔ Le rapport de la société de gestion et de lui donner quitus pour sa gestion,
- ➔ L'affectation du déficit de l'exercice, 12 495,41 euros, au poste report à nouveau,
- ➔ Les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022 qui s'établissent comme suit :
 - Valeur comptable : 1 359 864,86 euros, soit 159,53 euros par part,
 - Valeur de réalisation : 1 308 303,91 euros soit 153,48 euros par part,
 - Valeur de reconstitution : 1 555 023,47 euros soit 182,43 euros par part.
- ➔ Les programmes de gestion des deux forêts et du GFI et les plans simples de gestion qui en découlent, de mandater la société de gestion pour effectuer toutes démarches en vue de leur agrément,
- ➔ Le règlement intérieur du conseil de surveillance,
- ➔ Le rapport spécial du commissaire aux comptes.

Nous vous remercions par avance, cher(e)s associé(e)s pour votre participation à notre assemblée générale et nous vous invitons à adopter les résolutions que nous soumettons à votre vote. Bien entendu nous nous tenons à votre entière disposition pour toutes informations complémentaires.

Fait à Paris, le 22 mai 2023,
Le Gérant EPICUREAM



Comptes annuels

BILAN - 07/05/2021 AU 31/12/2022 - 20 MOIS

ACTIF		PASSIF	
TOTAL I - Actif Immobilisé	227 508,00	TOTAL I - Capitaux propres	1 289 103,65
Total des Immobilisations Incorporelles			
Total des Immobilisations Corporelles	227 508,00		
Terrains (sols forestiers) - Terrains nus	183 708,00 183 708,00	Capital Social ou individuel - Capital souscrit appelé, versé	1 278 600,00 1 278 600,00
Autres immobilisations - Autres immobilisations	43 800,00 43 800,00	Prime d'émission - Primes d'émission - Primes liées au capital social	22 999,06 282 700,00 (259 700,94)
Total des Immobilisations Corporelles Biens Vivants		Résultat de l'exercice	(12 495,41)
Total des Autres Immobilisations Corporelles			
Total des Immobilisations Financières		TOTAL II - Provisions	
TOTAL II - Actif Circulant	1 144 852,27	TOTAL III - Dettes	83 256,62
En-cours production biens et services - Stocks Produits intermédiaires (bois sur pied)	516 292,00 516 292,00	Concours bancaires courants et découverts bancaires - Intérêts courus à payer	1 362,30 1 362,30
Autres créances - TVA déductible (biens et services) - TVA Remboursement demandé - TVA sur factures non parvenues - NOTAIRE DUO LEGAL vente HUGOT - NOTAIRE RICHARDIN vente BRILLARD	78 204,53 5 910,20 35 687,00 2 087,56 30 620,77 3 899,00	Dettes fournisseurs et comptes rattachés - Collectif fournisseurs créditeurs - Fournisseurs Factures non parvenues	47 635,36 35 110,00 12 525,36
Disponibilités - Chèques à encaisser - Banque BP Rives de Seine	550 355,74 6 000,00 544 355,74	Dettes fiscales et sociales - Personnel Rémunérations dues - Caisse Sécurité sociale MSA - Caisse Prévoyance - Caisse Retraite	647,37 436,50 148,32 34,70 27,85
		Autres dettes - Divers charges à payer	33 611,59 33 611,59
	1 372 360,27	TOTAL GENERAL (I à III)	1 372 360,27

COMPTE DE RÉSULTAT - 07/05/2021 AU 31/12/2022 - 20 MOIS

PRODUITS		CHARGES	
PRODUITS D'EXPLOITATION		CHARGES D'EXPLOITATION	12 495,41
Ventes de produits végétaux		Autres achats et charges externes - Commissions de gestion - Honoraires - Honoraires comptables - Honoraires CAC - Honoraires divers - Autres frais bancaires Tva 0%	11 848,04 2 110,50 770,00 2 436,00 4 000,00 589,75 1 941,79
Autre production vendue		Impôts, taxes et versements assimilés - Taxe d'apprentissage - Participation employeurs FCP	6,92 3,43 3,49
		Rémunérations - Salaires et traitements	581,18 581,18
		Charges sociales du personnel - Cotisations charge pat. MSA - Cotisations charge pat. Mutuelles - Cotisations charge pat. Retraite - Cotisations charge pat. Chômage - Médecine du travail, pharmacie	59,27 15,06 17,35 0,01 24,41 2,44
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(12 495,41)		(12 495,41)
RÉSULTAT FINANCIER			
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	(12 495,41)		(12 495,41)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			
RÉSULTAT	(12 495,41)		(12 495,41)

Tableaux complétant le rapport de la société de gestion

Article R. 214-176-7 du code monétaire et financier : Le GFI bénéficie d'un délai de trois ans à compter de sa constitution par offre au public (28.10.2022) pour se mettre en conformité avec les dispositions du présent article.

