



GFI EPIFORÊT 1 GFI À CAPITAL VARIABLE

Bulletin semestriel du deuxième semestre 2023

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

GFI – Groupement forestier d'investissement à capital variable
Siège social : 106 rue de Sèvres, Paris 75015 – Tél : 06 11 02 99 30 E-mail :
contact@epicuream.fr
Date de création : 19 mai 2021
N° SIREN : 899 500 847 RCS PARIS

Capital maximum statutaire : 4 500 000,00 €
Visa AMF : GFIN° 22-06 en date du 28.10.2022
Société de gestion : EPICUREAM – Agrément AMF n° GP-21000011 du
30.03.2021
Dépositaire : ODDO BHF Asset Servicing

CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2023

Nombre d'associés

91

Nombre de parts

10 422

Capital social

1 563 300 €

(Variation depuis le 30.06.2023 + 18,78 %)

Capitalisation

2 084 400 €

Prix de souscription
par part

200 €

(Souscription minimale de 30 parts)

Valeur nominale

150 €
par part

Prime d'émission

50 €
par part (Dont 10% HT de commission
de souscription soit 20 € HT par part)

Valeur de retrait

180 €
par part

ÉDITO

Cher(e)s Associé(e)s,

Au cours du second semestre, le GFI EPIFORÊT 1 a poursuivi son activité en engageant sa gestion sur les actifs acquis en fin d'année 2022 : marquages, travaux préparatoires pour plantation, mise à jour des documents de gestion durables...

Par ailleurs, s'appuyant sur sa collecte déjà réalisée, le GFI a procédé à la recherche de nouveaux massifs.

Après analyse de plusieurs opportunités, son comité d'investissement a entériné l'acquisition de deux entités situées dans l'Yonne.

Ces entités, majoritairement en nature de chêne, constituent une belle opportunité d'acquisition tant au regard des essences (chêne et charme) que du prix négocié ou encore du caractère patrimonial qu'il autorise, en réunissant deux lots mitoyens scindés par la force de successions.

Ces choix s'inscrivent dans la stratégie d'investissement définie par la société de gestion selon un cahier des charges très strict. La société de gestion s'est ainsi engagée à l'égard des cédants et fera ses meilleurs efforts pour faire aboutir ces projets en vue de consolider le patrimoine forestier du GFI.

Enfin, heureux sont les investisseurs ayant souscrits en 2023. En effet, la loi de finance pour 2024 enregistre une évolution majeure. Elle cantonne la réduction d'IR attachée à la souscription au capital de PME et de GFI (non innovants) à 18%, contre 25% jusqu'au 31/12/2023. Les souscripteurs 2023 ont ainsi opportunément saisi cette possibilité en profitant d'un avantage certain sur leurs successeurs.

La Société de gestion,
EPICUREAM

ACTUALITÉS DU GFI

MARCHÉ DES PARTS

Aucune demande de retrait n'a été enregistrée sur la période.

Souscriptions du 2^{ème} semestre 2023 : les souscriptions enregistrées s'élèvent à 329 600 €. Ces nouvelles ressources, ajoutées aux capitaux disponibles du GFI, vont permettre d'accroître l'actif d'EPIFORÊT 1 et donc d'acquérir de nouvelle(s) forêt(s).

NOUVELLES SOUSCRIPTIONS	1 648 PARTS
SOUSCRIPTIONS COMPENSANT LES RETRAITS	0 PART
PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT AU 31/12/2023	0 PART

ENDETTEMENT BANCAIRE

Bien que statutairement possible, le GFI EPIFORÊT 1 n'a pas d'endettement bancaire.

ÉTAT DU PATRIMOINE FORESTIER

FORET DE MERRY (YONNE)

Par rapport au plan simple de gestion (PSG) déjà déposé et agréé pour le compte des anciens détenteurs de la forêt, un avenant a été présenté avec un double objectif de rendement et de valorisation :

- Identifier le nouveau propriétaire et ajouter une parcelle, jusqu'à lors hors PSG, pour couvrir la totalité du patrimoine détenu,
- Dynamiser la gestion existante en valorisant les peuplements d'avenir (éclaircies des futaies de douglas et chêne rouge, transformation en futaie de chêne des parcelles de taillis balivable), en transformant progressivement les parcelles sans avenir par plantation.

Cet avenant, applicable jusqu'au 24.03.2029, a été agréé le 18.09.2023 par le Centre national de la Propriété Forestière (CNPF) de Bourgogne-Franche-Comté auprès duquel il avait été déposé.

Par ailleurs, nous avons commencé à mettre en place les premières opérations de gestion :

Sur une surface d'environ 25 hectares, nous avons procédé au marquage pour vente d'une éclaircie feuillue (taillis et futaie de chêne rouge) et d'un cloisonnement pour faciliter la sortie ultérieure des produits de coupe. L'exploitation a été faite au cours du dernier trimestre mais, compte tenu des conditions climatiques de cette fin d'année et pour ne pas endommager les parcelles concernées, la sortie des produits se fera en 2024 avec la recette correspondante.

Nous vous rappelons que cette opération permettra de valoriser des parcelles, pour l'essentiel en taillis, en travaillant au profit de tiges d'avenir (chêne sessile en majorité, accompagné selon les parcelles par du châtaignier et/ou chêne rouge issu de plantation) afin de produire du bois d'œuvre, ce dernier étant nettement plus rentable.

Plantation d'une surface de 4 hectares.

Nous avons passé commande des travaux et réservé les plants à installer.