TABLEAU I - COMPOSITION DU PATRIMOINE FORESTIER (à la clôture de l'exercice)

Année	Forêts détenues en % de la valeur vénale des biens forestiers	Forêts détenues en hectare	Forêts détenues en % de la surface totale du patrimoine forestier
Unité de gestion 1	Bois des Plains	9,09	15%
Unité de gestion 2	Forêt de Merry	52,47	85%
TOTAL		61,56	100%

Article R. 214-176-7 du code monétaire et financier : Le GFI bénéficie d'un délai de trois ans à compter de sa constitution par offre au public (28.10.2022) pour se mettre en conformité avec les dispositions du présent article.

TABLEAU II - ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création du GFI : 07.05.2021 - Nominal de la part : 150 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre 2022 (en €)	Montant des capitaux apportés au GFI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en €) ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre 2022	Nombre d'associés au 31 décembre 2022	Rémunération H.T de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'exercice) (en €)	Prix d'entrée au 31 décembre 2022 (en €) ⁽²⁾
N-1	Le GFI a été créé le 07.05.2021 et son premier exercice clôture au 31.12.2022					
N	1 278 600	1 278 300	8 524	77	156 094,00	200,00

(1) À diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable : aucun retrait n'a été effectué durant l'exercice sur le GFI.

(2) Prix payé par le souscripteur (nominal + prime d'émission : 180 € avant visa, 200 € après visa).

TABLEAU III - ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T)
N-1	Le GFI a été créé le 07.05.2021 et son premier exercice clôture au 31.12.2022				
N	Pas de retrait ou cession sur l'exercice				

TABLEAU IV - ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	N-1	ANNÉE N
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier (en euros)		180 puis 200 (après visa)
Dividende versé au titre de l'année	Le GFI a été créé le 07.05.2021 et son premier exercice clôture au 31.12.2022	0
Rentabilité de la part (en %) (1)		0
Report à nouveau cumulé par part (en euros)		

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année ou, le cas échéant, au prix de souscription.

TABLEAU V - ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

Année	N-1	% du total des revenus	N	% du total des revenus
REVENUS (1)				
• Produits de l'activité forestière				0
• Produits financiers avant prélèvement libératoire				0
• Produits divers				0
TOTAL :				
CHARGES (1)				
• Commission de gestion				0
• Charges sur le patrimoine forestier				
• Autres frais de gestion				
Sous total charges externes				1,21
• Amortissement net				
- Patrimoine				1,21
- Autres				
• Provisions nettes (2)				0,01
- Dépréciation des stocks				
- Autres				
Sous total charges internes				0,01
TOTAL CHARGES				- 1,22
RÉSULTAT COURANT				- 1,22
• Variation repart à nouveau				
• Variation autres réserves (éventuellement)				
• Revenus distribués avant prélèvement libératoire				
• Revenus distribués après prélèvement				

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	Durant l'année N (*)	Total 31/12 N
Fonds collectés	1 560 940	1 560 940
+ cessions d'actifs forestiers	0	0
+ soulte perçue dans le cadre d'un échange	0	0
+ divers (Apports fondateurs)	360	360
- commission de souscription	154 937	154 937
- achat d'actifs forestiers	743 800	743 800
- frais d'acquisition (non récupérables)		
- soulte versée dans le cadre d'un échange	0	0
- divers (Frais d'acquisition, commissions, expertises, salaires, honoraires et divers)	112 207	112 207
= Trésorerie et disponibilités	550 356	550 356
Dont fonds de remboursement		Non applicable

(*) Le GFI a été créé le 07.05.2021 et son premier exercice clôture au 31.12.2022.

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Nous vous rappelons tout d'abord que lors de l'assemblée générale constitutive tenue le 28 juillet 2022, les associés ont procédé à l'élection des membres du conseil de surveillance. A la suite de cette assemblée votre conseil de surveillance s'est réuni le 16 décembre 2022 et a nommé respectivement aux postes de Président et secrétaire du conseil de surveillance Messieurs Jean-Marc ETIENNE et Jean-Yves HENRY au titre d'EPICUREAM.

Nous avons consacré notre réunion du 14 avril 2023 à :

- ➔ La préparation de l'assemblée générale statuant sur l'exercice clos le 31.12.2022 et notamment à l'examen des comptes,
- ➔ La mise en place du programme des travaux et des coupes, à la présentation des plans simples de gestion des deux forêts appartenant au GFI,
- ➔ L'organisation de la visite forestière 2023.

Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion, et, sous réserve de la validation des comptes par le commissaire aux comptes, sommes en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

CAPITAL, VISA ET MARCHÉ DES PARTS

Au cours du premier exercice du GFI EPIFORÊT 1, la collecte, hors les parts initiales créant le GFI, s'est élevée à 1 560 940,00 euros, dont 1 278 300,00 euros d'apports en capital et 282 640,00 euros au titre de la prime d'émission. Ce capital représente 75 associés pour 8 522 parts.

Après avoir recueilli le capital d'origine auprès des membres fondateurs puis tenu son assemblée générale constitutive le 28 juillet 2022, le GFI EPIFORÊT 1 a demandé à l'AMF son visa de commercialisation. Il lui a été délivré en date du 28 octobre 2022 sous le numéro GFI N° 22-06.

Au 31 décembre 2022, aucune part n'était en attente de retrait.

SITUATION DU PATRIMOINE

Au cours de l'exercice, le 28 décembre 2022, le GFI a procédé à l'acquisition de deux forêts :

- ➔ L'une dans le Loir et Cher, d'une surface de 9 hectares, constituée d'une futaie de chêne, le bois des Plains,
- ➔ L'autre dans l'Yonne, d'une surface de 52 hectares, avec des peuplements variés, feuillus et résineux, à la fois de rendement et à reconstituer, la forêt de Merry.

Ces deux forêts répondent à l'objectif d'investissement du GFI à savoir :

- ➔ Des forêts présentant un potentiel de rendement,
- ➔ Et des forêts à reconstituer sur 25% à minima de la surface des forêts du GFI, avec pour objectif de créer de la valeur et dégager de la plus-value, les travaux étant notamment adossés à des financements liés à la compensation carbone par des tiers partenaires qui veulent compenser volontairement leurs émissions de gaz à effet de serre dans le cadre du Label bas-carbone développé par le ministère de la transition écologique.

Elles ont été acquises aux conditions de marché, à des prix inférieurs à l'évaluation faite par les deux experts évaluateurs externes du GFI.

Les plans simples de gestion de ces deux forêts, soit le programme des coupes et travaux des quinze prochaines années, vont être élaborés en vue d'être présentés aux centres régionaux de la propriété forestière des deux régions concernées. Ces documents, adossés à un programme de gestion conforme aux objectifs du GFI, devront être nécessairement approuvés par les associés du GFI. Ils sont enfin un préalable obligatoire à la mise en exploitation des forêts.



VALEUR DU PATRIMOINE

La valeur vénale, ou valeur de réalisation des deux forêts résultant des expertises faites à l'acquisition ressort, au 31 décembre 2022, à 763 000,00 euros.

Compte tenu des données issues des comptes de l'exercice les différentes valeurs s'établissent à :

- ➔ Valeur comptable : 1 359 865 euros
soit 159,53 euros par part,
- ➔ Valeur de réalisation : 1 308 304 euros
soit 153,48 euros par part,
- ➔ Valeur de reconstitution : 1 555 023 euros
soit 182,43 euros par part.

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes et en précise les significations. Ces valeurs n'appellent pas d'observation de notre part.

COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Notre réunion du 14 avril 2023 a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice clos le 31.12.2022. Les principaux chiffres des comptes figurant dans le rapport de gestion, nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points nous paraissant importants.

L'exercice social du GFI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2022 de - 12 495,41 euros. Ce résultat négatif correspondant à l'activité de l'exercice consacré à l'installation du GFI, la collecte auprès des membres fondateurs, la demande du visa de commercialisation auprès de l'AMF, l'acquisition des deux forêts en conformité avec l'objet social du GFI.

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L. 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 14 avril 2023 est soumis à votre approbation.

N'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous proposons d'approuver ces résolutions dans leur ensemble. Nous vous invitons donc à voter favorablement aux résolutions présentées.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs au premier exercice clos le 31 décembre 2022 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Nous invitons les associé(e)s à participer à notre assemblée générale, à voter par correspondance ou à se faire représenter par un(e) autre associé(e) et rappelons à chacun la nécessité de voter pour éviter une deuxième convocation, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Pour le conseil de surveillance,
Jean-Marc ETIENNE, Président

Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2022 - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2022 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 1 278 600,00 euros et un résultat net négatif de 12 495,41 euros.