Afin d'assurer l'avenir de la parcelle sur le long terme et dans le cadre du changement climatique que nous connaissons, nous avons opté pour une plantation de chêne : à 80% de chêne sessile, parfaitement adapté au contexte de la forêt, à 20% de chêne pubescent, parfaitement adapté au climat actuel du sud de la France.

Ces travaux seront pour partie financés par la vente de crédit carbone volontaire dans le cadre du Label bas-carbone mis en place par le ministère de la transition écologique.

Compte tenu également des conditions climatiques de cette fin d'année, nous avons préféré reporter à 2024 les opérations car elles nécessitent du gros matériel (tracteur, broyeur, pelle mécanique) à même d'altérer la parcelle à planter.

BOIS DES PLAINS (LOIR ET CHER)

Cette forêt n'était pas dotée d'un plan simple de gestion par ses anciens propriétaires. Aussi et compte tenu de la nature des peuplements, futaie riche de chênes, nous avons établi ce document dans la perspective d'une gestion en futaie irrégulière. Notre objectif est de régulariser les recettes dans le temps et non de rester durant une longue période sans revenus avec une gestion en futaie régulière et la mise en régénération de la totalité de la parcelle.

Toutefois, après envoi de notre projet de PSG au CNPF de la région Ile de France-Centre-Val de Loire, ce dernier nous a informés qu'il ne pouvait le traiter car la surface forestière minimale pour la présentation volontaire d'un PSG est de 10 ha. En revanche, il nous était possible d'adhérer au code des bonnes pratiques sylvicoles (CBPS) de la région Centre Val-de-Loire et ainsi posséder une garantie de gestion durable.

Dans ce cadre, **notre programme de coupes et travaux**, applicable jusqu'au 30.09.2033, a été **agréé le 10.11.2023 par le CNPF de la région Ile de France-Centre-Val de Loire.**



Le Bois des Plains

ACQUISITIONS, CESSIONS ET ÉCHANGES SUR LA PÉRIODE ANALYSÉE

Au cours de ce deuxième semestre, le GFI s'est engagé dans l'acquisition de deux entités contiguës appartenant à deux personnes d'une même famille.

Cet ensemble, désigné sous le vocable de **La Chapelle Mouche**, occupe au total une surface de 35 hectares. Il est constitué pour l'essentiel d'une futaie de chêne et son cru est réputé auprès des acheteurs. Il se trouve dans l'Yonne, à la limite du Loiret.

Le prix d'acquisition du lot n°1 (22 ha 63) a été fixé à 385 000 €. Il envisage des peuplements de chêne de qualité, régularisé bois moyen et gros bois.

Le prix d'acquisition du lot n°2 mitoyen (12 ha 71) a été fixé à 185 000 €. Il comprend différents peuplements de taillis sous futaie de chêne.

Cette double acquisition permet de réunir deux entités désunies par la force de successions pour former une belle entité d'avenir. Elle constitue une opportunité pour votre groupement et devrait aboutir au cours premier semestre 2024.



La Chapelle Mouche (en cours d'acquisition)

SOUSCRIPTION, RETRAIT OU CESSIION DES PARTS

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information en vigueur et notamment des frais et des risques, et du document d'informations clés, disponibles ou sur simple demande via le site www.epicuream.fr ou en s'adressant à EPICUREAM – 106 rue de Sèvres 75015 PARIS, Tél : 06 11 02 99 30, E-mail : contact@epicuream.fr

TRAITEMENT DES SOUSCRIPTIONS

L'enregistrement des « bulletins de souscription » est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : le questionnaire client afin de s'assurer de la bonne adéquation de l'investissement en parts de GFI avec les objectifs d'investissements du souscripteur et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux, le test d'adéquation validant l'opération, le bulletin de souscription signé et dûment rempli, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport en cours de validité, un justificatif de domicile daté de moins de trois mois et le règlement du montant de la souscription par virement ou chèque libellé à l'ordre du GFI. Des éléments complémentaires pourront être requis en fonction de critères liés à l'intermédiaire, au montant de la souscription et au lieu de résidence du souscripteur.

DÉLAI DE JOUISSANCE

Les parts souscrites entrent en jouissance le premier du mois suivant celui de la souscription et du règlement des parts du GFI.

MODALITÉS DE RETRAITS

Le GFI EPIFORÊT 1 étant à capital variable, le prix pratiqué correspond au prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est en principe perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé « retrait/souscription ». Les demandes de retrait sont portées à la

connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen des formulaires prévus à cet effet, accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription :

- Pour être valable la demande induit de définir clairement : l'identité du ou des vendeurs, le nom du GFI concerné, le nombre de parts à céder et la valeur de retrait correspondante par part,
- La demande sera enregistrée à la date de réception et d'horodatage de la demande initiale (précisant les points énoncés ci-avant) ; la confirmation du retrait intervient à date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait,
- En cas de nantissement des parts à céder, la mainlevée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.

MODALITÉS DE CESSIIONS DIRECTES ENTRE ASSOCIES

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant d'un droit d'enregistrement fixe de 125 €, quel que soit le montant de la transaction, et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour assurer la bonne fin de l'opération (par bénéficiaire ou cessionnaire). Dans les conditions prévues aux statuts du GFI et hors les exceptions prévues, ces opérations sont soumises à l'agrément préalable de la société de gestion.

POUR TOUTES AUTRES INFORMATIONS, NOUS VOUS INVITONS À CONSULTER :

- ~ La note d'information en vigueur, notamment au regard des risques attachés à l'investissement en parts de GFI,
- ~ Les statuts du GFI,
- ~ Les « Mentions réglementaires » disponible sur notre site internet www.epicuream.fr, à propos notamment du traitement des réclamations et de la protection des données personnelles (RGPD).