L'assemblée donne quitus à la société EPICUREAM pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un résultat négatif de 12 495,41 euros, montant qu'elle décide de d'affecter comme suit :

- ➔ Au report à nouveau la somme de – 12 495,41 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- ➔ Valeur comptable : 1 359 864,86 euros, soit 159,53 euros par part
- ➔ Valeur de réalisation : 1 308 303,91 euros soit 153,48 euros par part,
- ➔ Valeur de reconstitution : 1 555 023,47 euros, soit 182,43 euros par part.

QUATRIÈME RÉOLUTION

Approbation des Plans simples de gestion de la forêt de Merry et du bois des Plains

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des objectifs et du programme de coupes et travaux établis pour la forêt de Merry et le bois des Plains, approuve, dans les conditions de l'article L. 331-4-1 du code forestier, le plan simple de gestion des massifs concernés et mandate la société de gestion pour faire toutes démarches en vue de leur agrément.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Approbation du règlement intérieur du conseil de surveillance

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du règlement intérieur du conseil de surveillance, en approuve le contenu.

SIXIÈME RÉOLUTION

Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

SEPTIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

Tableau de composition du patrimoine

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par forêt dans le tableau de composition du patrimoine mais elle est présentée dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale.

Toutefois, l'inventaire détaillé des placements forestiers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R. 214-150 du code monétaire et financier.



Bois des Plains



Forêt de Merry

FORÊT	SURFACE (HA)	DATE D'ACQUISITION	VALEUR D'ACQUISITION (€)	VALEUR COMPTABLE (€)	
				IMMOBILISATION	STOCK
Bois des Plains Loir et Cher	9,0930	28.12.2022	243 800	42 696	201 104
Forêt de Merry Yonne	52,4267	28.12.2022	500 000	184 812	315 188
Total forêts	61,5197		743 800	227 508	516 292

Annexe - Informations sur les règles générales d'évaluation et de tenue des comptes

RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Le code monétaire et financier (articles L. 214-24-13 et suivants, article R. 214-170) et le RG AMF (articles 422-247 et suivants) fixent les conditions d'évaluation des actifs du GFI, la valeur de chaque part étant obtenue en divisant l'actif net par le nombre de parts.

Cette évaluation s'appuie sur la valeur vénale des forêts, déterminée par un expert forestier indépendant, et la valeur des autres actifs, arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes.

Ces deux actifs constituent la valeur de réalisation du GFI. Cette dernière, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition, commissions de la société de gestion) permet d'établir la valeur de reconstitution.

La valeur vénale des forêts s'établit comme suit :

- ➔ Elle est faite par un expert forestier indépendant, agréé par le Conseil national de l'expertise foncière agricole et forestière (CNEFAF), sur la base du « Guide méthodologique de l'expertise en évaluation forestière » établi par l'organisation professionnelle des experts forestiers « Experts Forestiers de France – EFF »,
- ➔ L'assemblée générale constitutive a désigné comme expert évaluateur MM. Jean-Luc BARTMANN et Pierre CHAVET,
- ➔ Une première expertise est réalisée lors de l'acquisition de la forêt par le GFI puis elle est actualisée tous les trois (3) ans sauf événement exceptionnel qui affecterait plus de vingt (20) % de la valeur ou de la surface de la forêt (incendie, tempête, coupe importante, etc.),
- ➔ Il est procédé à une seconde expertise à partir de la

dixième année d'existence du GFI, à raison de vingt (20) % au moins du patrimoine forestier chaque année, de telle sorte que la totalité du patrimoine forestier soit expertisée à l'issue de la quatorzième année.

L'expertise forestière repose sur l'appréciation des différentes composantes d'une forêt :

- ➔ Le fonds qui prend lui-même en considération :
 - Le sol avec notamment sa capacité de production, sa situation, son accessibilité, sa capacité d'exploitation, les aménagements qui lui sont attachés, les servitudes,
 - L'éventuel bâti et autres biens annexes,
 - Le capital chasse résultant de la capitalisation du loyer lorsqu'il est possible de louer les droits de chasse,
- ➔ Les arbres qui poussent sur le fonds et dont la valeur est approchée de plusieurs manières et notamment :
 - Par la valeur dite de consommation c'est à dire le prix net vendeur des arbres de la forêt déduction faite de la décote immobilière ; l'estimation du volume a pour base soit sur un inventaire de la forêt, soit sur une appréciation,
 - Par la valeur dite d'avenir lorsque les arbres ne sont pas à maturité ; le calcul repose sur la capitalisation des frais de constitution du peuplement et une estimation des recettes futures.

TENUE DES COMPTES

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence. Ils ont été arrêtés conformément aux dispositions du Règlement n°2002-11 du 12 décembre 2002 du CRC applicable aux sociétés d'épargne forestière (SEF) et aux



groupements forestiers d'investissement (GFI). Ils prennent en considération les spécificités de la forêt afin :

- ➔ De s'inscrire dans les normes comptables en vigueur au niveau de l'UE - normes d'information financière IFRS et normes comptables appliquées à l'agriculture IAS 41 - tout en introduisant les spécificités de la forêt,
- ➔ De considérer l'environnement comptable propre à l'investissement forestier soit l'avis n°2002-15 du 22 octobre 2002 du Conseil national de la comptabilité relatif aux règles comptables applicables aux sociétés d'épargne forestière (SEF) et arrêté du 27 décembre 2002 portant homologation du règlement 2002-11 du Comité de la réglementation comptable des SEF.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- ➔ Continuité de l'exploitation,
- ➔ Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- ➔ Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Immobilisations

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) minoré des remises, rabais et escomptes obtenus.

Les immobilisations comprennent notamment le prix des sols forestiers et des bâtiments.

Amortissements

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire ou dégressif (fiscal) en fonction de la durée normale d'utilisation du bien.

La dépréciation des immobilisations est évaluée par l'entité à

chaque clôture, au moyen d'un test de dépréciation effectué dès qu'existe un indice de perte de valeur. *Stocks et en cours*
Les peuplements des forêts sont incorporés aux stocks, ainsi que toutes les charges qui participent à l'augmentation de leur valeur.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure.

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Prélèvement sur la prime d'émission

Les frais d'acquisition et de constitution ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis et prélevés sur la prime d'émission. Les commissions versées à la société de gestion (souscription, acquisition) sont prélevées sur la prime d'émission ainsi que le prorata de TVA s'y rapportant.

Rapports du commissaire aux comptes



EPIFORET 1 Groupement Forestier d'Investissement (GFI)
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
(Exercice de 20 mois clos le 31 décembre 2022)

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice de 20 mois clos le 31 décembre 2022)

Aux associés,

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décisions unanimes des associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du GFI EPIFORET 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 7 mai 2021 à la date d'émission de notre rapport.

III. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

IV. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Gérant et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

V. Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.

VI. Responsabilité du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 1^{er} juin 2023

Le commissaire aux comptes,

REVISION GESTION AUDIT



Laurent El Ghouzzi
Associé

Signé électroniquement le 01/06/2023 par
Laurent El Ghouzzi

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

A l'assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre GFI EPIFORET 1, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés des conventions suivantes mentionnées à l'article L.227-10 du code de commerce qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

➤ **Avenant au contrat de prestation de services :**

Personne concernée :

La société de gestion EPICUREAM représentée par M. Patrick Ribouton, gérante du GFI EPIFORET 1.

Nature et objet :

Par décision statutaire, la société de gestion EPICUREAM percevra une rémunération sous forme de



EPIFORET 1 GFI
Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
Exercice clos le 31 décembre 2022 - Page 2

commissions de différentes sortes et notamment une commission de gestion, une commission de souscription de parts, une commission de cession et de mutation des parts, une commission d'acquisition et de cession d'actifs forestiers et une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux et coupes de bois.

Modalités :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le GFI EPIFORET 1 a constaté en charges, imputés en partie sur la prime d'émission, un montant de 195.395 euros au titre de des commissions de gestion, souscription et d'achat.

Fait à Paris, le 1^{er} juin 2023

Le commissaire aux comptes,

REVISION GESTION AUDIT

Laurent El Ghouzzi
Associé

Signé électroniquement le 01/06/2023 par
Laurent El Ghouzzi





Crédits photos :
couverture, 4^{ème} de couverture, p2 : *Atlanbois* ©
p7 : *Adobe Stock* ©
p 8 - 9 : *Atlanbois* ©
p 17 : *France Bois Régions; France Bois Foret;*

Plan Rapproché ©
p 19 : *JY Henry* ©
p 21 : *Pexels Jaymantri* ©
p 29 : *Atlanbois* ©
design graphique www.pierrebrissonnet.com

EPICUREAM
106 rue de Sèvres,
75015 PARIS
WWW.EPICUREAM.FR

